



NUROL GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Nurol Residence_Çankaya / ANKARA
2017/NUROLOGYO/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	: 10 Kasım 2017 tarih ve 005 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	: 25 Aralık 2017
Rapor Tarihi	: 29 Aralık 2017
Raporlama Süresi	: 4 iş günü
Rapor No	: 2017/NUROLGYO/005
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam Mülkiyet
Raporun Türü	: Pazar değeri ve aylık pazar kira değeri tespiti

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	: Bağcılar Mahallesi, Nurol Residence, Koza Sokak, No: 126, A Blok, 5 adet bağımsız bölüm, No: 128, B Blok, 3 adet bağımsız bölüm, Vedat Dalokay Caddesi, No: 111, C Blok, 11 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 2, 6, 8, 10 ve 11 no'lu, B Blok'ta 1, 4 ve 5 no'lu, C Blok'ta 1, 4, 10, 14, 15, 21, 27, 30, 31, 32 ve 35 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 lejandı: "Konut + Ticaret + Bağ Evi Alanı", Plan notları: İnşaat nizamı: blok nizam ve hmaks: 38 m.
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Mesken / ofis

TAŞINMAZLARIN TOPLAM AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ VE PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)

Kullanılan Yöntemler	Taşınmazların Toplam Aylık Pazar Kira Değeri	Taşınmazların Toplam Pazar Değeri
Pazar Yaklaşımı	179.590,-TL	31.500.000,-TL
Gelir Yaklaşımı	---	---
Maliyet Yaklaşımı	---	---
Nihai Değer Takdiri	179.590,-TL	31.500.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Alican KOÇALI (SPK Lisans Belge No: 401880)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	5
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	6
4.1.	MÜLKİYET DURUMU.....	6
4.2.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.2.1.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ.....	7
4.2.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	8
4.2.3.	MİMARİ PROJE İNCELEMESİ	10
4.3.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	10
4.3.1.	İMAR DURUMU BİLGİLERİ	10
4.3.2.	ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ	12
4.3.3.	İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYALARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	12
4.4.	TAŞINMAZLARIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	12
4.4.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	12
4.4.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	12
4.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	12
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER	13
5.1.	KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	13
5.2.	SİTENİN GENEL ÖZELLİKLERİ.....	14
5.3.	SİTENİN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ	14
5.4.	BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ.....	15
5.5.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	16
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	16
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM	16
6.2.	BÖLGE ANALİZİ	20
6.3.	PİYASA BİLGİLERİ.....	20
6.4.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	22
7. BÖLÜM	DEĞERLEME SÜRECİ.....	22
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	22
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ	25
8. BÖLÜM	AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ TESPİTİ	26
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	26
9. BÖLÜM	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	27
9.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	27
10. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	29
10.1.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	29
10.2.	BRÜT KİRA GETİRİ ORANI.....	29
11. BÖLÜM	SONUÇ	30

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORU TALEP EDEN** : Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN ADRESİ** : Bağcılar Mahallesi, Nurol Residence, Koza Sokak, No: 126, A Blok, 5 adet bağımsız bölüm, No: 128, B Blok, 3 adet bağımsız bölüm, Vedat Dalokay Caddesi, No: 111, C Blok, 11 adet bağımsız bölüm, Açın Caddesi, No: 1, (37 no'lu Bağımsız Bölüm /Bağ evi), Çankaya / ANKARA
- DAYANAK SÖZLEŞMESİ** : 10 Kasım 2017 tarih ve 005 kayıt no'lu
- DEĞERLEME TARİHİ** : 25 Aralık 2017
- RAPORUN TARİHİ** : 29 Aralık 2017
- RAPORUN NUMARASI** : 2017/NUROLGYO/005
- RAPORUN KONUSU/AMACI** : Bu rapor yukarıda adresi belirtilen taşınmazların toplam pazar ve toplam aylık pazar kira değerlerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
- RAPORUN HAZIRLANMA STANDARTLARI** : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.
- RAPORU HAZIRLAYANLAR** : Alican KOÇALI (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Nurettin KULAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

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

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; değerlemeye konu taşınmazların pazar değerleri ve aylık pazar kira değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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 kiralanması 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/kiralanması için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım/kiralanması 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 GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	: Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: Ankara
İLÇESİ	: Çankaya
MAHALLESİ	: İmrahor-3
PAFTA NO	: 129B13B1A
ADA NO	: 26238
PARSEL NO	: 3
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: Betonarme karkas bina (*)
ARSA ALANI	: 8.319 m ²

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

DEĞERLEMeye KOnu BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN LİSTESİ									
SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BAĞ. BÖL. NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO	TAPU TARİHİ
1	A	2	2	Mesken	3370/100000	955	2	178	25.01.2010
2	A	6	6	Mesken	3370/100000	955	2	182	25.01.2010
3	A	8	8	Mesken	3370/100000	955	2	184	25.01.2010
4	A	10	10	Mesken	3370/100000	955	2	186	25.01.2010
5	A	11	11	Mesken	3370/100000	955	2	187	25.01.2010
6	B	1	1	Mesken	3390/100000	955	2	188	25.01.2010
7	B	4	4	Mesken	3390/100000	955	2	191	25.01.2010
8	B	5	5	Mesken	3390/100000	955	2	192	25.01.2010
9	C	Zemin	1	Mesken	570/100000	955	3	199	25.01.2010
10	C	Zemin	4	Mesken	850/100000	955	3	202	25.01.2010
11	C	1	10	Mesken	880/100000	955	3	208	25.01.2010
12	C	2	14	Mesken	600/100000	955	3	212	25.01.2010
13	C	2	15	Mesken	590/100000	955	3	213	25.01.2010
14	C	3	21	Mesken	590/100000	955	3	219	25.01.2010
15	C	4	27	Mesken	590/100000	955	3	225	25.01.2010
16	C	4	30	Mesken	600/100000	955	3	228	25.01.2010
17	C	5	31	Mesken	600/100000	955	3	229	25.01.2010
18	C	5	32	Mesken	600/100000	955	3	230	25.01.2010
19	C	5	35	Mesken	880/100000	955	3	233	25.01.2010
20	---	Bağ evi Zemin+1	37	Büro	860/100000	36710	3	235	08.07.2011

4.2. TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

21.11.2017 tarih ve saat 18:33 ila 18:36 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 (Müstereken):

- Yönetim planı: 03.05.2002 tarihli.

Serhler Bölümü (Müstereken):

- 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 ile C blok 1 no'lu bağımsız bölüm üzerinde müstereken)

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

Beyanlar Bölümü (C Blok, 30 no'lu bağımsız bölüm üzerinde)

- Belediye Gelirleri Kanunu'na göre kısıtlıdır. (06.05.2014 tarih ve 23592 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)

Beyanlar Bölümü (C Blok, 1 no'lu bağımsız bölüm üzerinde)

- Eklenti: Eki: 1 no'lu depo.

Beyanlar Bölümü (C Blok, 4 no'lu bağımsız bölüm üzerinde)

- Eklenti: Eki: 4 no'lu depo.

Beyanlar Bölümü (C Blok, 10 no'lu bağımsız bölüm üzerinde)

- Eklenti: Eki: 10 no'lu depo.

Beyanlar Bölümü (C Blok, 14 no'lu bağımsız bölüm üzerinde)

- Eklenti: Eki: 14 no'lu depo.

Beyanlar Bölümü (C Blok, 15 no'lu bağımsız bölüm üzerinde)

- Eklenti: Eki: 15 no'lu depo.

Beyanlar Bölümü (C Blok, 21 no'lu bağımsız bölüm üzerinde)

- Eklenti: Eki: 21 no'lu depo.

Beyanlar Bölümü (C Blok, 27 no'lu bağımsız bölüm üzerinde)

- Eklenti: Eki: 27 no'lu depo.

Beyanlar Bölümü (C Blok, 30 no'lu bağımsız bölüm üzerinde)

- Eklenti: Eki: 30 no'lu depo.

Beyanlar Bölümü (C Blok, 31 no'lu bağımsız bölüm üzerinde)

- Eklenti: Eki: 31 no'lu depo.

Beyanlar Bölümü (C Blok, 32 no'lu bağımsız bölüm üzerinde)

- Eklenti: Eki: 32 no'lu depo.

Beyanlar Bölümü (C Blok, 35 no'lu bağımsız bölüm üzerinde)

- Eklenti: Eki: 35 no'lu depo.

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

Taşınmazların mülkiyeti Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir. Bu nedenle tüm bağımsız bölümler üzerinde bulunan satış vaadi şerhinin kısıtlayıcı özelliği bulunmamaktadır.

"Belediye Gelirleri Kanunu'na göre kısıtlıdır." beyanı ile ilgili olarak Ankara Büyükşehir Belediyesi Gelir Servisi'nde yapılan incelemede söz konusu beyanın; Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından asfalt katılım payı için konulmuş olduğu, tüm borçların ödendiği ve herhangi bir borcunun bulunmadığı şifahen öğrenilmiştir. Ayrıca; mal sahibinin talebi üzerine Ankara Büyükşehir Belediyesi'nden temin edilecek yazı ile söz konusu kayıtların kaldırılabilceği öğrenilmiştir. Bu nedenle söz konusu bağımsız bölümler üzerinde bulunan "Belediye Gelirleri Kanunu'na göre kısıtlıdır." şerhlerinin kısıtlayıcı özelliği bulunmamaktadır.

37 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz; Kültür Bakanlığı Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 23.01.1987 tarih ve 1235 sayılı kararı ile "Korunması Gerekli Kültür Varlığı" olarak tescil edilmiştir.

2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 6. Maddesi'ne göre korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları şunlardır:

- Korunması gerekli tabiat varlıkları ile 19. yüzyıl sonuna kadar yapılmış taşınmazlar,
- Belirlenen tarihten sonra yapılmış olup önem ve özellikleri bakımından Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca korunmalarında gerek görülen taşınmazlar,
- Sit alanı içinde bulunan taşınmaz kültür varlıkları,
- Milli tarihimizdeki önemleri sebebiyle zaman kavramı ve tescil söz konusu olmaksızın Milli Mücadele ve Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşunda büyük tarihi olaylara sahne olmuş binalar ve tespit edilecek alanlar ile Mustafa Kemal ATATÜRK tarafından kullanılmış evler.
- Ancak, Koruma Kurullarınca mimari, tarihi, estetik, arkeolojik ve diğer önem ve özellikleri bakımından korunması gerekli bulunmadığı karar altına alınan taşınmazlar, korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı sayılmazlar. Kaya mezarlıkları, yazılı, resimli ve kabartmalı kayalar, resimli mağaralar, höyükler, tümülüsler, ören yerleri, akropol ve nekropoller; kale, hisar, burç, sur, tarihi kışla, tabya ve istihkamlar ile bunlarda bulunan sabit silahlar; harabeler, kervansaraylar, han, hamam ve medreseler; kümbet, türbe ve kitabeler, köprüler, su kemerleri, su yolları, sarnıç ve kuyular; tarihi yol kalıntıları, mesafe taşları, eski sınırları belirten delikli taşlar, dikili taşlar, sunaklar, tersaneler, rıhtımlar; tarihi saraylar, köşkler, evler, yalılar ve konaklar; camiler, mescitler, musallalar, namazgahlar, çeşme ve sebiller, imarethane, darphane, şifahane, muvakkithane, simkeşhane, tekke ve zaviyeler; mezarlıklar, hazireler, arastalar, bedestenler, kapalı çarşılar, sandukalar, siteller, sinagoglar, bazilikalar, kiliseler, manastırlar; külliye, eski anıt ve duvar kalıntıları, freskler, kabartmalar, mozaikler ve benzeri taşınmazlar taşınmaz kültür varlığı örneklerindedir.
- Tarihi mağaralar, kaya sığınakları, özellik gösteren ağaç ve ağaç toplulukları ile benzerleri taşınmaz tabiat varlığı örneklerindedir.
- Bu tür yapılarda her türlü yapılaşma için öncelikle Anıtlar Kurulu'ndan olumlu görüş alınması gerekmektedir. Restore edilecek yapının öncelikle yasal statüsü önemlidir. Yasal statü; yapının I. veya II. derece tarihi eser olması durumudur. I. grup yapılar toplumun maddi tarihini oluşturan kültür verileri içinde tarihsel, simgesel, anı ve

estetik nitelikleriyle korunması zorunlu yapılardır. II. grup yapılar ise kent ve çevre kimliğine katkıda bulunan kültür varlığı niteliğindeki yöresel yaşam biçimini yansıtan yapılardır.

- Aslında I. grup yapılar; anıtlar, kiliseler, camiler, sarnıçlar, çeşmeler, yalı, köşk vb. gibi tarih içinde belli yeri olan yapılardır. I. grup yapılarda yapılabilecek müdahaleler oldukça kısıtlıdır. Ancak özel projelerle yapının fonksiyonun değişmesi durumunda esaslı müdahale yapılabilir. II. grup yapılarda ise Koruma Kurulu'nun izni çerçevesinde özellikle cepheyi koruyarak esaslı müdahaleler yapılabilir. Hatta gerekli durumlarda yapı yıkılıp tekrardan yapılabilir. İzlenecek prosedür aşağıdaki şekildedir:
- Restore edilecek yapı için öncelikle ilgili belediyeye müracaat edilir.
- Söz konusu yapı eğer tescilli yapı değil ise Belediye gerekli görmesi halinde Anıtlar Kurulu'na göndermeden projeyi onaylayıp inşaat izni verebilir. Ancak yapının eski eser özelliği varsa belediye Anıtlar Kurulu'na durumu bildirir.
- Yapılar tescilli olmasa bile eski eser görünümünde iseler yine Anıtlar Kurulu'ndan izin almak gerekmektedir.
- Anıtlar Kurulu öncelikle yapının rölövesinin çizilmesini ister. Çizilen rölöve ve yapının fotoğrafları ile birlikte bir raportörün raporuyla Anıtlar Kurulu, yapının koruma derecesini ve müdahale biçimlerini kapsayan bir karar yazar.
- Anıtlar Kurulunun kararına göre yapının restitüsyon ve restorasyon projeleri çizilir. Restorasyon ve restitüsyon projeleri zaman kazanmak için aynı anda Kurul'a sunulabilir. Restitüsyon ve restorasyon projeleri ile birlikte yapının ilk halini belgeleyen fotoğraflarla birlikte bir restitüsyon raporu yazılır. Ayrıca yapıya yapılacak müdahale biçimleri ve kullanma amacı ile kullanılacak malzeme ve tekniği içeren bir restorasyon raporu yazılır.
- Anıtlar Kurulu'ndan projelerin çıkması zaman alabilir. Bütün bu süreçler tamamlandıktan sonra Kurul projeleri onaylar ve projeler yapı sahibi tarafından; ilgili Belediye'ye bilgi amaçlı, Tapu Sicil Müdürlüğü'ne ise tescil amaçlı gönderilir.
- Bütün bu süreçlerden sonra restorasyon projesine göre, Belediye'den ruhsat almak için bir ruhsat projesi çizilir. Ruhsat projesine göre uygulama yapılabilir.
- İnşaat ruhsatı almak için bir de yapı denetim firması ile TUS (teknik uygulama sorumluluğu) için sözleşme yapmak gerekmektedir.
- Son olarak restorasyonu yapacak uzman bir ekip bulunmalıdır.

Değerlemeye konu 37 no'lu bağımsız bölüm için; mal sahibi firma tarafından gerekli tüm yasal izinler alınmıştır. Bu nedenle söz konusu bağımsız bölüm üzerinde bulunan şerhin kısıtlayıcı özelliği bulunmamaktadır.

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

Taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekilleri uyumludur. Tapu kayıtları incelemesi itibarıyla rapor konusu taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.2.3. 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.

- Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin alanları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BAĞ. BÖL. NO	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)
1	A	2	2	632
2	A	6	6	632
3	A	8	8	632
4	A	10	10	632
5	A	11	11	632
6	B	1	1	632
7	B	4	4	632
8	B	5	5	632
9	C	Zemin	1	98
10	C	Zemin	4	142
11	C	1	10	146
12	C	2	14	104
13	C	2	15	104
14	C	3	21	103
15	C	4	27	102
16	C	4	30	104
17	C	5	31	105
18	C	5	32	106
19	C	5	35	145
20	---	Bağ evi Zemin+1	37	177
TOPLAM				6.492

- Yerinde yapılan incelemelerde değerlemeye konu bağımsız bölümler; kat, kattaki konum ve kullanım alanı olarak mimari projesine uygundur.

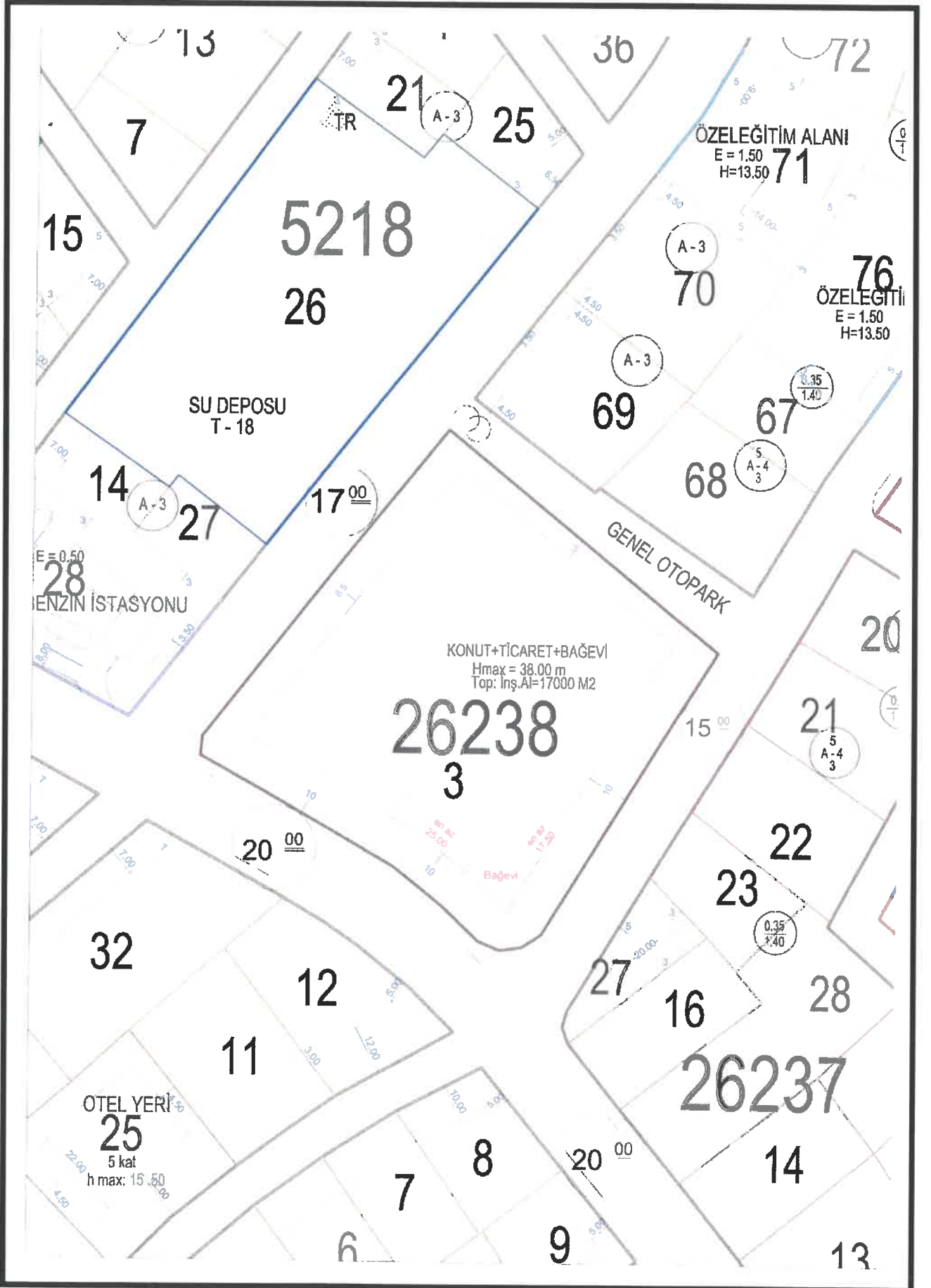
4.3. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

4.3.1. İMAR DURUMU BİLGİLERİ

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 20.11.2017 tarih ve E.68455 Sayılı İmar Durum Yazısı'na 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



4.3.2. ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde taşınmazlara ait arşiv dosyası içerisinde; 21.10.1998 tarih ve 445 sayılı yapı ruhsatı, 02.03.2000 tarih ve 31 sayılı tadilat ruhsatı ve 28.08.2002 tarih ve 322/2002 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

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.

4.3.3. İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYALARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemeye konu gayrimenkullerin yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. İmar durumu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

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

4.4.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

4.4.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

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

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkuller için daha önce hazırlanan iki adet değerlendirme raporu mevcut olup rapora ilişkin bilgiler rapor ekinde sunulmuştur.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmazlar; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Bağcılar Mahallesi, Nuro Residence bünyesindeki; Koza Sokak üzerinde konumlu 126 kapı numaralı A Blok'un içerisindeki; 2, 6, 8, 10 ve 11 no'lu, Koza Sokak üzerinde konumlu 128 kapı numaralı B Blok'un içerisindeki; 1, 4 ve 5 no'lu, Vedat Dalokay Caddesi üzerinde konumlu 111 kapı numaralı C Blok'un içerisindeki; 1, 4, 10, 14, 15, 21, 27, 30, 31, 32 ve 35 no'lu daireler ile Açın Caddesi üzerinde konumlu 1 kapı numaralı (37 bağımsız bölüm numaralı) bürodur.

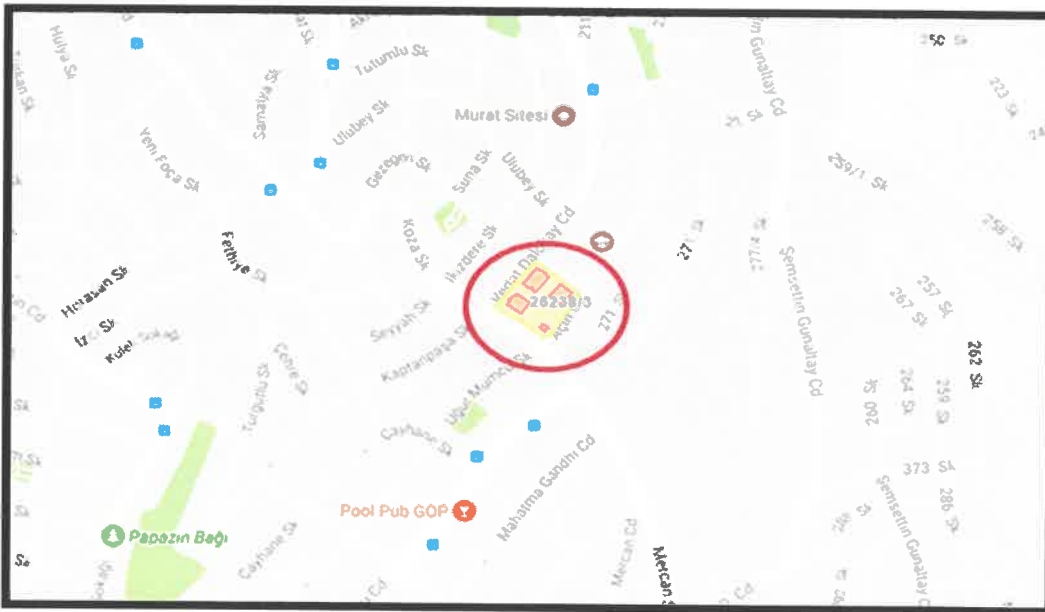
Değerlemeye konu bağımsız bölümlerden; A Blok, 2, 6, 8, 10 ve 11 no'lu bağımsız bölümler ve B Blok; 1, 4 ve 5 no'lu bağımsız bölümler kiracıları tarafından mesken olarak kullanılmakta olup, C Blok'ta yer alan tüm bağımsız bölümler boş durumdadır.

Değerleme konusu gayrimenkullerin yer aldığı Nuro Residence Sitesi'ne ulaşım Gaziosmanpaşa semtini Kızılay Meydanı'na bağlayan ana yollardan biri olan Bağlar Caddesi üzerinden sağlanabilmektedir. Nuro Residence, Bağlar Caddesi'ni Gaziosmanpaşa semti istikametinde takip edilerek ulaşılan ve yolun devamı niteliğindeki Koza Sokak 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. SİTENİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Site bünyesinde 3 adet residence blok (A, B ve C Blok) ve 1 adet bağ evi bulunmaktadır.
- Nurol 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 (bilardo 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.

5.3. SİTENİN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ

YAPI TARZI	Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık (Blok)
YAPININ YAŞI	~ 15
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

5.4. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Rapora konu 20 adet bağımsız bölümün buldukları katlar, kullanım alanları, cephesi ve kullanım hacimleri ile ilgili bilgiler aşağıdadır.

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BAĞ. BÖL. NO	BRÜT KULLANIM ALANI (m ²)	CEPHESİ	KULLANIM ALANLARI
1	A	2	2	632	4 cepheli	Antre-koridor, salon, 6 adet oda, 6 adet banyo, misafir WC, çamaşır odası, sandık odası, teras, 2 adet balkon
2	A	6	6	632	4 cepheli	
3	A	8	8	632	4 cepheli	
4	A	10	10	632	4 cepheli	
5	A	11	11	632	4 cepheli	
6	B	1	1	632	4 cepheli	
7	B	4	4	632	4 cepheli	
8	B	5	5	632	4 cepheli	
9	C	Zemin	1	98	Güneybatı-kuzeybatı	98 ila 107 m² arasındaki daireler: Antre-koridor, salon, açık mutfak, oda, banyo ve balkon
10	C	Zemin	4	142	Güneydoğu-kuzeydoğu	
11	C	1	10	146	Güneydoğu-kuzeydoğu	
12	C	2	14	104	Güneybatı-güneydoğu	
13	C	2	15	104	Güneydoğu	
14	C	3	21	103	Güneydoğu	
15	C	4	27	102	Güneydoğu	
16	C	4	30	104	Kuzeybatı	
17	C	5	31	105	Güneybatı-kuzeybatı	
18	C	5	32	106	Güneybatı-güneydoğu	
19	C	5	35	145	Kuzeybatı-kuzeydoğu	142 ila 149 m² arasındaki daireler: Antre-koridor, salon, 2 adet oda, mutfak, banyo ve 2 adet balkon
20	---	Bağ evi Zemin+1	37	177	4 cepheli	

- A, B ve C 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 süitleri 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.

5.5. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve mevcut durumları dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin 37 no'lu bağımsız bölümün "ofis", diğer bağımsız bölümlerin ise "mesken" olacağı görüşü ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

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

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

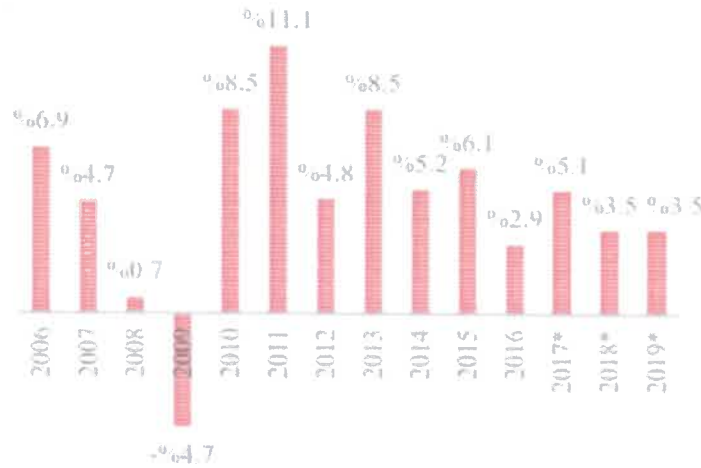
2017 birinci çeyrek dönemindeki beklentilerinin üzerinde olan büyümede, yatırım harcamalarındaki toparlanma rol oynadı. Yatırım harcamalarının alt kolları incelendiğinde, zincirlenmiş hacim indeksine göre yılın birinci çeyreğinde inşaat yatırımlarının yıllık bazda %10 arttığı tespit edildi.

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

6.1.1. GSYH BÜYÜME ORANI

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

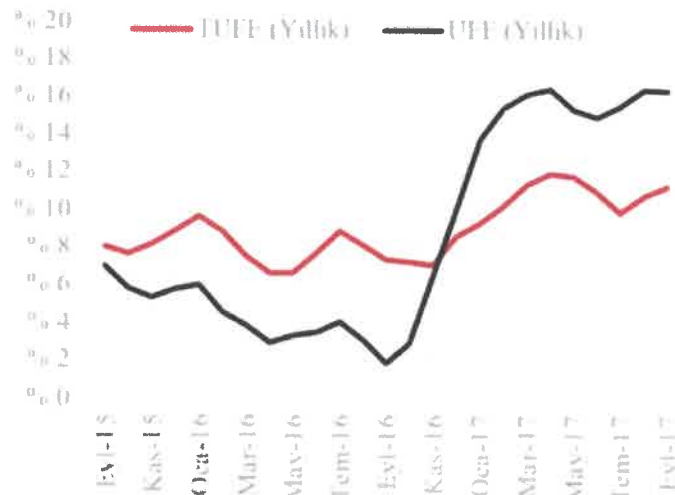
GSYH Büyüme Oranları



Kaynak: IMF, TÜİK, TCMB, Ekonomi Bakanlığı

6.1.2. ENFLASYON

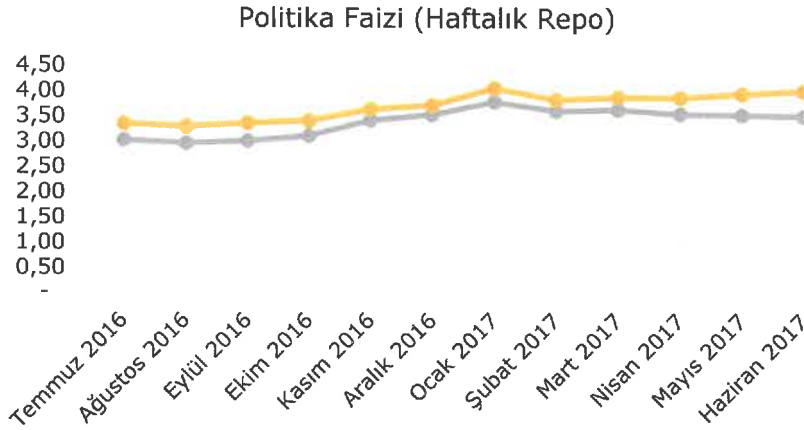
Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) tarafından hazırlanan Enflasyon Raporu 2017- III'e göre, TL'nin döviz sepetine karşı yaklaşık %25 değer kaybetmesi, arz koşullarının yol açtığı gıda fiyatları artışları, artan petrol fiyatları ve daha önceki vergi düzenlemeleri nedeniyle tüketici enflasyonu Aralık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



Kaynak: IMF, TÜİK, TCMB, Ekonomi Bakanlığı

6.1.3. POLİTİKA FAİZİ

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



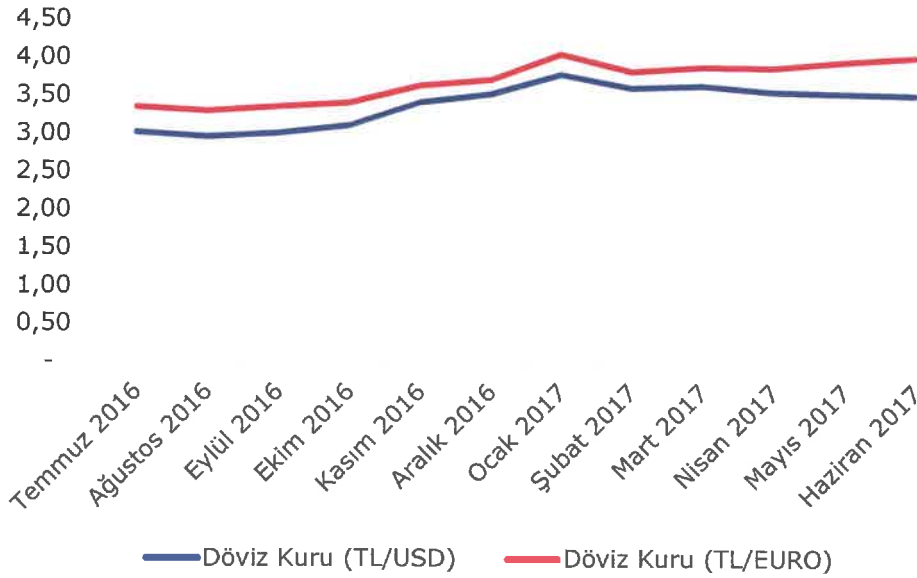
Kaynak: TCMB

6.1.4. DÖVİZ KURLARI

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

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

Döviz Kurları (Aylık Ortalama)



Kaynak: TCMB

6.1.5. TÜKETİCİ GÜVENİ

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

6.1.6. KONUT PİYASASI

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

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

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

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

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

6.2. BÖLGE ANALİZİ

6.2.1. 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 içerisinde yer almaktadır.

2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne (ADNKS) göre nüfusu 919.119 kişidir.

6.3. PİYASA BİLGİLERİ

6.3.1. KİRALIK KONUTLAR

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan kiralık konutlara ait bilgiler aşağıda belirtilmiştir.

1. Nurool Residence C Blok'un 1. katındaki, brüt 98 m² olarak pazarlanmakta olan 1+1 eşyalı daire aylık 3.800,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m² birim kira fiyatı ~ 38,80 TL)
İlgili tel.: 0 (312) 436 00 07
2. Taşınmazlarla aynı bölgede bulunan Mesa Koza Plaza'nın 3. katındaki, brüt 90 m² olarak pazarlanmakta olan 2+1 daire aylık 2.465,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 27,40 TL)
İlgili tel.: 0 (532) 063 07 00
3. Taşınmazlarla aynı bölgede bulunan Mesa Koza Plaza'nın 3. katındaki, brüt 175 m² olarak pazarlanmakta olan 2+1 eşyalı daire aylık 4.700,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 26,85 TL)
İlgili tel.: 0312 240 00 72

4. GOP Pylon Residence bünyesindeki bloğun 6. katındaki, brüt 110 m² olarak pazarlanmakta olan 1+1 daire aylık 2.900,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 26,35 TL)
İlgili tel.: 0 (312) 482 89 89

6.3.2. SATILIK KONUTLAR

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık konutlara ait bilgiler aşağıda belirtilmiştir.

1. Nuro Residence C Blok'un 4. katındaki, brüt 98 m² olarak pazarlanmakta olan 1+1 daire 500.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 5.100,-TL)
İlgili tel.: 0 (532) 422 57 17
2. Nuro Residence C Blok'un 4. katındaki, brüt 98 m² olarak pazarlanmakta olan 1+1 daire 515.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 5.255,-TL)
İlgili tel.: 0 (312) 436 03 01
3. Nuro Residence C Blok'un 2. katındaki, brüt 146 m² olarak pazarlanmakta olan 2+1 daire 695.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 4.760,-TL)
İlgili tel.: 0 (312) 468 31 21
4. Nuro Residence C Blok'un 1. katındaki, brüt 142 m² olarak pazarlanmakta olan 2+1 daire 670.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 4.720,-TL)
İlgili tel.: 0 (312) 468 31 21

6.3.3. KİRALIK OFİSLER

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan kiralık ofislere ait bilgiler aşağıda belirtilmiştir. Bölge genelinde tüm katları ofis olan bloklar bulunmamakta olup, genelde daire kullanımlarının ofise dönüştürülmesi ile oluşan ofisler tercih edilmektedir.

1. Uğur Mumcu Caddesi üzerinde konumlu bir binanın 1. katındaki brüt 185 m² olarak pazarlanmakta olan 4+1 eşyalı ofis aylık 2.100,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira değeri ~ 11,35 TL)
İlgili tel.: 0533 137 41 20
2. Koza Sokak üzerinde konumlu bir binanın 1. katındaki brüt 135 m² olarak pazarlanmakta olan ofis aylık 1.400,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 10,35 TL)
İlgili tel.: 0312 439 10 06
3. Koza Sokak üzerinde konumlu bir binanın, 1. katındaki brüt 120 m² olarak pazarlanmakta olan ofis aylık 1.500,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 12,5 TL)
İlgili tel.: 0 (533) 734 20 63
4. Uğur Mumcu Caddesi üzerinde konumlu bir binanın 1. katındaki brüt 170 m² olarak pazarlanmakta olan 4+1 ofis aylık 1.650,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira değeri ~ 9,70 TL)
İlgili tel.: 0 (312) 286 05 82

6.3.4. SATILIK OFİSLER

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık ofislere ait bilgiler aşağıda belirtilmiştir. Bölge genelinde tüm katları ofis olan bloklar bulunmamakta olup, genelde daire kullanımlarının ofise dönüştürülmesi ile oluşan ofisler tercih edilmektedir.

1. Uğur Mumcu Caddesi üzerinde konumlu bir binanın bahçe katındaki brüt 168 m² olarak pazarlanmakta olan 4+1 ofis 350.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 2.085,-TL)
İlgili tel.: 0312 495 11 25
2. Taşınmazlarla aynı bölgede konumlu bir binanın 1. katındaki brüt 130 m² olarak pazarlanmakta olan, 4+1 ofis 335.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 2.575,-TL)
İlgili tel.: 0 (312) 446 25 15
3. Uğur Mumcu Caddesi üzerinde konumlu bir binanın 1. katındaki brüt 175 m² olarak pazarlanmakta olan ofis 420.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 2.400,-TL)
İlgili tel.: 0 (312) 440 11 10
4. Uğur Mumcu Caddesi ve Kuleli Sokak köşesinde konumlu bir binanın 1. katındaki brüt 180 m² olarak pazarlanmakta olan ofis 500.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² birim satış fiyatı ~ 2,780,-TL)
İlgili tel.: 0 (312) 440 68 08

6.4. GAYRİMENKULLERİN 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 aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

7. BÖLÜM DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

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

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

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

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

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

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli 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 subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

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

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

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmele birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı 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 beklmeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

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

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

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

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

7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

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

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

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

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazların aylık pazar kira değeri ile pazar değerinin tespitinde; **pazar yaklaşımı** kullanılacaktır.

8. BÖLÜM AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ TESPİTİ

8.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

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

8.1.1. KİRALIK EMSALLERİN ANALİZİ

Kiralık konut emsalleri; değerlemeye konu C Blok, 1 no'lu bağımsız bölüm için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve konutlar için aylık m² birim pazar kira değeri hesaplanmıştır. Diğer konutlar ise bina içerisinde buldukları konum bakımından C Blok, 1 no'lu bağımsız bölüm esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

KONUTLARIN AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)								
Emsaller	m ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Eklentili Brüt Alan Farkı	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	38,80	5%	0%	-10%	0%	0%	-10%	33,00
Emsal 2	27,40	10%	10%	0%	10%	0%	-10%	32,90
Emsal 3	26,85	10%	10%	-10%	10%	10%	-10%	32,20
Emsal 4	26,35	10%	10%	10%	10%	0%	-10%	34,30
Ortalama								33,10

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

Kiralık ofis emsalleri; değerlemeye konu 37 no'lu bağımsız bölüm için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve aylık m² birim pazar kira değeri hesaplanmıştır. Ayrıca 37 no'lu bağımsız bölümün natamam durumda olması ve tüm emsallerin daire kullanımlarının ofise dönüştürülmesi ile oluşan ofisler olması durumları da dikkate alınarak gerekli hesaplamalar yapılmıştır.

OFİSİN AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)								
Emsaller	m ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Eklentili Brüt Alan Farkı	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	11,35	50%	15%	-5%	15%	0%	-10%	18,70
Emsal 2	10,35	50%	20%	0%	15%	-5%	-10%	17,60
Emsal 3	12,50	30%	25%	-5%	15%	-5%	-15%	18,10
Emsal 4	9,70	50%	25%	0%	15%	0%	-10%	17,50
Ortalama								18,00

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

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizlerinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri ve inşaat kaliteleri dikkate alınarak takdir olunan arsa payları dahil 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	2	2	632	21,40	13.525
2	A	6	6	632	26,25	16.590
3	A	8	8	632	27,90	17.635
4	A	10	10	632	31,00	19.590
5	A	11	11	632	32,10	20.285
6	B	1	1	632	21,05	13.305
7	B	4	4	632	25,70	16.240
8	B	5	5	632	26,80	16.940
9	C	Zemin	1	98	33,10	3.245
10	C	Zemin	4	142	29,05	4.125
11	C	1	10	146	30,70	4.480
12	C	2	14	104	33,65	3.500
13	C	2	15	104	33,65	3.500
14	C	3	21	103	34,65	3.570
15	C	4	27	102	35,70	3.640
16	C	4	30	104	34,15	3.550
17	C	5	31	105	35,95	3.775
18	C	5	32	106	36,30	3.850
19	C	5	35	145	34,90	5.060
20	---	Zemin+1	37	177	18,00	3.185
TOPLAM						179.590

9. BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ

9.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

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

9.1.1. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

Satılık konut emsalleri; değerlemeye konu C Blok, 1 no'lu bağımsız bölüm için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve konutlar için m² birim pazar değeri hesaplanmıştır. Diğer konutlar ise bina içerisinde buldukları konum bakımından C Blok, 1 no'lu bağımsız bölüm esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

KONUTLARIN PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	m ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	5.100	15%	0%	5%	0%	-5%	5.865
Emsal 2	5.255	10%	0%	5%	0%	-5%	5.780
Emsal 3	4.760	10%	0%	5%	10%	-5%	5.710
Emsal 4	4.720	10%	0%	10%	10%	-5%	5.900
Ortalama							5.815

Satılık ofis emsalleri; değerlemeye konu 37 no'lu bağımsız bölüm için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve m² birim pazar değeri hesaplanmıştır. Ayrıca 37 no'lu bağımsız bölümün natamam durumda olması ve tüm emsallerin daire kullanımlarının ofise dönüştürülmesi ile oluşan ofisler olması durumları da dikkate alınarak gerekli hesaplamalar yapılmıştır.

OFİSİN PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)								
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Eklentili Brüt Alan Farkı	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	2.085	10%	10%	0%	15%	0%	-5%	2.710
Emsal 2	2.575	5%	5%	5%	15%	-5%	-15%	2.830
Emsal 3	2.400	5%	0%	5%	15%	0%	-10%	2.760
Emsal 4	2.780	5%	0%	5%	15%	0%	-20%	2.920
Ortalama								2.805

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

9.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizlerinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri ve inşaat kaliteleri dikkate alınarak takdir olunan arsa payları dahil 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	2	2	632	3.760	2.375.000
2	A	6	6	632	4.610	2.915.000
3	A	8	8	632	4.910	3.105.000
4	A	10	10	632	5.450	3.445.000
5	A	11	11	632	5.640	3.565.000
6	B	1	1	632	3.700	2.340.000
7	B	4	4	632	4.510	2.850.000
8	B	5	5	632	4.710	2.975.000
9	C	Zemin	1	98	5.815	570.000
10	C	Zemin	4	142	5.100	725.000
11	C	1	10	146	5.400	790.000
12	C	2	14	104	5.910	615.000
13	C	2	15	104	5.910	615.000
14	C	3	21	103	6.090	625.000
15	C	4	27	102	6.270	640.000
16	C	4	30	104	6.000	625.000
17	C	5	31	105	6.320	665.000
18	C	5	32	106	6.380	675.000
19	C	5	35	145	6.130	890.000
20	---	Zemin+1	37	177	2.805	495.000
TOPLAM						31.500.000

10. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

10.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

Buna göre rapor konusu taşınmazların toplam aylık pazar kira değeri için **179.590,-TL (Yüzyetmişdokuzbinbeşyüzdoksan Türk Lirası)**, toplam pazar değeri için ise **31.500.000,-TL (Otuzbirmilyonbeşyüzbin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

10.2. BRÜT KİRA GETİRİ ORANI

Brüt kira getiri oranı; gayrimenkulden elden edilen yıllık brüt kira gelirin gayrimenkulün pazar değerine bölünmesiyle tespit edilmektedir. Formül olarak;

$$\text{Brüt Kira Getiri Oranı} = \frac{\text{Yıllık Brüt Kira Geliri}}{\text{Gayrimenkulün Pazar Değeri}}$$

Taşınmazların toplam aylık pazar kira değeri 179.590,-TL olarak hesaplanmış olup, taşınmazların toplam yıllık pazar kira değeri ise 2.155.080,-TL olarak bulunmuştur. Taşınmazların toplam pazar değeri ise 31.500.000,-TL olarak hesaplanmıştır.

Tüm bu tespitlerden hareketle değerlemeye konu gayrimenkullerin brüt kira getiri oranı **~ % 6,84** (2.155.080,-TL / 31.500.000,-TL) olarak hesaplanmaktadır.

11. BÖLÜM SONUÇ

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

	TL	USD	EUR
AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ	179.590	47.000	39.400
PAZAR DEĞERİ	31.500.000	8.252.000	6.914.000

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

Taşınmazların KDV dahil toplam aylık pazar kira değeri 211.916,20 TL ve toplam pazar değeri ise 35.906.050,-TL'dir. KDV oranı pazar değerinde net 150 m²'den küçük daireler için % 1, net 150 m²'den büyük daireler ve büro için % 18, kira değeri için ise % 18 olarak alınmıştır.

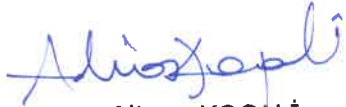
Taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 29 Aralık 2017

(Değerleme tarihi: 25 Aralık 2017)

Saygılarımızla,



Alican KOÇALI
Şehir Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Nurettin KULAK
Jeoloji Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Suretleri
- Tapu Kayıt Örnekleri
- İmar Durum Yazsısı
- Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkuller İçin Daha Önce Hazırlanan Rapor Bilgileri
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri