



NUROL GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Nurol Life_Sarıyer / İSTANBUL
2017/NUROLGYO/008

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 10 Kasım 2017 tarih ve 008 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	: 26 Aralık 2017
Rapor Tarihi	: 29 Aralık 2017
Raporlama Süresi	: 3 iş günü
Rapor No	: 2017/NUROLGYO/008
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Raporun Türü	: Pazar değerinin tespiti

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

Gayrimenkulün Adresi	: Nurol Life Projesi, Huzur Mahallesi, Cendere Caddesi, No: 122, Toplam 259 adet bağımsız bölüm Sarıyer / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M. Ayazağa Köyü, 4 pafta, 3 adada konumlu 9.525,68 m ² yüzölçümlü 54 no'lu parsel üzerinde yer alan Nurol Life Projesi bünyesindeki toplam 259 adet bağımsız bölüm
Sahibi	: Bkz. Rapor / 4.1. Mülkiyet Durumu
Mevcut Kullanım	: Değerlemeye konu bağımsız bölümler boş durumdadır.
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: Bkz. Rapor / 4.3.1. İmar Durumu Bilgileri
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Ofis ve konut

TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)

Kullanılan Yöntemler	Pazar Değeri
Pazar Yaklaşımı	501.335.000,-TL
Gelir Yaklaşımı	---
Maliyet Yaklaşımı	---
Nihai Değer Takdiri	501.335.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Alican KOÇALI (SPK Lisans Belge No: 401880)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Batuhan BAŞ (SPK Lisans Belge No: 403692)

İÇİNDEKİLER**SAYFA NO**

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	5
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	6
4.1.	MÜLKİYET DURUMU.....	6
4.2.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	12
4.2.1.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ.....	12
4.2.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	12
4.2.3.	MİMARİ PROJE İNCELEMESİ	13
4.3.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	13
4.3.1.	İMAR DURUMU BİLGİLERİ	13
4.3.2.	ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ	15
4.3.3.	İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	16
4.4.	TAŞINMAZLARIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	16
4.4.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	16
4.4.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	16
4.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	16
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER	17
5.1.	KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	17
5.2.	BİNANIN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ.....	18
5.3.	ANA GAYRİMENKULÜN GENEL ÖZELLİKLERİ	18
5.4.	BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ.....	19
5.5.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	25
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	25
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM	25
6.2.	BÖLGE ANALİZİ	29
6.3.	PİYASA BİLGİLERİ.....	29
6.4.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	30
7. BÖLÜM	DEĞERLEME SÜRECİ.....	31
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	31
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	34
8. BÖLÜM	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	34
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	34
9. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	35
9.1.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	35
10. BÖLÜM	SONUÇ	36

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORU TALEP EDEN** : Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Nurol Life Projesi, Huzur Mahallesi, Cendere Caddesi, No: 122, Toplam 259 adet bağımsız bölüm Sarıyer / İSTANBUL
- DAYANAK SÖZLEŞMESİ** : 10 Kasım 2017 tarih ve 008 kayıt no'lu
- DEĞERLEME TARİHİ** : 26 Aralık 2017
- RAPORUN TARİHİ** : 29 Aralık 2017
- RAPORUN NUMARASI** : 2017/NUROLGYO/008
- RAPORUN KONUSU/AMACI** : Bu rapor yukarıda adresi belirtilen taşınmazların toplam pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
- RAPORUN HAZIRLANMA STANDARTLARI** : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.
- RAPORU HAZIRLAYANLAR** : Alican KOÇALI (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Batuhan BAŞ (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

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

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; değerlemeye konu taşınmazların pazar değerlerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Müşteri mal sahibi bulunduğu gayrimenkullere ek olarak; Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından tarafımıza sunulan ekli listede yer alan Seyrantepe Proje Mühendislik Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin mülkiyetindeki 56, 59, 60, 64, 67, 69, 70, 86, 111, 117, 131, 132, 139, 141, 147, 157, 158, 164, 175, 179, 183, 187, 197, 198, 203, 220, 231, 232, 265, 269 ve 276 no'lu bağımsız bölümlerin de değerlemesini talep etmiştir. Söz konusu bu gayrimenkuller; hasılat paylaşımı kapsamında satılan bağımsız bölümler olup tapuları 01.12.2017 tarihli ek protokole göre Seyrantepe Proje Mühendislik Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. üzerine çıkarılmış bulunmakla beraber yine bu protokol kapsamında belirtilen taşınmazlar Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyüne alınmıştır.

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

4. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ (*) : Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
 Seyrantepe Proje Mühendislik Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş.

İLİ : İstanbul

İLÇESİ : Sarıyer

KÖYÜ : M. Ayazağa

PAFTA NO : 4

ADA NO : 3

PARSEL NO : 54

NİTELİĞİ : Arsa (**)

YÜZÖLÇÜMÜ : 9.525,68 m²

YEVMIYE NO : 12507

TAPU TARİHİ : 15.12.2017

(*) Değerlemeye konu 56, 59, 60, 64, 67, 69, 70, 86, 111, 117, 131, 132, 139, 141, 147, 157, 158, 164, 175, 179, 183, 187, 197, 198, 203, 220, 231, 232, 265, 269 ve 276 no'lu bağımsız bölümlerin mal sahibi; Seyrantepe Proje Mühendislik Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. olup, diğer bağımsız bölümlerin mal sahibi; Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'dir.

(**) Kat irtifakı kurulmuş olup, henüz kat mülkiyetine geçilmemiştir.

DEĞERLEMeye KOnU BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN LİSTESİ

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	1	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	1882 / 127981	276	27301
2	2	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	1548 / 127981	276	27302
3	3	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	663 / 127981	276	27303
4	4	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	650 / 127981	276	27304
5	5	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	1318 / 127981	276	27305
6	6	2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı ofis	1074 / 127981	276	27306
7	9	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	1329 / 127981	276	27309
8	10	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	1366 / 127981	276	27310
9	16	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	1422 / 127981	276	27316
10	17	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	658 / 127981	276	27317
11	18	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	658 / 127981	276	27318
12	19	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	670 / 127981	276	27319
13	20	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	604 / 127981	276	27320
14	21	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	703 / 127981	276	27321

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
15	22	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	710 / 127981	276	27322
16	23	2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı ofis	1077 / 127981	276	27323
17	29	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	207 / 127981	277	27329
18	30	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	567 / 127981	277	27330
19	31	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	1053 / 127981	277	27331
20	32	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	1019 / 127981	277	27332
21	33	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	325 / 127981	277	27333
22	34	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	547 / 127981	277	27334
23	35	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	207 / 127981	277	27335
24	36	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	519 / 127981	277	27336
25	37	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	395 / 127981	277	27337
26	46	Zemin	Ofis	271 / 127981	277	27346
27	47	Zemin	Ofis	127 / 127981	277	27347
28	48	Zemin	Ofis	301 / 127981	277	27348
29	49	Zemin	Ofis	111 / 127981	277	27349
30	50	Zemin	Ofis	319 / 127981	277	27350
31	55	Zemin	Konut	359 / 127981	277	27355
32	56	Zemin	Konut	630 / 127981	277	27356
33	59	Zemin	Konut	226 / 127981	277	27359
34	60	Zemin	Konut	230 / 127981	277	27360
35	64	Zemin ara	Konut	226 / 127981	277	27364
36	67	Zemin ara	Konut	415 / 127981	277	27367
37	69	Zemin ara	Konut	209 / 127981	277	27369
38	70	Zemin ara	Konut	192 / 127981	277	27370
39	82	1. kat	Konut	129 / 127981	277	27382
40	83	1. kat	Konut	173 / 127981	277	27383
41	85	1. kat	Konut	160 / 127981	277	27385
42	86	1. kat	Konut	179 / 127981	227	27386
43	87	1. kat	Konut	129 / 127981	277	27387
44	88	2. kat	Konut	307 / 127981	277	27388
45	90	2. kat	Konut	160 / 127981	277	27390
46	94	2. kat	Konut	173 / 127981	277	27394
47	95	2. kat	Konut	160 / 127981	277	27395
48	96	2. kat	Konut	160 / 127981	277	27396
49	97	2. kat	Konut	173 / 127981	277	27397
50	101	3. kat	Konut	160 / 127981	277	27401
51	103	3. kat	Konut	129 / 127981	277	27403
52	104	3. kat	Konut	129 / 127981	277	27404
53	105	3. kat	Konut	173 / 127981	277	27405
54	106	3. kat	Konut	160 / 127981	277	27406
55	107	3. kat	Konut	160 / 127981	277	27407

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
56	108	3. kat	Konut	173 / 127981	277	27408
57	110	4. kat	Konut	307 / 127981	277	27410
58	111	4. kat	Konut	166 / 127981	277	27411
59	117	4. kat	Konut	166 / 127981	277	27417
60	126	5. kat	Konut	129 / 127981	277	27426
61	127	5. kat	Konut	173 / 127981	277	27427
62	131	5. kat	Konut	134 / 127981	278	27431
63	132	6. kat	Konut	313 / 127981	278	27432
64	139	6. kat	Konut	166 / 127981	278	27439
65	141	6. kat	Konut	179 / 127981	278	27441
66	145	7. kat	Konut	160 / 127981	278	27445
67	147	7. kat	Konut	134 / 127981	278	27447
68	148	7. kat	Konut	129 / 127981	278	27448
69	149	7. kat	Konut	173 / 127981	278	27449
70	157	8. kat	Konut	179 / 127981	278	27457
71	158	8. kat	Konut	134 / 127981	278	27458
72	164	8. kat	Konut	134 / 127981	278	27464
73	175	9. kat	Konut	134 / 127981	278	27475
74	179	10. kat	Konut	179 / 127981	278	27479
75	183	10. kat	Konut	166 / 127981	278	27483
76	187	11. kat	Konut	313 / 127981	278	27487
77	197	11. kat	Konut	134 / 127981	278	27497
78	198	13. kat	Konut	179 / 127981	278	27498
79	203	13. kat	Konut	134 / 127981	278	27503
80	208	13. kat	Konut	129 / 127981	278	27508
81	211	14. kat	Konut	160 / 127981	278	27511
82	213	14. kat	Konut	129 / 127981	278	27513
83	217	14. kat	Konut	275 / 127981	278	27517
84	220	15. kat	Konut	179 / 127981	278	27520
85	225	15. kat	Konut	129 / 127981	278	27525
86	231	16. kat	Konut	353 / 127981	279	27531
87	232	16. kat	Konut	353 / 127981	279	27532
88	233	16. kat	Konut	129 / 127981	279	27533
89	234	16. kat	Konut	129 / 127981	279	27534
90	235	16. kat	Konut	173 / 127981	279	27535
91	236	16. kat	Konut	230 / 127981	279	27536
92	237	16. kat	Konut	275 / 127981	279	27537
93	238	16. kat	Konut	129 / 127981	279	27538
94	239	16. kat	Konut	129 / 127981	279	27539
95	241	17. kat	Konut	160 / 127981	279	27541
96	243	17. kat	Konut	129 / 127981	279	27543
97	244	17. kat	Konut	129 / 127981	279	27544
98	247	17. kat	Konut	275 / 127981	279	27547
99	248	17. kat	Konut	129 / 127981	279	27548
100	249	17. kat	Konut	129 / 127981	279	27549
101	250	18. kat	Konut	347 / 127981	279	27550
102	251	18. kat	Konut	347 / 127981	279	27551
103	252	18. kat	Konut	129 / 127981	279	27552
104	253	18. kat	Konut	129 / 127981	279	27553
105	254	18. kat	Konut	173 / 127981	279	27554
106	255	18. kat	Konut	230 / 127981	279	27555

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
107	256	18. kat	Konut	275 / 127981	279	27556
108	261	19. kat	Konut	347 / 127981	279	27561
109	264	19. kat	Konut	173 / 127981	279	27564
110	265	19. kat	Konut	236 / 127981	279	27565
111	266	19. kat	Konut	275 / 127981	279	27566
112	267	19. kat	Konut	129 / 127981	279	27567
113	268	19. kat	Konut	129 / 127981	279	27568
114	269	20. kat	Konut	179 / 127981	279	27569
115	270	20. kat	Konut	160 / 127981	279	27570
116	273	20. kat	Konut	129 / 127981	279	27573
117	275	20. kat	Konut	180 / 127981	279	27575
118	276	20. kat	Konut	235 / 127981	279	27576
119	277	20. kat	Konut	281 / 127981	279	27577
120	278	20. kat	Konut	134 / 127981	279	27578
121	279	20. kat	Konut	134 / 127981	279	27579
122	291	22. kat	Konut	347 / 127981	279	27591
123	294	22. kat	Konut	173 / 127981	279	27594
124	295	22. kat	Konut	230 / 127981	279	27595
125	297	22. kat	Konut	129 / 127981	279	27597
126	298	22. kat	Konut	129 / 127981	279	27598
127	299	23. kat	Konut	179 / 127981	279	27599
128	301	23. kat	Konut	160 / 127981	279	27601
129	303	23. kat	Konut	129 / 127981	279	27603
130	304	23. kat	Konut	129 / 127981	279	27604
131	306	23. kat	Konut	230 / 127981	279	27606
132	307	23. kat	Konut	275 / 127981	279	27607
133	308	23. kat	Konut	134 / 127981	279	27608
134	311	25. kat	Konut	162 / 127981	279	27611
135	313	25. kat	Konut	134 / 127981	279	27613
136	314	25. kat	Konut	134 / 127981	279	27614
137	315	25. kat	Konut	181 / 127981	279	27615
138	316	25. kat	Konut	96 / 127981	279	27616
139	317	25. kat	Konut	241 / 127981	279	27617
140	319	25. kat	Konut	134 / 127981	279	27619
141	321	26. kat	Konut	162 / 127981	279	27621
142	324	26. kat	Konut	134 / 127981	279	27624
143	325	26. kat	Konut	175 / 127981	279	27625
144	326	26. kat	Konut	96 / 127981	280	27626
145	327	26. kat	Konut	235 / 127981	280	27627
146	328	26. kat	Konut	313 / 127981	280	27628
147	329	26. kat	Konut	134 / 127981	280	27629
148	334	27. kat	Konut	134 / 127981	280	27634
149	336	27. kat	Konut	96 / 127981	280	27636
150	337	27. kat	Konut	235 / 127981	280	27637
151	338	27. kat	Konut	313 / 127981	280	27638
152	339	27. kat	Konut	134 / 127981	280	27639
153	340	28. kat	Konut	175 / 127981	280	27640
154	341	28. kat	Konut	162 / 127981	280	27641
155	342	28. kat	Konut	162 / 127981	280	27642
156	343	28. kat	Konut	181 / 127981	280	27643
157	344	28. kat	Konut	134 / 127981	280	27644

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
158	345	28. kat	Konut	134 / 127981	280	27645
159	346	28. kat	Konut	175 / 127981	280	27646
160	347	28. kat	Konut	92 / 127981	280	27647
161	348	28. kat	Konut	235 / 127981	280	27648
162	349	28. kat	Konut	313 / 127981	280	27649
163	350	28. kat	Konut	134 / 127981	280	27650
164	359	29. kat	Konut	313 / 127981	280	27659
165	362	30. kat	Konut	162 / 127981	280	27662
166	363	30. kat	Konut	168 / 127981	280	27663
167	364	30. kat	Konut	319 / 127981	280	27664
168	365	30. kat	Konut	138 / 127981	280	27665
169	367	30. kat	Konut	92 / 127981	280	27667
170	368	30. kat	Konut	235 / 127981	280	27668
171	369	30. kat	Konut	313 / 127981	280	27669
172	370	30. kat	Konut	134 / 127981	280	27670
173	382	32. kat	Konut	162 / 127981	280	27682
174	383	32. kat	Konut	162 / 127981	280	27683
175	384	32. kat	Konut	313 / 127981	280	27684
176	385	32. kat	Konut	319 / 127981	280	27685
177	386	32. kat	Konut	92 / 127981	280	27686
178	388	32. kat	Konut	313 / 127981	280	27688
179	389	32. kat	Konut	134 / 127981	280	27689
180	390	33. kat	Konut	175 / 127981	280	27690
181	391	33. kat	Konut	162 / 127981	280	27691
182	392	33. kat	Konut	162 / 127981	280	27692
183	393	33. kat	Konut	313 / 127981	280	27693
184	394	33. kat	Konut	134 / 127981	280	27694
185	395	33. kat	Konut	175 / 127981	280	27695
186	396	33. kat	Konut	92 / 127981	280	27696
187	397	33. kat	Konut	235 / 127981	280	27697
188	398	33. kat	Konut	313 / 127981	280	27698
189	399	33. kat	Konut	134 / 127981	280	27699
190	401	34. kat	Konut	163 / 127981	280	27701
191	402	34. kat	Konut	163 / 127981	280	27702
192	403	34. kat	Konut	314 / 127981	280	27703
193	404	34. kat	Konut	134 / 127981	280	27704
194	406	34. kat	Konut	92 / 127981	280	27706
195	407	34. kat	Konut	236 / 127981	280	27707
196	408	34. kat	Konut	319 / 127981	280	27708
197	409	34. kat	Konut	138 / 127981	280	27709
198	410	35. kat	Konut	176 / 127981	280	27710
199	411	35. kat	Konut	163 / 127981	280	27711
200	412	35. kat	Konut	163 / 127981	280	27712
201	413	35. kat	Konut	314 / 127981	280	27713
202	414	35. kat	Konut	134 / 127981	280	27714
203	415	35. kat	Konut	181 / 127981	280	27715
204	416	35. kat	Konut	92 / 127981	280	27716
205	417	35. kat	Konut	236 / 127981	280	27717
206	419	35. kat	Konut	134 / 127981	280	27719
207	420	35. kat	Konut	134 / 127981	280	27720
208	421	36. kat	Konut	314 / 127981	280	27721

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
209	422	36. kat	Konut	314 / 127981	280	27722
210	423	37. kat	Konut	176 / 127981	280	27723
211	424	37. kat	Konut	161 / 127981	281	27724
212	425	37. kat	Konut	161 / 127981	281	27725
213	426	37. kat	Konut	314 / 127981	281	27726
214	427	37. kat	Konut	314 / 127981	281	27727
215	428	37. kat	Konut	161 / 127981	281	27728
216	429	37. kat	Konut	161 / 127981	281	27729
217	430	37. kat	Konut	176 / 127981	281	27730
218	431	37. kat	Konut	134 / 127981	281	27731
219	432	37. kat	Konut	134 / 127981	281	27732
220	433	38. kat	Konut	353 / 127981	281	27733
221	434	38. kat	Konut	353 / 127981	281	27734
222	435	38. kat	Konut	134 / 127981	281	27735
223	436	38. kat	Konut	134 / 127981	281	27736
224	437	38. kat	Konut	176 / 127981	281	27737
225	438	38. kat	Konut	161 / 127981	281	27738
226	439	38. kat	Konut	161 / 127981	281	27739
227	440	38. kat	Konut	176 / 127981	281	27740
228	441	38. kat	Konut	134 / 127981	281	27741
229	442	38. kat	Konut	134 / 127981	281	27742
230	443	39. kat	Konut	353 / 127981	281	27743
231	444	39. kat	Konut	353 / 127981	281	27744
232	445	39. kat	Konut	134 / 127981	281	27745
233	446	39. kat	Konut	134 / 127981	281	27746
234	447	39. kat	Konut	176 / 127981	281	27747
235	448	39. kat	Konut	161 / 127981	281	27748
236	449	39. kat	Konut	161 / 127981	281	27749
237	450	39. kat	Konut	176 / 127981	281	27750
238	451	39. kat	Konut	134 / 127981	281	27751
239	452	39. kat	Konut	134 / 127981	281	27752
240	453	40. kat	Konut	353 / 127981	281	27753
241	454	40. kat	Konut	353 / 127981	281	27754
242	455	40. kat	Konut	134 / 127981	281	27755
243	456	40. kat	Konut	134 / 127981	281	27756
244	457	40. kat	Konut	176 / 127981	281	27757
245	458	40. kat	Konut	161 / 127981	281	27758
246	459	40. kat	Konut	161 / 127981	281	27759
247	460	40. kat	Konut	176 / 127981	281	27760
248	461	40. kat	Konut	134 / 127981	281	27761
249	462	40. kat	Konut	134 / 127981	281	27762
250	506	46. kat	Konut	454 / 127981	281	27806
251	507	46. kat	Konut	454 / 127981	281	27807
252	508	46. kat	Konut	454 / 127981	281	27808
253	509	46. kat	Konut	454 / 127981	281	27809
254	510	47. kat	Konut	454 / 127981	281	27810
255	511	47. kat	Konut	454 / 127981	281	27811
256	512	47. kat	Konut	454 / 127981	281	27812
257	513	47. kat	Konut	454 / 127981	281	27813
258	514	48. kat + 48. asma kat	Konut	1002 / 127981	281	27814
259	515	48. kat + 48. asma kat	Konut	1002 / 127981	281	27815

4.2. TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

Sarıyer Kaymakamlığı Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen 20.12.2017 tarih ve 93896189-105[105]-E.2889645 sayılı "Tapu Sicili İşlemleri" yazısına ve tarafımızca 28.12.2017 tarihi itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden değerlemeye konu taşınmazlara örnek teşkil etmesi için temin edilen 1 ve 56 no'lu bağımsız bölümlere ait "Tapu Kayıt Örneği" belgelerine göre, değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken:

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim planı: 14.12.2017 tarihli. (15.12.2017 tarih ve 12507 yevmiye no ile)

Hak ve Mükellefiyetler Bölümü:

- Bu parsel lehine tevhid öncesi 12 parsel aleyhine krokisinde sarı boya ile gösterilen alanda geçit irtifak hakkı. (03.10.1989 tarih ve 4222 yevmiye no ile)
- Krokisinde "b4" ile gösterilen 178,53 m²'lik alan üzerinde (9 ve 10 no'lu pylonlar arasında kalan enerji nakil hattı) TEİAŞ lehine daimi irtifak hakkı vardır. (01.03.2012 tarih ve 3530 yevmiye no ile)
- 99 yıllığına TEDAŞ lehine 1,-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (08.09.2017 tarih ve 8429 yevmiye no ile)

56, 59, 60, 64, 67, 69, 70, 86, 111, 117, 131, 132, 139, 141, 147, 157, 158, 164, 175, 179, 183, 187, 197, 198, 203, 220, 231, 232, 265, 269 ve 276 No'lu

Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken:

Şerhler Bölümü:

- Tamamında % 54 devralan müteahhit Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. % 13 devreden Vizyon Asya İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. % 33 arsa sahibine olacak şekilde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (29.01.2015 tarih ve 1016 yevmiye no ile)

4.2.2. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlar üzerinde yer alan yönetim planı, irtifak hakkı ve kira şerhlerinin kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Tapuya Şerhi Zorunlu Sözleşmeler" başlıklı 26. maddesine göre; ortaklık lehine hak sağlayan sözleşmeden doğan kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Ayrıca bu sözleşmeden doğan hak ile değerlemeye konu tüm bağımsız bölümlerin mülkiyeti Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir. Bu nedenle taşınmazlar üzerinde yer alan kat karşılığı inşaat hakkı şerhinin kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

56, 59, 60, 64, 67, 69, 70, 86, 111, 117, 131, 132, 139, 141, 147, 157, 158, 164, 175, 179, 183, 187, 197, 198, 203, 220, 231, 232, 265, 269 ve 276 no'lu bağımsız bölümler hasılat paylaşımı kapsamında satılan bağımsız bölümler olup tapuları 01.12.2017 tarihli ek protokole göre Seyrantepe Proje Mühendislik Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. üzerine çıkarılmış bulunmakla beraber yine bu protokol kapsamında belirtilen taşınmazlar Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyüne alınmıştır. Söz konusu ek protokol ve sözleşme rapor ekinde sunulmuştur.

Taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili inşaat şekilleri uyumludur. Kat irtifakı kurulmuş olup, henüz yapı kullanma izin belgesi alınmadığından kat mülkiyetine geçilmemiştir. Kat mülkiyetine geçilmediği için; tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "projeler" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.2.3. MİMARİ PROJE İNCELEMESİ

Sarıyer Tapu Müdürlüğü arşivinde, değerlemeye konu taşınmazlara ait; 09.10.2017 tarih ve 156 sayılı tadilat yapı ruhsatının eki olan kat irtifakına esas mimari proje bulunmaktadır. Blok, bağımsız bölüm, kat ve brüt alan bilgileri raporun "5.4. Bağımsız Bölümlerin Genel Özellikleri" başlığı altında ayrıntılı bir tabloda belirtilmiştir.

4.3. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

4.3.1. İMAR DURUMU BİLGİLERİ

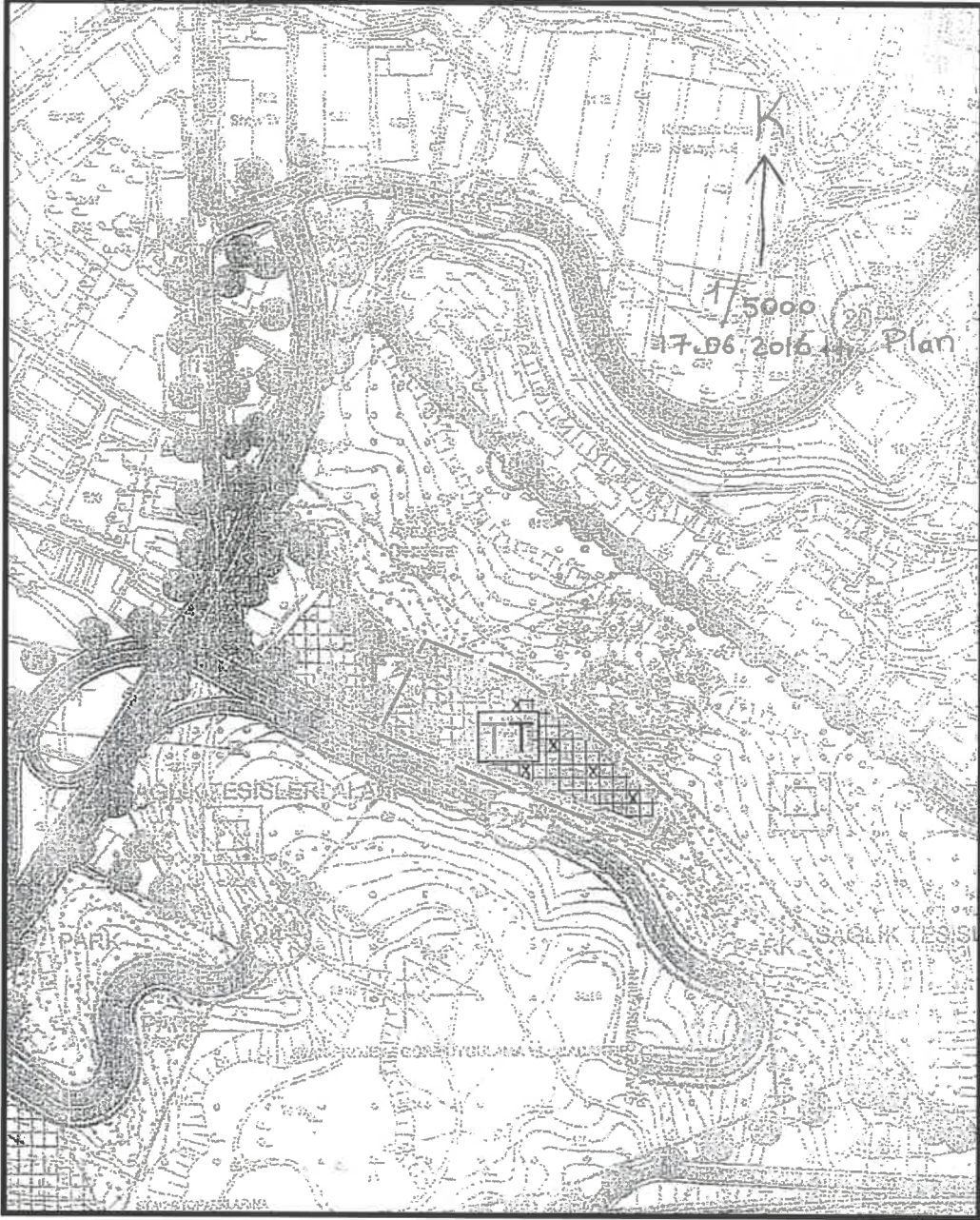
Sarıyer Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen 16.05.2017 tarih ve 86 sayılı İmar Durumu yazısına göre rapor konusu taşınmazın; 15.05.2015 onay tarihli, 1/5000 ölçekli, 23.05.2008 tasdik tarihli Şişli İlçesi Ayazağa Cendere Mevkii, 4 Pafta, 3 Ada, 9-10-11 Sayılı Parsellere Ait Nazım İmar Planı'nda Turizm Tesisi Alanlarına İlişkin Plan Notu Değişikliği'ne, 17.06.2016 onay tarihli, 1/5000 ölçekli, Sarıyer İlçesi Ayazağa Mahallesi, 3 Ada, 54 Sayılı Parsele Ait Nazım İmar Planı Değişikliği'ne ve 22.07.2016 onay tarihli, 1/5000 ölçekli, Sarıyer İlçesi Ayazağa Mahallesi 4 Pafta, 3 Ada, 52 ve 50 Parsel İle 51 Parselin Bir Kısımına İlişkin Nazım İmar Planı Değişikliği'ne göre; "**Turizm + Ticaret Alanı**" olarak gösterilen bölge içerisinde kaldığı öğrenilmiştir. Uygulama, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı, İmar Müdürlüğü'nün 05.04.2017 tarih, 42303748/2017/Bn:2819-BN-1254, İBB-66161 sayılı görüş yazısına istinaden yukarıda yazılı planlara göre yapılacaktır.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:

- İlgili kurum görüşleri alınarak bu görüşlere uyulacaktır. (Parsel üzerinden enerji nakil hattı geçtiğinden TEİAŞ görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.)
- Ticaret + Turizm Alanı'nda; otel, iş merkezi, rezidans-konut, ofis, büro alışveriş merkezi, sinema, tiyatro, eğlence merkezi, çok katlı mağaza, müze, kütüphane, sergi salonu, kültür tesisleri, lokanta, restoran, gazino, yönetim binaları, banka ve finans kurumları gibi ticari fonksiyonlar yer alabilir.
- **Emsal (E):** 2,00 (emsal değeri brüt alan üzerinden hesaplanacaktır.)
- **Bina yüksekliği (H_{max}):** Serbest
- **İnşaat nizamı:** Ayrık nizam
- Plan kapsamında ön, arka ve yan bahçe yapı çekme mesafesi 5.00 m.'dir. Plan kapsamında emsal değerini aşmamak ve yapı çekme mesafeleri içerisinde kalmak şartıyla TAKS, kat yükseklikleri ve blok ebatları serbest olup, 1/5000 ölçekli bu plan üzerinden 3 ada, 9-10-11 sayılı parsellerin birbiriyle tevhit edilmesi ile oluşacak yeni imar parselinden istikamet alınması sureti tüm uygulama ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

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

- Plan kapsamında bu parsel ile ilgili ayrıntılı olarak hazırlanacak zemin etüt ve raporunun ön gördüğü koşullarda ± 0.0 kotu altında ön cephe hattının gerisinde kalmak şartıyla parsel tamamında birden fazla bodrum katları yapılabilecek olup emsal hesabına dahil değildir. Ancak ikiden fazla bodrum katı iskan amaçlı kullanılamaz.
- Açıklanmayan hususlarda İstanbul İmar Yönetmeliği (Mer'i İmar Yönetmeliği) hükümleri geçerlidir.
- Kamuya terki gereken (yol, yeşil vb.) donatı alanı kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz. %35 yeşil alana alınacaktır.
- 10-9 Numaralı Plan Notu gereği ve 07.02.2012 tarih ve 52 sayılı Encümen Kararı doğrultusunda yapılan yeşil alan terklerinin eşdeğer miktarda korunmuş olması nedeniyle; Sarıyer (Eski: Şişli) İlçesi Ayazağa Mahallesi 3 ada, 54 (Eski: 9 ve 10) parselde, bu planın tasdik tarihinden önce alınmış ruhsat ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ne göre alınmış Tadilat Ruhsatı ile kazanılmış haklar geçerlidir.
- 3194 sayılı yasanın 23. maddesine tabidir.
- İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı İmar Müdürlüğü'nün 04.05.2017 tarih, 5167(BN)-229538 (İBB) no'lu yazısına istinaden, bina yüksekliği 60,50 m. yüksekliği aştığı için avan projeler silüet ve estetik yönden İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı İmar Müdürlüğü'nce onaylanmadan uygulama yapılamaz.
- İnşaat İstikamet Rölevesi, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nden alınacak yol istikametlerine göre Emlak ve İstimlak Müdürlüğü, Harita Birimi'nden alınacaktır.
- Yerleşim Planı verilerek, Harita Birimi'nden kot-kesit belgesi alınacaktır.
- Varsa terk, ihdas, ifraz yapılmadan uygulama yapılamaz.
- Varsa hissedar muvafakati alınmadan uygulama yapılamaz.
- Subasman ± 0.00 'a göre max.+1.00 m. alınabilir.
- Çatılar, saçaklar, çıkmalar, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'ne tabidir.
- Zemin etüt ve raporları doğrultusunda uygulama yapılacaktır. (Plan Notu 3.md.)
- Parsel kısmen UA, kısmen ÖA-1, kısmen ÖA-2 alanda kalmaktadır.
- Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulur.
- Uygulama yapılabilmesi için kat sınırlamasının kaldırılmasına yönelik ayrıntılı jeolojik-jeoteknik etüt raporu hazırlanarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın ilgili birimine onaylatılmalıdır.



4.3.2. ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ

Sarıyer Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde bulunan değerlendirme konusu taşınmazlara ait arşiv dosyası üzerinde yapılan incelemede aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- 02.05.2012 tasdik tarihli mimari proje ve bu projeye istinaden düzenlenen 107.978,68 m² alanlı 10.05.2012 tarih ve 2/24 no'lu yapı ruhsatı mevcuttur.
- 30.12.2013 tasdik tarihli ve 2013.9579.R.1670127 sayılı tadilat mimari projesi ve bu projeye istinaden düzenlenen 138.044 m² alanlı 07.03.2014 tarih ve 12/2-24 no'lu tadilat yapı ruhsatı mevcuttur.
- 21.09.2017 tasdik tarihli tadilat mimari projesi ve bu projeye istinaden düzenlenen 139.044,66 m² alanlı 09.10.2017 tarih ve 156 no'lu tadilat yapı ruhsatı mevcuttur.

- Değerleme konusu taşınmazın yapı denetim işleri; Cevizli Mahallesi, Tansel Caddesi, Yeşil Sokak, No: 4/12, Maltepe / İSTANBUL adresindeki Sanatsal Teknik Yapı Denetim Anonim Şirketi tarafından yapılmaktadır. Şirketin telefon numarası: 0 850 477 76 72'dir.
- Değerleme konusu parsel üzerinde inşaatı tamamlanmış proje ile ilgili düzenlenmiş herhangi bir yapı tatil tutanağına ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddelerine istinaden alınmış olan bir encümen kararına rastlanılmamıştır.

4.3.3. İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

Parsel üzerinde inşa edilen projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, mimari projesi hazır ve onaylanmış, inşaat için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu belirlenmiştir.

İmar durumu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "projeler" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

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

4.4.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde değerlendirme konusu gayrimenkullerin; 15.12.2017 tarih ve 12507 yevmiye no ile kat irtifakının kurularak oluştuğu ve malik durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı öğrenilmiştir.

4.4.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlandığı parselin imar durumundaki değişikliklerin aşağıdaki şekilde olduğu tespit edilmiştir.

- İlk olarak değerlendirme konu taşınmaz; 15.05.2015 onay tarihli, 1/5000 ölçekli, 23.05.2008 tasdik tarihli Şişli İlçesi Ayazağa Cendere Mevkii, 4 Pafta, 3 Ada, 9-10-11 Sayılı Parsellere Ait Nazım İmar Planı'nda Turizm Tesisi Alanlarına İlişkin Plan Notu Değişikliği planına göre "**Turizm + Ticaret Alanı**" olarak gösterilen bölge içerisinde kalmaktadır.
- Daha sonra değerlendirme konu taşınmaz; 17.06.2016 onay tarihli, 1/5000 ölçekli, Sarıyer İlçesi Ayazağa Mahallesi, 3 Ada, 54 Sayılı Parsele Ait Nazım İmar Planı Değişikliği planına göre "**Turizm + Ticaret Alanı**" olarak gösterilen bölge içerisinde kalmaktadır.
- Son olarak değerlendirme konu taşınmaz; 22.07.2016 onay tarihli, 1/5000 ölçekli, Sarıyer İlçesi Ayazağa Mahallesi 4 Pafta, 3 Ada, 52 ve 50 Parsel İle 51 Parselin Bir Kısımına İlişkin Nazım İmar Planı Değişikliği planına göre "**Turizm + Ticaret Alanı**" olarak gösterilen bölge içerisinde kalmaktadır.

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

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkuller için daha önce hazırlanan 2 adet değerlendirme raporu mevcut olup, raporlara ilişkin bilgiler rapor ekinde sunulmuştur.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul ili, Sarıyer ilçesi, Huzur Mahallesi, Cendere Caddesi üzerinde konumlu 122 kapı no'lu NuroL Life Projesi bünyesindeki toplam 259 adet bağımsız bölümdür. Bağımsız bölümlerin 229 tanesi konut, 30 tanesi ise ofistir.

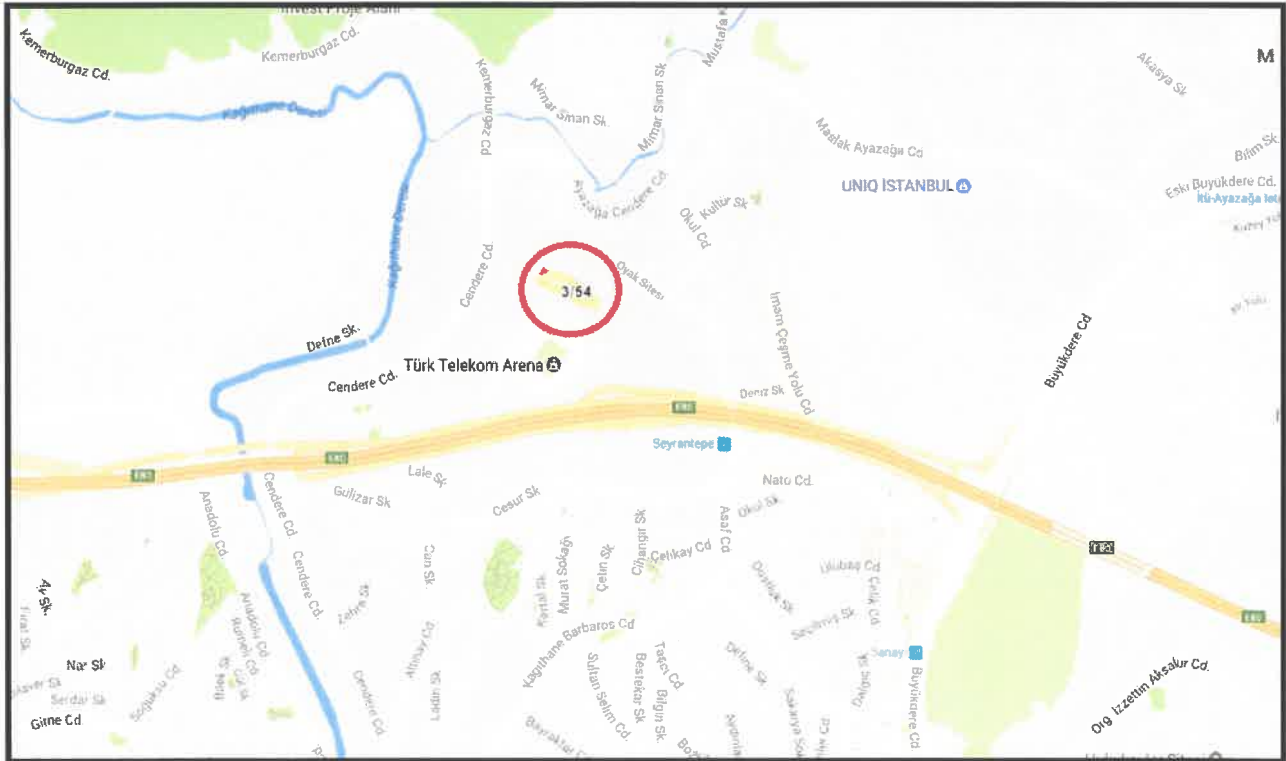
Değerlemeye konu bağımsız bölümler boş durumdadır.

Taşınmazlar; kapı numarasını Cendere Caddesi üzerinden almış olmasına rağmen, Cendere Caddesi'ne yaklaşık 170 m. uzaklıkta kalmaktadır.

Taşınmazların yer aldığı projenin güneyinde Aslantepeler Türk Telekom Arena Stadı, doğusunda Seyrantepe Hastanesi, kuzeyinde ve kuzey batısında Ayazağa Oyak Sitesi bulunmaktadır. Yakın çevresinde Skyland Projesi, Vadi İstanbul Teras - Bulvar - Bahçe Projesi, Nidapark Seyrantepe Projesi, TV8 Binası, İETT Ayazağa Garajı ile Cendere Caddesi üzerinde bulunan çok sayıda sanayi tesisi yer almaktadır.

Merkezi konumları, reklam kabiliyeti, bölgenin ticaret potansiyeli, gelişmekte olan bir bölgede ve nitelikli bir projede yer almaları taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Sarıyer Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir



5.2. BİNANIN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ

YAPI TARZI	Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık (Blok)
YAPININ YAŞI	Yeni bina
KAT ADEDİ	57 (8 bodrum, zemin ve 48 normal)
TOPLAM İNŞAAT ALANI	139.044,66 m ²
ELEKTRİK	Şebeke
JENERATÖR	Mevcut
PARATONER	Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	Merkezi sistem
SOĞUTMA SİSTEMİ	Merkezi sistem
ASANSÖR	Mevcut
SU-KANALİZASYON	Şebeke
HİDROFOR	Mevcut
GÜVENLİK	Güvenlik elemanları ve güvenlik kameraları (CCTV) mevcut
YANGIN İHBAR SİSTEMİ	Duman, ısı detektörleri, kombine detektörler, buton ve flaşörler mevcut
YANGIN SÖNDÜRME TES.	Yangın dolapları, hidrantlar, sprinkler sistem ve bazı hacimlerde yangın tüpleri mevcut
YANGIN MERDİVENİ	Mevcut
DIŞ CEPHESİ	Dış cephe boyası, granit ve cam kompozit giydirme cephe
OTOPARK	Kapalı otopark

5.3. ANA GAYRİMENKULÜN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Proje bünyesinde; 465 adet rezidans tipi daire ve 50 adet ofis olmak üzere toplam 515 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Konutların faydalı alanı 44.217,24 m² ve ofislerin faydalı alanı ise 15.951,84 m²'dir.
- Proje içerisinde bina yerleşimi dışında kalan alanda, yeşil ve sert peyzaj alanları ile sosyal donatı alanları bulunmaktadır.
- Proje bünyesinde; açık yüzme havuzu, güneşlenme terasları, süs havuzları, yürüme yolları, spor merkezi, sosyal alan (kafeterya, bilardo salonu, sauna, masaj odaları, stüdyolar, toplantı odası ve kiralanabilir odalar), otopark alanları, 24 saat özel güvenlik hizmeti yer almaktadır.
- Sitenin; elektrik su ve kanalizasyonu şebekeden karşılanmakta olup, site bünyesinde; jeneratörler, su depoları, merkezi ısıtma sistemi, yangın söndürme tesisatları, güvenlik kameraları ve güvenlik personelleri bulunmaktadır.
- Ortak kullanım alanlarındaki tüm zemin, duvar ve tavan kaplamaları tamamlanmış durumdadır.

5.4. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Değerlemeye konu bağımsız bölümler; Nurol Life Projesi bünyesinde yer alan 229 adet rezidans tipi daire ve 30 adet ofistir.
- Değerlemeye konu konut niteliğindeki bağımsız bölümlerin tüm iç mekan inşaat özellikleri rapor ekinde bulunan "Konutlar Teknik Şartnamesi"nde yazmaktadır.
- Değerlemeye konu ofis niteliğindeki bağımsız bölümler rapor ekinde bulunan "Ofisler Mahal Listesi"ne göre tamamlanmış durumda olup, dış cepheleri tamamlanmış, dış kapıları takılmış, yükseltilmiş döşeme yapılmış, dekorasyon yapımına uygun şekilde teslim edilmiştir.
- Tüm bağımsız bölümler A sınıfı inşaat kalitesinde inşa edilmiştir.
- Sarıyer Tapu Müdürlüğü arşivinde, değerlemeye konu taşınmazlara ait; 09.10.2017 tarih ve 156 sayılı tadilat yapı ruhsatlarının eki olan kat irtifakına esas mimari proje üzerinde yapılan incelemelerde değerlemeye konu taşınmazların katları, niteliği ve brüt kullanım alanları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
1	1	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	886,81
2	2	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	729,55
3	3	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	314,49
4	4	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	311,75
5	5	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	620,54
6	6	2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı ofis	507,13
7	9	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	626,57
8	10	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	643,9
9	16	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	670,09
10	17	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	311,21
11	18	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	311,21
12	19	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	316,5
13	20	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	286
14	21	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	333,23
15	22	3. bodrum + 2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı depolu ofis	336,46
16	23	2. bodrum + 2. bodrum asma	Asma katlı ofis	508,54
17	29	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	100,38
18	30	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	269,33

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
19	31	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	497,37
20	32	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	481,13
21	33	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	155,46
22	34	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	259,53
23	35	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	100,38
24	36	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	246,38
25	37	1. bodrum + 1. bodrum asma	Asma katlı ofis	188,43
26	46	Zemin	Ofis	130,37
27	47	Zemin	Ofis	62,42
28	48	Zemin	Ofis	144,13
29	49	Zemin	Ofis	55,02
30	50	Zemin	Ofis	152,26
31	55	Zemin	Konut	171,31
32	56	Zemin	Konut	296,6
33	59	Zemin	Konut	105,83
34	60	Zemin	Konut	107,98
35	64	Zemin ara	Konut	105,98
36	67	Zemin ara	Konut	195,48
37	69	Zemin ara	Konut	97,69
38	70	Zemin ara	Konut	89,53
39	82	1. kat	Konut	63,27
40	83	1. kat	Konut	84,04
41	85	1. kat	Konut	78,06
42	86	1. kat	Konut	84,04
43	87	1. kat	Konut	63,39
44	88	2. kat	Konut	147,25
45	90	2. kat	Konut	78,06
46	94	2. kat	Konut	84,04
47	95	2. kat	Konut	78,06
48	96	2. kat	Konut	78,06
49	97	2. kat	Konut	84,04
50	101	3. kat	Konut	78,06
51	103	3. kat	Konut	63,27
52	104	3. kat	Konut	63,27
53	105	3. kat	Konut	84,04
54	106	3. kat	Konut	78,06
55	107	3. kat	Konut	78,06
56	108	3. kat	Konut	84,04
57	110	4. kat	Konut	147,25
58	111	4. kat	Konut	78,06
59	117	4. kat	Konut	78,06
60	126	5. kat	Konut	63,27
61	127	5. kat	Konut	84,04
62	131	5. kat	Konut	63,39
63	132	6. kat	Konut	147,25
64	139	6. kat	Konut	78,06

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
65	141	6. kat	Konut	84,04
66	145	7. kat	Konut	78,06
67	147	7. kat	Konut	63,27
68	148	7. kat	Konut	63,27
69	149	7. kat	Konut	84,04
70	157	8. kat	Konut	84,04
71	158	8. kat	Konut	63,27
72	164	8. kat	Konut	63,39
73	175	9. kat	Konut	63,39
74	179	10. kat	Konut	84,04
75	183	10. kat	Konut	78,06
76	187	11. kat	Konut	147,25
77	197	11. kat	Konut	78,06
78	198	13. kat	Konut	78,06
79	203	13. kat	Konut	63,27
80	208	13. kat	Konut	63,27
81	211	14. kat	Konut	78,06
82	213	14. kat	Konut	63,27
83	217	14. kat	Konut	132,44
84	220	15. kat	Konut	84,04
85	225	15. kat	Konut	63,27
86	231	16. kat	Konut	165,82
87	232	16. kat	Konut	165,82
88	233	16. kat	Konut	63,27
89	234	16. kat	Konut	63,27
90	235	16. kat	Konut	84,04
91	236	16. kat	Konut	111,42
92	237	16. kat	Konut	132,44
93	238	16. kat	Konut	63,27
94	239	16. kat	Konut	63,27
95	241	17. kat	Konut	78,06
96	243	17. kat	Konut	63,27
97	244	17. kat	Konut	63,27
98	247	17. kat	Konut	132,44
99	248	17. kat	Konut	63,27
100	249	17. kat	Konut	63,27
101	250	18. kat	Konut	165,82
102	251	18. kat	Konut	165,82
103	252	18. kat	Konut	63,27
104	253	18. kat	Konut	63,27
105	254	18. kat	Konut	84,04
106	255	18. kat	Konut	111,42
107	256	18. kat	Konut	132,44
108	261	19. kat	Konut	165,82
109	264	19. kat	Konut	84,04
110	265	19. kat	Konut	111,42
111	266	19. kat	Konut	132,44
112	267	19. kat	Konut	63,27
113	268	19. kat	Konut	63,27
114	269	20. kat	Konut	84,04
115	270	20. kat	Konut	78,06
116	273	20. kat	Konut	63,27

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
117	275	20. kat	Konut	84,04
118	276	20. kat	Konut	111,42
119	277	20. kat	Konut	132,44
120	278	20. kat	Konut	63,27
121	279	20. kat	Konut	63,27
122	291	22. kat	Konut	165,82
123	294	22. kat	Konut	84,04
124	295	22. kat	Konut	111,42
125	297	22. kat	Konut	63,27
126	298	22. kat	Konut	63,27
127	299	23. kat	Konut	84,04
128	301	23. kat	Konut	78,06
129	303	23. kat	Konut	63,27
130	304	23. kat	Konut	63,27
131	306	23. kat	Konut	111,42
132	307	23. kat	Konut	132,44
133	308	23. kat	Konut	63,27
134	311	25. kat	Konut	78,82
135	313	25. kat	Konut	64,78
136	314	25. kat	Konut	64,78
137	315	25. kat	Konut	85,06
138	316	25. kat	Konut	45,17
139	317	25. kat	Konut	112,51
140	319	25. kat	Konut	64,74
141	321	26. kat	Konut	78,82
142	324	26. kat	Konut	64,78
143	325	26. kat	Konut	85,06
144	326	26. kat	Konut	45,17
145	327	26. kat	Konut	112,51
146	328	26. kat	Konut	149,79
147	329	26. kat	Konut	64,74
148	334	27. kat	Konut	64,78
149	336	27. kat	Konut	45,17
150	337	27. kat	Konut	112,51
151	338	27. kat	Konut	149,79
152	339	27. kat	Konut	64,74
153	340	28. kat	Konut	85,06
154	341	28. kat	Konut	78,82
155	342	28. kat	Konut	78,82
156	343	28. kat	Konut	85,06
157	344	28. kat	Konut	64,78
158	345	28. kat	Konut	64,78
159	346	28. kat	Konut	85,06
160	347	28. kat	Konut	45,17
161	348	28. kat	Konut	112,51
162	349	28. kat	Konut	149,79
163	350	28. kat	Konut	64,74
164	359	29. kat	Konut	149,79
165	362	30. kat	Konut	78,82
166	363	30. kat	Konut	78,82
167	364	30. kat	Konut	149,79
168	365	30. kat	Konut	64,78

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
169	367	30. kat	Konut	45,17
170	368	30. kat	Konut	112,51
171	369	30. kat	Konut	149,79
172	370	30. kat	Konut	64,74
173	382	32. kat	Konut	78,82
174	383	32. kat	Konut	78,82
175	384	32. kat	Konut	149,79
176	385	32. kat	Konut	149,79
177	386	32. kat	Konut	45,17
178	388	32. kat	Konut	149,79
179	389	32. kat	Konut	64,74
180	390	33. kat	Konut	85,06
181	391	33. kat	Konut	78,82
182	392	33. kat	Konut	78,82
183	393	33. kat	Konut	149,79
184	394	33. kat	Konut	64,78
185	395	33. kat	Konut	85,06
186	396	33. kat	Konut	45,17
187	397	33. kat	Konut	112,51
188	398	33. kat	Konut	149,79
189	399	33. kat	Konut	64,74
190	401	34. kat	Konut	78,82
191	402	34. kat	Konut	78,82
192	403	34. kat	Konut	149,79
193	404	34. kat	Konut	64,78
194	406	34. kat	Konut	45,17
195	407	34. kat	Konut	112,51
196	408	34. kat	Konut	149,79
197	409	34. kat	Konut	64,74
198	410	35. kat	Konut	85,06
199	411	35. kat	Konut	78,82
200	412	35. kat	Konut	78,82
201	413	35. kat	Konut	149,79
202	414	35. kat	Konut	64,78
203	415	35. kat	Konut	85,06
204	416	35. kat	Konut	45,17
205	417	35. kat	Konut	112,51
206	419	35. kat	Konut	64,78
207	420	35. kat	Konut	64,78
208	421	36. kat	Konut	150,17
209	422	36. kat	Konut	150,17
210	423	37. kat	Konut	85,49
211	424	37. kat	Konut	78,24
212	425	37. kat	Konut	78,24
213	426	37. kat	Konut	150,4
214	427	37. kat	Konut	150,4
215	428	37. kat	Konut	78,24
216	429	37. kat	Konut	78,24
217	430	37. kat	Konut	85,49
218	431	37. kat	Konut	64,9
219	432	37. kat	Konut	64,9
220	433	38. kat	Konut	167,58

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO.	KAT NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
221	434	38. kat	Konut	167,58
222	435	38. kat	Konut	64,9
223	436	38. kat	Konut	64,9
224	437	38. kat	Konut	85,49
225	438	38. kat	Konut	78,24
226	439	38. kat	Konut	78,24
227	440	38. kat	Konut	85,49
228	441	38. kat	Konut	64,9
229	442	38. kat	Konut	64,9
230	443	39. kat	Konut	167,58
231	444	39. kat	Konut	167,58
232	445	39. kat	Konut	64,9
233	446	39. kat	Konut	64,9
234	447	39. kat	Konut	85,49
235	448	39. kat	Konut	78,24
236	449	39. kat	Konut	78,24
237	450	39. kat	Konut	85,49
238	451	39. kat	Konut	64,9
239	452	39. kat	Konut	64,9
240	453	40. kat	Konut	167,58
241	454	40. kat	Konut	167,58
242	455	40. kat	Konut	64,9
243	456	40. kat	Konut	64,9
244	457	40. kat	Konut	85,49
245	458	40. kat	Konut	78,24
246	459	40. kat	Konut	78,24
247	460	40. kat	Konut	85,49
248	461	40. kat	Konut	64,9
249	462	40. kat	Konut	64,9
250	506	46. kat	Konut	213,16
251	507	46. kat	Konut	213,16
252	508	46. kat	Konut	213,16
253	509	46. kat	Konut	213,16
254	510	47. kat	Konut	213,16
255	511	47. kat	Konut	213,16
256	512	47. kat	Konut	213,16
257	513	47. kat	Konut	213,16
258	514	48. kat + 48. asma kat	Konut	471,17
259	515	48. kat + 48. asma kat	Konut	471,17
TOPLAM				33.320,39

- Değerlemeye konu konut niteliğindeki 227 adet konutun toplam brüt kullanım alanı; **22.763,82 m²**, 30 adet ofisin toplam brüt kullanım alanı ise; **10.556,57 m²**'dir.

5.5. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

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

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

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

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

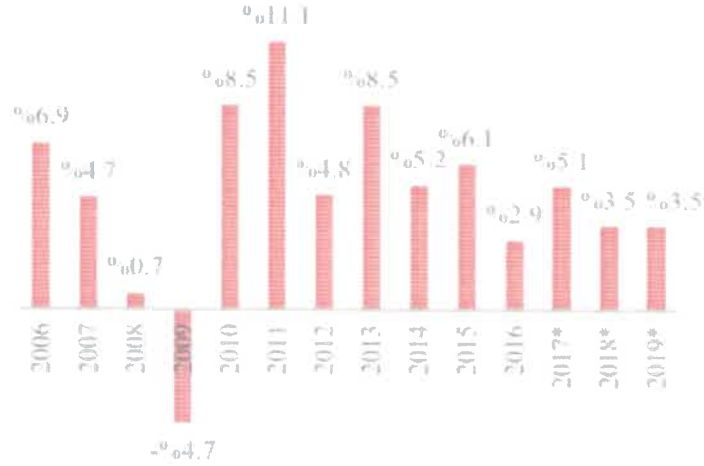
2017 birinci çeyrek dönemindeki beklentilerinin üzerinde olan büyümede, yatırım harcamalarındaki toparlanma rol oynadı. Yatırım harcamalarının alt kolları incelendiğinde, zincirlenmiş hacim indeksine göre yılın birinci çeyreğinde inşaat yatırımlarının yıllık bazda %10 arttığı tespit edildi.

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

6.1.1. GSYH BÜYÜME ORANI

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

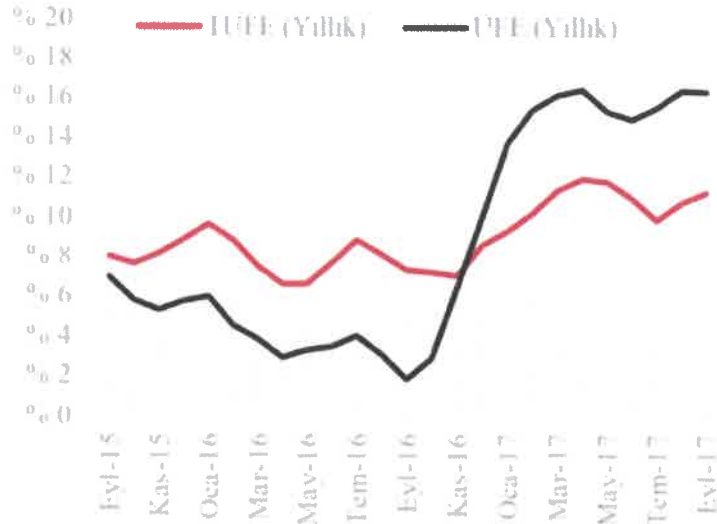
GSYH Büyüme Oranları



Kaynak: IMF, TÜİK, TCMB, Ekonomi Bakanlığı

6.1.2. ENFLASYON

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

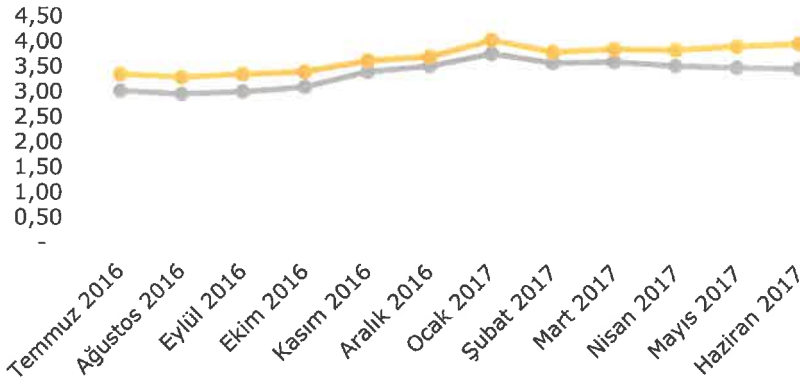


Kaynak: IMF, TÜİK, TCMB, Ekonomi Bakanlığı

6.1.3. POLİTİKA FAİZİ

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

Politika Faizi (Haftalık Repo)



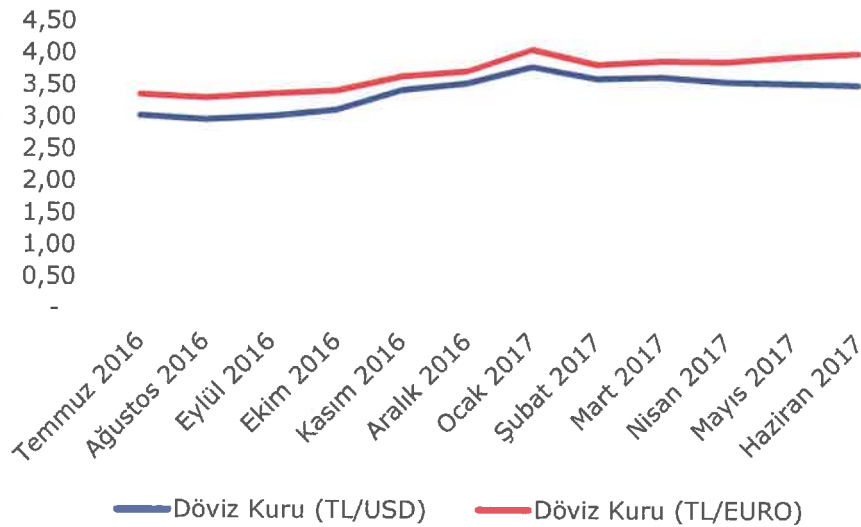
Kaynak: TCMB

6.1.4. DÖVİZ KURLARI

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

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

Döviz Kurları (Aylık Ortalama)



Kaynak: TCMB

6.1.5. TÜKETİCİ GÜVENİ

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

6.1.6. KONUT PİYASASI

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

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

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

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

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

6.2. BÖLGE ANALİZİ

6.2.1. SARIYER İLÇESİ

İstanbul Boğazı'nın Avrupa yakasında boğazın kuzey kesiminde yer alır. Doğusunda; İstanbul Boğazı, batısında; Eyüp İlçesi, kuzeyinde; Karadeniz, güneyinde ise; Beşiktaş ve Şişli İlçeleri bulunur.

Sarıyer'in sahil sınırı, Bebek'ten az ötede Aşyan'ı geçince başlayıp Kilyos bölgesini de içine alan Karadeniz kıyılarına kadar ulaşır. Karadeniz'deki en uç nokta Rumeli Feneri'dir.

2012 yılında da Şişli sınırları içinde yer alan Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri Sarıyer ilçesine dahil edilmiştir. Yine aynı düzenlemeyle 8 köyün mahalle statüsüne geçmesiyle ilçenin mahalle sayısı 38'e yükselmiştir.

Sarıyer ilçesi yıllarca bir sayfiye semti olarak algılandığından ilçe ekonomisinde sanayi hiçbir zaman önemli yer tutmamıştır. Bu nedenle ekonomik olarak faal olan nüfusu oluşturan kesim, daha çok ilçe dışında çalışmaktadır.

İlçenin en canlı ekonomik etkinlik alanını hizmet işkolu oluşturmaktadır. Kıyı boyunca hizmet veren başta balıkçı restoranları olmak üzere lokanta, bar gibi işyerleri büyük ilgi görmektedir.

Birçok holding merkezi, Türkiye'nin tek borsası Borsa İstanbul, Türkiye Futbol Federasyonu ile ABD, Avusturya, Çin ve Irak başkonsoloslukları Sarıyer ilçe sınırları içerisinde.

2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne (ADNKS) göre nüfusu 342.753 kişidir.

6.3. PİYASA BİLGİLERİ

6.3.1. SATILIK DAİRELER

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

Proje Adı	Konum	Ortalama M ² Birim Fiyatı
Avangart İstanbul	Seyrantepe	12.230,-TL
Vadi İstanbul Park	Seyrantepe	11.040,-TL
Skyland İstanbul	Seyrantepe	12.260,-TL
Vadi Koru	Maslak	9.440,-TL
Porta Vadi	Cendere Caddesi	9.490,-TL

6.3.2. SATILIK OFİSLER

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

1. Maslak semtinde, Eclipse Maslak Business bünyesinde bulunan bir bloğun ara katındaki 85 m² olarak pazarlanmakta olan ofis 350.000,-USD (~ 1.334.000,-TL) bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 4.120,-USD / ~ 15.690,-TL)
İlgili Tel: 0532 763 33 00
2. Seyrantepe semtinde, Skyland İstanbul projesi bünyesindeki bir bloğun ara katındaki, 90 m² olarak pazarlanmakta olan ofis 380.000,-USD (~ 1.448.000,-TL) bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 16.090,-TL)
İlgili Tel: 0530 182 04 53
3. Seyrantepe semtinde, Vadi İstanbul projesi bünyesindeki bir bloğun ara katındaki 306 m² olarak pazarlanmakta olan ofis 1.100.000,-USD (~ 4.191.000,-TL) bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 3.595,-USD / ~ 13.700,-TL)
İlgili Tel: 0212 286 38 56
4. Seyrantepe semtinde, Vadi İstanbul projesi bünyesindeki bir bloğun ara katındaki 171 m² olarak pazarlanmakta olan ofis 755.000,-USD (~ 2.877.000,-TL) bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 4.415,-USD / ~ 16.820,-TL)
İlgili Tel: 0212 286 38 56

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

6.4. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

- Merkezi konum,
- Gelişmekte olan bir bölgede konumlanmaları,
- Bölgedeki ticari hareketlilik,
- Nitelikli bir projede yer almaları,
- Otoparkının olması,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz faktörler;

- Bölgede alternatif birçok projenin bulunması ve inşa ediliyor olması,
- Döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

7. BÖLÜM DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

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

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

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

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

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

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

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

7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

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

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

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

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

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

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

7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

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

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

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

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

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

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

7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." yazmaktadır.

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

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

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

8. BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ

8.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

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

8.1.1. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

Daire emsalleri; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, ortalama m² birim pazar değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

DAİRELERİN ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)								
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Eklentili Brüt Alan Farkı	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	12.230	0%	0%	5%	25%	0%	-10%	14.680
Emsal 2	11.040	0%	5%	5%	25%	0%	-10%	13.800
Emsal 3	12.260	0%	0%	0%	25%	0%	-10%	14.100
Emsal 4	9.440	15%	10%	10%	25%	0%	-10%	14.160
Emsal 5	9.490	15%	10%	10%	25%	0%	-10%	14.240
Ortalama								14.200

Ofis emsalleri; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, ortalama m² birim pazar değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

OFİSLERİN ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)								
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Eklentili Brüt Alan Farkı	Büyükölük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	15.690	0%	0%	0%	25%	0%	-20%	16.470
Emsal 2	16.090	0%	5%	0%	25%	0%	-25%	16.890
Emsal 3	13.700	0%	0%	0%	25%	0%	-5%	16.440
Emsal 4	16.820	0%	0%	0%	25%	0%	-20%	17.660
							Ortalama	16.870

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

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

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

PAZAR DEĞERLERİ			
NİTELİĞİ	ALANI (M ²)	M ² BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
Konut	22.763,82	14.200	323.245.000
Ofis	10.556,57	16.870	178.090.000
		TOPLAM	501.335.000

9. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

9.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazın aylık pazar kira değeri ile pazar değerinin tespitinde; pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Buna göre; rapor konusu taşınmazların toplam pazar değeri için; **501.335.000,-TL (Beşyüzbirmilyonüçyüzotuzbeşbin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

10. BÖLÜM SONUÇ

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

	TL	USD	EUR
PAZAR DEĞERİ	501.335.000	131.332.000	110.038.000

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

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 550.897.802,14 TL'dir. KDV oranı pazar değerinde konutların net alanı 150 m²'den küçük olanlar için; % 1, net alanı 150 m²'den büyük olanlar için; % 18, ofisler için ise; % 18 olarak alınmıştır.

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

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 29 Aralık 2017

(Değerleme tarihi: 26 Aralık 2017)

Saygılarımızla,



Alican KOÇALI
Şehir Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Batuhan BAŞ
Şehir Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- İmar Durum Yazısı
- Yapı Ruhsatları
- Yapı Denetim Hakediş Raporu
- Konutlar Teknik Şartnamesi
- Ofisler Mahal Listesi
- Ek Sözleşme ve Ek Protokol
- Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkuller İçin Daha Önce Hazırlanan Rapor Bilgileri
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri
- Tapu Suretleri
- Taşınmaz (Tapu Sicili) İşlemleri Yazısı ve Tapu Kayıt Örnekleri
- Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Tarafından Tarafımıza Sunulan Liste