



smartkurumsal
gayrimenkul değerleme danışmanlık

Gayrimenkul Değerleme Raporu

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI A.ř.

BAğCILAR MAH., KOZA SOKAK, NO:126 NUROL RESİDENCE,
A BLOK 2, 6, 8, 10, 11, B BLOK 1, 4, 5,
C BLOK 1, 4, 10, 14, 15, 21, 27, 30, 31, 32, 35 VE 37
ĐANKAYA /ANKARA

27.12.2018

SM-18-SPK-NUROLGYO-001

Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler

Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Mustafa Kemal Mh. 2129. Sokak No:4/6 Çankaya / ANKARA Tel :+90 (312) 287 44 00 - E.Mail : info@smartkurumsal.com.tr
Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Büyükdere Cad., Nurol Maslak Plaza No: 257, Kat:3 Sarıyer / İSTANBUL Tel : +90 (212) 286 82 40 Faks: +90 (212) 285 99 56
Sözleşme Tarihi / Sayısı	17.12.2018
Talep Tarihi / Sayısı	17.12.2018 / 001
Değerleme Başlangıç Tarihi	20.12.2018
Değerleme Bitiş Tarihi	24.12.2018
Rapor Tarihi	31.12.2018
Rapor Numarası	SM-18-SPK-NUROLGYO-001
Raporun Türü	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar)	Bağcılar Mah, Koza Sokak, No:126, Nurol Residence'ta yer alan, A Blok 2, 6, 8, 10 ve 11 Nolu, B Blok: 1, 4 ve 5 Nolu, C Blok 1, 4, 10, 14, 15, 21, 27, 30, 31, 32, 35 ve 37 Nolu Bağımsız Bölümler
Değerlemeye Konu Taşınmazın Adresi	Bağcılar Mah., Koza Sokak, No:126, Nurol Residence, A Blok No: 2, 6, 8, 10, 11, B Blok No: 1, 4, 5, C Blok No: 1, 4, 10, 14, 15, 21, 27, 30, 31, 32, 35 ve 37 Çankaya / ANKARA
Raporu Hazırlayan Uzman	Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üni. 2003) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ceyhun ÖN Mimar (Dokuz Eylül Üniv. 2000/755) Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK 401394)

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ	5
1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI	5
1.2 UYGUNLUK BEYANI	5
1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER	5
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1 DEĞERLEMEYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.2 DEĞERLEMEYİ TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR	8
3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ	9
3.1 TAPU KAYITLARI	9
3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ	11
3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ	12
4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER	13
4.1 TAŞINMAZIN TANIMI	13
4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ	13
4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	19
4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	20
4.5. SWOT ANALİZİ	23
5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ	24
5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ	24
5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ	25
5.3 TAŞINMAZLARA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ	25
5.4 YAPI DENETİM KURULUŞUNA VE İŞLEMLERİNE AİT BİLGİLER	25
5.5 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	25
5.6 DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON 3 ADET DEĞERLEME İLİŞKİN BİLGİLER	25
6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER	26
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	26
6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	29
6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER	29

6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	29
6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ	29
6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ	30
6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	30
6.8 PAZAR DEĞERİ ANALİZİ	30
6.9 NAKİT AKIŞI / GELİR İNDİRGEME ANALİZİ	36
6.10. TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINA DAİR GÖRÜŞ	38
7. DEĞERLENDİRME	39
8. SONUÇ	40
9. EKLER	41

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ

1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI

Bu değerleme raporunun amacı; NUROL GYO A.Ş.'nin talebine istinaden, Bağcılar Mahallesi (Tapu kayıtlarına göre İmrahor-3 Mahallesi)'nde 8319 m² büyüklüğündeki 26238 ada 3 parselde bulunan, adres kayıtlarına göre Koza Sokak, No:126, Nuro Residence, A Blok No: 2, 6, 8, 10 ve 11, B Blok No: 1, 4 ve 5, C Blok No: 1, 4, 10, 14, 15, 21, 27, 30, 31, 32, 35 ve 37 no.lu bağımsız bölümlerin pazar değerlerini içeren Değerleme Raporu'nun hazırlanmasıdır.

1.2 UYGUNLUK BEYANI

Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışması ile ilgili olarak;

- Raporla sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçların yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olduğu ve kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkul ve ilgili taraflarla herhangi bir kişisel ilgi veya önyargısının olmadığını,
- Değerleme hizmetinin karşılığının, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya konulabilecek hareket ve olaylara bağlı olmadığını,
- Değerleme hizmetinin önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmediği ve rapor edilmediğini,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara uygun gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporla belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını

beyan ederiz.

1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER

Bu raporda yer alan değerlendirme çalışmaları, 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, Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı Kararında yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Kurul'un 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.

UDS 104 tanımlı değer esaslarından, **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. Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir.

Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır.

Bu kapsamda, değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Gayrimenkulün niteliği gereği analizde, mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı ve her ikisi de bağımsız hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili makul bilgiye sahiptir 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.
- Gayrimenkullerin makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen Pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İş bu değerlendirme raporundaki değer esaslı, açık ve rekabetçi bir pazarda, bir el değiştirme işleminde elde edilebilecek en olası fiyattır.

UDS 105 tanımlı değerlendirme yaklaşımlarından aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

(a) Pazar Yaklaşımı

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

Pazar yaklaşımı yöntemlerinden, kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen **karşılaştırılabilir işlemler yönteminde**, gösterge niteliğindeki değere ulaşılabilmesi için değerlendirme konusu varlığın aynısı veya benzeri varlıklarla ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir. Karşılaştırılabilir işlemler yönteminin temel adımları:

(a) ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan karşılaştırma birimlerinin tespit edilmesi,

(b) ilgili karşılaştırılabilir işlemlerin tespit edilmesi ve bu işlemler için temel değerlendirme ölçütlerinin hesaplanması,

(c) karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların tutarlı bir karşılaştırmalı analizinin yapılması,

(d) karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasındaki farklılıkların yansıtılabilmesi amacıyla değerlendirme ölçütleri (varsa) için gerekli düzeltmelerin yapılması,

(e) düzeltilmiş değerlendirme ölçütünün değerlendirme konusu varlığa uygulanması ve

(f) çeşitli değerlendirme ölçütünün kullanılması halinde gösterge niteliğindeki değerlerin tek bir sonuca ulaştırılması şeklindedir.

b) Gelir Yaklaşımı

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.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup standartlarda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),

(b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,

(c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,

(d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi,

(e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve

(f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

c) Maliyet Yaklaşımı

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. Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlenmesidir.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlenmesidir.

(c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 DEĞERLEMEYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK. A.Ş.

Mustafa Kemal Mh. 2129. Sokak No:4/6 Çankaya / ANKARA

Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20

E-Posta : iletisim@smartkurumsal.com.tr

Web : www.smartkurumsal.com.tr

Maltepe VD – 7720681407

Ticaret Sicil No: 382333

2.2 DEĞERLEMEYİ TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Büyükdere Caddesi, Nurol Maslak Plaza No: 257, Kat:3 Sarıyer / İstanbul

Tel: 0 212 286 82 40 - Faks: 0 212 285 99 56

E-Posta : info@nurolgyo.com.tr

Web : www.nurolgyo.com.tr

İSTANBUL - Maslak Vergi Dairesi Müdürlüğü - 6320073849

Ticaret Sicil No: 375952

2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan 20 adet bağımsız bölümün değerlendirme tarihi itibarıyla,

- Pazar değerinin tespiti
- Aylık kira pazar değerinin tespiti

talebi bulunmaktadır.

Bu rapor amacına uygun olarak 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, Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 277781 sayılı Kararında yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile yine Kurul'un 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslar arası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz.

Müşteri tarafından tarafımıza herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

3.1 TAPU KAYITLARI

Değerleme konusu taşınmaza ait tapu bilgileri aşağıda verilmiş olup, bağımsız bölümlere ilişkin kat irtifakı bilgilerine rapor ekinde yer verilmiştir.

RAPORA KONU TAŞINMAZ	
İli	ANKARA
İlçesi	ÇANKAYA
Mahallesi	İMRAHOR-3
Köyü	-
Mevkii	-
Pafta No.	-
Ada No.	26238
Parsel No.	3
Yüzölçümü (m ²)	8.319,00
Ana Taşınmazın Niteliği	BETONARME KARKAS BİNA
Blok No.	*Tabloda Verilmiştir.
Kat No.	*Tabloda Verilmiştir.
Bağımsız Bölüm No.	*Tabloda Verilmiştir.
Bağımsız Bölümün Niteliği	*Tabloda Verilmiştir.
Arsa Payı	*Tabloda Verilmiştir.
Cilt No.	*Tabloda Verilmiştir.
Sayfa No.	*Tabloda Verilmiştir.
Tarih / Yevmiye No.	*Tabloda Verilmiştir.
Sahibi	NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş VKN:6320073849

TAPU KAYITLARI TABLOSU

BLOK	KAT	BAĞ. BLM.	NİTELİK	ARSA PAYI	ARSA PAYDA	CİLT	SAYFA	EDİNME TARİHİ	YEVMIYE NO
A	2	2	MESKEN	3370	100000	2	178	25.01.2010	955
A	6	6	MESKEN	3370	100000	2	182	25.01.2010	955
A	8	8	MESKEN	3370	100000	2	184	25.01.2010	955
A	10	10	MESKEN	3370	100000	2	186	25.01.2010	955
A	11	11	MESKEN	3370	100000	2	187	25.01.2010	955
B	1	1	MESKEN	3390	100000	2	188	25.01.2010	955
B	4	4	MESKEN	3390	100000	2	191	25.01.2010	955
B	5	5	MESKEN	3390	100000	2	192	25.01.2010	955
C	Zemin	1	MESKEN	570	100000	3	199	25.01.2010	955
C	Zemin	4	MESKEN	850	100000	3	202	25.01.2010	955
C	1	10	MESKEN	880	100000	3	208	25.01.2010	955
C	2	14	MESKEN	600	100000	3	212	25.01.2010	955
C	2	15	MESKEN	590	100000	3	213	25.01.2010	955
C	3	21	MESKEN	590	100000	3	219	25.01.2010	955
C	4	27	MESKEN	590	100000	3	225	25.01.2010	955
C	4	30	MESKEN	600	100000	3	228	25.01.2010	955
C	5	31	MESKEN	600	100000	3	229	25.01.2010	955
C	5	32	MESKEN	600	100000	3	230	25.01.2010	955
C	5	35	MESKEN	880	100000	3	233	25.01.2010	955
-	BAĞ EVİ ZEMİN+1	37	BÜRO	860	100000	3	235	08.07.2011	36710

3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 28.12.2018 tarihinde saat 05:11'de alınan tapu kayıtlarına göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen takyidat bulunmaktadır.

(TAKBİS Belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.)

BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	TAKYİDATLAR
A	2, 8, 10	-Serh : SATIŞ VAADI:04/06/1999 GÜN Y:3255 NUROL GAYRİMENKUL YAT. ORT. AŞ. LEHİNE - (SN:13161) NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORT.
B	1, 4, 5	A.Ş VKN:6230073849,-Çankaya 4.Bölge(Kapatildi) TM 04/06/1999 -3255
C	4,10,14,15,21,27,31,32,35	-Serh : KİRA ŞERHİ:04/04/2001 GÜN TRAFİ YERİ OLARAK 99 YILLIĞINA TEK LEHİNE-(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:,-Çankaya 4.Bölge (Kapatildi) TM 04/04/2001 -2457 -Beyan: Yönetim Planı: 03.05.2002 (İşlemin Yevmiyesi Yok)
A	6, 11	-Serh : SATIŞ VAADI:04/06/1999 GÜN Y:3255 NUROL GAYRİMENKUL YAT. ORT. AŞ. LEHİNE - (SN:13161) NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş VKN:6230073849,-Çankaya 4.Bölge(Kapatildi) TM 04/06/1999 -3255
C	1, 30	-Serh : KİRA ŞERHİ:04/04/2001 GÜN TRAFİ YERİ OLARAK 99 YILLIĞINA TEK LEHİNE-(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:,-Çankaya 4.Bölge (Kapatildi) TM 04/04/2001 -2457 -Beyan : Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır. - (SN:26) ÇANKAYA BELEDİYESİ VKN:1000000000,-Çankaya TM 17/03/2011 – 13709 -Beyan: Yönetim Planı: 03.05.2002 (İşlemin Yevmiyesi Yok)
/BAĞ EVİ ZEMİN+1//37	37	-Beyan KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞIDIR 30/09/1988 YEV:4182 - Çankaya 4.Bölge(Kapatildi) TM 30/09/1988 – 4182 -Serh SATIŞ VAADI:04/06/1999 GÜN YEV:3255 NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. AŞ LEHİNE (SN:13172) NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş. VKN:6320073849, Çankaya 4.Bölge(Kapatildi) TM 04/06/1999 -3255 -Serh KİRA ŞERHİ:04/04/2001 GÜN Y:2457 TRAFİ YERİ OLARAK 99 YIL TEK LEHİNE (SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:,- Çankaya 4.Bölge(Kapatildi) TM 04/04/2001 – 2457 -Beyan: Yönetim Planı: 03.05.2002 (İşlemin Yevmiyesi Yok)

İL	İLÇE	MAHALLE	NİTELİK	BLOK	BAĞ. BLM.	EKLENTİ
ANKARA	ÇANKAYA	İMRAHOR-3	MESKEN	C	1	1 NOLU DEPO
ANKARA	ÇANKAYA	İMRAHOR-3	MESKEN	C	4	4 NOLU DEPO
ANKARA	ÇANKAYA	İMRAHOR-3	MESKEN	C	10	10 NOLU DEPO
ANKARA	ÇANKAYA	İMRAHOR-3	MESKEN	C	14	14 NOLU DEPO
ANKARA	ÇANKAYA	İMRAHOR-3	MESKEN	C	15	15 NOLU DEPO
ANKARA	ÇANKAYA	İMRAHOR-3	MESKEN	C	21	21 NOLU DEPO
ANKARA	ÇANKAYA	İMRAHOR-3	MESKEN	C	27	27 NOLU DEPO
ANKARA	ÇANKAYA	İMRAHOR-3	MESKEN	C	30	30 NOLU DEPO
ANKARA	ÇANKAYA	İMRAHOR-3	MESKEN	C	31	31 NOLU DEPO
ANKARA	ÇANKAYA	İMRAHOR-3	MESKEN	C	32	32 NOLU DEPO
ANKARA	ÇANKAYA	İMRAHOR-3	MESKEN	C	35	35 NOLU DEPO

3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ

Değerleme konusu taşınmazlara ait detaylı tapu kayıtlarına göre, tamamının malikinin Nurol GYO AŞ olduğu ve 20 adet bağımsız bölümün son üç yıl içerisinde satışı konu olmamıştır.

4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

4.1 TAŞINMAZIN TANIMI

Rapora konu taşınmazlar Ankara İli, Çankaya İlçesi, İmrahor-3 Mahallesi sınırları içerisinde, 8.319,00 m² büyüklüğündeki 26238 ada 3 parselde inşa edilmiş 3 blokta yer alan 19 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm ile 2 katlı (Bağ Evi) Bürodur.

4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ

4.2.1 Ankara İli

Konum:

İç Anadolu'nun kuzeybatısında yer alan Türkiye'nin başkenti Ankara, 32 ve 53 derece doğu boylamı ile 39 ve 57 derece kuzey enlemi arasında bulunur.

Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır.



İdari Sınırlar:

İl alanı, idari bakımdan Kırıkkale, Çankırı, Bolu, Eskişehir, Konya, Kırşehir ve Aksaray Ankara'nın etrafını çevreleyen komşularıdır.

Ankara ili sınırları içerisinde 25 ilçe bulunmaktadır. Ankara Büyükşehir Belediyesi'ni oluşturan ilçeler; Akyurt, Altındağ, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Evren, Gölbaşı, Güdül, Haymana, Kalecik, Kazan, Keçiören, Kızılcahamam, Mamak, Nallıhan, Polatlı, Pursaklar, Sincan, Şereflikoçhisar ve Yenimahalle'dir.



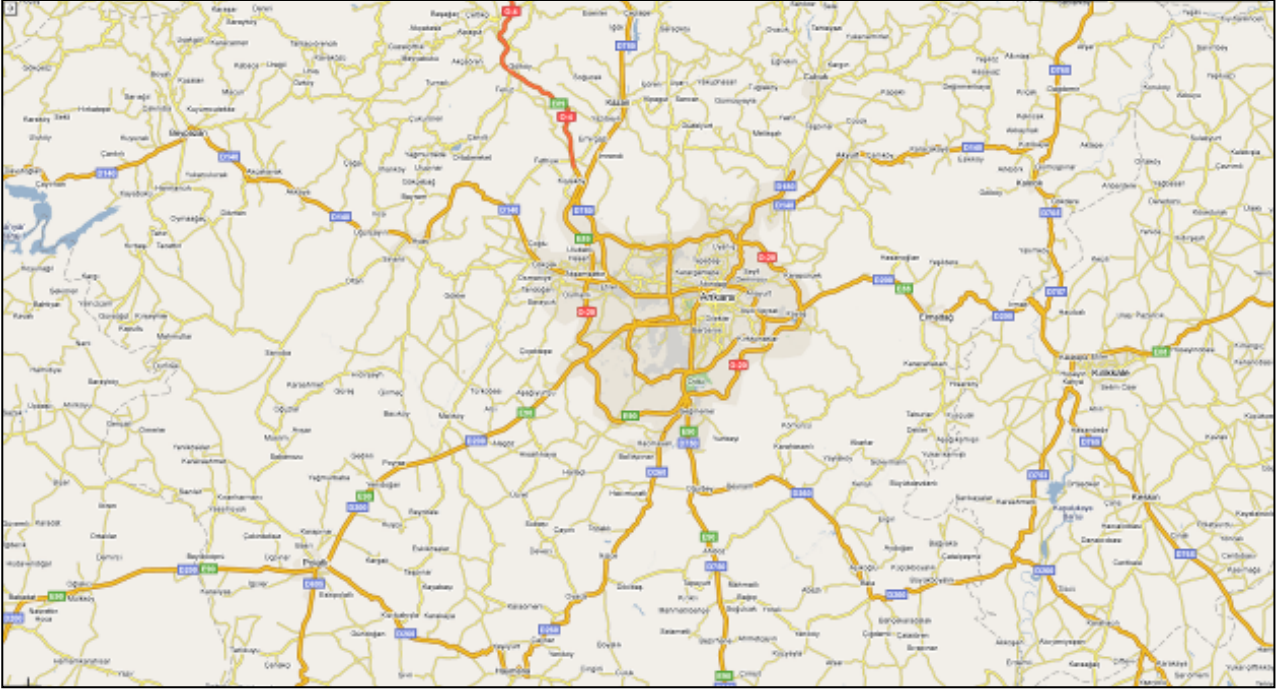
Ulaşım:

İl içinde karayolu, demiryolu ve havayolu ile ulaşım yapılmaktadır. Ayrıca başkent Ankara'da gelişmiş bir toplu taşımacılık sistemi şehir nüfusunun ulaşım ihtiyacını karşılar.

Toplu taşımacılık altyapısına rağmen ve belki ildeki refah seviyesinin bir göstergesi olarak, Ankara nüfus başına motorlu taşıt sayısında 1000 kişiye 241 otomobil ile Türkiye'nin birinci ilidir.

İl merkezinin kuzeyinde yer alan Esenboğa Uluslararası Havalimanı havayolu ile giriş çıkışı sağlayan en önemli noktadır. Esenboğa'dan Türkiye'nin hemen her iline, ayrıca Avrupa, Amerika ve Uzak Doğu'nun çeşitli şehirlerine uçmak mümkündür. 2006 yılında tamamen yenilenip kapasitesi ve işlevi çağdaşlaştırılmıştır. Havalimanını kent merkezine bağlayan yol da tamamen yenilenmiş ve yeni geçitler devreye sokulmuştur. Havayolu ile kente ulaşmanın bir başka yolu da ordunun hizmetindeki Etimesgut Askeri Havalimanıdır. Bu havalimanı sivil uçuşlara kapalı olsa da, gerektiğinde alternatif olarak kullanılmaktadır. Akıncı, Etimesgut ve Güvercinlik hava alanları, askerî amaçlarla kullanılmaktadır.

Ankara ili, başkente gidip gelen motorlu vasıta trafiğini kaldırabilmek üzere modern bir karayolu ağına sahiptir. Başkenti çevreleyen O-20 çevre yolu, şehirlerarası trafiğin şehir trafiğini aksatmadan geçmesini sağlar. O-20 başka otoyollara bağlanarak başkentin ilin ve ülkenin diğer kentlerine ulaşımını sağlar. Bunlardan O4 otoyolu(Avrupa E-yolları sistemine göre E89), başkenti İstanbul'a bağlar, O20 (E90) ise başkenti Adana'ya bağlar. İl içindeki diğer devlet yollarının hemen hepsi Ankara şehrine bağlıdır. Ankara şehrini diğer büyük şehirlere bağlayan karayolları arasında D200 (E90) (Bursa -Eskişehir - Ankara), D750 (E90) (Ankara - Aksaray - Adana), D200 (E88) (Ankara - Elmadağ), O-4 (E89) (Zonguldak - Aksaray - Ankara - Kızılcahamam - Gerede), D200 (E88) (Eskişehir -Sivrihisar - Ankara - Kırıkkale - Yozgat - Sivas) bulunur. İl içindeki diğer devlet yolları ise D750 (Tarsus- Pozantı - Aksaray - Ankara - Kazan - Gerede), D765 (Çankırı - Kalecik - Kırıkkale), D260 (Polatlı - Haymana - Balâ), D140 (Beypazarı - Nallıhan), D695 (Polatlı - Akşehir).



İl içinde ilçeler arası ulaşımı sağlayan birçok otobüs firması hizmet vermektedir. İl merkezinde bulunan Ankara Şehirlerarası Terminal İşletmesi (AŞTİ) Avrupa'nın en büyük otobüs terminalleri arasında yer alır. AŞTİ'nin Ankaray ile bağlantısı vardır.

Ankara ilinden geçen iki demiryolu hattı vardır. Bunlardan birincisi Ankara şehrini, batıda Sincan ve Polatlı üzerinden Eskişehir'e, doğuda Irmak ve Boğazköprü üzerinden Kayseri'ye bağlar. İkinci bir hat Irmak'ı Çankırı üzerinden Karabük ve Zonguldak'a bağlar. Tren yolu ile giriş çıkışta en önemli yer TCDD Ankara Garı'dır. Burası aynı zamanda ülkenin doğusu ile batısının ayrıldığı noktadır. Halihazırda ülkenin dört bir yanına ve banliyölere buradan tren seferleri düzenlenmektedir. Eskişehir üzerinden Ankara kentini İstanbul'a bağlayacak olan hızlı tren projesinin Ankara - Eskişehir kesimi 2009'da, Eskişehir-İstanbul etabı ise 2014 yılında hizmete girmiştir. Ayrıca Ankara-Konya yüksek hızlı tren hattı da 2011 yılından beri hizmet vermektedir.

İklim:

İlin güney ve orta bölümlerinde karasal iklimin soğuk ve kar yağışlı kışları ile sıcak ve kurak yazları, kuzeyinde ise Türkiye'de Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Karasal iklimin hâkim olduğu bölgelerde gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunur. En sıcak ay temmuz veya ağustostur. İldeki yerine göre ortalama en yüksek gündüz sıcaklıkları 27-31°C' dir. En soğuk ay ise ocak ayıdır, en düşük gece sıcaklıkları ildeki yerine göre ortalama -6 ila -1 °C arasındadır. Yağışlar en çok aralık, en az temmuz veya ağustos ayında düşer. Ankara il merkezinde yıllık ortalama toplam yağış 415 mm, yıllık ortalama toplam yağış, 60 cm (Kızılcahamam) ila 35 cm (Şereflikoçhisar) arasında değişir.

Su Kaynakları:

Hidroelektrik enerji sağlayan barajların yanı sıra, Ankara'da içme suyu ve sulama suyu sağlayan barajlar da bulunmaktadır. Bunlardan Çubuk-1 Barajı, Çubuk-2 Barajı, Bayındır Barajı, Kesikköprü Barajı ve Çamlıdere Barajı içme suyu sağlar, Asartepe Barajı sulama suyu sağlar, Kurtboğazı Barajı ise hem içme hem sulama suyu sağlar. Bu su kaynakları büyüyen şehri ihtiyacını karşılamaya yetmediği için, 2008'de Kızılırmak'tan da başkente su getirilmeye başlanmıştır. Yeni baraj inşaat projeleri görüşülmektedir.

Nüfus ve Demografik Yapı:

Ankara ili, Ankara şehrinin başkent olmasından sonra hızla kalabalıklaşmıştır. Özel ve kamu sektörü yatırımları başkent ve yöresine yoğunlaşmış, bunun sonucu ortaya çıkan çalışma olanakları büyük bir nüfus akımına yol açmıştır. Ekonomi, sağlık ve eğitim altyapısının gelişmişliği, suç oranının düşük olması, kişi başına kamu yatırımının ve kişi başına mevduatın yüksek olması gibi nedenlerin göçü teşvik ediyor olması muhtemeldir. Cumhuriyet tarihi boyunca ilin nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. 2007-2008 yılları arasında ise nüfus artış hızı (% 1,83), ülke nüfus artış hızının (% 1,32) bir buçuk katı olmuştur. Ankara'nın nüfusu, ADNKS verilerine göre 2017 yılı itibariyle **5.445.026 kişidir**. 1927 sayımında nüfusu 404.000 olan il, Türkiye nüfusunun % 3,2'sine sahipken günümüzde bu oran % 6,73'tür.

Yıl	Ankara Nüfusu	Değişim	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2017	5.445.026	1,83%	2.702.492	2.742.534
2016	5.346.518	1,44%	2.653.431	2.693.087
2015	5.270.575	2,34%	2.621.235	2.649.340
2014	5.150.072	2,08%	2.562.805	2.587.267
2013	5.045.083	1,60%	2.507.525	2.537.558
2012	4.965.542	1,53%	2.474.456	2.491.086
2011	4.890.893	2,50%	2.439.058	2.451.835
2010	4.771.716	2,60%	2.379.226	2.392.490
2009	4.650.802	2,24%	2.318.633	2.332.169
2008	4.548.939	1,84%	2.267.779	2.281.160
2007	4.466.756		2.225.033	2.241.723

(Kaynak: TÜİK, İstatistik Göstergeler 1927-2007, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Sonuçları)

Ankara'nın bazı sosyo-ekonomik ve demografik göstergeleri ise şöyledir. (Kaynak, Ankara Kalkınma Ajansı, 2016-2017)

- Ankara, Türkiye nüfusunun % 6.70'ini barındırmaktadır.
- Ankara nüfus yoğunluğu 214 kişi/km²'dir.
- 6 yaş ve üzeri okur-yazarlık oranı Türkiye ortalaması % 96,22 iken Ankara'da % 97,68'dir.
- Yükseköğretim ve fakülte mezunu oranı Türkiye genelinde % 13 iken Ankara'da bu oran %20 civarındadır.
- 19 yükseköğretim kurumu, 8 teknopark ve 11 OSB bulunmaktadır.
- Bölgelere göre Gayri Safi Katma Değer (GSKD) üretiminde Ankara, Türkiye'nin 2. büyük kentidir.
- Kişi başı GSKD değeri Ankara'da yaklaşık 20.500 TL, sektörlerin bölge GSKD'sindeki payı incelendiğinde hizmetler sektöründe % 71,5 sanayi sektöründe % 25,7 ve tarım sektöründe % 2,8 olduğu görülmektedir.
- İşsizlik oranı Türkiye ortalaması % 10,9 iken Ankara'da % 11,4'tür.
- İstihdamın % 72,13'ü hizmetler sektöründe çalışmaktadır.

Gölbaşı ilçesinin nüfusu ise 130.363 kişi olup nüfus bakımından ilçeler arasında 9. sırada yer almaktadır. Nüfusun % 50,32'si erkek, % 49,68'i kadındır. Nüfus artış hızı 2016 yılında % 1,14 iken bu oran 2017 yılında %5,40 olarak gerçekleşmiştir.

İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
Çankaya	921.999	442.882	479.117	16,93%
Keçiören	917.759	451.843	465.916	16,85%
Yenimahalle	659.603	322.415	337.188	12,11%
Mamak	637.935	318.309	319.626	11,72%
Etimesgut	566.500	284.289	282.211	10,40%
Sincan	524.222	267.660	256.562	9,63%
Altındağ	371.366	187.428	183.938	6,82%
Pursaklar	142.317	71.316	71.001	2,61%
Gölbaşı	130.363	65.600	64.763	2,39%
Polatlı	124.464	62.858	61.606	2,29%
Çubuk	90.063	45.700	44.363	1,65%
Kahramankazan	52.079	26.627	25.452	0,96%
Beypazarı	48.476	24.123	24.353	0,89%
Elmadağ	45.513	23.851	21.662	0,84%
Şereflikoçhisar	33.599	16.999	16.600	0,62%
Akyurt	32.863	16.778	16.085	0,60%
Nallıhan	28.621	14.275	14.346	0,53%
Haymana	27.277	13.972	13.305	0,50%
Kızılcahamam	24.947	12.433	12.514	0,46%
Bala	21.682	11.254	10.428	0,40%
Kalecik	12.897	6.568	6.329	0,24%
Ayaş	12.289	6.350	5.939	0,23%
Güdül	8.050	3.907	4.143	0,15%
Çamlıdere	7.389	3.690	3.699	0,14%
Evren	2.753	1.365	1.388	0,05%

Ekonomi:

Tarım: Ankara ili genelinde toprakların %60'ı tarım alanı olarak kullanılır ve bu oran Türkiye ortalamasının oldukça üzerindedir. Ankara'da yapılan tarım daha çok tarla ürünlerine dayanır. Konya'dan sonra Türkiye'nin ikinci büyük tahıl (buğday) ambarıdır. Geniş ekim alanına sahiptir. Buğdaydan başka, yulaf, arpa, baklagiller, sanayi bitkileri, şeker pancarı, yumru bitkiler, sebze ve meyve çeşitleri, patates oldukça çok yetiştirilir. Sakarya ve buna dökülen akarsuların vadilerinde pirinç ekilir. Armudu ve üzümü meşhurdur. Polatlı, Haymana, Ş. Koçhisar, Bala ve Çubuk'ta buğday ekimi yaygındır. Arpa, yulaf, şekerpancarı, kavun, karpuz ve sebze üretimi de tarımda çok önemli bir yer tutar. Fasulye, yem bitkileri, mercimek, çeltik, ayçiçeği yetiştirilir. Meyvecilik pek yaygın değilse de armut, elma, kayısı, kiraz, vişne, erik ve ceviz gibi meyveler yetiştirilir. En çok yetiştirilen meyve üzumdür.

Hayvancılık: Ankara hayvancılık bakımından önemli bir ilimizdir. Tiftik keçisinin diğer bir ismi de "Ankara keçisidir". Tiftik keçisinin anavatanı Ankara'dır. Amerika ve Afrika'ya Ankara'dan gitmiştir. Yünü makbul olan Ankara keçisi, dünyaca üne sahiptir. Ankara ilinde tiftik keçisi, kıl keçisi, koyun (ak ve karaman cinsi) ve sığır beslenir. Tarımda motorlu araçların artışı yüzünden at ve manda sayısı gittikçe azalmaktadır. Kümes hayvanı yetiştiriciliği de önemli bir yer tutar. Ankara'nın balı da çok meşhurdur ve üretimi yüksektir.

Madenler: Madencilik bakımından pek zengin sayılmaz. Buna rağmen bazı madenler vardır. Nallıhan'da çıkarılan linyit 150 bin tona yaklaşmıştır. Bala, Beypazarı civarında demir, Nallıhan ve Beypazarı'nda linyit; Ayaş ve Bala'da alçı taşı, Çubuk ve Nallıhan'da mermer; Haymana, Kalecik ve Polatlı civarında manganez mevcuttur. İl dâhilinde molibden, volfram, bentonit, trona, feldispat, kil, manyezit, perlit, tuz, pomza taşı vardır.

Sanayi: Sanayi ve ticaret bakımından memleketimizin başta gelen merkezlerindedir. Sanayi, imalat ve gıda kolunda oldukça gelişmiştir. Un, makarna, şeker, yağ, dokuma fabrikaları, süt, tereyağı, et kombinaları, deri ve trikotaj tesisleri vardır. Çimento, tuğla, kiremit ve inşaat makinaları imal eden fabrikalar hızla artmaktadır. Merkezi ve ilçelerinde fabrika sayısı oldukça fazladır. Şehir, 1956'dan bu yana "Enterkonnekte" enerji sistemine bağlıdır. İlin enerji ihtiyacının çoğu Hirfanlı, Sarıyar, Kesikköprü, Çatalağzı ve Çayırhan hidroelektrik santrallerinden karşılanır. Ankara ilinde tehlikeli boyutlara ulaşan hava kirliliği son yıllarda alınan tedbirlerle azaltılmıştır.

Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışır ve bu sektör ilin gayrisafi hasılasında en büyük paya sahiptir. Sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır.

Ankara ilinde özel sektörün katma değer içindeki payı %85'in üzerindedir. İlin sanayisi genel olarak küçük ve orta boylu işletmelerden oluşmaktadır. Bunların %40'ı, savunma ve taşıt üretimi yapan büyük kuruluşların talep gösterdiği makine ve metal alanında üretim yapmaktadır, bunun ardından gıda ve tekstil sanayileri gelir. Üretim açısından en önemli sektörler, gıda (şeker, un, makarna, süt, içki), taşıt, makine (tarım araçları, taşıt, traktör), savaş, çimento ve dokumadır (yünlü dokuma, trikotaj, konfeksiyon). Ayrıca tarım ilaçları, mobilya, şekerçilik ve matbaacılık da önemlidir. Savunma sanayisi, yazılım ve elektronik sektörlerinde Ankara Türkiye'de başta gelir.

Ankara'da üretimin büyük kısmı Sincan, Akyurt, Çubuk ve il merkezine yakın olan İvedik ile Ortadoğu Sanayi ve Ticaret Merkezi (OSTİM) Organize Sanayi bölgelerinde gerçekleşmektedir. OSTİM, Türkiye'nin en büyük küçük ve orta boy sanayi üretim alanıdır.

4.2.2 Çankaya İlçesi

Konum:

Ankara il merkezinde yer almakta olan ilçenin doğu ve kuzey doğusunda Mamak ve Altındağ, güneyinde Gölbaşı, batısında ise Yenimahalle ilçeleri bulunur. İlçe sınırları içerisinde çok sayıda kamu kuruluşu bulunmaktadır. Üst ve orta gelir gruplarının yanı sıra çok sayıda yabancıların da yaşadığı ilçe merkezinde altyapı sorunu bulunmamaktadır.

Ankara'nın önemli caddeleri olan Atatürk Bulvarı, İnönü Bulvarı, Gazi Mustafa Kemal Bulvarı, Celal Bayar Bulvarı, Kazım Karabekir Caddesi, Cinnah Caddesi ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır. Ankara İlinin en önemli merkezi Kızılay Meydanı Çankaya İlçesi sınırlarında yer almaktadır.

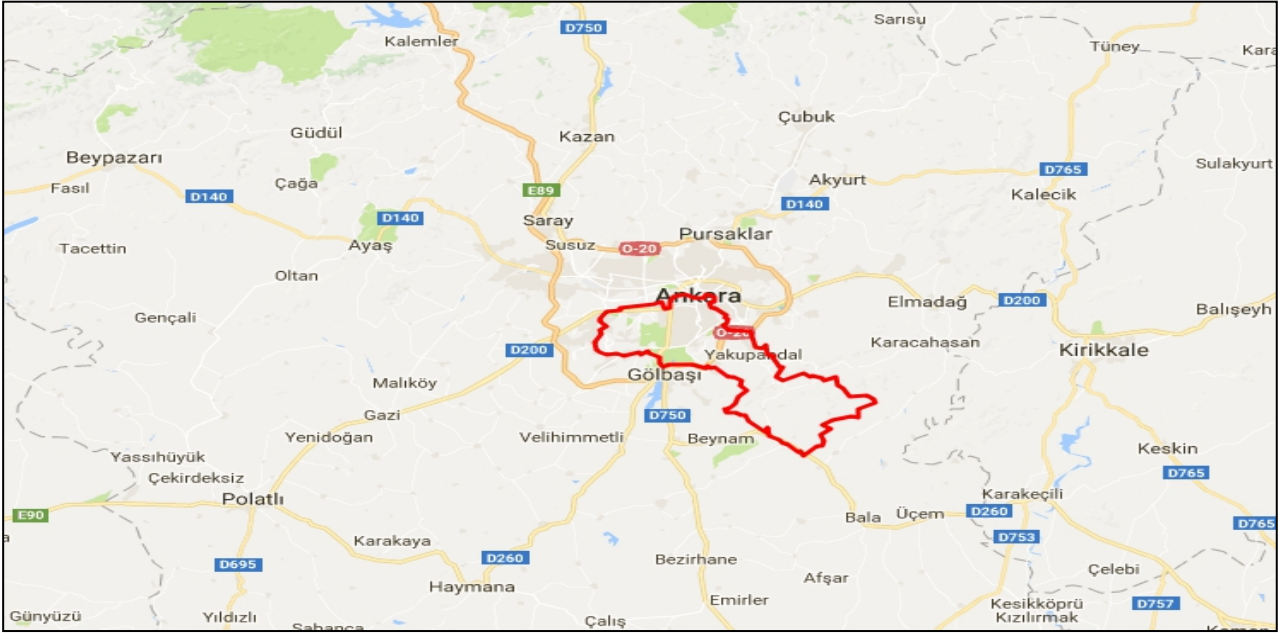
Sosyo-Ekonomik Yapı:

Ankara'nın 13 Ekim 1923 tarihinde yeni kurulan Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olmasının ardından gelişen Çankaya, 9 Haziran 1936 tarihinde kabul edilen 330 sayılı Kanun ile ilçe statüsüne erişmiştir. Günümüzde, Çankaya ilçesi Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır. 2017 yılı nüfus sayımına göre Çankaya'nın nüfusu 921.999'tür.

Çankaya İlçesinin sosyal yapısı eğitim, ticaret ve turizm alanında oldukça gelişmiş olup dahilinde çok sayıda kurum ve kuruluş bulunmaktadır. Bunların arasında; Anıtkabir, TBMM, birçok bakanlığa ait bina, ODTÜ, Bilkent Üniversitesi, çok sayıda tiyatro, sinema, AVM ve eğlence mekanı mevcuttur.

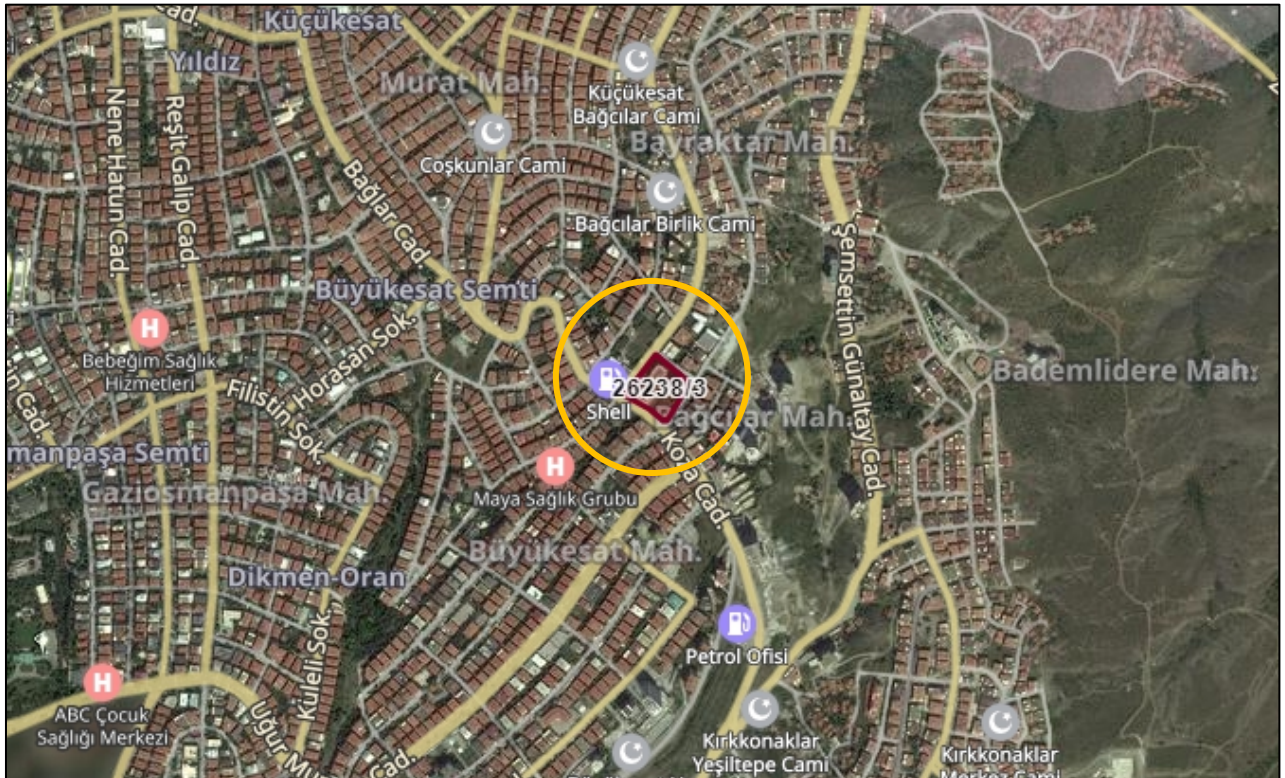
Ulaşım:

Çankaya İlçesi, Ankara İl merkezinde yer almakta olup il sınırları dahilinde otobüs, minibüs ve/veya metro ile her yerden ulaşım kolay şekilde sağlanabilmektedir.



4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Ana taşınmaz, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Bağcılar Mahallesi, Nurul Residence dahilinde bulunan Koza Sokak, 126 kapı numaralı A Blok, 128 kapı numaralı B Blok, Vedat Dalokay Caddesi 111 kapı numaralı C Blok ile Açın Caddesi üzerinde konumlu 1 kapı numaralı (Bağ Evi) bürodur.



TAŞINMAZLARIN KONUMU



TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGE

Taşınmazların bulunduğu Bağcılar Mahallesi, Çankaya İlçesinin en eski mahallelerindedir. Taşınmazlara ilçenin bilinen caddelerinden Esat Caddesi üzerinden doğu istikametinde ilerlenerek cadde bitiminde sağ tarafta yer alan Bağlar Caddesine girilir ve cadde bitiminden devam eden Koza Caddesine ulaşılır. Taşınmazlar Koza Sokak, Açın Caddesi, Vedat Dalokay Caddesi ile 273. Sokak arasında yer almaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde çok sayıda elçilik binası, şirket merkezleri, az sayıda benzer özelliklere sahip yüksek katlı konut binaları ile konut ve ofis kullanımlı taşınmazlar bulunmaktadır.

4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

Ana Taşınmazın Özellikleri:

- Parselin yüzölçümü 8.319,00 m²'dir.
- Parsel düze yakın hafif eğimli bir topografik yapıdadır.
- Parsel yaklaşık kare geometrik yapıya sahiptir.
- Bölgede alt yapı imkanları tamamlanmış durumdadır.
- Parsel üzerinde 3 adet blok ile 1 adet 2 katlı Büro (Bağ Evi) bulunmaktadır.

Ana Taşınmaz dahilinde 3 adet blok ve 2 katlı (Bağ Evi) Büro bulunmaktadır. Site etrafı betonarme ihata duvarı üzeri demir korkuluk ile çevrili vaziyette olup çevre düzenlemesi tamamlanmış vaziyettedir.

Ana taşınmaz dahilinde yer alan;

A Blok; parselin kuzey doğusunda yer almakta olup betonarme karkas yapı tarzında 2 bodrum, zemin ve 11 normal kat olmak üzere toplam 14 kattan oluşmaktadır. Zemin ile normal katlarının her birinde birer adet mesken olmak üzere toplam 11 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina girişi zemin kat seviyesinden, site içerisinde güney cepheden sağlanmaktadır. Bina dahilinde 2 adet asansör, yangın merdiveni, yangın söndürme tesisatı bulunmaktadır. Binanın dış cephesi akrilik esaslı dış cephe boyası ve granit kaplamadır.

B Blok; parselin güney batısında yer almakta olup betonarme karkas yapı tarzında 2 bodrum, zemin ve 11 normal kat olmak üzere toplam 14 kattan oluşmaktadır. Zemin ile normal katlarının her birinde birer adet mesken olmak üzere toplam 11 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina girişi zemin kat seviyesinde, site içerisinden güney doğu cepheden sağlanmaktadır. Bina dahilinde 2 adet asansör, yangın merdiveni, yangın söndürme tesisatı bulunmaktadır. Binanın dış cephesi akrilik esaslı dış cephe boyası ve granit kaplamadır.

C Blok; parselin kuzeybatısında yer almakta olup betonarme karkas yapı tarzında 2 bodrum, zemin ve 5 normal kat olmak üzere toplam 8 kattan oluşmaktadır. Her bir katında altışar adet mesken olmak üzere toplam 36 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina girişi 1. bodrum kat seviyesinden, site içerisinde kuzeybatı cepheden sağlanmaktadır. Bina dahilinde 2 adet asansör, yangın merdiveni, yangın söndürme tesisatı bulunmaktadır. Binanın dış cephesi akrilik esaslı dış cephe boyası ve granit kaplamadır.

Site ortak kullanım alanları dahilinde sosyal tesis, kapalı yüzme havuzu, 2 adet squash kortu, fitness center, aerobik salonu, sauna ve Türk hamamı, buhar banyosu, masaj odaları, oyun salonu ve çocuk oyun kulübü bölümleri bulunmaktadır.

Blok dahilinde yer alan bodrum katlar bir bütün halinde inşa edilmiştir. 2. bodrum katta kapalı otopark alanı ve teknik alanlar, 1. bodrum katta sosyal tesis alanı, otopark ve depolar yer almaktadır.

Büro (Bağ Evi): Dış cephe kaplaması tamamlanmış, iç mekanı natamam durumdadır. Taşınmazın bu durumu dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

Bağımsız Bölüm Özellikleri:

Değerleme konusu taşınmazlara ait özellikler tabloda özetlenmiştir.

BLOK NO	KAT NO	BAĞ. BÖL. NO	BRÜT ALAN (m ²)	İÇ MAHAL ÖZELLİKLERİ	CEPHE
A	2	2	632,00	Salon, 6 oda Antre-koridor, 6 banyo, misafir WC, çamaşır odası, sandık odası, 2 adet balkon, teras	K-G-D-B
A	6	6	632,00		
A	8	8	632,00		
A	10	10	632,00		
A	11	11	632,00		
B	1	1	632,00		
B	4	4	632,00		
B	5	5	632,00		
C	ZEMİN	1	98,00	Salon, mutfak, oda, banyo, antre-koridor, ve balkon	K-G-B
C	ZEMİN	4	142,00	Salon, mutfak, 2 oda, banyo, antre-koridor, ve 2 balkon	K-G-D
C	1	10	146,00		K-G-D

BLOK NO	KAT NO	BAĞ. BÖL. NO	BRÜT ALAN (m ²)	İÇ MAHAL ÖZELLİKLERİ	CEPHE
C	2	14	104,00	Salon, mutfak, oda, banyo, antre-koridor, ve balkon	G-D-B
C	2	15	104,00		G-D
C	3	21	103,00		G-D
C	4	27	102,00		G-D
C	4	30	104,00		K-B
C	5	31	105,00		K-G-B
C	5	32	106,00		G-B-D
C	5	35	145,00		Salon, mutfak, 2 oda, banyo, antre-koridor, ve 2 balkon
-	Bağ Evi Z+1	37	177,00	Zemin kat: Giriş holü, 2 ofis, 2 WC Normal kat: ofis ve açık teras	K-G-B-D

A, B ve C Blok dahilinde yer alan bağımsız bölümlerin iç mahal özellikleri benzer durumda olup genel olarak antre ve hol mahallerinin zeminleri mermer kaplı, duvarları plastik boyalı, tavanları ise alçı asma tavadır. Salon, oda ve mutfak hacimlerinin zeminleri laminant parke kaplı, duvarları plastik boyalı, tavanları ise alçı asma tavadır. Islak hacimlerin zeminleri mermer kaplı, duvarları belirli bir yüksekliğe kadar mermer kaplı, üzeri plastik boya ve kağıt kaplamadır.

Olumlu ve Olumsuz Faktörler:

OLUMLU ÖZELLİKLERİ	OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ
Üç cadde birleşiminde konumlu olması	Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk
Bölge altyapısının tamamlanmış olması	Yakın çevrede alternatif projelerin olması
Çevrede prestijli konut projelerinin olması	Yüksek bedele sahip olması nedeniyle talebin kısıtlı olması
Talep edilen bölgede yer alması	Bölgede genel olarak otopark sıkıntısı olması
Yakın çevresinde Elçilik binaları bulunması nedeniyle diplomatların talep etmesi	
İl merkezine yakın konumlu olması	

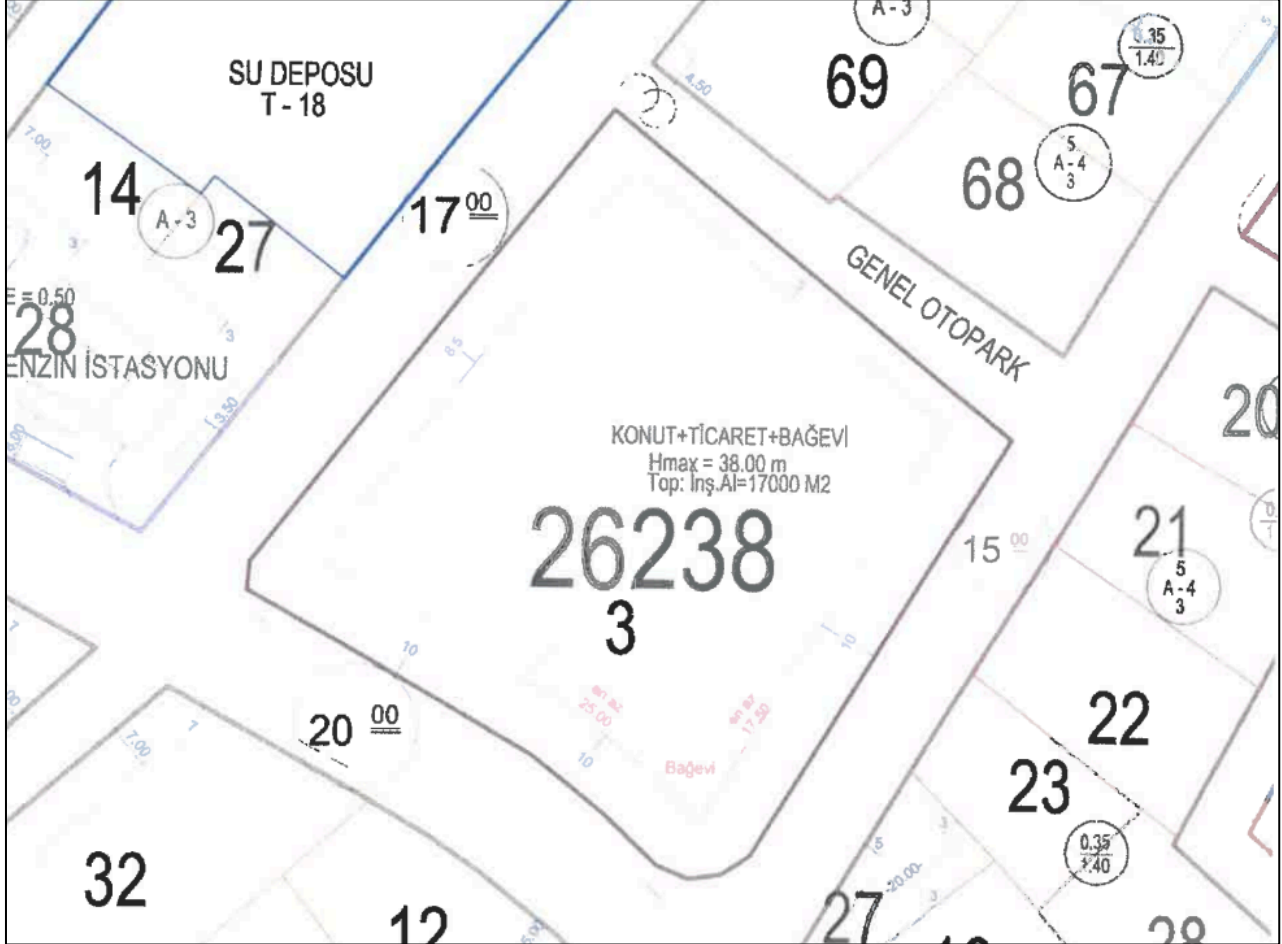
4.5. SWOT ANALİZİ

OLUMLU YÖNLER		OLUMSUZ YÖNLER		
GÜÇLÜ YANLAR	<ul style="list-style-type: none"> Arsanın büyük olması, Tercih edilen bir bölgede yer alması Proje kapsamında farklı kullanıcı gruplarına hitap edebilecek tip ve kullanım alanına sahip konutların yer alması, Kapalı havuz ve kapalı otopark olması Peyzaj alanlarının olması, Lüks residence projelerinde 4.500-7.000.- TL/m² civarında birim fiyatların olması 	ZAYIF YANLAR	<ul style="list-style-type: none"> Gayrimenkul piyasasında durgunluk yaşanması Ortak kullanım alanlarının fazla olması nedeniyle maliyetin yüksek olması, 	İÇ ETKENLER
	FIRSATLAR		<ul style="list-style-type: none"> Ulaşımın kolay olması, Yakın çevresinde Gelişme konut alanı içinde, prestijli projelere yakın konumda yer alması, Satış ve kiralama açısından bölgeye talep gösterecek yüksek gelire sahip yatırımcıların olması, Yakın çevresinde üniversiteler, özel hastane ve özel okullar olması Çevresinde Elçilik binalarının olması 	

5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

Çankaya Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden temin edilen bilgi ve belgelere göre, 21.03.1989 tarih ve 702 karar no ile onaylanmış olan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre 26238 ada, 3 parsel "Konut+Ticaret + Bağ Evi Alanı"nda kalmaktadır.



Yapılaşma koşulları ve plan notları aşağıda detaylı olarak verilmiştir.

TAŞINMAZIN GÜNCEL İMAR DURUMU			
Plan Türü	1/1000	Lejant	Konut + Ticaret + Bağ Evi Alanı Alanı
İnşaat Nizamı	Blok	H max	38 m
TAKS	-	KAKS (Emsal)	2,5
Çekme Mesafeleri (m)	Ön: 10 m	Yan: 8,5 m	Arka: 5 m
Diğer	Tüm cephelerden 5 m çekme mesafesi vardır.		
Plan Notları	İmar Planında toplam inşaat alanı 17.000 m ² olarak belirtilmiştir.		

5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

Çankaya Tapu Müdürlüğü ve Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde son 3 yıl içerisinde rapora konu taşınmazlara etki eden herhangi bir imar planı değişikliğinin ve taşınmazlar için alınmış herhangi bir kamulaştırma kararının bulunmadığı görülmüştür.

5.3 TAŞINMAZLARA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Çankaya Belediyesinde yapılan incelemelerde;

- Taşınmaza ait 06.12.1999 onay tarihli tadilat mimari projesi görülmüştür. Binalar vaziyet planına ve imar paftasına göre konumu yerinde yapılan incelemelere göre uygun olduğu tespit edilmiştir. Mimari projesine göre bağımsız bölüm dağılımının yapılmış olduğu görülmüş olup kat irtifakının kurulduğu tespit edilmiştir.
- Binalara ait 21.10.1998 tarih ve 445 sayılı Yapı Ruhsatı ile 02.03.2000 tarih ve 31 sayılı tadilat Yapı Ruhsatı ile 28.08.2002 tarih ve 322 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir.

Taşınmazların yasal ve mevcut durum analizi:

Çankaya Tapu Müdürlüğü Arşivinde yer alan 06.12.1999 tarihli kat irtifakına esas mimari projesi incelenmiş olup bağımsız bölümlerin kat, konum ve alan bakımından mimari projesine uygun inşa edilmiş olduğu tespit edilmiştir.

5.4 YAPI DENETİM KURULUŞUNA VE İŞLEMLERİNE AİT BİLGİLER

Değerleme konusu proje yapı denetim kanununa tabi değildir.

Rapora konu taşınmazların Belediye incelemesi itibarıyla sermaye mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

5.5 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde taşınmazların hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayıt tespit edilmemiştir.

5.6 DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON 3 ADET DEĞERLEME İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmazlar için daha önceki tarihlerde şirketimiz tarafından değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ

Mevcut Ekonomik Koşullar:

Dünya ekonomisi ve sosyal politikası oldukça çalkantılı bir dönem geçirmektedir. 2016 sonunda yapılan ABD seçimleri sonrası bu durum daha da gözle görülür bir hal almıştır. 2008 krizi sonrası alınan önlemlerin büyük bir kısmı merkez bankaları aracılığı ile hayata geçirilmiş olup büyük merkez bankalarının uyguladıkları parasal genişlemeci politikalar istenilen düzeyde başarılı olamamıştır. FED, kriz sonrası aldığı reaktif önlemler ile ABD ekonomisi için göreceli bir başarı elde etmiş gibi görünse de bilanço büyüklüğünü 4,5 trilyon ABD Doları'na çıkarmıştır. FED'in enflasyon, istihdam ve büyüme gibi hedef koyduğu makro-ekonomik değişkenler göreceli olarak iyileşse de veriler zaman zaman hedeften uzaklaşmaktadır. Ekonomiyi canlandırmak için yeni seçilen ABD başkanının uygulamaya çalıştığı model ile kamu yatırımlarının artırılması ve istihdam artışı için ABD firmalarının tekrar anayurduna döndürme esasına dayanmaktadır. Öte yandan FED piyasadaki para miktarını azaltmaya yönelik adımları tedrici olarak hayata geçirmeye çalışmaktadır. Süreçte dolaşım ve maliyet açısından ABD Doları'nın değer kazanabilmesi ihtimali bulunmaktadır. Diğer yandan ECB ve BOJ parasal genişlemeye bir süre daha devam edeceklerini ifade etmektedirler. Gerek AB gerekse Japonya ekonomilerinde henüz istenilen toparlanma olmamıştır. Küresel anlamda da büyüme ve istihdam düzeyleri ile ilgili sorunlar da devam etmektedir.

Türk ekonomisinde son bir yıllık süreç incelendiğinde önemli sistemik risklerin oldukça çabuk bir sürede atlatıldığı görülmektedir. Ülkemizdeki risklerin büyük bir kısmının jeopolitik kaynaklı olması ve buna bağlı sonuçların Türkiye ekonomisini etkilemesine karşın, 2001 sonrası alınan yapısal önlemlerin yerindeliği sayesinde 2008 ve 2016'da yaşanan süreçlerin kolay atlatılması sağlanmıştır.

2016 yılını her türlü olumsuz gelişmeye karşın %2,9'luk bir büyüme hızı tamamlamış olan Türk ekonomisi, 2017 yılı ilk çeyreğinde %5,3 olarak oldukça iyi bir seviyede noktalamıştır. 2017 yılı büyüme hızı beklentileri de yükselme eğilimine girmiş ve 2017 yılı dördüncü çeyreğinde büyüme hızı %7,3 olarak gerçekleşmiştir. 2018 yılında ise büyüme rakamları ilk çeyrekte %7,3, ikinci çeyrekte ise %5,2 olarak açıklanmıştır. (TÜİK verileri) Büyümeye paralel tüketici güveni ve istihdam gibi verilerde de göreceli iyileşmeler görülmüştür. Enflasyon ve faiz oranlarında ise istenilen düzeyde gerileme sağlanamadığı gibi, 2018 yılı içerisinde ekonomide yaşanan olumsuzluklar, cari açık, dış borç yükü, döviz kuru baskısı gibi nedenlerle enflasyon oranları beklentinin üzerine çıkmıştır. Örnelemek gerekirse, 2017 yılı Eylül ayında açıklanan enflasyon oranı (TÜFE) 11,90 iken, 2018 yılının aynı ayında enflasyon oranı (TÜFE) 24,52 olarak açıklanmıştır.

Ülke ekonomisi pek çok gelişmekte olan ülkeye göre göreceli olarak iyi durumda olsa da milli gelirin istenilen kadar artırılamaması ve kişi başı gelirin aynı kalması sorunu ile karşı karşıyadır. Ancak alınan önlemler ve dış konjonktürde enerji girdi fiyatlarının hızla düşmesi, AB Merkez Bankası'nın yeni parasal genişlemeye halen devam etmesi ve FED'in dünya ekonomisindeki büyüme sorununa paralel olarak faiz artışını planladığından daha uzun sürede yapabileceği beklentisi dinamik Türk ekonomisinin daha iyiye gitmesi için gerekli zamanı verebilecektir.

2018 yılına ait ekonomik göstergelere aşağıdaki tabloda yer verilmiştir.

EKONOMİK GÖSTERGELER	Eyl.18	Ağu.18	Tem.18	Haz.18	May.18	Nis.18	Mar.18	Şub.18	Oca.18
BIST-100 İndeksi	95.915	97.210	96.773	99.171	104.725	114.442	117.632	119.044	117.524
İşsizlik (%)	-	-	-	10,2	9,7	9,6	10,1	10,6	10,8
Döviz (TRY/USD)	6,63	4,93	4,63	4,60	4,13	3,96	3,82	3,76	3,77
Döviz (TRY/EUR)	7,70	5,76	5,39	5,38	4,96	4,89	4,65	4,68	4,55
Politika Faizi (Haftalık Repo %)	24,00	17,75	17,75	16,50	8,00	8,00	8,00	8,00	8,00
Enflasyon (%)	24,52	17,90	15,85	15,39	12,15	10,85	10,23	10,26	10,35

Gayrimenkul Piyasası:

Türkiye’de genel ekonomik büyüme ile gayrimenkul fiyatlarındaki reel artış arasında doğrudan bir ilişki olmakla birlikte yatırım amaçlı gayrimenkul alanlarının azımsanmayacak kadar çok olduğu ülkemizde inşaat sektörü hem büyüme hem de istihdam dinamikleri üzerinde göz ardı edilemez bir ağırlığı bulunmaktadır.

GYODER Göstergede inşaat sektörünün cari fiyatlarla 2017 yılı 1. çeyrekte, GSYH’dan yıllık bazda aldığı payın %7,9 olduğu, aynı dönemde GSYH’ın %14,3 ve inşaat sektörünün %10,7 oranında büyüdüğü belirtilmektedir. Gayrimenkul Güven Endeksi, 2017 üçüncü çeyrekte, geçen çeyrek döneme göre %3,11 azalışla 109,0 (Kısmen İyimser) Gayrimenkul Fiyat Beklenti Endeksi ise %2,16 azalışla 104,0 (Kısmen İyimser) olarak ölçülmüştür.






Kısaca 2018 2. Çeyrek;

- İnşaat sektöründe orta vadede eğilim büyüme yolundadır.
- 2016’nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyüme kaydetmiş, 2017’nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine % 5,6 ve yüzde 5,5 olarak gerçekleşmiştir. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır.
- Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2018 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %28,1, yüzölçümü %41,8, değeri %28,2, daire sayısı %46,1 oranında azalmıştır.
- Belediyeler tarafından verilen yapı kullanma izin belgelerinin 2018 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre, yüzölçümü %0,3 oranında azalırken, bina sayısı %1,7, değeri %23,6, daire sayısı %1,9 oranında artmıştır.
- 2018 yılı Mayıs ayında kamu bankaları tarafından başlatılan faiz kampanyasının etkisi ile konut kredisi hacmi 2017 yıl sonuna göre 4,4 milyar TL artarak 196 milyar TL’ye ulaşmış, kamu bankalarının öncülüğünde gerçekleşen faiz kampanyası sonucunda, 2017 Mart ayından 2018 Mayıs ayına kadar süren konut kredisi sektör ortalama faiz oranlarındaki yükseliş trendi sona ermiştir.
- 2018 Mayıs ayında konut kredilerinde aylık ortalama faiz oranı Nisan ayına göre 14 baz puan azalarak % 1,03 seviyesinde gerçekleşmiştir.
- Toplam ofis stoğu 5,99 milyon m²’ye yükselmiştir. Ofis boşluk oranı % 24,6 olarak gerçekleşmiştir.
- Türkiye gebelinde 2017 yılsonu 429 olan toplam AVM sayısı, 2018 2. Çeyrek itibarıyla 442’ye ulaşmıştır. 2018 yılsonuna kadar yeni açılacak AVM’ler ile bu sayının 493’e ulaşması, toplam kiralanabilir alanın 15 milyon metrekareyi geçmesi beklenmektedir.

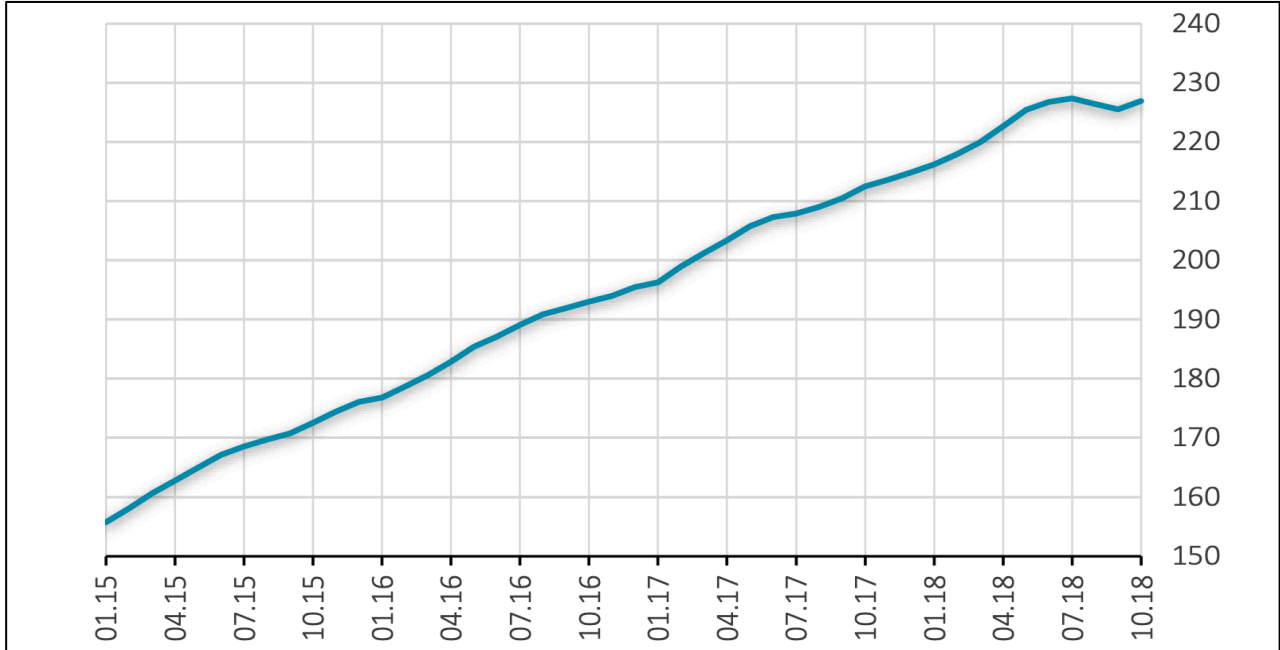
- BIST'da işlem gören 31 GYO'nun piyasa değeri 2018 1. Çeyrek itibariyle 26,5 milyar TL'dir.

(Kaynak, GYODER, TÜİK)

TCMB tarafından yayımlanan Hedonik Konut Fiyat Endeksi, 2018 Ekim ayında bir önceki aya göre %0,63 oranında, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak % 6,79 oranında artmış, reel olarak ise %14,73 azalışa tekabül etmiştir.

	Hedonik Konut Fiyat Endeksi	Konut Fiyat Endeksi*	Birim Fiyat (TL/m ²)*	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi*	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi*
	226,91 (%6,79)	276,49 (%11,30)	2323,47 ₺	258,74 (%8,94)	281,97 (%16,31)
	270,49 (%1,80)	319,65 (%6,14)	4130,39 ₺	313,20 (%2,35)	317,41 (%10,37)
	196,62 (%3,26)	216,32 (%9,81)	1878,98 ₺	245,42 (%14,18)	206,85 (%9,23)
	266,86 (%10,30)	301,18 (%13,43)	2958,43 ₺	306,01 (%15,52)	313,44 (%21,23)

Türkiye'deki konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE) (2010=100), 2018 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde 0,63 oranında artarak 226,91 seviyesinde gerçekleşmiştir.



Üç büyük ilin hedonik konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2018 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre İstanbul yüzde 0,39 azalış ve Ankara ve İzmir'de sırasıyla 0,15 ve 1,82 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 1,80, 3,26 ve 10,30 oranlarında artış göstermiştir.

6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazların yapısal özelliklerinin değerlemesinde mahallinde ve resmi kurumlarda yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır.

6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

TAŞINMAZIN TEKNİK ÖZELLİKLERİ			
Elektrik	✓	Su	✓
Kanalizasyon	✓	Isıtma Sistemi	✓
Asansör	✓	Klima Sistemi	x
Kapalı Otopark	✓	Yangın Merdiveni	✓
Jeneratör	✓	Kapalı Devre Kamera Sistemi	✓
Kapalı Yüzme Havuzu	✓	Sosyal Tesis	✓
Diğer Özellikler:			

Değerleme konusu taşınmazların teknik özelliklerinin değerlemesinde mahallinde yapılan inceleme ve tespitler ile projede planlanan özellikler baz olarak alınmıştır. Taşınmazların teknik donanımının yapının mütemmim cüzü olduğu kabulü ile teknik özellikler, yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir.

6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ

Ülkemizde kabul görmüş olan üç farklı değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler "Pazar Değeri Yaklaşımı", "Nakit Akışı / Gelir Akımları Yaklaşımı" ve "Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı" yöntemleridir. Bu yöntemler için yapılan varsayımlar ve nedenleri aşağıda verilmektedir.

Pazar Değeri Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir. Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

Nakit Akışı / Gelir İndirgeme Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin, aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır. Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerini gösterdiği kabul edilir.

Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır.” şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ

Bu değerlendirme çalışmasında,

- (i) Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin tamamlanması durumundaki toplam pazar değerinin hesaplanmasında, bölge pazarında benzer nitelikteki taşınmazların serbest piyasa koşullarında alım-satımına konu olması ve bölgede alım-satım değerine ilişkin yeterli veriye ulaşılabiliyor olması göz önünde bulundurularak Pazar Değeri Analizi; konut ve dükkan niteliğinde olan değerlemeye konu taşınmazların aynı zamanda kira getirisi potansiyeli olması dikkate alınarak Gelir İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon) yöntemleri kullanılmıştır.
- (ii) Değerleme konusu bağımsız bölümlerin mevcut inşaat seviyesine göre pazar değerinin belirlenmesinde Maliyet Analizi yaklaşımı kullanılmıştır.
- (iii) Değerlemeye konu “konut” nitelikli bağımsız bölümlerin toplu satışa konu edilmesi durumunda iskontolu pazar değerinin belirlenmesinde Pazar Değeri Analizi yaklaşımı kullanılmıştır.

6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Kurul’un 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i doğrultusunda yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartları 2017’de en verimli ve en iyi kullanım fiziksel olarak mümkün, finansal olarak karlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olarak tanımlanmaktadır.

Bu kapsamda, değerlendirme konusu 533 adet taşınmazın tamamı için “Konut” amaçlı kullanım en etkin ve verimli kullanımdır.

6.8 PAZAR DEĞERİ ANALİZİ

Bölgede yapılan araştırmalarda değerlendirme konu taşınmazlara emsal oluşturabilecek aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.



* Satılık ve Kiralık Mesken Emsallerine ait kroki

6.8.1 Satılık Konut Emsalleri:

- **Emsal 1:** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu site dahilinde 6. Katta yer alan 2+1, 120 m² brüt alana sahip iç yapısı benzer nitelikli taşınmaz için 597.000,00.-TL talep edilmektedir. Pazarlık payı mevcuttur. (Birim Fiyat: 4.975 TL/m²)
- **Emsal 2:** Taşınmazların bulunduğu bölgede Mesa Koza 66 Sitesi dahilinde 2. katta yer alan 150m² alanlı, 3+1 konut 1. 390.000.-TL bedel ile satılıktır. (Birim Fiyat: 9.266 TL/m²)
- **Emsal 3:** Taşınmazların bulunduğu bölgede Pylon Sitesi dahilinde 11. katta yer alan 130m² alanlı, 2+1 konut 520.000.-TL bedel ile satılıktır. (Birim Fiyat: 4.000 TL/m²)
- **Emsal 4:** Taşınmazların bulunduğu bölgede Mesa Koza 66 Sitesi dahilinde 3. katta yer alan 135m² alanlı, 2+1 konut 750.000.-TL bedel ile satılıktır. (Birim Fiyat: 5.555 TL/m²)
- **Emsal 5:** Taşınmazların bulunduğu bölgede Pylon Sitesi dahilinde 10. katta yer alan 250m² alanlı, 4+1 konut 840.000.-TL bedel ile satılıktır. (Birim Fiyat: 6.125 TL/m²)
- **Emsal 6:** Taşınmazların bulunduğu bölgede 2. katta yer alan 115m² alanlı, 2+1 konut 725.000.-TL bedel ile satılıktır. (Birim Fiyat: 6.304 TL/m²)
- **Emsal 7:** Taşınmazların bulunduğu bölgede Mesa Koza 66 Sitesi dahilinde 20. katta yer alan 100m² alanlı, 2+1 konut 800.000.-TL bedel ile satılıktır. (Birim Fiyat: 8.000 TL/m²)
- **Emsal 8:** Taşınmazların bulunduğu bölgede Pylon Sitesi dahilinde 19. katta yer alan 100m² alanlı, 2+1 konut 625.000.-TL bedel ile satılıktır. (Birim Fiyat: 6.250 TL/m²)
- **Emsal 9:** Taşınmazların bulunduğu bölgede Mesa Koza 66 Sitesi dahilinde 22. katta yer alan 180m² alanlı, 4+1 konut 1.400.000.-TL bedel ile satılıktır. (Birim Fiyat: 7.777 TL/m²)

SATILIK KONUT EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (2)	EMSAL (9)	EMSAL (7)
SATIŞ FİYATI		597.000	1.400.000	800.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILMIŞ	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	146	120	180	100
BİRİM M ² DEĞERİ	(C-10 nl b.bl.)	4.975	7.778	8.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -5%	BENZER 0%
CEPHE				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 15%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 15%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		25%	-10%	-5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	6.940	6.219	7.000	7.600

6.8.2 Kiralık Konut Emsalleri:

- **Emsal 1:** Taşınmazın bulunduğu site dahilinde 6+1, 632m² alanlı iç yapısı benzer niteliğe sahip meskenin 16.500TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. (Birim Fiyat: 26,10 TL/m²)
- **Emsal 2:** Taşınmazın bulunduğu site dahilinde 2+1, 145m² alanlı iç yapısı benzer niteliğe sahip 5. Kat meskenin 7.310TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. (Birim Fiyat: 50,41 TL/m²)
- **Emsal 3:** Taşınmazın bulunduğu bölgede Mesa Koza 66 Sitesi dahilinde 3+1, 150m² alanlı iç yapısı benzer niteliğe sahip 22. kat meskenin 7.000TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. (Birim Fiyat: 46,66 TL/m²)
- **Emsal 4:** Taşınmazın bulunduğu bölgede 5+1, 180m² alanlı iç yapısı benzer niteliğe sahip 2. kat meskenin 7.500TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. (Birim Fiyat: 41,66 TL/m²)
- **Emsal 5:** Taşınmazın bulunduğu bölgede 3+1, 240m² alanlı iç yapısı benzer niteliğe sahip 2. kat meskenin 18.000 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. (Birim Fiyat: 75,00 TL/m²)

- **Emsal 6:** Taşınmazın bulunduğu bölgede 3+1, 130m² alanlı iç yapısı benzer niteliğe sahip 15. Kat meskenin 11.200 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. (Birim Fiyat: 86,15 TL/m²)
- **Emsal 7:** Taşınmazın bulunduğu site dahilinde 1+1, 120m² alanlı iç yapısı benzer niteliğe sahip zemin kat meskenin 8.000TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. (Birim Fiyat: 67,00 TL/m²)

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (MESKEN)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (3)	EMSAL (4)
KİRA FİYATI		16.500	7.000	7.500
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	146	632	150	180
BİRİM M ² DEĞERİ	(C -10 nl b.bl.)	26	47	42
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK	KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK
		10%	-15%	-10%
CEPHESİ		BENZER	BENZER	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		5%	-20%	-15%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	33	27	37	35



6.8.3 Satılık Ofis Emsalleri:

- **Emsal 1:** Taşınmazın bulunduğu siteye yakın konumlu 120m² alanlı iç yapısı kısmen bakımlı 1. kat ofisin 345.000.-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (Birim Fiyat: 2.875 TL/m²)
- **Emsal 2:** Taşınmazın bulunduğu siteye yakın konumlu 120m² alanlı iç yapısı kısmen bakımlı zemin Kat ofisin 338.000.-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (Birim Fiyat: 2.816 TL/m²)
- **Emsal 3:** Taşınmazın bulunduğu siteye yakın konumlu 120m² alanlı iç yapısı kısmen bakımlı bodrum Kat ofisin 310.000.-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (Birim Fiyat: 2.583 TL/m²)
- **Emsal 4:** Taşınmazın bulunduğu siteye yakın konumlu 145m² alanlı iç yapısı kısmen bakımlı zemin kat ofisin 400.000.-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (Birim Fiyat: 2.758 TL/m²)

SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (OFİS)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (2)	EMSAL (4)	EMSAL (3)
SATIŞ FİYATI		345.000	338.000	400.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILMIŞ	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	177	120	120	145
BİRİM M ² DEĞERİ	(37 nl b.bl.)	2.875	2.817	2.759
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK	BÜYÜK	ORTA BÜYÜK
		15%	15%	10%
CEPHE		BENZER	BENZER	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER		BENZER	BENZER	BENZER
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		10%	10%	5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	3.050	3.163	3.098	2.897

6.8.4 Kiralık Ofis Emsalleri:

- **Emsal 1:** Taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumlu 120m² alanlı iç yapısı bakımlı zemin kat ofisin 1.950TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. (Birim Fiyat: 16,25 TL/m²)
- **Emsal 2:** Taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumlu Cadde cephe binada yer alan 125m² alanlı iç yapısı bakımlı zemin kat ofisin 2.250TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. (Birim Fiyat: 18,00 TL/m²)

- **Emsal 3:** Taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumlu Cadde cephe binada yer alan 125m² alanlı iç yapısı bakımlı 1. kat ofisin 2.500TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. (Birim Fiyat: 20,00 TL/m²)
- **Emsal 4:** Taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumlu Cadde cephe binada yer alan 110m² alanlı iç yapısı bakımlı 2. kat ofisin 1.450TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. (Birim Fiyat: 13,18 TL/m²)

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (OFİS)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)
KİRA FİYATI		1.950	2.250	2.500
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	177	120	125	125
BİRİM M ² DEĞERİ	(37 nl b.bl.)	16	18	20
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	ORTA BÜYÜK 10%	ORTA BÜYÜK 10%
CEPHESİ		BENZER	BENZER	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		5%	5%	5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	19	17	19	21

Emsallerin Değerlendirilmesi:

Değerlemeye konu olan taşınmazların bulunduğu bölgede benzer nitelikte az sayıda mesken bulunmakta olup taşınmazların bulunduğu site Ankara İlinin talep edilen bölgesinde bulunmasının yanı sıra talep edenlerin çoğunun yabancı diplomat olması nedeniyle emsal meskenlere oranla daha yüksek şerefiyeye sahiptir.

Bölgede benzer niteliklere sahip projelerin satış ofisleri ve bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile görüşmeler yapılmıştır. Bölgede bulunan konut projelerinde konum, manzara, cephe özellikleri, kullanım alanının büyüklüğü ve fonksiyonel olması, otopark alanı gibi etmenlerin yanında yeşil alan varlığı, spor tesisi ve farklı kullanıcılara hitap edebilecek sosyal tesis olanaklarının da birim değerlere etki ettiği görülmüştür. Bölgede konutların kat, konum ve alan bakımından 4.000-7.000 TL/ m² aralığında olduğu tespit edilmiştir.

Meskenler için hazırlanmış Emsal Karşılaştırma tablosu C Blok 10 bağımsız bölüm numaralı mesken baz alınmış değerlendirme konusu diğer taşınmazların özelliklerine göre şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

Parsel içinde yer alan ve koruma kapsamında bulunan bağ evi (büro) nitelikli taşınmaza emsal teşkil edecek büro nitelikli satılık veya kiralık emsal bulunmamakta olup bölgede bina dahilinde yer alan büro nitelikli taşınmazların satış ve kira birim bedelleri göz önüne alınarak değerlendirme kapsamına alınmıştır.

Değerlendirme:

Değerleme raporunun sonuç bölümünde A, B, C Bloklar dahilinde 20 adet “mesken” nitelikli taşınmaz ile 1 adet 2 katlı Büro nitelikli taşınmazın değer tespitleri yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevresel özellikleri, buldukları bölgenin niteliği, çevrede yapılan emsal araştırmaları doğrultusunda belirlenen ortalama m² fiyatları üzerinden nitelik, kat, cephe, ünite niteliği, eklenti nitelikleri, bağımsız bölüm konumları vb kriterleri ile birlikte taşınmazların değerine etki edebilecek diğer dışsal faktörler (ekonomik konjonktür, çevresel faktörler) dikkate alınarak değerlendirme yapılmıştır.

Pazar Değeri Analizi'ne göre konu taşınmazların değer tablosu aşağıda yer almaktadır.

DEĞERLEME DETAYI						
BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	DEĞER (TL)
A	2	2	MESKEN	632	4136	2.615.000,00
A	6	6	MESKEN	632	5071	3.205.000,00
A	8	8	MESKEN	632	5401	3.415.000,00
A	10	10	MESKEN	632	5995	3.790.000,00
A	11	11	MESKEN	632	6204	3.920.000,00
B	1	1	MESKEN	632	4070	2.570.000,00
B	4	4	MESKEN	632	4961	3.135.000,00
B	5	5	MESKEN	632	5181	3.275.000,00
C	ZEMİN	1	MESKEN	98	6396,5	625.000,00
C	ZEMİN	4	MESKEN	142	5610	800.000,00
C	1	10	MESKEN	146	5940	870.000,00
C	2	14	MESKEN	104	6501	675.000,00
C	2	15	MESKEN	104	6501	675.000,00
C	3	21	MESKEN	103	6699	690.000,00
C	4	27	MESKEN	102	6897	705.000,00
C	4	30	MESKEN	104	6600	685.000,00
C	5	31	MESKEN	105	6952	730.000,00
C	5	32	MESKEN	106	7018	745.000,00
C	5	35	MESKEN	145	6743	975.000,00
Bağ evi	Bağ Evi Z+1	37	BÜRO	177	3085,5	545.000,00
GENEL TOPLAM						34.645.000,00

6.9 NAKİT AKIŞI / GELİR İNDİRGEME ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazların kiralanabilir nitelikte olması ve bölgede emsal kira verilerine ulaşılmış olması dikkate alınarak direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemde emsal nitelikteki taşınmazların satış bedelleri ile kira gelirleri incelenmiş ve aşağıdaki formül kullanılarak yaklaşık kapitalizasyon oranı tespit edilmiştir.

Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmaz Değeri

Kapitalizasyon Oranının Tespiti:

Taşınmazlara yakın konumda benzer niteliklere sahip konut projesinde yer alan 205 m² brüt alanlı konut için halihazırda kira bedeli 7.240 TL/ay olup, taşınmazın 1.250.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

Kapitalizasyon oranı = 12.000 TL / Ay x 12 ay / 1.550.000 TL = 0,069

Taşınmazların bulunduğu site dahilinde benzer niteliklere sahip 632 m² brüt alanlı konut için talep edilen kira bedeli 16.500 TL/ay olup, taşınmazın 2.700.000 TL bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır.

Kapitalizasyon oranı = 16.500 TL / Ay x 12 ay / 3.000.000 TL = 0,066

Buna göre, yapılan emsal incelemeleri neticesinde **konutlar** için kapitalizasyon oranının %6,60-6,90 aralığında olduğu görülmüş, değerlemede %6,75 olarak kabul edilmiştir.

Büronun (Bağ evi) mevcut durumu ile benzer özellik taşıyan satış bedeli tahmin edilen veya satılmış, halihazırda kiralık emsal bulunmaması nedeniyle, değerlemeye konu diğer taşınmazlar ile aynı site dahilinde olması dikkate alınarak değerlemede kapitalizasyon oranı %6,75 olarak kabul edilmiştir.

Yukarıda tespit edilen kapitalizasyon oranları kullanılarak elde edilen değer tablosu aşağıda yer almaktadır. Bu yöntemde değerlendirme konusu taşınmazların tamamlanması durumundaki değeri tespit edilmiştir.

DEĞERLEME DETAYI								
BLOK	KAT	B. B. NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALAN (m ²)	KİRA BİRİM DEĞER (TL/ay/m ²)	AYLIK KİRA (TL/ay)	KAP. ORANI	B. B. DEĞERİ (TL)
A	2	2	MESKEN	632,00	23,75	15.012,53	6,75%	2.660.000
A	6	6	MESKEN	632,00	29,14	18.414,90	6,75%	3.270.000
A	8	8	MESKEN	632,00	30,97	19.572,41	6,75%	3.470.000
A	10	10	MESKEN	632,00	34,41	21.747,12	6,75%	3.860.000
A	11	11	MESKEN	632,00	35,63	22.518,79	6,75%	4.000.000
B	1	1	MESKEN	632,00	23,37	14.767,00	6,75%	2.620.000
B	4	4	MESKEN	632,00	28,53	18.029,06	6,75%	3.200.000
B	5	5	MESKEN	632,00	29,75	18.800,74	6,75%	3.340.000
C	ZEMİN	4	MESKEN	98,00	36,74	3.600,62	6,75%	640.000
C	ZEMİN	6	MESKEN	142,00	32,25	4.578,86	6,75%	810.000
C	1	7	MESKEN	146,00	34,08	4.975,24	6,75%	880.000
C	2	11	MESKEN	104,00	37,35	3.884,56	6,75%	690.000
C	2	13	MESKEN	104,00	37,35	3.884,56	6,75%	690.000
C	3	14	MESKEN	103,00	38,46	3.961,53	6,75%	700.000
C	4	15	MESKEN	102,00	39,63	4.041,95	6,75%	710.000
C	4	17	MESKEN	104,00	37,91	3.942,28	6,75%	700.000
C	5	19	MESKEN	105,00	39,90	4.189,97	6,75%	740.000
C	5	20	MESKEN	106,00	40,29	4.271,06	6,75%	750.000
C	5	21	MESKEN	145,00	38,74	5.617,16	6,75%	990.000
-	Bağ Evi Z+1	37	BÜRO	177,00	19,98	3.536,46	6,75%	620.000
GENEL TOPLAM				6.492,00				35.340.000

Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmazlar, Nurol Residence proesinde yer alan 20 adet bağımsız bölüm olup bu değerlendirme raporunda arsa ve/veya proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Bu değerlendirme raporunda hasılat paylaşımı ve/veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana taşınmazda kat irtifakı kurulmuş olup değerlemeye konu taşınmazların tamamı Nurol GYO A.Ş.'ye aittir. Değerleme bağımsız bölüm bazında yapılmış, proje kapsamındaki ortak alan kullanımları bağımsız bölüm değerlerine yansıtılmıştır.

6.10. TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINA DAİR GÖRÜŞ

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş:

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı 26238 ada 3 parseldeki bloklara ait 06.12.1999 tarihli mimari proje ve yapıların tamamı için düzenlenen 28.08.200 tarihli yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

28 Mayıs 2013/28660 tarih ve sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Seri: VI, No: 26)"ın 9. Maddesinin 1. fıkrası "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ile gayrimenkul üzerindeki hakları dahil edebilirler." şeklindedir. Dolayısıyla değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde ipotek bulunmaması nedeniyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları portföyünde konut ve dükkan olarak bulunmasında yasal bir engel bulunmamaktadır.

7. DEĞERLENDİRME

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının çalışma sistemi, analizleri ve ürettiği sonuçlar kontrol edilmiş ve uygun bulunmuştur.

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen husus bulunmamaktadır.

Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

İşbu değerlendirme raporunda taşınmazların değer tespiti için Pazar Değeri Analizi ve Nakit Akışı (Direkt Kapitalizasyon) Analizi kullanılmıştır. Bu yöntemlere göre elde edilen toplam değerleri gösterir çizelge aşağıda yer almaktadır.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	TOPLAM DEĞER (TL)
Pazar Değeri Analizi	34.645.000.-TL
Nakit Akışı (Direkt Kapitalizasyon) Analizi	35.340.000.-TL

Bölgede yapılan incelemelerde benzer nitelikteki projelerde yer alan taşınmazların boşluk oranının fazla ve bölge ihtiyacına nazaran arzın yüksek düzeyde olması, ayrıca doluluk boşluk oranından dolayı kira değerlerinin tam olarak dengeye oturmamış olması nedenleriyle nihai değer takdirinde Pazar Değeri Analizi kullanılmıştır.

Nihai Değer Takdiri

TOPLAM PAZAR DEĞERİ	
20 ADET TAŞINMAZ Mevcut İnşaat Seviyesine Göre Toplam Pazar Değeri (TL)	34.645.000.-TL

8. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen projenin yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, yasal durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre mevcut ekonomik koşullar itibarıyla takdir edilen Pazar değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

TOPLAM PAZAR DEĞERİ – MEVCUT İNŞAAT SEVİYESİNE GÖRE		
Hesaplamaya Dahil Olan Konutlar	Toplam Pazar Değeri (TL)	Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL)
Toplam 20 Adet Taşınmaz	34.645.000.-	36.844.350.-
	Otuzdörtmilyonaltıyüzkırkbeşbin Türk Lirası	Otuzaltımilyonsekiyüzkırkdörtbinüç yüzelli Türk Lirası

(*) KDV bedelinin hesaplanmasında 26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararı dikkate alınmıştır. Buna göre, dükkanlarda ve net alanı 150 m²'nin üzerindeki konutlarda KDV oranı %8, diğer konutlarda ise %1 olarak uygulanmıştır. Büro için de KDV oranı %8 alınmıştır.

Bu takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

Değerleme Uzmanı
Mehmet Öztürk
Lisans No: 401187

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ceyhun Ön
Lisans No: 401394



SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mustafa Kemal Mh. 2129. Sokak
Akkış Apt. No: 4/6 Çankaya - ANKARA
Tel: 0312 287 44 00 Faks: 0312 287 44 20
MALTEPE V.D.: 772 068 1407



- İşbu rapor, NUROL G.Y.O. A.Ş.'nin yazılı talebi üzerine üç nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.
- Firmamız, T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 14.07.2015 tarih ve 18/916 karar no ile Lisans Belgesini almıştır. İş bu Değerleme Raporu SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme standartlarına uygun şekilde düzenlenmiştir.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

9. EKLER
