



NUROL GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Nurol Residence
Çankaya / ANKARA
2023/NUROLGYO/005



YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 01.11.2023 tarih ve 005 kayıt no'lu
Değerleme Çalışmalarının Bitiş Tarihi	: 22.12.2023
Rapor/Değer Tarihi	: 29.12.2023
İmza Tarihi	: 5 iş günü
Raporlama Süresi	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rapor No	: 2023/NUROLGYO/005
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Raporun Konusu	: Bu rapor; Nurol GYO A.Ş.'nin talebine istinaden 8 adet bağımsız bölümün Türk lirası cinsinden aylık pazar kira değeri ile pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	: Bağcılar Mahallesi, Nurol Residence, Koza 1 Caddesi, No: 126, A Blok, 4 adet bağımsız bölüm, No: 128, B Blok, 3 adet bağımsız bölüm, Açın Caddesi, No: 1, (37 no'lu Bağımsız Bölüm/Bağ evi), Çankaya / ANKARA
Tapu Bilgileri Özeti	: Ankara İli, Çankaya İlçesi, İmrahor-3 Mahallesi, 26238 ada, 3 no'lu parselde kayıtlı, A Blok'ta 6, 8, 10 ve 11 no'lu, B Blok'ta 1, 4 ve 5 no'lu bağımsız bölümler ile 37 bağımsız bölüm numaralı büro (Bağ evi)
Sahibi	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	: Bkz. Rapor / 5.1. Konum ve Çevre Özellikleri
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar lejantı: "Konut + Ticaret + Bağ Evi Alanı", Plan notları: İnşaat nizamı: Blok Nizam ve Hmaks: 38 m.
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Mesken / Ofis

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

	KDV Hariç	KDV Dahil
Bağımsız Bölümlerin Toplam Aylık Pazar Kira Değeri	1.049.335,-TL	1.259.202,-TL
Bağımsız Bölümlerin Toplam Pazar Değeri	213.765.000,-TL	256.518.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Uğur AVCI (SPK Lisans Belge No: 402175)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

İÇİNDEKİLER**SAYFA NO**

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	4
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	5
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
2.3.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR VE İŞİN KAPSAMI	5
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	6
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	6
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
4.1.	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLERİ	7
4.1.1.	MÜLKİYET DURUMU	7
4.1.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ	7
4.1.3.	KAT İRTİFAKINA ESAS MİMARİ PROJE İNCELEMESİ.....	8
4.1.4.	KADASTRO İNCELEMESİ	8
4.1.5.	GAYRİMENKULÜN İMAR PLANI BİLGİLERİ	8
4.1.6.	GAYRİMENKULÜN PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	9
4.2.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	9
4.3.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	9
4.3.1.	KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	9
4.3.2.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	9
4.3.3.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	9
4.3.4.	HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	9
4.4.	GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	10
4.5.	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	10
4.6.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER	10
4.7.	GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TA VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	10
4.8.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DEETİMLER HAKKINDA BİLGİ	10
4.9.	EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA	10
4.10.	VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ ...	10
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	11
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER....	11
5.2.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	12

İÇİNDEKİLER

SAYFA NO

5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	13
5.4.	VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	13
5.5.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21'İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	13
5.6.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	13
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	14
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM.....	14
6.2.	BÖLGE ANALİZİ.....	16
6.4.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASANIN ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ.....	16
7. BÖLÜM	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	18
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....	18
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	20
7.3.	TAŞINMAZLARIN AYLIK PAZAR KİRA DEĞERLERİNİN TESPİTİ.....	20
7.4.	TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERLERİNİN TESPİTİ.....	24
7.5.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ.....	29
8. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	30
8.1.	FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI.....	30
8.2.	ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	30
8.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	30
8.4.	VARSA, GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....	30
8.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARIÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	31
8.6.	DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNMADIĞINA DAİRE BİLGİ.....	31
8.7.	DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARIÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	31
8.8.	GAYRİMENKULLERİN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	31
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	32
9.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	32
9.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	32

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası	: Bu değerleme raporu, Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 29.12.2023 tarihinde, 2023/NUROLGYO/005 rapor numarası ile hazırlanmıştır.
Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları, Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı	: Uğur AVCI – SPK Lisans No: 402175 (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Nurettin KULAK – SPK Lisans No: 401814 (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Değerleme Tarihi	: Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 22.12.2023 tarihinde değerleme çalışmalarını bitirmiş ve 29.12.2023 tarihi itibari ile raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.
Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası	: Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 005 no'lu ve 01.11.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı alınarak hazırlanmıştır.
Raporun, Tebliğin 1. Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	: Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkuller için daha önce hazırlanmış üç adet değerlendirme raporu mevcut olup raporlara ilişkin bilgiler rapor ekinde sunulmuştur.



2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Küçükbakkalköy Mahallesi, Sevda Sokak, No: 1, Seven Tower, K: 5 Ataşehir/İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 784 41 10
FAKS NO	: +90 (216) 784 41 20
KURULUŞ TARİHİ	: 13 Ağustos 2014
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 1.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 934372
SPK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
BDDK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibarıyla Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Maslak Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Nurol Plaza, No: 255, İç kapı no: 103, Sarıyer / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 286 82 40
FAKS NO	: +90 (212) 285 99 56
TESCİL TARİHİ	: 01 Eylül 1997
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 335.348.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 1.000.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 375952
FAALİYET KONUSU	: Gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarından ortaklık portföyünü oluşturmak ve yönetmek.

2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR VE İŞİN KAPSAMI

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

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

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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 Kirası: Taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralınması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLERİ

4.1.1. MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ : Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ : Ankara
İLÇESİ : Çankaya
MAHALLESİ : İmrahor-3
MEKİİ : -
PAFTA NO : I29B13B1A
ADA NO : 26238
PARSEL NO : 3
NİTELİĞİ : Betonarme Karkas Bina (*)
YÜZÖLÇÜMÜ : 8.319 m²
YEVMIYE NO : 955
TAPU TARİHİ : 25.01.2010

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

DEĞERLEMESİNE KONU BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN LİSTESİ							
SIRA NO	BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	A	6	6	Mesken	3370/100000	2	182
2	A	8	8	Mesken	3370/100000	2	184
3	A	10	10	Mesken	3370/100000	2	186
4	A	11	11	Mesken	3370/100000	2	187
5	B	1	1	Mesken	3390/100000	2	188
6	B	4	4	Mesken	3390/100000	2	191
7	B	5	5	Mesken	3390/100000	2	192
8	---	37	Bağ evi Zemin+1	Büro	860/100000	3	235

4.1.2. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

22.12.2023 tarihi itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden temin edilen "Tapu Kayıt Örneği" belgelerine göre, taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Beyanlar Bölümü (Müştereken):

- Yönetim planı: 03.05.2002 tarihli.

Şerhler Bölümü (Müştereken):

- Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine satış vaadi şerhi. (04.06.1999 tarih ve 3255 yevmiye no ile)
- Trafo yeri olarak 99 yıllığına TEK lehine kira şerhi. (04.04.2001 tarih ve 2457 yevmiye no ile)

Beyanlar Bölümü (A Blok, 6 ve 11 no'lu bağımsız bölümler üzerinde müştereken)

- Belediye Gelirleri Kanunu'na göre kısıtlıdır. (17.03.2011 tarih ve 13709 yevmiye no ile)

Beyanlar Bölümü (37 no'lu bağımsız bölüm (bağ evi) üzerinde)

- Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır.(30.09.1988 tarih ve 4182 yevmiye no ile)

4.1.3. KAT İRTİFAKINA ESAS MİMARİ PROJE İNCELEMESİ

Çankaya Tapu Müdürlüğü arşivinde bulunan taşınmazlara ait 06.12.1999 onay tarihli kat irtifakına esas mimari proje üzerinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

SIRA NO	BLOK	KAT NO	BAĞ. BÖL. NO.	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)	CEPHE
1	A	6	6	Mesken	1.224,41	4 Cepheli
2	A	8	8	Mesken	1.006,86	4 Cepheli
3	A	10	10	Mesken	434,31	4 Cepheli
4	A	11	11	Mesken	430,60	4 Cepheli
5	B	1	1	Mesken	852,44	4 Cepheli
6	B	4	4	Mesken	699,94	4 Cepheli
7	B	5	5	Mesken	913,39	4 Cepheli
8	-	Bağ evi Zemin+1	37	Büro	429,47	4 Cepheli

4.1.4. KADASTRO İNCELEMESİ

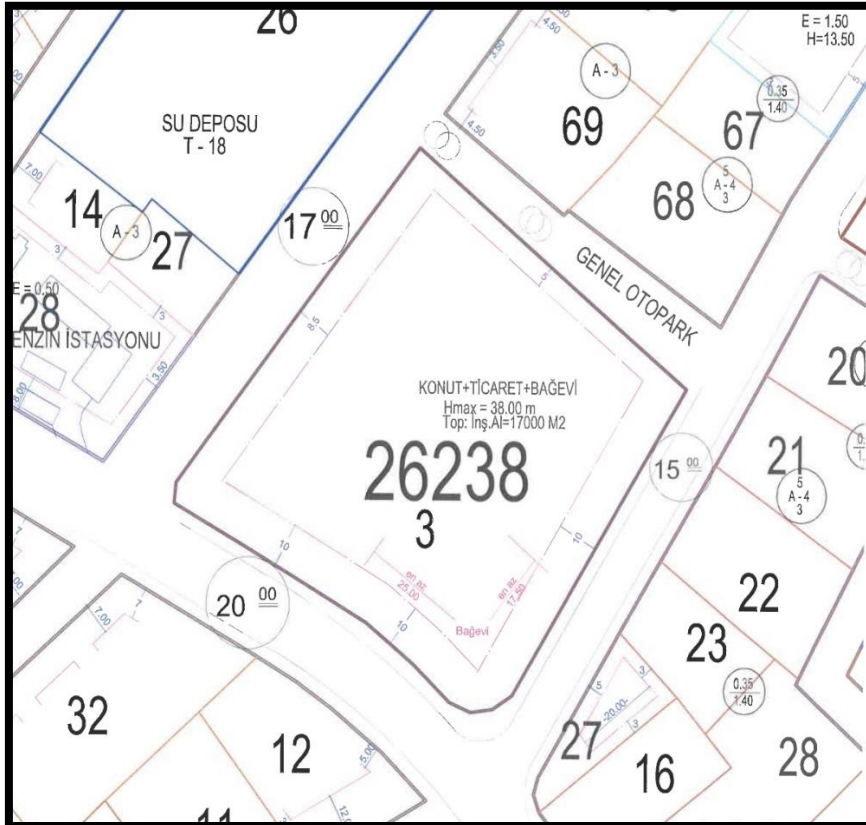
Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı parselin kadastral sınırları, alan ve konum tespiti Çankaya Kadastro Müdürlüğü'nde bulunan paftalar üzerinden ve <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr> online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.

4.1.5. GAYRİMENKULÜN İMAR PLANI BİLGİLERİ

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre rapora konu taşınmazların konumlandığı parselin 21.03.1989 tarihli ve 702 karar no ile onaylanmış olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında **"Konut + Ticaret + Bağ Evi Alanı"** olarak belirlenen bölge içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki gibidir.

- **İnşaat Nizamı:** Blok
- **Bina Yüksekliği (h_{max}):** 38 m.
- **Toplam İnşaat Alanı:** 17.000 m²



4.1.6. GAYRİMENKULÜN PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'ndeki taşınmazlara ait arşiv dosyasında yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Parsel üzerinde yer alan yapıya ait 06.12.1999 onay tarihli kat irtifakına esas mimari proje incelenmiştir.
- Taşınmaza ait yapı ruhsatları aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

YAPI RUHSATLARI					
TARİHİ	NO'SU	VERİLİŞ NEDENİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	İNŞAAT ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
21.10.1998	445	Yapı Ruhsatı	53	31.526	-
02.03.2000	31	Tadilat Ruhsatı	59	32.334	-

- Taşınmazlara ait yapı kullanma izin belgesi aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ					
TARİHİ	NO'SU	VERİLİŞ NEDENİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	İNŞAAT ALANI (m ²)	YAPI SINIFI
28.08.2002	322/2002	İskan	59	32.334	-

- Değerleme konusu taşınmazlar ve konumlandıkları yapılar için düzenlenmiş herhangi bir yapı tatil tutanağına ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddelerine istinaden alınmış olan bir encümen kararına rastlanılmamıştır.

4.2. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlar üzerinde yer alan beyanların ve şerhlerin kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekilleri uyumludur. Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (satışında) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

4.3. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULUN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ

4.3.1. KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

4.3.2. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin mülkiyet durumlarında herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.3.3. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

4.3.4. HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Taşınmazların hukuki durumu ile ilgili herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.



4.4. GAYRİMENKULLERİN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

Taşınmazların bulunduğu parselin imar durumu “**Konut + Ticaret + Bağ Evi**”dir. Taşınmazların konumlu olduğu bölge genellikle Konut Alanı lejantına sahip parseller üzerinde yapılar bulunmaktadır.

4.5. GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR

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

4.6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve hasılat paylaşımı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.

4.7. GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan yapıların gerekli tüm izinleri alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Raporumuzun “4.1.6. Gayrimenkullerin Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler” başlığı altında yasal belgeler hakkında detaylı bilgiler anlatılmıştır.

4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgeleri alındığından proje tamamlanmış olup, taşınmazlar binalar başlığı altında yer almaktadır. Bu nedenle yapı denetimle bir ilişkileri kalmamıştır.

4.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Bu değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlendirme yapılmamıştır.

4.10. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Rapor konu taşınmazların konumlu olduğu A Blok’a ait 06.01.2022 tarih ve M22064456DF67 sayılı, B Blok’a ait 06.01.2022 tarih ve M220635A9B4E9 sayılı kimlik belgesi bulunmaktadır. Bağ evi için düzenlenmiş enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerlemeye konu taşınmazlar; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Bağcılar Mahallesi, Nurol Residence bünyesindeki; Koza 1 Caddesi üzerinde konumlu 126 kapı numaralı A Blok'un içerisindeki; 6, 8, 10 ve 11 no'lu, Koza 1 Caddesi üzerinde konumlu 128 kapı numaralı B Blok'un içerisindeki; 1, 4 ve 5 no'lu daireler ile Açın Caddesi üzerinde konumlu 1 kapı numaralı (37 bağımsız bölüm numaralı) bürodur.

Değerlemeye konu bağımsız bölümlerden; A Blok, 6, 8, 10 ve 11 no'lu bağımsız bölümler ve B Blok; 1, 4 ve 5 no'lu bağımsız bölümler kiracıları tarafından mesken olarak kullanılmaktadır. 37 no'lu bağımsız bölüm ise boştur.

Değerleme konusu gayrimenkullerin yer aldığı Nurol Residence Sitesi'ne ulaşım Gaziosmanpaşa semtini Kızılay Meydanı'na bağlayan ana yollardan biri olan Bağlar Caddesi üzerinden sağlanabilmektedir. Nurol Residence, Bağlar Caddesi'ni Gaziosmanpaşa semti istikametinde takip edilerek ulaşılan ve yolun devamı niteliğindeki Koza 1 Caddesi üzerinde ve istikamet yönüne göre yolun sol tarafında konumlanmaktadır.

Yakın çevresinde; genelde zemin katları işyeri veya konut, normal katları konut veya ofis olarak kullanılan binalar, konsolosluk binaları ve çeşitli konut siteleri bulunmaktadır.

Merkezi konumları, ulaşım rahatlığı, müşteri celbi, nezih ortam, site içerisinde konumlanmaları ve sahip oldukları sosyal altyapı olanakları taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

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



5.2. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

5.2.1. BLOKLARIN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ

- Site bünyesinde 3 adet residence blok (A, B ve C Blok) ve 1 adet bağ evi bulunmaktadır.
- Nürol Residence Sitesi; 2 adet otopark girişi, C Blok önünde yer alan yaya girişi ve 1 adet ana giriş (nizamiye) olmak üzere toplam 4 adet girişe sahiptir.
- Site çevresi beton duvar üzeri demir korkuluk ile çevrilidir.
- A ve B bloklarda, her biri brüt 632 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam 22 adet daire; C Blok'ta ise farklı büyüklük ve tiplerde toplam 36 adet daire bulunmaktadır. A ve B Blok'ta 11'er adet, C Blok'ta 36 adet bağımsız bölüm ve 1 adet bağ evi olmak üzere toplam 59 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- Sosyal tesis, kapalı yüzme havuzu, 2 adet squash kortu, fitness center, aerobik salonu, sauna ve Türk hamamı, buhar banyosu, masaj odaları, oyun salonu (bardo ve masa tenisi) ve çocuk oyun kulübü bölümlerine sahiptir.
- Yerleşim alanının işletme hizmetleri; RGM Turkey Gayrimenkul Yönetim ve İşletme A.Ş. tarafından sağlanmaktadır.
- A, B ve C bloklarda yer alan bodrum katlar bir bütün halinde inşa edilmiş olup 2. bodrum katta kapalı otopark alanı ve teknik alanlar (klima merkezi, trafo odası, jeneratör odası, su deposu alanı, kazan dairesi, çöp toplama merkezi, teknik otomasyon odası vb.), 1. bodrum katta sosyal tesis alanı, kapalı otopark ve depolar yer almaktadır.
- Blok girişleri projesine uygun olarak A ve B Blok'ta zemin kat, C Blok'ta ise 1. bodrum kat seviyesindedir.
- A Blok'un zemin katında giriş holü, bekleme salonu, güvenlik alanı ve yönetim odası, normal katların her birinde ise birer adet daire bulunmaktadır.
- B Blok'un zemin katında giriş holü, bekleme salonu, güvenlik alanı, satış ofisi, normal katların her birinde ise birer adet daire bulunmaktadır.
- C Blok'un zemin ve normal katlarının her birinde 6'şar adet daire yer almaktadır.

YAPI TARZI	Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık (Blok)
YAPININ YAŞI	~ 20
KAT ADEDİ	A Blok: 15 (2 bodrum + zemin + 11 normal + teras katı) B Blok: 15 (2 bodrum + zemin + 11 normal + teras katı) C Blok: 9 katlı (2 bodrum + zemin + 5 normal + teras katı) Bağ evi: 2 katlı (zemin + 1. kat)
TOPLAM İNŞAAT ALANI	32.334 m ²
ELEKTRİK	Şebeke
JENERATÖR	Mevcut (2 adet 2.000 kVA kapasiteli)
PARATONER	Mevcut (Her blokta birer adet bulunmaktadır.)
ISITMA-SOĞUTMA	Fan coil (Her bağımsız bölümün içerisinde ısı ayar paneli mevcut)
ASANSÖR	Mevcut (Her blokta ikişer adet Otis marka)
SU-KANALİZASYON	Şebeke
SU DEPOSU	Mevcut (615 ton kapasiteli)
HİDROFOR	Mevcut
MERKEZİ VAKUM SİSTEMİ	Merkezi vakum sistemine bağlı elektrikli süpürge tesisatı mevcut
GÜVENLİK	Güvenlik elemanları, alarm sistemi ve güvenlik kameraları mevcut
YANGIN İHBAR SİSTEMİ	Adres tarifli duman, gaz ve ısı detektörleri mevcut
YANGIN SÖNDÜRME TES.	Yangın dolapları, hidrantlar, sprinkler ve bazı hacimlerde yangın tüpleri mevcut
YANGIN MERDİVENİ	Mevcut (Tüm bloklarda 1 adet betonarme)
DIŞ CEPHESİ	Sıva üzeri kısmen dış cephe boyalı ve granit kaplı
OTOPARK	A ve B Bloktaki her daire 4, C Bloktaki dairelerin her biri için 2 araçlık kapalı otopark yeri mevcut

(*) Toplam inşaat alanı yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinden alınmıştır.

5.2.2. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Değerlemeye konu bağımsız bölümler; A, B Blok'ta konumlanmakta olup, 7 adet daire ve 1 adet Bağ Evinden oluşmaktadır.
- A ve B bloklarda yer alan tüm bağımsız bölümlerin iç mekan inşaat özellikleri benzerdir.
- Antre ve koridor hacimlerinin zeminleri mermer kaplı, duvarları saten boyalı, tavanları ise alçıpan asma tavadır. Salon, oda ve mutfak hacimlerinin zeminleri lamine parke kaplı, duvarları saten boyalı, tavanları ise alçıpan asma tavadır. Islak hacimlerin zeminleri mermer kaplı, duvarları PVC esaslı duvar kağıdı kaplı, tavanları ise alçıpan asma tavadır.
- Banyo bölümlerinde vitrifiyeler tamdır.
- A ve B bloklarda yer alan dairelerin içerisinde bulunan ebeveyn sütleri içerisinde soyunma odası mevcut olup içerisinde ahşap sabit dolaplar bulunmaktadır.
- Tüm mutfak bölümlerinde ankastre ürünler (ocak, fırın, mikrodalga fırın, bulaşık makinesi, buzdolabı davlumbaz vb.) bulunmaktadır.
- Bağ evinin (büro) kaba inşaatı tamamlanmış, dış cephe kaplaması yapılmış, iç mekan inşaat işleri ise natamam durumdadır. Taşınmazın bu durumu dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.
- Değerlemeye konu taşınmazların kat, nitelik, brüt alanları aşağıda tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	BLOK	KAT NO	BAĞ. BÖL. NO.	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)	CEPHE
1	A	6	6	Mesken	1.224,41	4 Cepheli
2	A	8	8	Mesken	1.006,86	4 Cepheli
3	A	10	10	Mesken	434,31	4 Cepheli
4	A	11	11	Mesken	430,60	4 Cepheli
5	B	1	1	Mesken	852,44	4 Cepheli
6	B	4	4	Mesken	699,94	4 Cepheli
7	B	5	5	Mesken	913,39	4 Cepheli
8	-	Bağ evi Zemin+1	37	Büro	429,47	4 Cepheli

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

5.4. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Rapor konusu taşınmazların bulundukları yapılar için herhangi bir ruhsata aykırı durum bulunmamaktadır.

5.5. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21'İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

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

5.6. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ

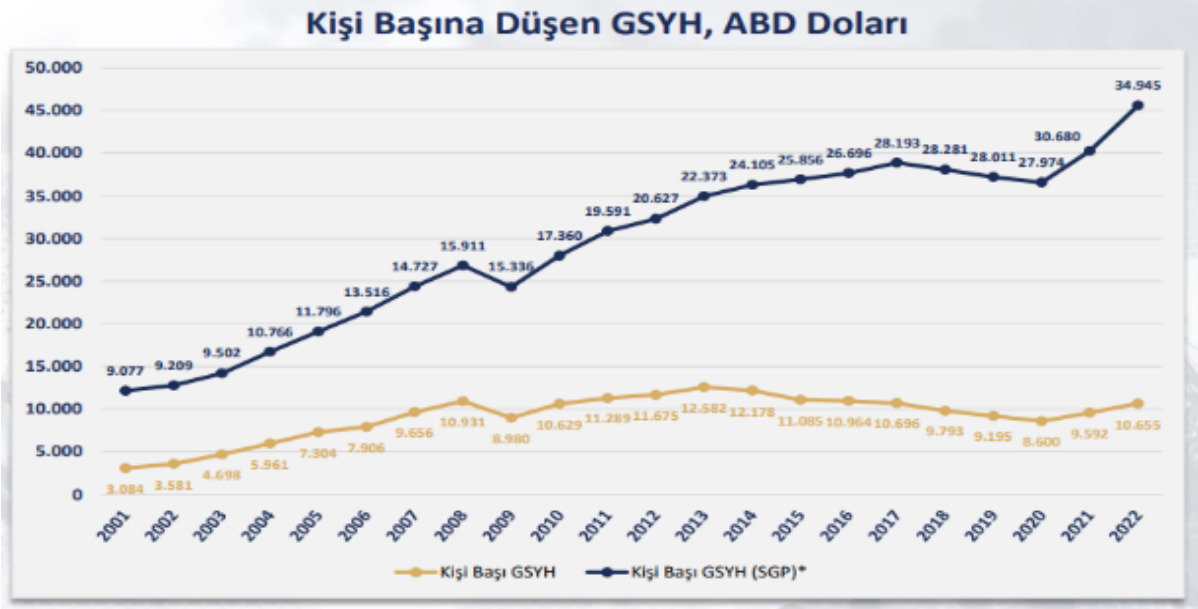
Değerleme tarihi itibarıyla değerlemeye konu taşınmazlardan 37 no'lu bağımsız bölüm "ofis", diğer bağımsız bölümlerin ise "mesken" niteliğinde olup, A ve B Blok'ta yer alan bağımsız bölümler kiracıları tarafından kullanılmakta olup, 37 no'lu bağımsız bölüm boştur.

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

6.1.1. GSYİH BÜYÜME ORANI

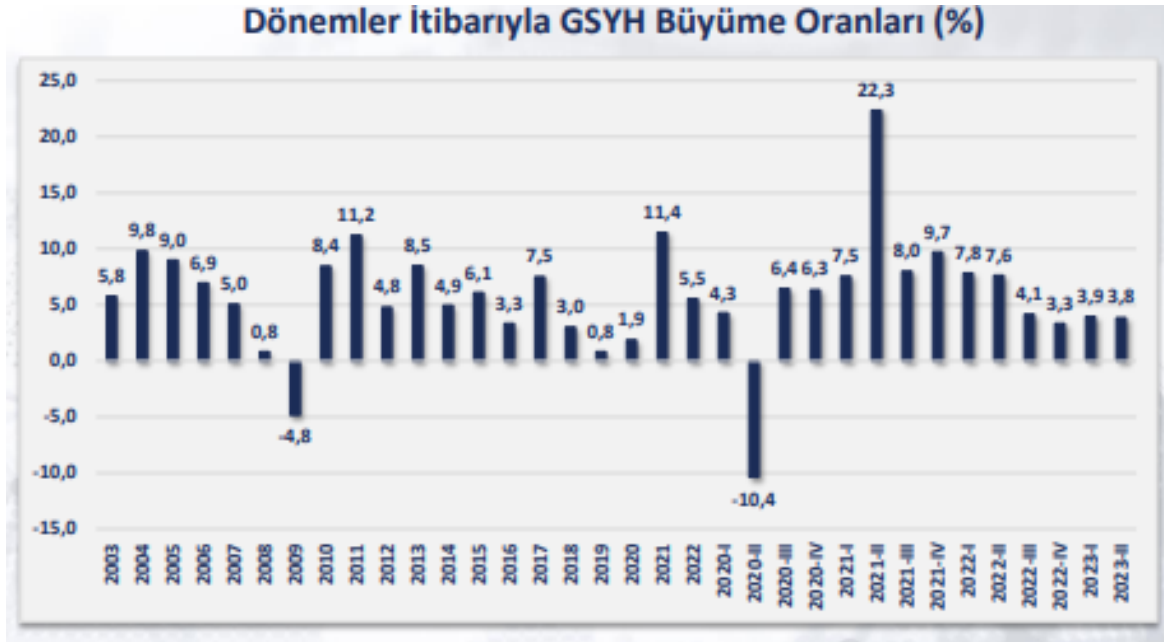
Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2022 yılında, 2002 yılına göre yaklaşık 3 katına çıkarak 3.608 dolardan 10.659 dolara yükselmiştir. Satın Alma Gücü Paritesi (SGP) göre, 2022'de kişi başı GSYH, 34.945 dolar olmuştur.



Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm Haziran 2023 – Son Güncelleme Tarihi: 10.11.2023

6.1.2. GSYİH BÜYÜME ORANI

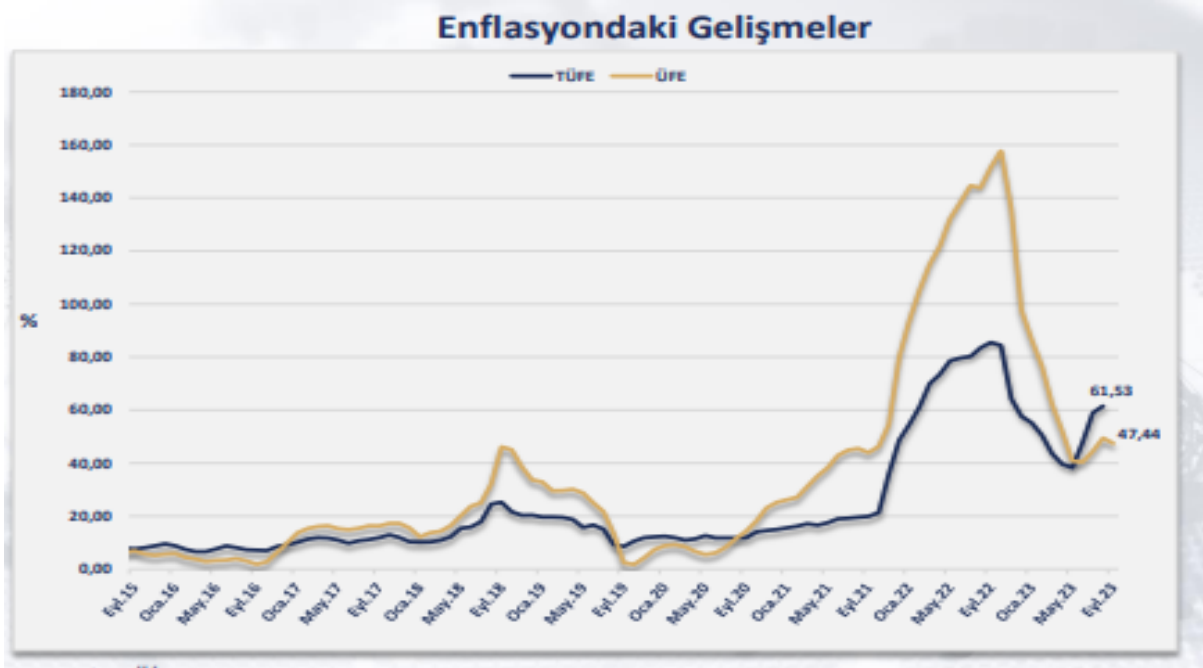
Türkiye ekonomisi 2023 yılının birinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre % 3,8 oranında büyümüştür. 2003-2022 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama % 5,6 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm Haziran 2023 – Son Güncelleme Tarihi: 09.10.2023

6.1.3. ENFLASYON

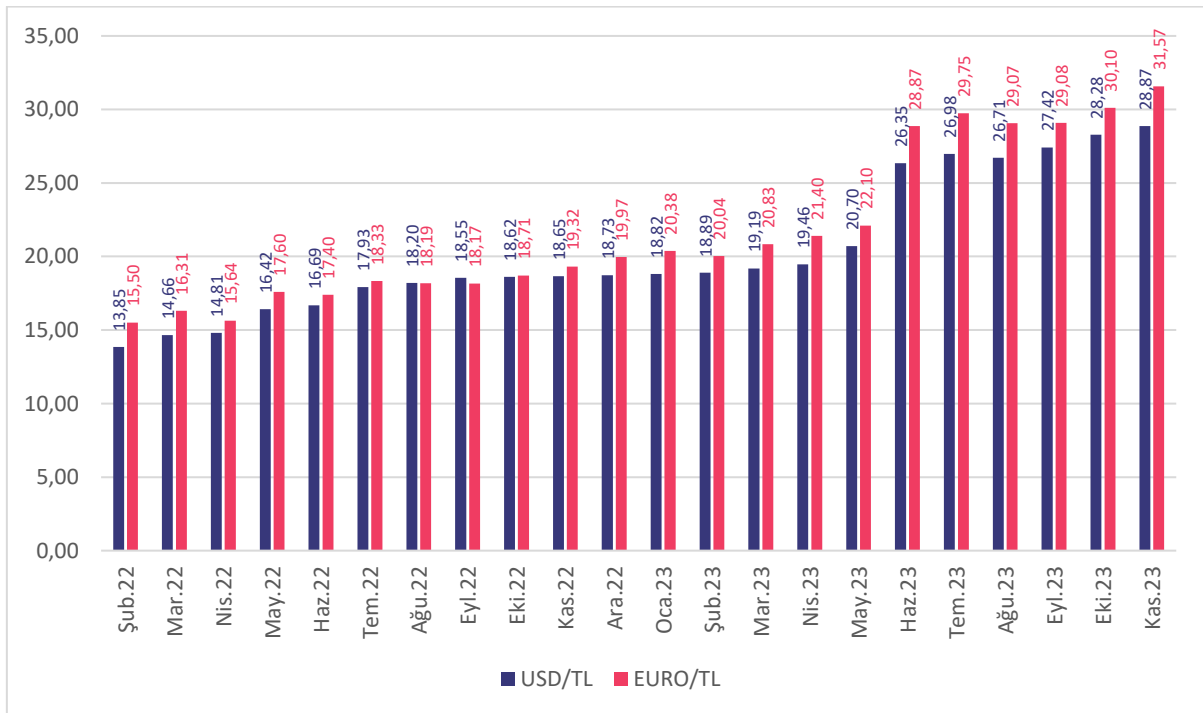
2023 yılı Eylül ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre, TÜFE’de % 61,53 oranında, Yİ-ÜFE’de ise % 47,44 oranında artış gerçekleşmiştir.



Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm Haziran 2023 – Son Güncelleme Tarihi: 10.11.2023

6.1.4. DÖVİZ KURLARI

2022 yılının 4. çeyreğini 18,73 TL ile kapatan Amerikan doları 2023 Kasım ayını 28,87 TL seviyesinde, 2022 yılının 4. çeyreğini 19,97 TL ile kapatan Euro ise; 2023 Kasım ayını 31,57 TL seviyesinde kapatmıştır.



Kaynak: TCMB

6.2. BÖLGE ANALİZİ

6.2.1. ANKARA İLİ

Ankara, Türkiye'nin başkenti ve Ankara ilinin merkezi olan şehirdir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır.

Ankara'nın 13 Ekim 1923'te başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur.

Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır.

Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır.

Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitilmiş nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

6.2.2. ÇANKAYA İLÇESİ

İç Anadolu bölgesinde, Ankara iline bağlı bir ilçedir. Ankara ilinin orta kesiminde bulunan ilçe, Ankara'nın başkent olması ile birlikte Türkiye'nin yönetim merkezi durumuna gelmiştir. Doğu ve kuzey doğusunda Mamak ve Altındağ, güneyinde Gölbaşı, batısında ise Yenimahalle ilçeleri bulunur.

Türk ekonomisinde sanayi üretiminin yaklaşık %60'ı kamu sektörünün elindedir. Kamu sektörü kuruluşlarının büyük çoğunluğunun genel merkezleri Çankaya'dadır. Bunların arasında yer alan ve Çankaya'nın şehir planının oluşumunda da önemli rol oynayan Makine ve Kimya Endüstrisi Kurumu, Tandoğan Meydanı'ndadır.

İlçe sınırları içerisinde çok sayıda kamu kuruluşu ve büyükelçilik binaları bulunmaktadır.

Üst ve orta gelir gruplarının yanı sıra çok sayıda yabancıların da yaşadığı ilçede otopark hariç altyapı sorunu yoktur.

Yeni yapılanmaya müsait arsa üretimi yok denecek kadar azalmıştır. Geliştirilecek arsa sayısının az olması nedeniyle yapıların yıkılarak yeni ofis binalarına ve lüks konutlara dönüştürülmesi sıklıkla karşılaşılan durumdur.

Ankara'nın en önemli caddeleri olan Atatürk Bulvarı, İnönü Bulvarı, Gazi Mustafa Kemal Paşa Bulvarı, Celal Bayar Bulvarı, Kazım Karabekir Caddesi, Cinnah Caddesi ve Tunus Caddesi ilçe sınırları içerisindedir.

6.3. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

- Merkezi konumları,
- Ulaşım rahatlığı,
- Nezih ortam,
- Yapı kullanma izin belgesinin bulunması ve kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- İç mekan inşaat malzemelerinin kaliteli olması,
- Sosyal aktiviteleri bünyesinde barındıran bir site içerisinde konumlanmaları,
- Otoparkının olması,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz faktörler:

- Bölgede çok sayıda yeni residence projesinin inşa edilmiş/edilmekte olması,
- Aidatların yüksek olması.
- Döviz kurlarındaki dalgalanma ve yüksek kredi maliyetleri nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

6.4. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASANIN ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ

Küresel ekonomik gelişmeler göz önüne alındığında 2022 yılından süre gelen enflasyonist baskılar ve bunları önlemek için alınan önlemlerin hâkim olduğu bir dönemi 2023 yılı ilk çeyreğinde de yaşanmıştır. Küresel kaynak maliyetlerinin arttığı bu dönemde ülke büyümelerinde de yavaşlamalar görülmeye başlanmıştır. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığını da gündeme getirmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaya devam etmektedir. Yılın ilk çeyreğinde Fed'in aldığı önlemler ABD enflasyonunu geri çekmeye başlamış, istihdam ve büyüme kaybı ise beklenin altında gerçekleşmiştir. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır.

Ülkemizde 2022 yılı boyunca fiyatlar genel seviyesindeki artış devam etmiş olup yıllık baz etkisi ve alınan makro ihtiyati tedbirler ile yüze 64,2 düzeyinde tamamlamıştır. 2023 yılı ilk üç aylık enflasyon yüzde 12,5 olurken bir önceki yılın aynı dönemine göre (Mart) yıllık, yüzde 50,5 düzeyinde gerçekleşmiştir

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olması fiyatlar genel seviyesindeki istikrara bağlı görünmektedir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı ilk çeyrek döneminde toplam 283 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 320 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 11,5'lik bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farlılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk üç aylık döneminde 68 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 13.9'luk bir düşüş ile 58 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. Yabancılar yapılan konut satışları 2023 yılının ilk çeyreğinde gerilemiştir. Ocak-Mart döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,8 azalarak 10 bin 926 olarak gerçekleşmiştir

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 141,5, reel olarak ise yüzde 56,3 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 20,493 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 31,802 TL olmuştur.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak olumlu olabilecek durumları ise sürdürülebilir bir hale dönüştürebilmek için hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

Bu bilgiler doğrultusunda taşınmazın konumlu olduğu bölgenin yakın analizi de yapılmış ve piyasa araştırmalarında da görüleceği üzere istenen ve gerçekleşen satış bedellerinin kendi içerisinde tutarlı oldukları gözlenmiştir. Bölge genelinde gayrimenkul satış fiyatlarında bir önceki yıla göre enflasyon oranının üzerinde artış olduğu gözlenmiştir. Bölgede yer alan taşınmazlar konumları, mimari-inşaat özellikleri ile sahip oldukları manzara ve raporda "6.3. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Özet Faktörler" bölümünde belirtilen özellikler dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

7. BÖLÜM KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

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

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

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

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

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

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

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

7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

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

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

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

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

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

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

7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

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

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

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

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

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

- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

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

7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." yazmaktadır.

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

Taşınmazların aylık pazar kira değerlerinin tespitinde **pazar yaklaşımı yöntemi**, pazar değerlerinin tespitinde ise **pazar yaklaşımı yöntemi** ve **gelir yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır.

7.3. TAŞINMAZLARIN AYLIK PAZAR KİRA DEĞERLERİNİN TESPİTİ

7.3.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

7.3.1.1. PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

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

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için aylık m² birim pazar kira değeri belirlenmiştir.

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

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

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlara emsal olabilecek kiralık dükkan emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

7.3.1.2. FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan kiralık konut ve ofislere ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

Kiralık Konut Emsalleri;

- 1) Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı aynı site yer alan, 4. katta konumlu, 98 m² alanlı daire aylık 25.000,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 255,-TL)
İlgili tel.: 0532 411 81 75
- 2) Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölge içerisinde yer alan, Mesa Koza Sitesinde konumlu, 180 m² olarak pazarlanmakta olan daire aylık 35.000,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m² birim kira fiyatı ~ 194,-TL)
İlgili tel.:0507 946 89 20
- 3) Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölge içerisinde yer alan, Mesa Koza Sitesinde konumlu, 180 m² olarak pazarlanmakta olan daire aylık 44.000,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m² birim kira fiyatı ~ 244,-TL)
İlgili tel.: 0531 923 09 75
- 4) Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölge içerisinde yer alan, Mesa Koza Sitesinde konumlu, 180 m² olarak pazarlanmakta olan daire aylık 42.500,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m² birim kira fiyatı ~ 236,-TL)
İlgili tel.: 0532 154 85 73

Kiralık Ofis Emsalleri;

- 5) Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölge içerisinde yer alan, 788 m² olarak pazarlanmakta olan ofis aylık 120.000,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 152,-TL)
İlgili tel.: 0532 557 53 53
- 6) Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölge içerisinde yer alan, 300 m² olarak pazarlanmakta olan ofis aylık 38.000,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 127,-TL)
İlgili tel.: 0532 366 90 36
- 7) Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölge içerisinde yer alan, 600 m² olarak pazarlanmakta olan ofis aylık 75.000,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 125,-TL)
İlgili tel.: 0532 662 22 04
- 8) Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölge içerisinde yer alan, 140 m² olarak pazarlanmakta olan ofis aylık 32.000,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 229,-TL)
İlgili tel.: 0532 662 22 04

7.3.1.3. KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMeye KOnu GAYRİMENKULE YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER

Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu taşınmazlara yakınlığını gösteren kroki aşağıdaki gibidir.



7.3.1.4. EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR

7.3.1.4.1. EMSALLERİN SEÇİMİ

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

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

7.3.1.4.2. KİRALIK EMSALLERİN ANALİZİ

Kiralık konut emsalleri; değerlemeye konu taşınmazlardan A Blok, 6 no'lu bağımsız bölüm için; konum, inşaat kalitesi, mimari özellik, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve aylık m² birim pazar kira değeri hesaplanmıştır. Rapora konu A ve B blokta yer alan 7 adet bağımsız bölüm ise kendi aralarında A Blok, 6 no'lu bağımsız bölüm ile proje içerisindeki konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve şerefiyelendirme çalışması sonucu bağımsız bölüm bazında aylık m² birim pazar kira değerleri belirlenmiştir.

Kiralık ofis emsalleri ise; ofis nitelikli 1 adet bağımsız bölüm olması sebebiyle değerlemeye konu taşınmaz ile konum, inşaat kalitesi, mimari özellik, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve aylık m² birim pazar kira değeri hesaplanmıştır.

Emsallerin konum kriterinde; raporun "7.3.1.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık, katlarına, kattaki konumlarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin inşaat kalitesi kriterinde; binanın yapılış tarzı, kat sayısı, yapım yılı vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin mimari özellikleri kriterinde; binanın teknik ve altyapı özellikleri gibi kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin büyüklük kriterinde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

KONUTLARIN AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	m ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	255	10%	0%	0%	-15%	-5%	230
Emsal 2	194	20%	10%	10%	-15%	-5%	233
Emsal 3	244	5%	10%	0%	-15%	-5%	232
Emsal 4	236	10%	10%	0%	-15%	-5%	236
Ortalama							233

OFİSİN AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	m ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 5	152	-15%	0%	-5%	20%	-5%	144
Emsal 6	127	15%	-5%	-10%	15%	-5%	140
Emsal 7	125	10%	-5%	-5%	20%	-5%	144
Emsal 8	229	-10%	-10%	-10%	0%	-5%	149
Ortalama							144

7.3.1.5. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizlerinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri ve inşaat kaliteleri dikkate alınarak takdir olunan arsa payları dâhil aylık m² pazar kira değerleri ile aylık pazar kira değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

AYLIK PAZAR KİRA DEĞERLERİ						
SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	ALANI (m ²)	AYLIK m ² PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)
1	A	6	6	632	219	138.410
2	A	8	8	632	233	147.255
3	A	10	10	632	259	163.690
4	A	11	11	632	268	169.375
5	B	1	1	632	203	128.295
6	B	4	4	632	214	135.250
7	B	5	5	632	224	141.570
8	---	Zemin+1	37	177	144	25.490
TOPLAM						1.049.335

7.4. TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERLERİNİN TESPİTİ

7.4.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

7.4.1.1. PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

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

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

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

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

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlara emsal olabilecek satılık dükkan emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

7.4.1.2. FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık konut ve ofislere ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

Satılık Konut Emsalleri;

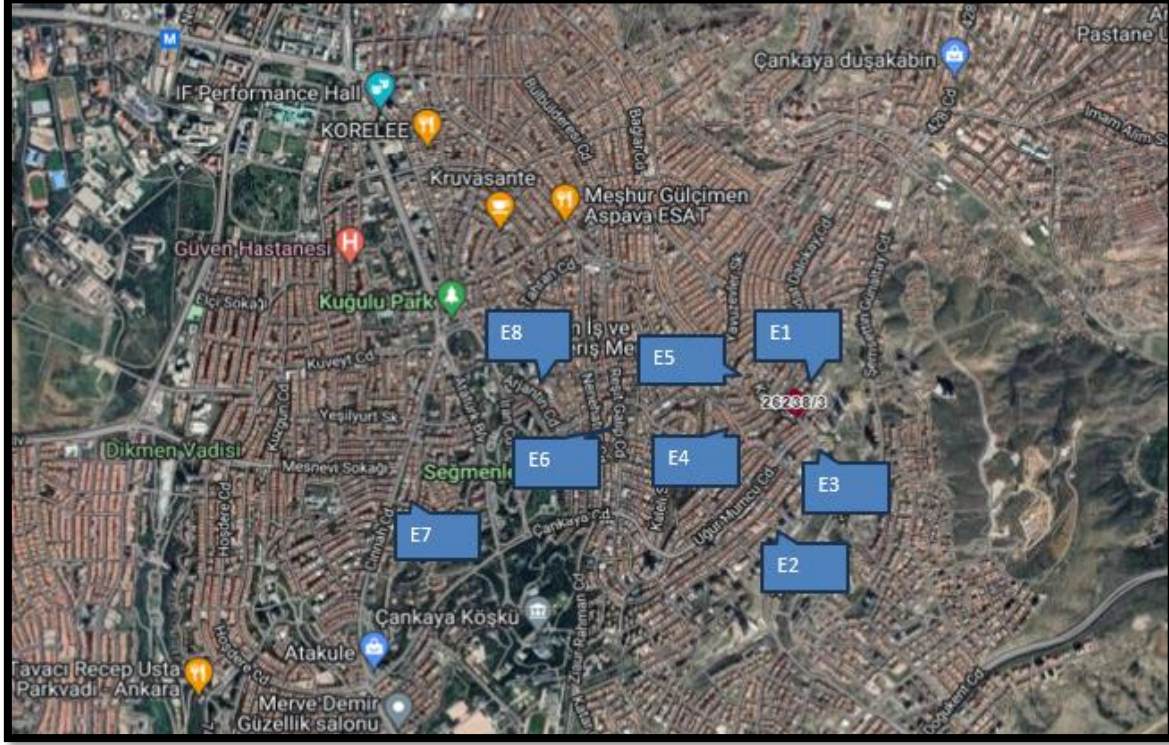
- 1) Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı site içerisinde yer alan, 1. katta konumlu, 632 m² olarak pazarlanmakta olan 7+1 daire 36.500.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 57.755,-TL)
İlgili tel.: 0542 559 20 99
- 2) Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölge içerisinde yer alan, Mesa Koza sitesinde zemin katta konumlu, 167 m² olarak pazarlanmakta olan 3+1 daire 14.950.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 89.520,-TL)
İlgili tel.: 0532 583 00 00
- 3) Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölge içerisinde yer alan, Kuvars Kule sitesinde 6. katta konumlu, 250 m² olarak pazarlanmakta olan 4+1 daire 9.150.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 36.600,-TL)
İlgili tel.: 0532 166 96 99
- 4) Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölge içerisinde yer alan, 600 m² olarak pazarlanmakta olan 6+1 daire 30.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 50.000,-TL)
İlgili tel.: 0532 446 11 33

Satılık Ofis Emsalleri;

- 5) Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölge içerisinde yer alan, 280 m² olarak pazarlanmakta olan ofis katı 10.500.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 37.500,-TL)
İlgili tel.: 0538 637 55 72
- 6) Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölge içerisinde yer alan, 140 m² olarak pazarlanmakta olan ofis katı 11.500.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 82.145,-TL)
İlgili tel.: 0536 854 81 80
- 7) Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölge içerisinde yer alan, 170 m² olarak pazarlanmakta olan ofis katı 5.200.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 30.590,-TL)
İlgili tel.: 0544 889 06 44
- 8) Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölge içerisinde yer alan, 120 m² olarak pazarlanmakta olan ofis katı 6.400.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 53.335,-TL)
İlgili tel.: 0532 294 03 64

7.4.1.3. KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMeye KOnu GAYRİMENKULE YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER

Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu taşınmazlara yakınlığını gösteren kroki aşağıdaki gibidir.



7.4.1.4. EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR

7.4.1.4.1. EMSALLERİN SEÇİMİ

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

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

7.4.1.4.2. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

Satılık konut emsalleri; değerlemeye konu taşınmazlardan A Blok, 6 no'lu bağımsız bölüm için; konum, inşaat kalitesi, mimari özellik, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve m² birim pazar değeri hesaplanmıştır. Rapora konu A ve B blokta yer alan 7 adet bağımsız bölüm ise kendi aralarında A Blok, 6 no'lu bağımsız bölüm ile proje içerisindeki konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve şerefiyelendirme çalışması sonucu bağımsız bölüm bazında m² birim pazar değerleri belirlenmiştir.

Satılık ofis emsalleri ise; ofis nitelikli 1 adet bağımsız bölüm olması sebebiyle değerlemeye konu taşınmaz ile konum, inşaat kalitesi, mimari özellik, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve m² birim pazar değeri hesaplanmıştır.

Emsallerin konum kriterinde; raporun "7.5. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokilerinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık, katlarına, kattaki konumlarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin inşaat kalitesi kriterinde; binanın yapılış tarzı, kat sayısı, yapım yılı vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin mimari özellikleri kriterinde; binanın teknik ve altyapı özellikleri gibi kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin büyüklük kriterinde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

KONUTLARIN PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	m ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	57.755	-5%	0%	0%	0%	-15%	46.205
Emsal 2	89.520	-10%	10%	-15%	-15%	-15%	49.235
Emsal 3	36.600	15%	10%	20%	-10%	-5%	47.580
Emsal 4	50.000	-10%	10%	0%	0%	-5%	47.500
Ortalama							47.630

OFİSİN PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	m ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 5	37.500	-20%	-5%	-5%	15%	-15%	26.250
Emsal 6	82.145	-30%	-15%	-10%	0%	-15%	24.645
Emsal 7	30.590	-10%	5%	0%	0%	-15%	24.470
Emsal 8	53.335	-25%	-5%	0%	-5%	-15%	26.665
Ortalama							25.510

7.4.1.5. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ

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

PAZAR DEĞERLERİ						
SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	ALANI (m ²)	M ² BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
1	A	6	6	632	44.765	28.290.000
2	A	8	8	632	47.630	30.100.000
3	A	10	10	632	52.880	33.420.000
4	A	11	11	632	54.790	34.625.000
5	B	1	1	632	41.500	26.230.000
6	B	4	4	632	43.810	27.690.000
7	B	5	5	632	45.720	28.895.000
8	---	Zemin+1	37	177	25.510	4.515.000
TOPLAM						213.765.000

7.4.2. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

7.4.2.1. GELİR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Gelir yaklaşımı iki temel yöntemi destekler. Bu yöntemler; direkt (doğrudan) indirgeme yaklaşımı yöntemi ve getiri (gelir) indirgeme yaklaşımı yöntemidir.

Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi; tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek için kullanılan bir yöntemdir. Bu dönüşüm, ya gelir tahminini uygun bir gelir oranına bölerek veya bunu uygun bir gelir faktörüyle çarparak tek adımda elde edilir. Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi, mülklerin dengeli bir biçimde işletildiği ve benzer risk düzeyleri, gelirleri, giderleri, fiziksel ve konumsal özellikleri ve geleceğe yönelik beklentileri olan emsal satışların bol olduğu zaman yaygın bir biçimde kullanılır.

Getiri indirgeme yaklaşımı yöntemi ise; gelecekteki yararların uygun bir getiri oranı uygulayarak bugünkü değer göstergesine dönüştürülmesi için kullanılır. Bu yöntem 5 ila 10 yıl arasında olan, belirtilen mülkiyet dönemi içerisinde olası gelir ve giderlerin dikkate alınmasını gerektirmektedir. İndirgenmiş nakit akışı analizi (İNA) yöntemi, gelir indirgemenin en önemli örneğidir. İndirgenmiş nakit akışı analizi; bir mülkün veya işletmenin gelecekteki gelirleri ve giderleri ile ilgili kesin varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. İNA analizinin en yaygın uygulaması İç Verim Oranı (İVO) ve Net Bugünkü Değer'dir.

Değerlemede; direkt (doğrudan) indirgeme yaklaşımı yöntemi ile taşınmazın pazar değerinin tespitine yönelik bir çalışma yapılmıştır.

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

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

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

Taşınmaz ticari bir gayrimenkul olduğundan gelir elde etmesi beklenmekte olduğundan değerlemede gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

7.4.2.2. NAKİT GİRİŞ VE ÇIKIŞLARININ TAHMİN EDİLMESİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR

Taşınmazların konumlandığı bölgedeki emsal bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar; raporumuzun "7.3. Taşınmazların Aylık Pazar Kira Değerlerinin Tespiti" ana başlığı altındaki başlıklarda ayrıntıları ile sunulmuştur.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kurumlar vergisi muafiyeti bulunmakta olup, değerlemede vergi öncesi nakit akış uygulanmıştır.

7.4.2.3. İNDİRGEME/İSKONTO ORANININ NASIL HESAPLANDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA VE GEREKÇELER

Raporun "7.3.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı" bölümünde yer alan kiralık emsallerin m² birim kira değerlerinin; "7.4.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı" bölümünde yer alan satılık emsallerin m² birim pazar değerlerine olan oranları incelenmiştir.

Yakın bölgedeki konutlar ve ofisler incelendiğinde geri dönüş sürelerinin 18 – 22 yıl arasında değiştiği gözlenmiştir. Rapor konusu taşınmazlar dikkate alındığında geri dönüş süresinin yaklaşık 20 yıl olarak alınmasının (**kapitalizasyon oranı = % 5** (100 / 20 yıl)) makul olduğu kanaatindeyiz.

7.4.2.4. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve güncel kira bilgilerinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri ve inşaat kalitesi dikkate alınarak takdir olunan; kapitalizasyon oranı, aylık pazar kira değerleri ile pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PAZAR DEĞERLERİ						
SIRA NO	BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	KAP. ORANI (%)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)
1	A	6	6	138.410	%5	33.220.000
2	A	8	8	147.255	%5	35.340.000
3	A	10	10	163.690	%5	39.285.000
4	A	11	11	169.375	%5	40.650.000
5	B	1	1	128.295	%5	30.790.000
6	B	4	4	135.250	%5	32.460.000
7	B	5	5	141.570	%5	33.975.000
8	---	37	Zemin+1	25.490	%5	6.120.000
TOPLAM						251.840.000

7.5. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır. 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. Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve mevcut durumları dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin A ve B blokta konumlu taşınmazlar için **"konut"** müstakil 37 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz için ise **"ofis"** olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

8.1. FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI

Taşınmazların kullanılan yöntemlere göre toplam değerleri aşağıdaki tabloda özetle belirtilmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	TOPLAM AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
Pazar Yaklaşımı Yöntemi	1.049.335	213.765.000
Gelir Yaklaşımı Yöntemi	---	251.840.000

Gelir yaklaşımı yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Bu nedenle yöntemle ulaşılan sonuç, ekonomide çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecektir.

Bu görüşten hareketle nihai değer olarak pazar yaklaşımı yöntemi ile bulunan değerlerin kabul edilmesi tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre; rapora konu taşınmazların toplam aylık pazar kira değeri için **1.049.335,-TL (Birmilyonkırkdokuzbinüçyüzotuzbeş Türk Lirası)**, rapora konu taşınmazların toplam pazar değeri için ise **213.765.000,-TL (İkiyüzonüçmilyonyediyüzaltmışbeşbin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

8.2. ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

8.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

İlgili mevzuat uyarınca değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı yapıların gerekli tüm izinleri alınmış olup, yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

8.4. VARSA, GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlar üzerinde yer alan beyanların ve şerhlerin kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

8.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER ÜZERİNDEKİ İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

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

8.6. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNMADIĞINA DAİRE BİLGİ

Rapor konusu taşınmazlar konut ve ofis niteliğindedir.

8.7. DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

Rapor konusu taşınmazlar tam mülkiyetli olup bu kapsam dışındadırlar.

8.8. GAYRİMENKULLERİN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi; "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz." şeklindedir.

Taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekilleri uyumludur. Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

9. BÖLÜM SONUÇ

9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

9.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkullerin yerinde yapılan incelemesinde, konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine, kullanım fonksiyonuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla takdir olunan Türk Lirası cinsinden toplam pazar değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	KDV HARİÇ	KDV DAHİL
BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ	1.049.335,-TL	1.259.202,-TL
BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	213.765.000,-TL	256.518.000,-TL

- KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer 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 ve hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez. Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 29.12.2023

(Değerleme çalışmalarının bitiş tarihi: 22.12.2023)

Saygılarımızla,

Uğur AVCI
SPK Lisans Belge No: 402175
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Nurettin KULAK
SPK Lisans Belge No: 401814
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Suretleri
- Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgeleri
- İmar Durum Görseli ve Plan Notları
- Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Enerji Kimlik Belgeleri
- Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkuller İçin Daha Önce Hazırlanan Rapor Bilgileri
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri