



Gayrimenkul Değerleme Raporu

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI A.ř.

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

31.12.2019
SM-19-SPK-NUROLGYO-01

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	09.12.2019
Talep Tarihi / Sayısı	09.12.2019 / 01
Değerleme Başlangıç Tarihi	20.12.2019
Değerleme Bitiş Tarihi	27.12.2019
Rapor Tarihi	31.12.2019
Rapor Numarası	SM-19-SPK-NUROLGYO-01
Raporun Türü	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar)	Bağcılar Mah, Koza Sokak, No:126, Nurol Residence'ta yer alan, A Blok 6, 8, 10 ve 11 No.lu, B Blok: 1, 4 ve 5 No.lu, C Blok 1, 4, 10, 14, 15, 21, 27, 30, 31, 32, 35 ve 37 No.lu 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	22
5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ	23
5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ	23
5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ	24
5.3 TAŞINMAZLARA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ	24
5.4 YAPI DENETİM KURULUŞUNA VE İŞLEMLERİNE AİT BİLGİLER	24
5.5 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	24
5.6 DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON 3 ADET DEĞERLEME İLİŞKİN BİLGİLER	24
6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER	25
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	25
6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	29
6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER	30

6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	30
6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ	30
6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ	31
6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	31
6.8 PAZAR DEĞERİ ANALİZİ	32
6.9 NAKİT AKIŞI / GELİR İNDİRGEME ANALİZİ	38
6.10. TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINA DAİR GÖRÜŞ	39
7. DEĞERLENDİRME	41
8. SONUÇ	42
9. EKLER	43

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, Nurol Residence, A Blok No: 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 değerleme çalışması ile ilgili olarak;

- Raporda 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, değerleme 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,
- Raporda 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 değerleme çalışması, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" hükümleri ile bu tebliğin ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ve 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 bilgili 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, değeri 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, değeri 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 değeri tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değeri tarihine özgüdür.

İş bu değeri raporundaki değeri esası, açık ve rekabetçi bir pazarda, bir el değeri işlemi elde edilebilecek en olası fiyattır.

UDS 105 tanımlı değeri yaklaşımlarından aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değeri lemede 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 değeri belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Pazar yaklaşımı yöntemlerinden, kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen **karşılaştırılabilir işlemler yönteminde**, gösterge niteliğindeki değeri ulaşılabilmesi için değeri 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 değeri leme ölçütlerinin hesaplanması,
- (c) karşılaştırılabilir varlıklar ile değeri leme konusu varlık arasında niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların tutarlı bir karşılaştırmalı analizinin yapılması,
- (d) karşılaştırılabilir varlıklar ile değeri leme konusu varlık arasındaki farklılıkların yansıtılabilmesi amacıyla değeri leme ölçütleri (varsa) için gerekli düzeltmelerin yapılması,
- (e) düzeltilmiş değeri leme ölçütünün değeri leme 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, tahmini 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, Nuroi Maslak Plaza No: 257, Kat:3 Sarıyer / İSTANBUL

Tel: (212) 286 82 40 - Faks: (212) 285 99 56

E-Posta : info@nurologyo.com.tr

Web : www.nurologyo.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 19 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 31.08.2019 tarih ve III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" hükümleri ile bu tebliğin ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ve 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 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	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 30.12.2019 tarihinde saat 20.34'de alınan tapu kayıtlarına göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen takyidatlar bulunmaktadır.

(TAKBİS Belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.)

BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	TAKYİDATLAR
A	8, 10	-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
B	1, 4, 5	-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
C	4, 10, 14, 15, 21, 27, 31, 32, 35	-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)

Eklenti Bilgileri

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 19 adet bağımsız bölümün son üç yıl içerisinde satışa konu olmadığı görülmüştür.

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, Nurol Residence içindeki, A blokta yer alan 6, 8, 10 ve 11, B blokta yer alan 1, 4 ve 5, C blokta yer alan 1, 4, 10, 14, 15, 21, 27, 30, 31, 32 ve 35 no.lu Meskenler ile 1 kapı numaralı 37 bağımsız bölüm no.lu 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.



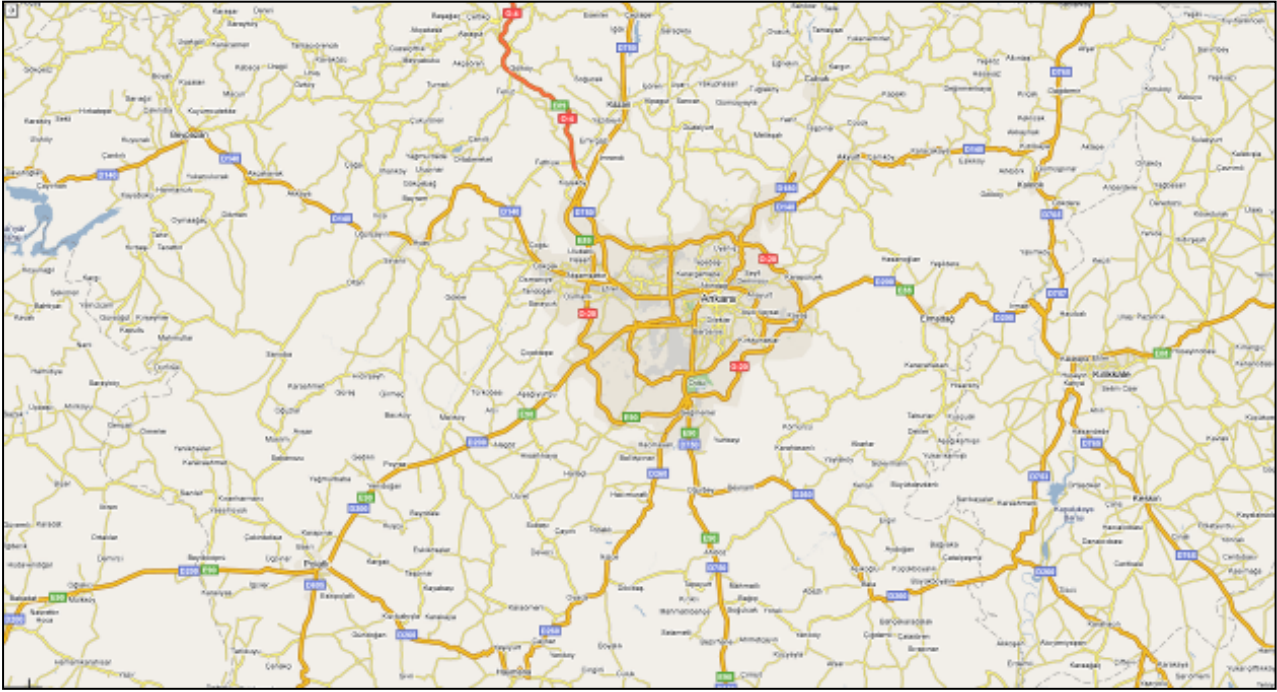
Ulaşım:

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.

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 - Elmadag), 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 ise 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. Ankara'nın nüfusu, ADNKS verilerine göre 2018 yılı itibarıyla **5.503.985 kişidir**. 1927 sayımında nüfusu 404.000 olan il, Türkiye nüfusunun %3,2'sine sahipken günümüzde bu oran %6,71'dir.

Yıl	Ankara Nüfusu	Değişim	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2018	5.503.985	1,08%	2.728.900	2.775.085
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, 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 % 6.71'ini barındırmaktadır.
- Ankara nüfus yoğunluğu 224 kişi/km²'dir.
- 6 yaş ve üzeri okur-yazarlık oranı Türkiye ortalaması % 96,22 iken Ankara'da % 97,68'dir.
- Yüksekokul 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.

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%

* TÜİK 2017 Verileri

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 üzümdür.

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 merkezlerindendir. 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 makineleri 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 boyllu 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 yabancının 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. 2018 yılı nüfus sayımına göre Çankaya'nın nüfusu 920.890'dır.

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.



TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGE

Taşınmazların bulunduğu Bağcılar Mahallesi, Çankaya İlçesinin en eski mahallelerindenidir. 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 3+1 tertibinde olup, zeminler ahşap parke, duvarlar saten boyalı, kapı ve pencereler ahşap doğramalıdır. Yapı, orta düzey malzeme ile restore edilmiştir.

Bağımsız Bölüm Özellikleri:

Değerleme konusu taşınmazlara ait özellikler tabloda özetlenmiştir.

BLOK NO	KAT NO	BAĞ. BÖL. NO	BRÜT ALAN (m²)	İÇ MAHAL ÖZELLİKLERİ	CEPHE
A	6	6	632,00	Salon, 6 oda Antre-koridor, 6 banyo, misafir WC, çamaşır odası, sandık odası, 2 adet balkon, teras	K-G-D-B
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
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	K-D-B
-	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 tavandır. Salon, oda ve mutfak hacimlerinin zeminleri laminant parke kaplı, duvarları plastik boyalı, tavanları ise alçı asma tavandır. 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	

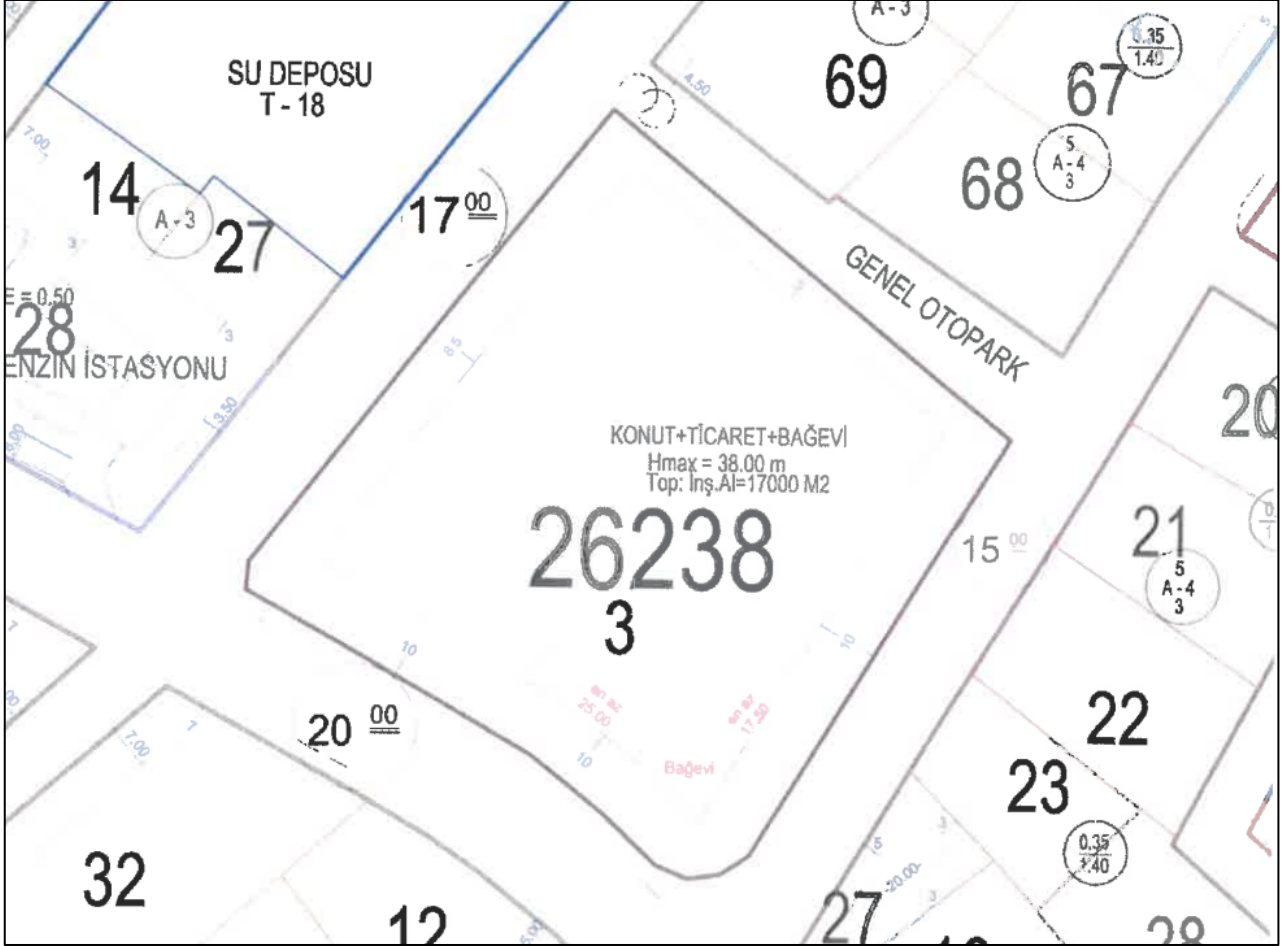
4.5. SWOT ANALİZİ

OLUMLU YÖNLER		OLUMSUZ YÖNLER		
GÜÇLÜ YANLAR	- 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	- Gayrimenkul piyasasında durgunluk yaşanması - Ortak kullanım alanlarının fazla olması nedeniyle maliyetin yüksek olması,	İÇ ETKENLER
FIRSATLAR	- 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	TEHDİTLER	- Kullanım alanı büyük taşınmazların değerinin çok yüksek olmasından dolayı satışının zaman alacak olması - Ekonomik gelişmeler ve gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk sebebiyle gayrimenkule olan talebin düşmesi,	DIŞ ETKENLER

5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

Çankaya Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 31.12.2019 tarihli dilekçeye cevaben temin edilen, 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

Rapora konu taşınmaz 4708 sayılı "Yapı Denetimi Hakkında Kanun"dan önce inşa edilmiştir.

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

Taşınmazın değerlendirme işlemi daha önceden tarafımızca yapılmış olup ilgili rapora ait bilgiler aşağıda yer almaktadır.

1- Tarih: 27.12.2018 - Rapor No: SM-18-SPK-NUROLGYO-001

2- Değerleme Uzmanı: Mehmet Öztürk

Sorumlu Değerleme Uzmanı: Ceyhun Ön

3- 19 adet Bağımsız Bölümün Toplam Pazar Değeri: 32.030.000.- TL (KDV Hariç)

6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ

6.1.1 Küresel Ekonomi

Dünya ticaret savaşlarına ilişkin gelişmeler Kasım (2019) ayında da küresel risk algısı üzerinde belirleyici olmuştur. ABD ve Çin devlet başkanları tarafından daha önce mutabakata varılan anlaşmanın birinci etabının ne zaman imzalanacağına dair belirsizlik sürmektedir.

ABD’de yılın üçüncü çeyreğine ilişkin büyüme verisi 0,2 puanlık artışla %2,1 olarak revize edildi. Dördüncü çeyreğe ilişkin açıklanan veriler ekonomik aktiviteye ilişkin karışık sinyaller verdi. Fed Başkanı Kasım 2019’da yaptığı açıklamada, ABD ekonomisinin olumlu bir performans sergilediğini ifade ederken, eskisine kıyasla düşük nötr faiz seviyesinin ve zayıf enflasyonun politika faizinin mevcut seviyesine dayanak oluşturduğunu belirtmiştir. Euro Alanı ekonomisine ilişkin veriler bölgede iktisadi faaliyetteki yavaşlamanın hız kesebileceğine işaret etmektedir. ECB Başkanı konuşmasında, küresel ekonomide artan belirsizliğe dikkat çekerek, para politikasının ekonomiyi desteklemeye devam edeceğini ifade etti. Çin’de Merkez Bankası kısa vadeli borçlanma maliyetlerini 2015’ten bu yana ilk kez düşürdü. OECD, 2019 ve 2020 küresel büyüme tahminlerini %2,9 düzeyinde açıkladı.

6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler

Türkiye ekonomisi zincirlenmiş hacim endeksine göre yılın üçüncü çeyreğinde yıllık bazda %0,9 ile beklentilere paralel büyüdü. İşsizlik oranı Ağustos döneminde geçen yılın aynı dönemine göre 2,9 puan artarak %14’e yükseldi. Takvim etkisinden arındırılmış sanayi üretim endeksi 12 aylık daralmanın ardından düşük bazın da etkisiyle Eylül ayında yıllık bazda %3,4 oranında arttı. İmalat PMI Kasım ayında 49,5 düzeyinde gerçekleşerek sektörde zayıflığın sürdüğü sinyalini verdi.

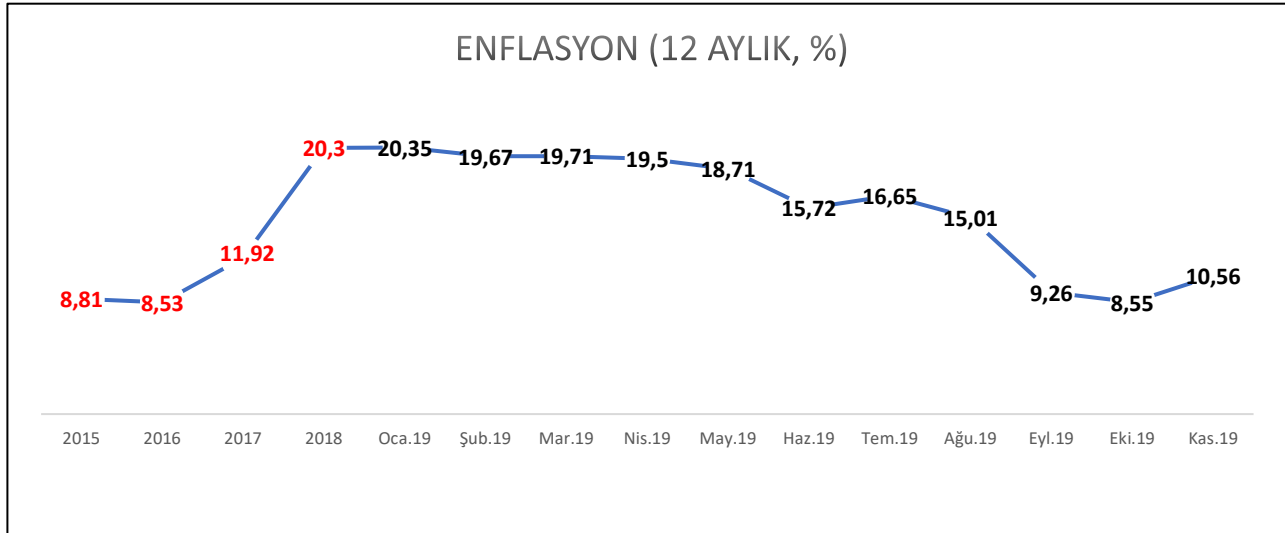
Ticaret Bakanlığı tarafından açıklanan geçici verilere göre Kasım ayında ihracat hacmi 15,5 milyar USD olurken, ithalat %9,2 oranında yükselerek 17,6 milyar USD oldu. Böylece, geçtiğimiz yılın Kasım ayında 672 milyon USD olan dış ticaret açığı bu dönemde 2,1 milyar USD düzeyinde gerçekleşti.

Cari fazla Eylül’de 2,48 milyar USD düzeyinde gerçekleşti. 12 aylık kümülatif cari fazla 5,9 milyar USD ile yeni tarihi yüksek seviyeye ulaştı. Merkezi yönetim bütçe açığı Ekim’de yıllık bazda %177 oranında genişleyerek 14,9 milyar TL düzeyinde gerçekleşti.

Yılın ilk 10 ayında merkezi yönetim bütçe açığı %62 artarak 100,7 milyar TL oldu. Kasım ayında aylık bazda TÜFE %0,38 oranında artarken, Yİ-ÜFE %0,08 oranında düştü. Bu dönemde yıllık TÜFE ve Yİ-ÜFE enflasyonu sırasıyla %10,56 ve %4,26 oldu.

Kasım	TÜFE		Yurt İçi ÜFE	
(değişim %)	2018	2019	2018	2019
Aylık	-1,44	0,38	-2,53	-0,08
Yılsonuna Göre	20,79	11,01	36,68	6,63
Yıllık	21,62	10,56	38,54	4,26
Yıllık Ortalama	15,63	15,87	25,52	19,68

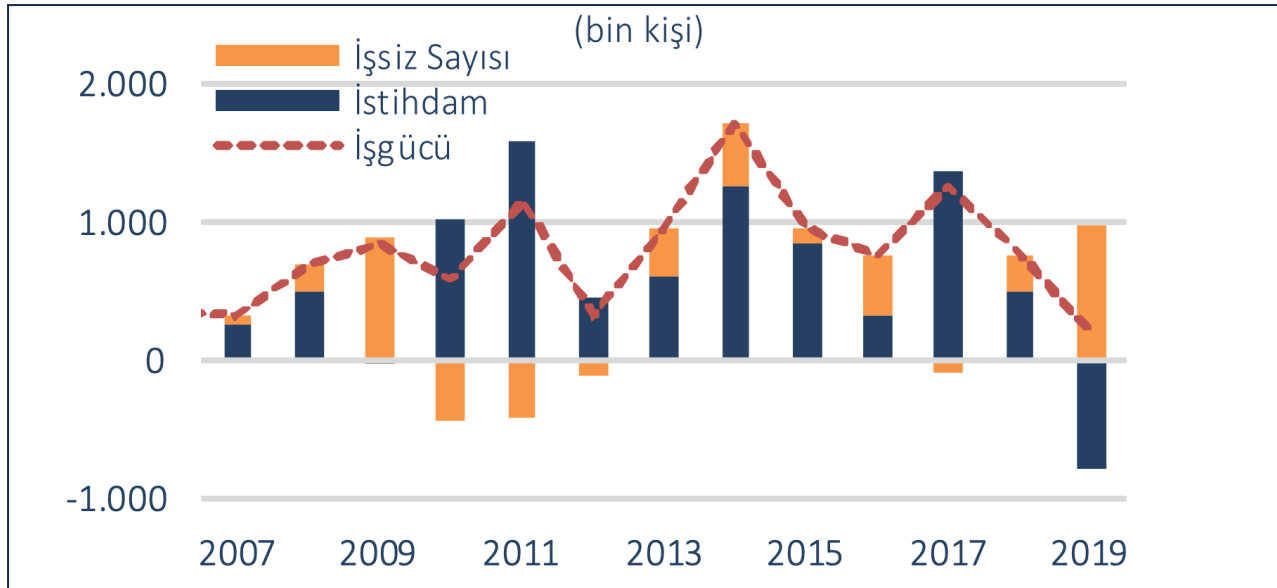
Enflasyon Verileri



Enflasyon Verileri

Mevsimsellikten arındırılmış reel kesim güven endeksi Kasım'da bir önceki aya göre 1,7 puan artarak 105,9'a yükseldi. Bu gelişmede ihracat siparişlerindeki olumlu seyrin etkisiyle toplam sipariş miktarına ilişkin değerlendirmelerde gözlenen iyileşmenin rol oynadığı görüldü. Aynı dönemde mevsimsellikten arındırılmış kapasite kullanım oranı da bir önceki aya göre 0,7 puan artarak %76,7 düzeyine ulaştı. Kasım'da tüketici güven endeksi de %5,2 yükselerek 59,9 seviyesinde gerçekleşti.

2019 yılının ilk 8 ayında ekonomik aktivitedeki zayıf görünüm paralelinde işgücü piyasasında gözlenen kötüleşme devam etti. İşsizlik oranı Ağustos döneminde yıllık bazda 2,9 puan yükselerek %14 oldu. 15-24 yaş arasındakileri kapsayan genç nüfusta işsizlik oranı da % 27,4 ile 2005 bazlı serinin en yüksek değerini aldı. Ağustos dönemi itibarıyla istihdam bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla 789 bin kişi azaldı. Bu dönemde işsiz sayısındaki artış 980 bin kişi oldu. Mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre Ağustos'ta istihdam sadece hizmet sektöründe aylık bazda arttı.

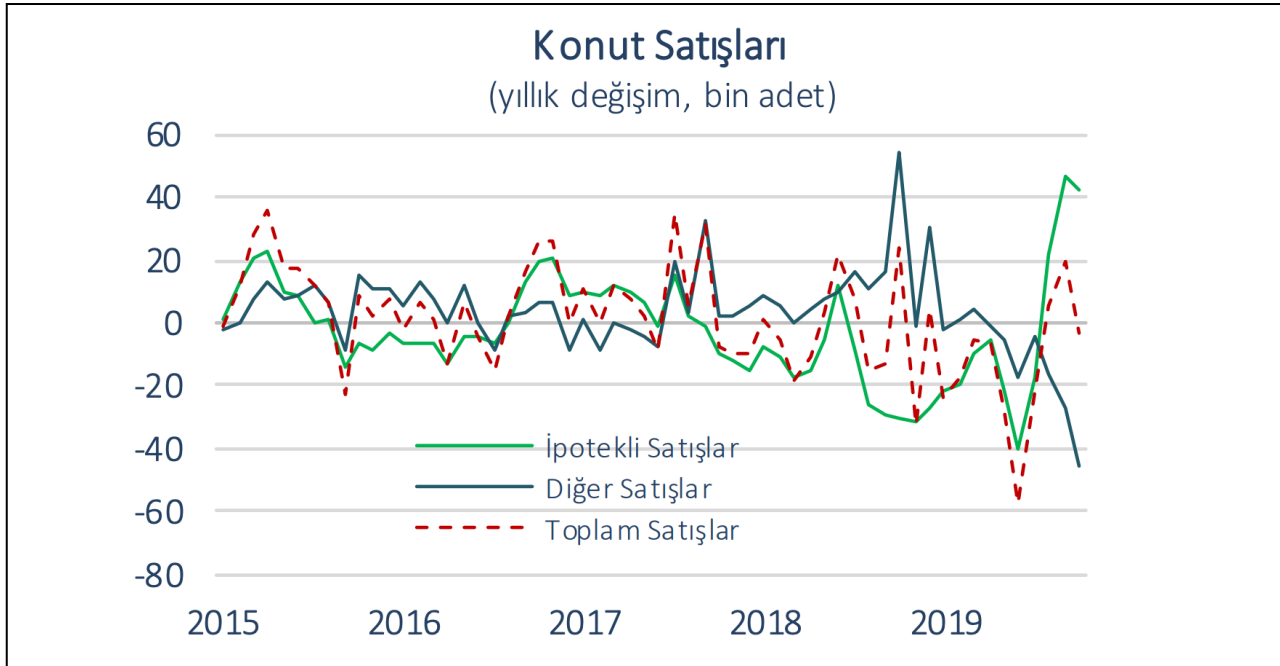


Ağustos Dönemleri İtibariyle İşgücü, İstihdam ve İşsiz Sayısındaki Yıllık Değişim

6.1.3 Gayrimenkul Piyasası:

TÜİK tarafından açıklanan verilere göre Türkiye genelinde konut satışları Ağustos ve Eylül aylarındaki artışın ardından Ekim'de geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre %2,5 gerileyerek 142.810 oldu. Bu dönemde konut

kredisi faizlerindeki düşüşün desteğiyle ipotekli konut satışlarının hızlı artmaya devam ettiği görüldü. Ekim 2018'de 8.065 adet olan ipotekli konut satışı bu yılın aynı ayında 50.411 adet olarak gerçekleşti. Diğer satışlar ise bu dönemde %33,3 azaldı. Yabancıya konut satışlarında da son üç aydır yıllık bazda gerileme gözleniyor.



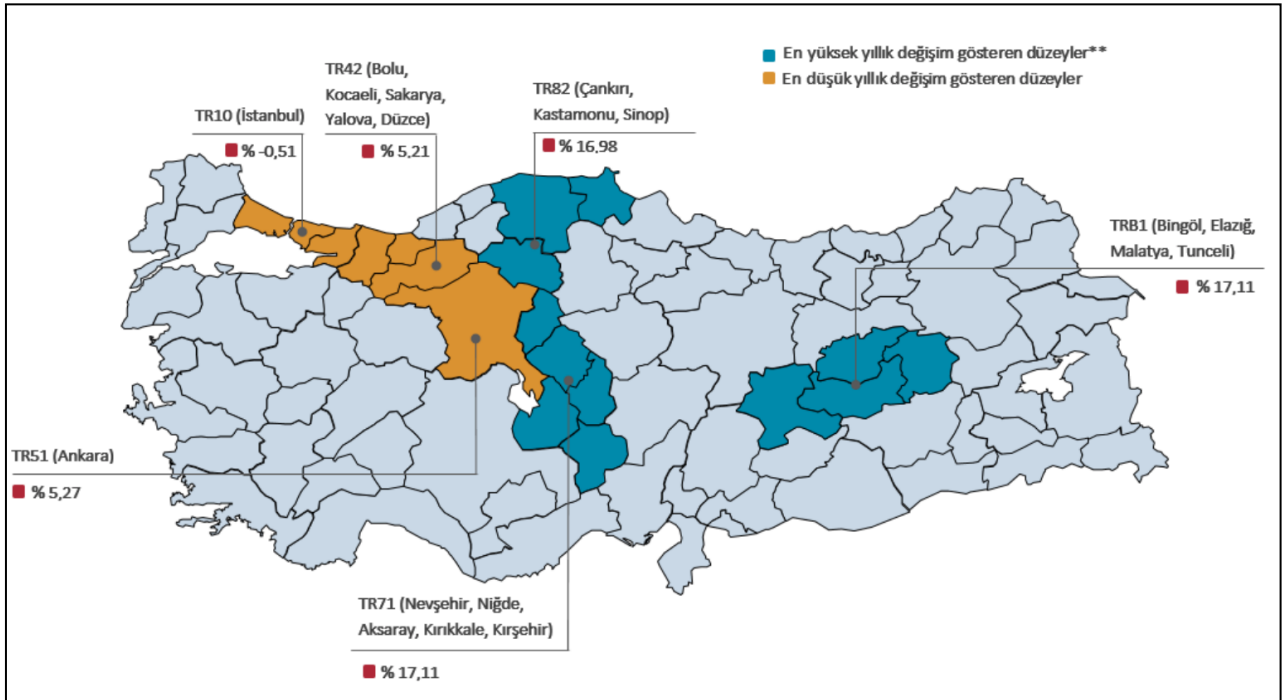
Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman bir kaldıraç görevini üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde 'inşaat', yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir. Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/ boşanma, taşınma, yurt içi göçler ile yurt dışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişimlerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre fazlaşıp azalabilmektedir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2014 yılında konut satışları 1.165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yeni bir rekor olan 1.289.320 adet sayısına ulaşmıştır. 2016 yılında ise gerek Türkiye'nin içeride yaşadığı sistemik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları yeni bir rekoru işaret ederek 1.341.453 adet olarak gerçekleşmiştir. 2017 senesinde ise konut satış sayısı 1.490.314 adete ulaşırken, 2018 yılda söz konusu rakam 1.375.400 adet olmuştur. 2019 yılının dokuz aylık süresinde gerçekleşen rakamlar bir önceki yıla göre hafif bir düşüş gösterse de konjonktür düşünüldüğünde gerçekleşmelerin normal olduğu ifade edilebilir. Söz konusu süre zarfında satılan konut sayısı 865.473 adet olarak gerçekleşmiştir. Ağustos ve Eylül ayları itibarı ile özellikle kamu bankalarının konut kredi faizlerinde yaptığı indirimler ipotekli satışlar üzerinde olumlu etki yaratmıştır, eğilimin yıl sonuna kadar sürmesi düşünülebilir.

2012 yılında yapılan 'yabancı uyruklu kişilere' taşınmaz satışı ile ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerinde de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştır. Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul alması ile ilgili yapılan bu düzenlemelerden sonra artan ilgi oturma izni ile vatandaşlık verilmesi ile zirve yapmış görünmektedir. 2011 ile 2018 yılları arasında yabancı uyruklu yatırımcılar edindikleri taşınmazlar ile ülkemize yaklaşık 29 milyar dolarlık döviz kazandırmışlardır. 2015 yılında 22.830 yabancı taşınmaz alırken 2016 yılında rakam 18.189 olmuş 2017 yılında artan ilgiyle birlikte tekrar 22.234 kişiye çıkan rakam 2018 yılında hızlı bir şekilde yükselerek 39.663 kişi olmuştur. Benzer artış eğilimi 2019 yılının dokuz aylık bölümünde de sürmüştür. 2019 yılı ilk dokuz ayında 31.925 adet konutun yabancı uyruklu kişilere satıldığı görülmektedir. (GYODER, Gösterge)

2019 yılı Temmuz ayında başlayan konut kredisi faiz oranlarındaki azalış trendi Eylül ayı sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılı Temmuz ayı sonunda %1,57 seviyesinde gerçekleşen konut kredisi faiz oranı 2019 Ekim ayı ortasında %1,03 seviyesine gerilemiştir. Temmuz ayı sonunda %20,49 olan yıllık faiz oranı ise Ekim ayı ortasında 7 puan azalarak %13,12 seviyesine gerilemiştir. 2019 yılı Eylül ayı sonunda konut kredisi hacmi 186,7 milyar TL'yi seviyesinde gerçekleştirdi. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2018 Eylül ayında %48,3 seviyesindeyken 2019 yılı Eylül ayında %54,7'ye yükselmiştir. Yerli Özel ve Yabancı Mevduat bankalarının payı ise Eylül 2019 da bir önceki yılın aynı dönemine göre düşüş göstermiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı 2018 Eylül başından itibaren artış trendine girerken 2019 Eylül ayı itibarıyla %0,71 olarak gerçekleşti. Toplam tüketici kredileri ise Eylül ayında 422,8 milyar TL seviyesinde seyretti. 2018 yılı Eylül ayında %47,3 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Eylül 2019 itibarıyla yaklaşık 3 puan azalarak %44,2 olarak gerçekleşti. Toplam krediler yaklaşık 2,53 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %21,3 oldu. Bu oran 2018 Eylül ayında %20 seviyesindeydi.

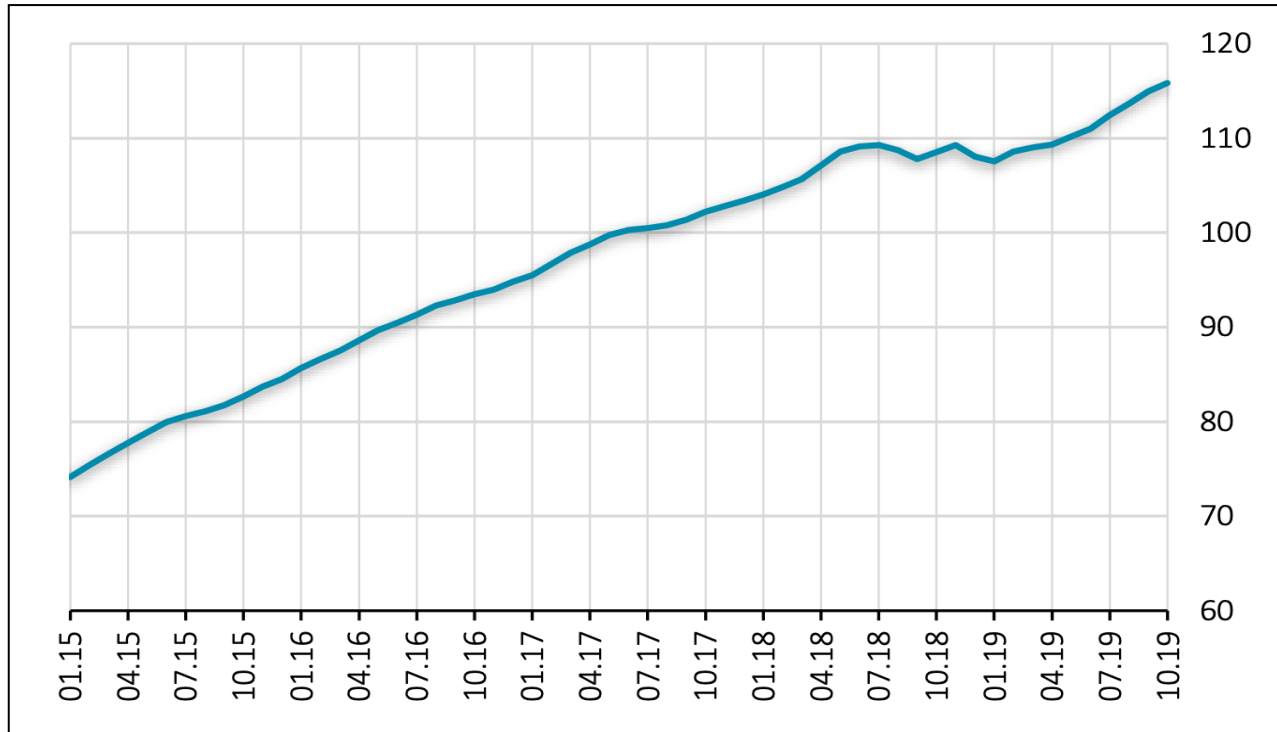
(Kaynak, GYODER, TÜİK)

TCMB tarafından yayımlanan Hedonik Konut Fiyat Endeksi, 2019 Ekim ayında bir önceki aya göre %0,77 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 6,74 oranında artarken, reel olarak ise yüzde 1,67 oranında azalmıştır.



	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m ²)*
	115,83 (%6,74)	118,33 (%9,61)	115,40 (%6,23)	2843,00 ₺
	102,44 (%-0,51)	104,33 (%3,28)	102,13 (%-2,02)	4790,83 ₺
	112,21 (%5,27)	120,85 (%9,92)	111,38 (%5,97)	2142,93 ₺
	121,51 (%5,94)	121,38 (%7,97)	122,18 (%6,52)	3275,73 ₺

Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2017=100), 2019 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde 0,77 oranında artarak 115,83 seviyesinde gerçekleşmiştir.



Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2019 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 1,35, 0,42 ve 0,65 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul'da yüzde 0,51 oranında azalış, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 5,27 ve 5,94 oranlarında artış göstermiştir.

6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi 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	×
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 değerlendirilme 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 değerlendirilmesi 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 bilmeseyse 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 pazar değerlerinin 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 Pazar Değeri Analizi ve
- (ii) Konut niteliğinde olan değerlemeye konu taşınmazların aynı zamanda kira getirisi potansiyeli olması dikkate alınarak Gelir İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon) yöntemleri kullanılmıştır.

6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Uluslararası Değerleme Standartları 2017’de en verimli ve en iyi kullanım 140.1. ve 140.2. maddelerde aşağıdaki şekilde tanımlanmıştır.

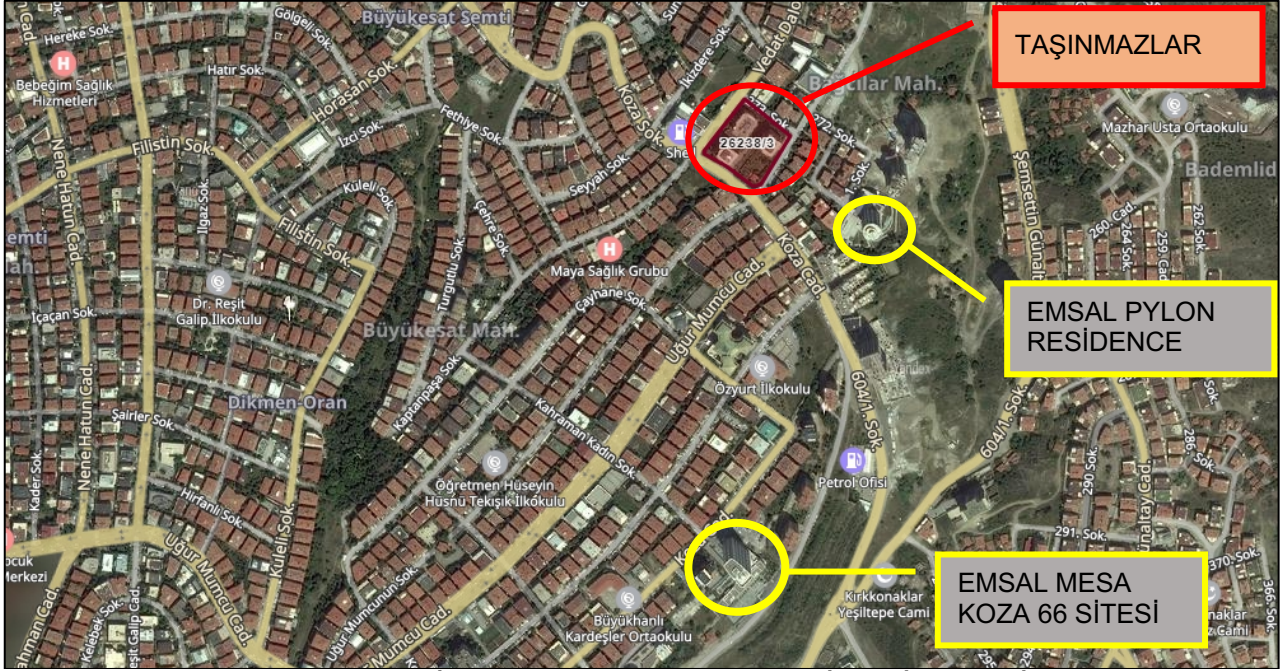
140.1. En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerin elde edileceği kullanımdır. Kavramın, birçok finansal varlığın alternatif kullanımının bulunmaması nedeniyle, sıklıkla finansal olmayan varlıklar için uygulanmasına karşın, finansal varlıkların da en verimli ve en iyi kullanımlarının dikkate alınacağı durumlar olabilir.

140.2. En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.

Bu kapsamda, değerlendirme konusu 18 adet taşınmazın tamamı için “Konut” amaçlı kullanımı ve 1 adet büro nitelikli taşınmaz için ofis kullanımının etkin ve verimli kullanımı olduğu kanaatine varılmıştır.

6.8 PAZAR DEĞERİ ANALİZİ

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



SATILIK VE KİRALIK MESKEN EMSALLERİNE AIT KROKİ

6.8.1 Satılık Konut Emsalleri:

- **Emsal 1:** Taşınmazların bulunduğu bölgede Mesa Koza 66 Sitesi dahilinde 8. katta yer alan 100 m² alanlı, 1+1 çatı aralı konut 775.000.-TL bedel ile satılıktır. (Birim Fiyat: 7.750 TL/m²) (Emlak ofisi)
- **Emsal 2:** Taşınmazların bulunduğu bölgede Pylon Sitesi dahilinde 21. katta yer alan 220 m² alanlı, 4+1 konut 1.029.000.-TL bedel ile satılıktır. (Birim Fiyat: 4.677 TL/m²) (Emlak ofisi)
- **Emsal 3:** Taşınmazların bulunduğu bölgede Pylon Sitesi dahilinde 9. katta yer alan 115 m² alanlı, 2+1 konut 575.000.-TL bedel ile satılıktır. (Birim Fiyat: 5.000 TL/m²) (Emlak ofisi)
- **Emsal 4:** Taşınmazların bulunduğu bölgede Pylon Sitesi dahilinde 1. bodrum katta yer alan 230 m² alanlı, 4+1 konut 955.000.-TL bedel ile satılıktır. (Birim Fiyat: 4.152 TL/m²) (Emlak ofisi)
- **Emsal 5:** Taşınmazların bulunduğu bölgede Doğa Sitesi Dahilinde 2. katta yer alan 130 m² alanlı, 2+1 konut 725.000.-TL bedel ile satılıktır. (Birim Fiyat: 5.577 TL/m²) (Emlak ofisi)
- **Emsal 6:** Taşınmazların bulunduğu bölgede dahilinde 20. katta yer alan 220 m² alanlı, 4+1 konut 1.038.000.-TL bedel ile satılıktır. (Birim Fiyat: 4.718 TL/m²) (Emlak ofisi)
- **Emsal 7:** Taşınmazların bulunduğu bölgede son katta yer alan 200 m² alanlı, 4+1 konut 1.300.000.-TL bedel ile satılıktır. (Birim Fiyat: 6.500 TL/m²) (Emlak ofisi)
- **Emsal 8:** Taşınmazların bulunduğu bölgede Mesa Koza 66 Sitesi dahilinde 8. katta yer alan 170 m² alanlı, 3+1 konut 1.385.000.-TL bedel ile satılıktır. (Birim Fiyat: 8.147 TL/m²) (Emlak ofisi)

SATILIK KONUT EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (2)	EMSAL (7)	EMSAL (9)
SATIŞ FİYATI		775.000	1.300.000	1.385.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	146 (C-10 nl b.bl.)	100 7.750 BENZER 3%	200 6.500 BENZER -3%	170 8.147 BENZER -3%
CEPHE CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER -3%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER -4%	BENZER -3%	BENZER -4%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-11%	-10%	-20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	6.422	6.898	5.850	6.518

6.8.2 Kiralık Konut Emsalleri:

- **Emsal 1:** Taşınmazın bulunduğu site dahilinde 1+1, 90 m² alanlı iç yapısı benzer niteliğe sahip 4. Kat meskenin eşyalı olarak 3.250 TL/ay bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. (Birim Fiyat: 36,11 TL/m²) * Emsal eşyalı olarak kiralanan olması nedeniyle aylık kiralama bedeli yaklaşık %20-30 daha yüksek kabul edilmiştir.
- **Emsal 2:** Taşınmazın bulunduğu site dahilinde 1+1, 90 m² alanlı iç yapısı benzer niteliğe sahip 4. Kat meskenin eşyalı olarak 4.500 TL/ay bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. (Birim Fiyat: 50,00 TL/m²) * Emsal eşyalı olarak kiralanan olması nedeniyle aylık kiralama bedeli yaklaşık %20-30 daha yüksek kabul edilmiştir.
- **Emsal 3:** Taşınmazın bulunduğu bölgede Mesa Koza 66 Sitesi dahilinde 1+1, 100 m² alanlı iç yapısı benzer niteliğe sahip 8. kat meskenin 6.000 TL/Ay bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. (Birim Fiyat: 60 TL/m²)
- **Emsal 4:** Taşınmazın bulunduğu bölge dahilinde 4+1, 180m² alanlı iç yapısı benzer niteliğe sahip 11. Kat meskenin eşyalı olarak 12.000 TL/ay bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. (Birim Fiyat: 66,67 TL/m²) * Emsal eşyalı olarak kiralanan olması nedeniyle aylık kiralama bedeli yaklaşık %20-30 daha yüksek kabul edilmiştir.

- **Emsal 5:** Taşınmazın bulunduğu sitede 2+1,120 m² alanlı iç yapısı benzer niteliğe sahip 5. kat meskenin eşyalı olarak 9.000 TL/Ay bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. (Birim Fiyat: 75,00 TL/m²) Emsal eşyalı olarak kiralanan olması nedeniyle aylık kiralama bedeli yaklaşık %20-30 daha yüksek kabul edilmiştir.



KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (MESKEN)

BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)
KİRA FİYATI		4.500	6.000	12.000
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	146	90	100	180
BİRİM M ² DEĞERİ	(C -10 nl b.bl.)	50	60	67
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		-10%	-10%	0%
CEPHESİ		BENZER	BENZER	İYİ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	-10%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER		ORTA İYİ	İYİ	İYİ
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-10%	-20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-25%	-30%	-40%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	39,9	37,5	42	40,2

6.8.3 Satılık Ofis Emsalleri:

- **Emsal 1:** Taşınmazın bulunduğu siteye yakın konumlu 180 m² alanlı iç yapısı bakımlı 2. kat ofisin 559.000.-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (Birim Fiyat: 3.106 TL/m²)
- **Emsal 2:** Taşınmazın bulunduğu siteye yakın konumlu 160 m² alanlı iç yapısı bakımlı zemin kat ofisin 539.000.-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (Birim Fiyat: 3.369 TL/m²)
- **Emsal 3:** Taşınmazın bulunduğu siteye yakın konumlu 130 m² alanlı iç yapısı kısmen bakımlı 2. Kat ofisin 425.000.-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (Birim Fiyat: 3.269 TL/m²)
- **Emsal 4:** Taşınmazın bulunduğu siteye yakın konumlu 300 m² alanlı iç yapısı bakımlı 2. kat çatı aralı ofisin 795.000.-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (Birim Fiyat: 2.650 TL/m²)

SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (OFİS)				
BİLGİ	DEĞERLEMEYE KONU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)
SATIŞ FİYATI		559.000	539.000	425.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	177	180	160	130
BİRİM M ² DEĞERİ	(37 nl b.bl.)	3.106	3.369	3.269
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	ORTA KÜÇÜK
		0%	0%	-5%
CEPHE				
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
MANZARA		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	5%	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		0%	0%	-10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	3.139	3.106	3.369	2.942

6.8.4 Kiralık Ofis Emsalleri:

- **Emsal 1:** Taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumlu 130 m² alanlı iç yapısı bakımlı 14. kat ofisin 3.000 TL/Ay bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. (Birim Fiyat: 23,07 TL/m²)
- **Emsal 2:** Taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumlu Cadde cepheli binada yer alan 110 m² alanlı iç yapısı bakımsız zemin kat ofisin 2.300 TL/Ay bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. (Birim Fiyat: 20,90 TL/m²)
- **Emsal 3:** Taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumlu Cadde cepheli binada yer alan 140 m² alanlı iç yapısı bakımlı 1. kat ofisin 3.000 TL/Ay bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. (Birim Fiyat: 21,42 TL/m²)
- **Emsal 4:** Taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumlu sokak cepheli binada yer alan 120 m² alanlı iç yapısı kısmen bakımlı zemin kat ofisin 2.500 TL/Ay bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. (Birim Fiyat: 20,83 TL/m²)

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (OFİS)				
BİLGİ	DEĞERLEMEYE KONU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)
KİRA FİYATI		3.000	2.300	2.500
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	177	130	110	120
BİRİM M ² DEĞERİ	(37 nl b.bl.)	23	21	21
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -5 %	ORTA KÜÇÜK -5 %	ORTA KÜÇÜK -5 %
CEPHESİ		BENZER	BENZER	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ORTA İYİ	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-15%	-5%	-5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	20	20	20	20

Emsallerin Değerlendirilmesi:

Değerlemeye konu olan taşınmazların bulunduğu bölgede benzer nitelikte az sayıda mesken bulunmakta olup taşınmazların bulunduğu site Ankara İlının 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 4.500-7.500 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 düzeltmesi 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 18 adet “mesken” nitelikli taşınmaz ile 1 adet 2 katlı Büro nitelikli taşınmazın değer tespitleri yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevresel özellikleri, bulundukları 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	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	DEĞER (TL)
A	6	6	MESKEN	632	5680	3.590.000,00
A	8	8	MESKEN	632	6049	3.820.000,00
A	10	10	MESKEN	632	6714	4.240.000,00
A	11	11	MESKEN	632	6948	4.390.000,00
B	1	1	MESKEN	632	4558	2.880.000,00
B	4	4	MESKEN	632	5556	3.510.000,00
B	5	5	MESKEN	632	5803	3.670.000,00
C	ZEMİN	1	MESKEN	98	6908	680.000,00
C	ZEMİN	4	MESKEN	142	6059	860.000,00
C	1	10	MESKEN	146	6415	940.000,00
C	2	14	MESKEN	104	7021	730.000,00
C	2	15	MESKEN	104	7021	730.000,00
C	3	21	MESKEN	103	7235	750.000,00
C	4	27	MESKEN	102	7449	760.000,00
C	4	30	MESKEN	104	7128	740.000,00
C	5	31	MESKEN	105	7508	790.000,00
C	5	32	MESKEN	106	7579	800.000,00
C	5	35	MESKEN	145	7282	1.060.000,00
Bağ evi	Bağ Evi Z+1	37	BÜRO	177	3139	560.000,00
GENEL TOPLAM						35.500.000,00

6.9 NAKİT AKIŞI / GELİR İNDİRGEME ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmazların kiralabilir 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 180 m² brüt alanlı konut için halihazırda kira bedeli 5.000 TL/ay olup, taşınmazın 850.000 TL bedelle satılabilir olduğu bilgisi alınmıştır.

Kapitalizasyon oranı = 5.000 TL / Ay x 12 ay / 850.000 TL = 0,070

Taşınmazların bulunduğu bölge dahilinde benzer niteliklere sahip 1320m² brüt alanlı konutun mevcut kira bedeli 3250 TL/ay olup, taşınmazın 625.000 TL bedelle pazarlanmakta olduğu 600.000TL bedelle satılabileceği öğrenilmiştir.

Kapitalizasyon oranı = 3.250 TL / Ay x 12 ay / 600.000 TL = 0,065

Buna göre, yapılan emsal incelemeleri neticesinde **konutlar** için kapitalizasyon oranının %6,50-7,00 aralığında olduğu görülmüş, değerlemede %6,80 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	KİRA BİRİM DEĞER	AYLIK KİRA	KAP.	B. B. DEĞERİ
				(m ²)	(TL/ay/m ²)	(TL/ay)	ORANI	(TL)
A	6	6	MESKEN	632,00	33,92	21.434,94	6,80%	3.780.000
A	8	8	MESKEN	632,00	36,05	22.782,28	6,80%	4.020.000
A	10	10	MESKEN	632,00	40,05	25.313,65	6,80%	4.470.000
A	11	11	MESKEN	632,00	41,47	26.211,87	6,80%	4.630.000
B	1	1	MESKEN	632,00	27,20	17.188,78	6,80%	3.030.000
B	4	4	MESKEN	632,00	33,21	20.985,83	6,80%	3.700.000
B	5	5	MESKEN	632,00	34,63	21.884,06	6,80%	3.860.000
C	ZEMİN	1	MESKEN	98,00	42,77	4.191,12	6,80%	740.000
C	ZEMİN	4	MESKEN	142,00	37,53	5.329,79	6,80%	940.000
C	1	10	MESKEN	146,00	39,67	5.791,18	6,80%	1.020.000
C	2	14	MESKEN	104,00	43,48	4.521,62	6,80%	800.000
C	2	15	MESKEN	104,00	43,48	4.521,62	6,80%	800.000
C	3	21	MESKEN	103,00	44,77	4.611,23	6,80%	810.000
C	4	27	MESKEN	102,00	46,13	4.704,83	6,80%	830.000
C	4	30	MESKEN	104,00	44,12	4.588,81	6,80%	810.000
C	5	31	MESKEN	105,00	46,45	4.877,13	6,80%	860.000
C	5	32	MESKEN	106,00	46,90	4.971,51	6,80%	880.000
C	5	35	MESKEN	145,00	45,09	6.538,37	6,80%	1.150.000
-	Bağ Evi Z+1	37	BÜRO	177,00	20,00	4.116,44	6,50%	620.000
GENEL TOPLAM (TL)								37.750.000

Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmazlar, Nuro Residence Sitesinde yer alan 19 adet bağımsız bölüm olup bu değerleme 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 Nuro 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 veya değerlerini olumsuz yönde etkileyebilecek 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 sistemiği, 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 değerleme 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	35.500.000.-TL
Nakit Akışı (Direkt Kapitalizasyon) Analizi	37.750.000.-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	
19 ADET TAŞINMAZ Mevcut İnşaat Seviyesine Göre Toplam Pazar Değeri (TL)	35.500.000.-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 19 Adet Taşınmaz	35.500.000.-	37.721.200.-
	Otuzbeşmilyonbeşyüzbin Türk Lirası	Otuzyedimilyonyediyüzyirmibirbinikiyüz Türk Lirası

(*) KDV bedelinin hesaplanmasında 20 Mart 2019 Tarih ve 843 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile 31 Aralık 2019 tarihine kadar (bu tarih dahil) devam eden konut ve işyeri teslimlerinde %8 olarak indirimli KDV oranı uygulanması dikkate alınarak, büro için KDV oranı %8 uygulanmıştır. Buna göre, net alanı 150 m²'nin üzerindeki konutlarda KDV oranı %8, diğer konutlarda ise %1 olarak uygulanmıştır. Büro için de KDV oranı %8 alınmıştır.

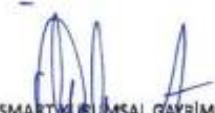
Bu takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

Değerleme Uzmanı
Mehmet Öztürk
Lisans No: 401187

Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ceyhan Ön
Lisans No: 401394


SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mustafa Kemal Mah. 2529. Sokak
Akıncı 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
