



**smartkurumsal**  
gayrimenkul değerleme danışmanlık

## Gayrimenkul Değerleme Raporu

**NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI A.ř.**

GAZİOSMANPAşA MAH. İRAN CAD.  
KARUM İő MERKEZİ No: 21 / 439  
ÇANKAYA / ANKARA

31.12.2019  
SM-19-SPK-NUROLGYO-03

## Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler

<b>Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri</b>	<b>Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</b> Mustafa Kemal Mh. 2129. Sokak No:4/6 Çankaya / ANKARA Tel :+90 (312) 287 44 00 - E.Mail : <a href="mailto:info@smartkurumsal.com.tr">info@smartkurumsal.com.tr</a>
<b>Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri</b>	<b>Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi</b> Büyükdere Cad., Nurol Maslak Plaza No: 257, Kat:3 Sarıyer / İSTANBUL Tel : +90 (212) 286 82 40 Faks: +90 (212) 285 99 56
<b>Sözleşme Tarihi / Sayısı</b>	09.12.2019
<b>Talep Tarihi / Sayısı</b>	09.12.2019 / 03
<b>Değerleme Başlangıç Tarihi</b>	20.12.2019
<b>Değerleme Bitiş Tarihi</b>	26.12.2019
<b>Rapor Tarihi</b>	31.12.2019
<b>Rapor Numarası</b>	SM-19-SPK-NUROLGYO-03
<b>Raporun Türü</b>	Gayrimenkul Değerleme Raporu
<b>Değerlemeye Konu Taşınmaz</b>	Gaziosmanpaşa Mah. İnan Cad. Karum İş Merkezi, 439 Numaralı Bağımsız Bölüm
<b>Değerlemeye Konu Taşınmazın Adresi</b>	Gaziosmanpaşa Mah. İnan Cad. Karum İş Merkezi Apt. No: 21 / 439 Çankaya / ANKARA
<b>Raporu Hazırlayan Uzman</b>	Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üni. 2003) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187)
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Ceyhun ÖN Mimar (Dokuz Eylül Üniv. 2000/755) Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK 401394)

## İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ	5
1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI	5
1.2 UYGUNLUK BEYANI	5
1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER	5
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1 DEĞERLEMİYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.2 DEĞERLEMİYİ TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR	8
3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ	9
3.1 TAPU KAYITLARI	9
3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ	10
3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ	10
4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER	10
4.1 TAŞINMAZIN TANIMI	10
4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ	10
4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	16
4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	17
4.5. SWOT ANALİZİ	19
5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ	20
5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ	20
5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ	21
5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ	21
5.4 YAPI DENETİM KURULUŞUNA VE İŞLEMLERİNE AİT BİLGİLER	21
5.5 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	21
5.6 DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON 3 ADET DEĞERLEME İLİŞKİN BİLGİLER	22
6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER	22
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	22
6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	27
6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER	28

---

6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	28
6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ	28
6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ	29
6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	29
6.8 PAZAR DEĞERİ ANALİZİ	29
6.9 NAKİT AKIŞI / GELİR İNDİRGEME ANALİZİ	33
6.10. TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINA DAİR GÖRÜŞ	34
7. DEĞERLENDİRME	35
8. SONUÇ	36
9. EKLER	37

# 1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ

## 1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI

Bu değerlendirme raporunun amacı; NUROL GYO A.Ş.'nin talebine istinaden, Gaziosmanpaşa Mahallesinde 17.990 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki 2944 ada 21 parselde bulunan, adres kayıtlarına göre İran Cad. Karum İş Merkezi, 439 no.lu bağımsız bölümün pazar değerlerini içeren Değerleme Raporu'nun hazırlanmasıdır.

## 1.2 UYGUNLUK BEYANI

Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışması ile ilgili olarak;

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

beyan ederiz.

## 1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER

Bu raporda yer alan değerlendirme çalışması, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" hükümleri ile bu tebliğin ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ve yine Kurul'un 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.

UDS 104 tanımlı değer esaslarından, **Pazar değeri**, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

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

Bu kapsamda, değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Gayrimenkulün niteliği gereği analizde, mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı ve her ikisi de bağımsız hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili makul bilgiye sahiptir ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkullerin makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen Pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

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

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

- (a) Pazar Yaklaşımı,
- (b) Gelir Yaklaşımı,
- (c) Maliyet Yaklaşımı.

#### **a) Pazar Yaklaşımı**

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

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

- (a) ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan karşılaştırma birimlerinin tespit edilmesi,
- (b) ilgili karşılaştırılabilir işlemlerin tespit edilmesi ve bu işlemler için temel değerlendirme ölçütlerinin hesaplanması,
- (c) karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların tutarlı bir karşılaştırmalı analizinin yapılması,
- (d) karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasındaki farklılıkların yansıtılabilmesi amacıyla değerlendirme ölçütleri (varsa) için gerekli düzeltmelerin yapılması,
- (e) düzeltilmiş değerlendirme ölçütünün değerlendirme konusu varlığa uygulanması ve

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

### **b) Gelir Yaklaşımı**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

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

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

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

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

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

(e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve

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

### **c) Maliyet Yaklaşımı**

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

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

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

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

## **2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER**

### **2.1 DEĞERLEMEYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ**

#### **SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK. A.Ş.**

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

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

E-Posta: [iletisim@smartkurumsal.com.tr](mailto:iletisim@smartkurumsal.com.tr)

Web: [www.smartkurumsal.com.tr](http://www.smartkurumsal.com.tr)

Maltepe VD – 7720681407

Ticaret Sicil No: 382333

### **2.2 DEĞERLEMEYİ TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ**

#### **NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

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

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

E-Posta: [info@nurolgyo.com.tr](mailto:info@nurolgyo.com.tr)

Web: [www.nurolgyo.com.tr](http://www.nurolgyo.com.tr)

İSTANBUL- Maslak Vergi Dairesi Müdürlüğü - 6320073849

Ticaret Sicil No: 375952

### **2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR**

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan 1 adet bağımsız bölümün değerlendirme tarihi itibarıyla,

- Pazar değerinin tespiti
- Aylık kira pazar değerinin tespiti

talebi bulunmaktadır.

Bu rapor amacına uygun olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" hükümleri ile bu tebliğin ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ve yine Kurul'un 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz.

Müşteri tarafından tarafımıza herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.



### 3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

#### 3.1 TAPU KAYITLARI

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

RAPORA KONU TAŞINMAZ	
İli	ANKARA
İlçesi	ÇANKAYA
Mahallesi	GAZİOSMANPAŞA
Köyü	-
Mevkii	-
Pafta No.	-
Ada No.	2944
Parsel No.	21
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	17.990,00
Ana Taşınmazın Niteliği	KARGIR İŞHANI
Blok No.	-
Kat No.	4. ÇARŞI
Bağımsız Bölüm No.	439
Bağımsız Bölümün Niteliği	BÜRO
Arsa Payı	41/10000
Cilt No.	24
Sayfa No.	2354
Tarih / Yevmiye No.	06/05/2008 / 10058
Sahibi	NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş VKN:6320073849

### **3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ**

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 27.12.2019 tarihinde saat 12.27'de alınan tapu kayıtlarına göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen takyidat bulunmaktadır.

(TAKBİS Belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.)

- Beyan: Y.PLANI 14.06.1991

- İrtifak: H:İRTİFAK HAKKI. T:13/12/1990 – Y:7173

- İrtifak: H:İRTİFAK HAKKI. T:13/12/1990 – Y:7190

### **3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ**

Değerleme konusu taşınmaza ait detaylı tapu kayıtlarına göre, maliki Nurol GYO AŞ olup bağımsız bölüm son üç yıl içerisinde satışa konu olmamıştır.

## **4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER**

### **4.1 TAŞINMAZIN TANIMI**

Rapora konu taşınmaz Ankara İli, Çankaya İlçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi sınırları içerisinde, 17.990,00 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki 2944 ada 21 parsel üzerinde Alışveriş ve İş Merkezi olarak inşa edilmiş binanın 4. Çarşı katında bulunan 439 numaralı Büro vasıflı taşınmazdır.

### **4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ**

#### **4.2.1 Ankara İli**

##### **Konum:**

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

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



### **İdari Sınırlar:**

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

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



### **Ulaşım:**

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

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

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

Ankara ili, başkente gidip gelen motorlu vasıta trafiğini kaldırabilmek üzere modern bir karayolu ağına sahiptir. Başkenti çevreleyen O-20 çevre yolu, şehirlerarası trafiğin şehir trafiğini aksatmadan geçmesini sağlar. O-20 başka otoyollara bağlanarak başkentin ilin ve ülkenin diğer kentlerine ulaşımını sağlar. Bunlardan O4

otoyolu(Avrupa E-yolları sistemine göre E89), başkenti İstanbul'a bağlar, O20 (E90) ise başkenti Adana'ya bağlar. İl içindeki diğer devlet yollarının hemen hepsi Ankara şehrine bağlıdır. Ankara şehrini diğer büyük şehirlere bağlayan karayolları arasında D200 (E90) (Bursa -Eskişehir - Ankara), D750 (E90) (Ankara - Aksaray - Adana), D200 (E88) (Ankara - Elmadağ), O-4 (E89) (Zonguldak - Aksaray - Ankara - Kızılcahamam - Gerede), D200 (E88) (Eskişehir -Sivrihisar - Ankara - Kırıkkale - Yozgat - Sivas) bulunur. İl içindeki diğer devlet yolları ise D750 (Tarsus- Pozantı - Aksaray - Ankara - Kazan - Gerede), D765 (Çankırı - Kalecik - Kırıkkale), D260 (Polatlı - Haymana - Balâ), D140 (Beypazarı - Nallıhan), D695 (Polatlı - Akşehir).



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

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

### **İklim:**

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

## Su Kaynakları:

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

## Nüfus ve Demografik Yapı:

Ankara ili, Ankara şehrinin başkent olmasından sonra hızla kalabalıklaşmıştır. Özel ve kamu sektörü yatırımları başkent ve yöresine yoğunlaşmış, bunun sonucu ortaya çıkan çalışma olanakları büyük bir nüfus akımına yol açmıştır. Ekonomi, sağlık ve eğitim altyapısının gelişmişliği, suç oranının düşük olması, kişi başına kamu yatırımının ve kişi başına mevduatın yüksek olması gibi nedenlerin göçü teşvik ediyor olması muhtemeldir. Cumhuriyet tarihi boyunca ilin nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Ankara'nın nüfusu, ADNKS verilerine göre 2018 yılı itibarıyla **5.503.985 kişidir**. 1927 sayımında nüfusu 404.000 olan il, Türkiye nüfusunun % 3,2'sine sahipken günümüzde bu oran % 6,71'dir.

Yıl	Ankara Nüfusu	Değişim	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2018	5.503.985	1,08%	2.728.900	2.775.085
2017	5.445.026	1,83%	2.702.492	2.742.534
2016	5.346.518	1,44%	2.653.431	2.693.087
2015	5.270.575	2,34%	2.621.235	2.649.340
2014	5.150.072	2,08%	2.562.805	2.587.267
2013	5.045.083	1,60%	2.507.525	2.537.558
2012	4.965.542	1,53%	2.474.456	2.491.086
2011	4.890.893	2,50%	2.439.058	2.451.835
2010	4.771.716	2,60%	2.379.226	2.392.490
2009	4.650.802	2,24%	2.318.633	2.332.169
2008	4.548.939	1,84%	2.267.779	2.281.160
2007	4.466.756		2.225.033	2.241.723

(Kaynak: TÜİK, İstatistik Göstergeler 1927-2008, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Sonuçları)

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

- Ankara, Türkiye nüfusunun % 6.71'ini barındırmaktadır.
- Ankara nüfus yoğunluğu 224 kişi/km<sup>2</sup>'dir.
- 6 yaş ve üzeri okur-yazarlık oranı Türkiye ortalaması % 96,22 iken Ankara'da % 97,68'dir.
- Yüksekökol ve fakülte mezunu oranı Türkiye genelinde % 13 iken Ankara'da bu oran %20 civarındadır.
- 19 yükseköğretim kurumu, 8 teknopark ve 11 OSB bulunmaktadır.
- Bölgelere göre Gayri Safi Katma Değer (GSKD) üretiminde Ankara, Türkiye'nin 2. büyük kentidir.
- Kişi başı GSKD değeri Ankara'da yaklaşık 20.500 TL, sektörlerin bölge GSKD'sindeki payı incelendiğinde hizmetler sektöründe % 71,5 sanayi sektöründe % 25,7 ve tarım sektöründe % 2,8 olduğu görülmektedir.

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

\* TÜİK 2017 Verileri

### **Ekonomi:**

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

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

**Madenler:** Madencilik bakımından pek zengin sayılmaz. Buna rağmen bazı madenler vardır. Nallıhan'da çıkarılan linyit 150 bin tona yaklaşmıştır. Bala, Beypazarı civarında demir, Nallıhan ve Beypazarı'nda linyit;

Ayaş ve Bala'da alçı taşı, Çubuk ve Nallıhan'da mermer; Haymana, Kalecik ve Polatlı civarında manganez mevcuttur. İl dâhilinde molibden, volfram, bentonit, trona, feldispat, kil, manyezit, perlit, tuz, pomza taşı vardır.

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

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

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

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

#### **4.2.2 Çankaya İlçesi**

##### **Konum:**

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

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

Ankara İlinin en önemli merkezi Kızılay Meydanı Çankaya İlçesi sınırlarında yer almaktadır.

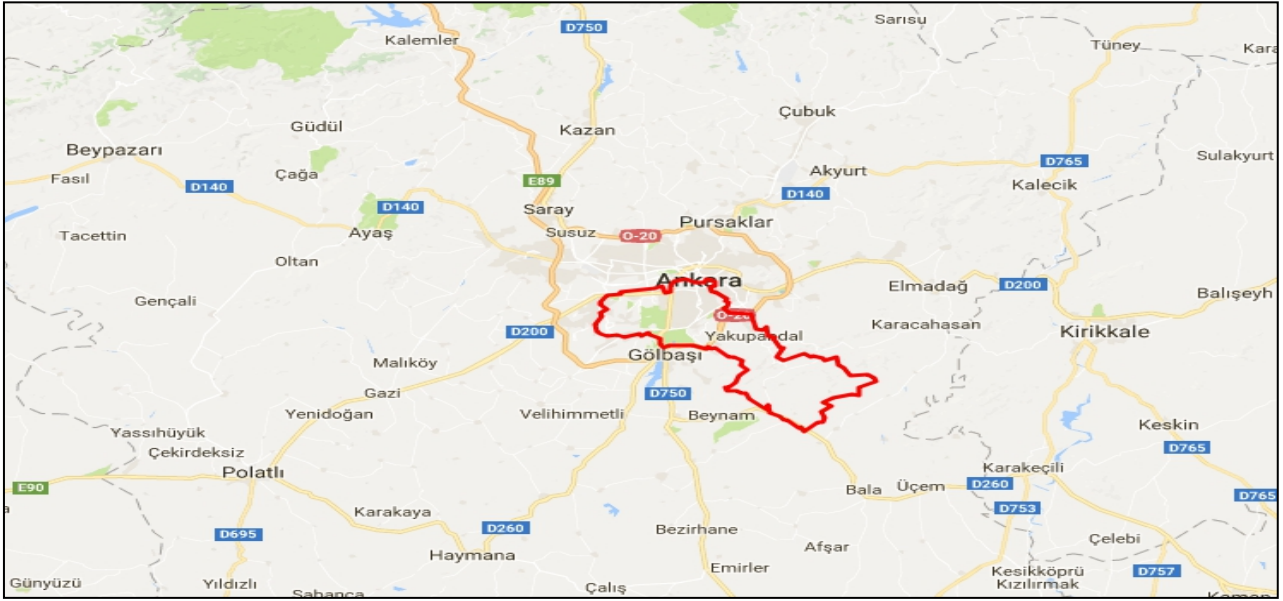
##### **Sosyo-Ekonomik Yapı:**

Ankara'nın 13 Ekim 1923 tarihinde yeni kurulan Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olmasının ardından gelişen Çankaya, 9 Haziran 1936 tarihinde kabul edilen 330 sayılı Kanun ile ilçe statüsüne erişmiştir. Günümüzde, Çankaya ilçesi Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisindedir. 2018 yılı nüfus sayımına göre Çankaya'nın nüfusu 920.890'dır.

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

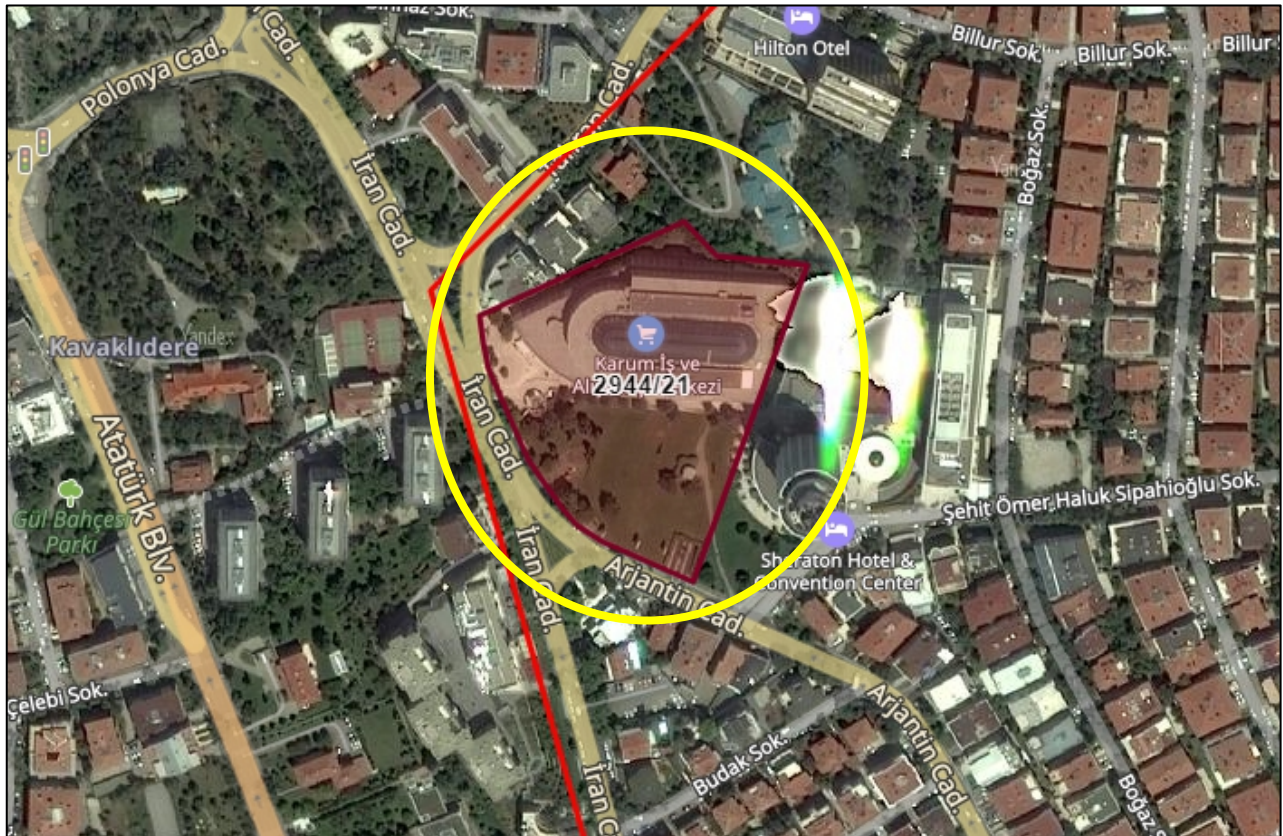
## Ulaşım:

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



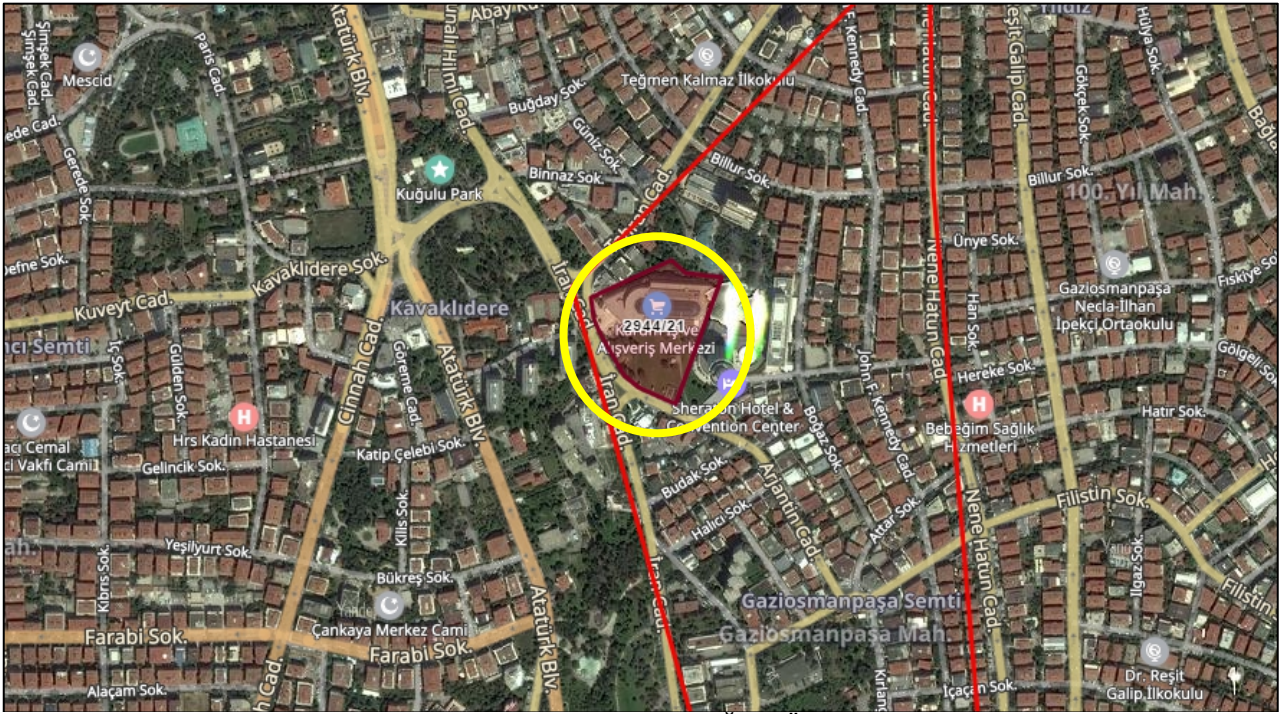
## 4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Ana taşınmaz, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi dahilinde bulunan İran Caddesi, 21 kapı numaralı Karum Alışveriş Merkezidir.



TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE





TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE

Taşınmazın bulunduğu Gaziosmanpaşa Mahallesi, Çankaya İlçesinin en eski mahallelerindenidir. Taşınmaza Ankara İlinin en önemli bulvarı olan Atatürk Bulvarı üzerinde güney istikametinde ilerlenerek Tunalı Hilmi Kavşağının bulunduğu bölgede solda yer alan Polonya Caddesine girilir ve devamında ilk sağda yer alan İran Caddesine ulaşılır taşınmaz Mevcut cadde üzerinde Karum AVM dahilinde yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde çok sayıda elçilik binası, şirket merkezleri, kafe, restoran, eğlence merkezleri, konut binaları ile ofis kullanımlı taşınmazlar bulunmaktadır.

#### **4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ**

##### **Ana Taşınmazın Özellikleri;**

- Parselin yüzölçümü 17.990,00 m<sup>2</sup>'dir.
- Parsel düze yakın hafif eğimli bir topografik yapıdadır.
- Parsel yaklaşık çeyrek daire geometrik yapıya sahiptir.
- Bölgede alt yapı imkanları tamamlanmış durumdadır.
- Parsel üzerinde Karum AVM bulunmaktadır.

Ana Taşınmaz; bodrum, zemin ve 5 çarşı katı olmak üzere toplam 9 katlı olarak inşa edilmiş olup, 3 ve 2. bodrum katlarda; otopark, depo ve teknik alanlar, 1. bodrum kat, zemin kat, 1. çarşı katında mağazalar ve vitrinler, 2, 3, 4 ve 5. çarşı katlarında ise bürolar yer almaktadır. Ana taşınmaz yapı ruhsatına göre 62.547,00m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olup 372 adet dükkan, 103 adet büro, 10 adet lokanta ve 1 adet otopark olmak üzere toplam 486 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Bina Girişi 1. Bodrum kat (-6,00 kotu) seviyesinden sağlanmıştır.

Bina dahilinde 6 adet asansör bulunmakta olup ofis katlarına ulaşım A, B, C, D, E, F olarak isimlendirilmiş asansörlerle sağlanmaktadır.

Bina ortak alanlarında zeminler seramik ve mermer kaplı, duvarlar plastik boyalı, tavanlar ise plastik boyalıdır.

ANA TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ			
Yapının İnşaat Tarzı	Betonarme Karkas	Yapının Sınıfı ve Grubu	V-A
Yapım Yılı	1991	Yapı Nizamı	Ayrık
Deprem Derecesi	4. Derece	Deprem Hasar Durumu	Yok
Yapının Toplam Kat Adedi	9 (3 Bodrum + Zemin + 5 Normal Kat )	Ana Taşınmazdaki Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	486
Otopark	Kapalı	Asansör	Var
Yüzme Havuzu	-	Özel Güvenlik	Var
Diğer Özellikler : -			

#### **Bağımsız Bölüm Özellikleri:**

Değerleme konusu 439 bağımsız bölüm numaralı Büro, Karum Alışveriş Merkezinin 4. çarşı katında konumlu olup B asansörünün 5. Kat çıkışına (Bina girişi 1. bodrum kat seviyesinden sağlanmış olması nedeniyle binada 1. bodrum kat, zemin kat olarak belirtilmiştir.) göre sağ tarafta yer almaktadır. Taşınmaz yaklaşık 112 m<sup>2</sup> brüt alana sahip olup iç mahalli ihtiyaca yönelik alçı panel ile oda bölümlerine ayrılmış olduğu tespit edilmiştir. Taşınmaz dahilinde zemin laminant parke, duvarlar plastik boya, tavan alçı asma tavan kaplamadır. Taşınmaz dahilinde yer alan kapılar ahşap doğrama, pencereleri çift camlı alüminyum doğramdır. Taşınmaz Alışveriş merkezinin iç tarafına cephe vaziyettedir. Taşınmaz dahilinde merkezi klima sistemi bulunmaktadır.

#### **Olumlu ve Olumsuz Faktörler:**

OLUMLU ÖZELLİKLERİ	OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ
Alışveriş Merkezi dahilinde olması	Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk
Bölge altyapısının tamamlanmış olması	Bölgede genel olarak otopark sıkıntısı olması
Prestijli bölgede yer alması	Bulunduğu alışveriş merkezinin eski önemini yitirmiş olması.
İl merkezine yakın konumlu olması	AVM sektöründe yoğun rekabet yaşanması
Yapı kullanma izin belgesinin bulunması	
Kurumsal firmaların talep ettiği Alışveriş merkezinde yer alması.	

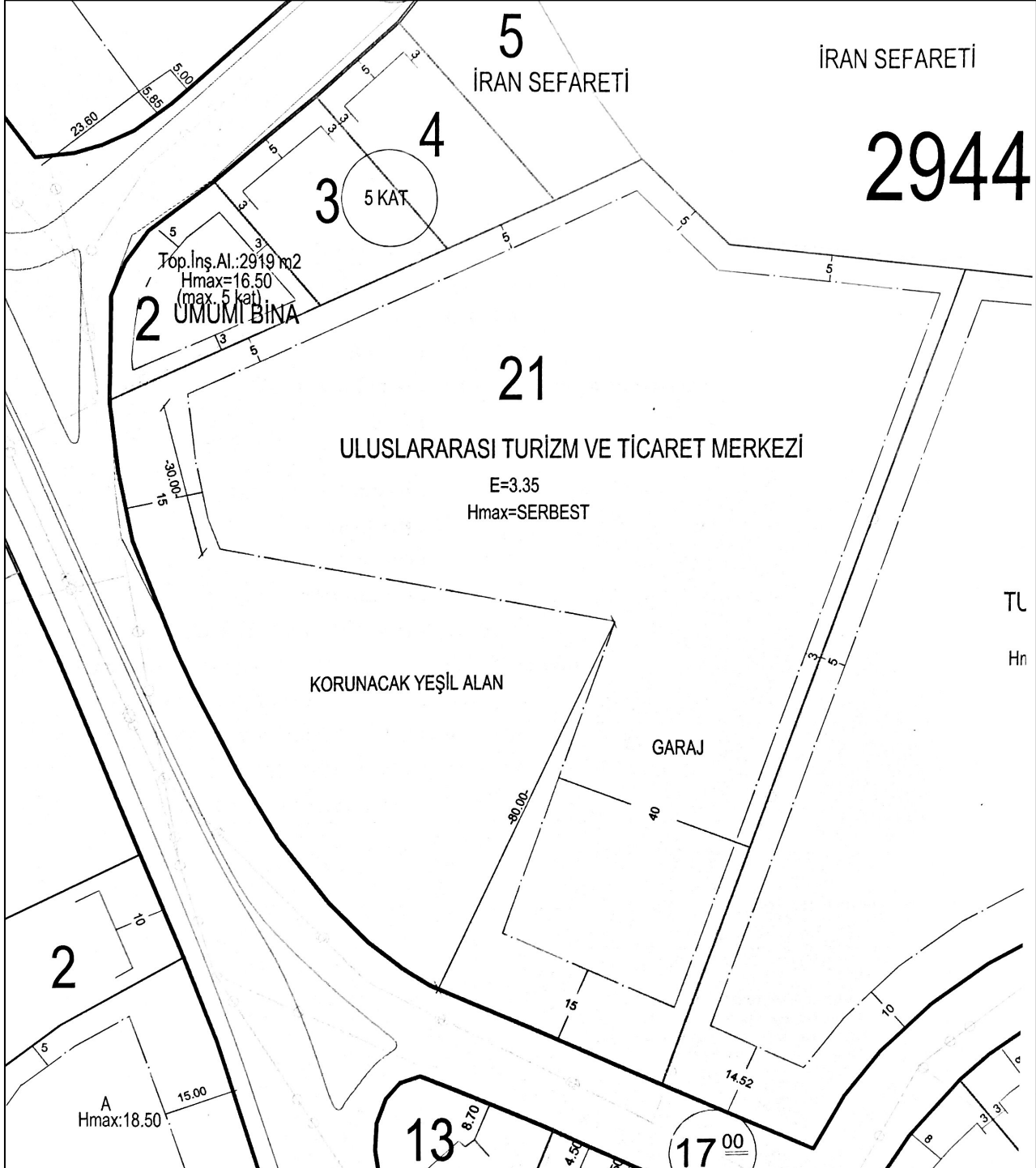
#### 4.5. SWOT ANALİZİ

	OLUMLU YÖNLER		OLUMSUZ YÖNLER	
<b>GÜÇLÜ YANLAR</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• AVM içinde yer alması</li> <li>• Merkezi alanda bulunması</li> <li>• Yakınında otel, kongre salonu gibi fonksiyonların olması</li> <li>• Ankara'nın önemli caddelerinden Tunalı Hilmi Caddesi ve Kuğulu Park'a yakın konumda olması,</li> <li>• Peyzaj alanlarının fazla olması,</li> </ul>	<b>ZAYIF YANLAR</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Proje içinde yer alan bağımsız bölüm sayısının fazla olmasından dolayı uzun satış süresi,</li> <li>• Ortak kullanım alanlarının fazla olması nedeniyle maliyetin yüksek olması,</li> </ul>	<b>İÇ ETKENLER</b>
<b>FIRSATLAR</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ana cadde üzerinde olması,</li> <li>• Çevresinde hem işyerleri hem de konut alanlarının olması</li> <li>• Satış ve kiralama açısından bölgeye talep gösterecek yüksek gelire sahip yatırımcıların olması,</li> <li>• Yakın çevresinde özel hastane ve özel okullar olması</li> </ul>	<b>TEHDİTLER</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ankara'da AVM ve ofis sektöründe çok sayıda farklı seçenekler olması,</li> <li>• Ekonomik gelişmeler ve gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk sebebiyle gayrimenkule olan talebin düşmesi,</li> <li>• Bölgede otopark problemi olması</li> </ul>	<b>DIŞ ETKENLER</b>

## 5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

### 5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

Çankaya Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden temin edilen bilgi ve belgelere göre değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu parsel, Ankara İdare Heyetinin 07.03.1958 tarih ve 160 sayılı kararı ile onaylanan 6600/B no.lu parselasyon planı ile oluşturulmuş olup planda Uluslararası Turizm ve Ticaret Merkezi alanında kalmakta ve yapılaşma koşulları Emsal:3,35, h max: Serbest şeklindedir.



Yapılaşma koşulları ve plan notları aşağıda detaylı olarak verilmiştir.

TAŞINMAZIN GÜNCEL İMAR DURUMU			
Plan Türü	1/1000	Lejant	Uluslararası Turizm ve ticaret Merkezi
İnşaat Nizamı	Ayrık	H max	Serbest
TAKS	-	KAKS (Emsal)	3,35
Diğer	Tüm cephelerden 5 m çekme mesafesi vardır.		
Plan Notları	Çekme mesafeleri ön yoldan 15 m, yanlardan 3 m ve 5 m, arkadan 5 m şeklindedir.		

## **5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ**

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

## **5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ**

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

- Çankaya Tapu Müdürlüğü'nde taşınmaza ait 12.03.1991 onay tarihli kat irtifakına esas mimari projesi görülmüştür. Binalar vaziyet planına ve imar paftasına göre konumu yerinde yapılan incelemelere göre uygun olduğu tespit edilmiştir. Mimari projesine göre bağımsız bölüm dağılımının yapılmış olduğu görülmüş olup kat irtifakının kurulduğu tespit edilmiştir.
- Ana taşınmaza ait 13.08.1991 tarih ve 75 sayılı Yapı Ruhsatı ile taşınmazı da kapsayan 15.04.1994 tarih ve 176/94 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir.

## **Taşınmazların yasal ve mevcut durum analizi:**

Çankaya Tapu Müdürlüğü Arşivinde yer alan 12.03.1991 tarihli kat irtifakına esas mimari projesi incelenmiş olup bağımsız bölümün kat, konum ve alan bakımından mimari projesine uygun inşa edilmiş olduğu tespit edilmiştir.

## **5.4 YAPI DENETİM KURULUŞUNA VE İŞLEMLERİNE AİT BİLGİLER**

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

## **5.5 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ**

Değerleme kapsamındaki taşınmazın tamamının mülkiyeti Nurol GYO A.Ş.'ye aittir. Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde taşınmazın hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayıt tespit edilmemiştir.

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

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

1- Tarih: 31.12.2018 - Rapor No: SM-18-SPK-NUROLGYO-002

2- Değerleme Uzmanı: Mehmet Öztürk

Sorumlu Değerleme Uzmanı: Ceyhun Ön

3- Toplam Pazar Değeri: 460.000.- TL (KDV Hariç)

## **6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER**

### **6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ**

#### **6.1.1 Küresel Ekonomi**

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

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

#### **6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler**

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

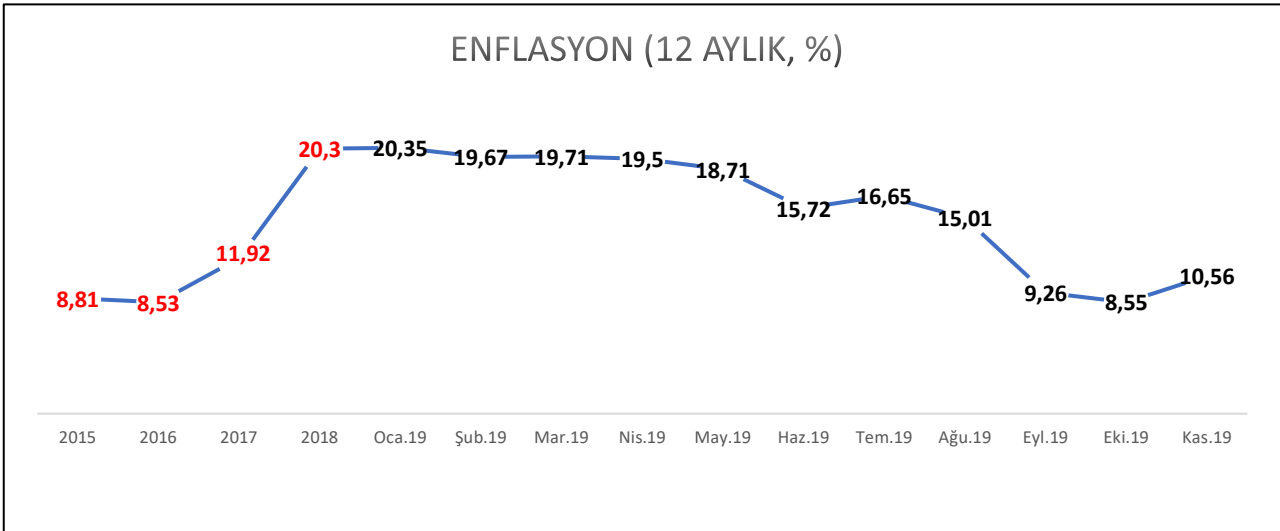
Ticaret Bakanlığı tarafından açıklanan geçici verilere göre Kasım ayında ihracat hacmi 15,5 milyar USD olurken, ithalat %9,2 oranında yükselerek 17,6 milyar USD oldu. Böylece, geçtiğimiz yılın Kasım ayında 672 milyon USD olan dış ticaret açığı bu dönemde 2,1 milyar USD düzeyinde gerçekleşti.

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

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

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

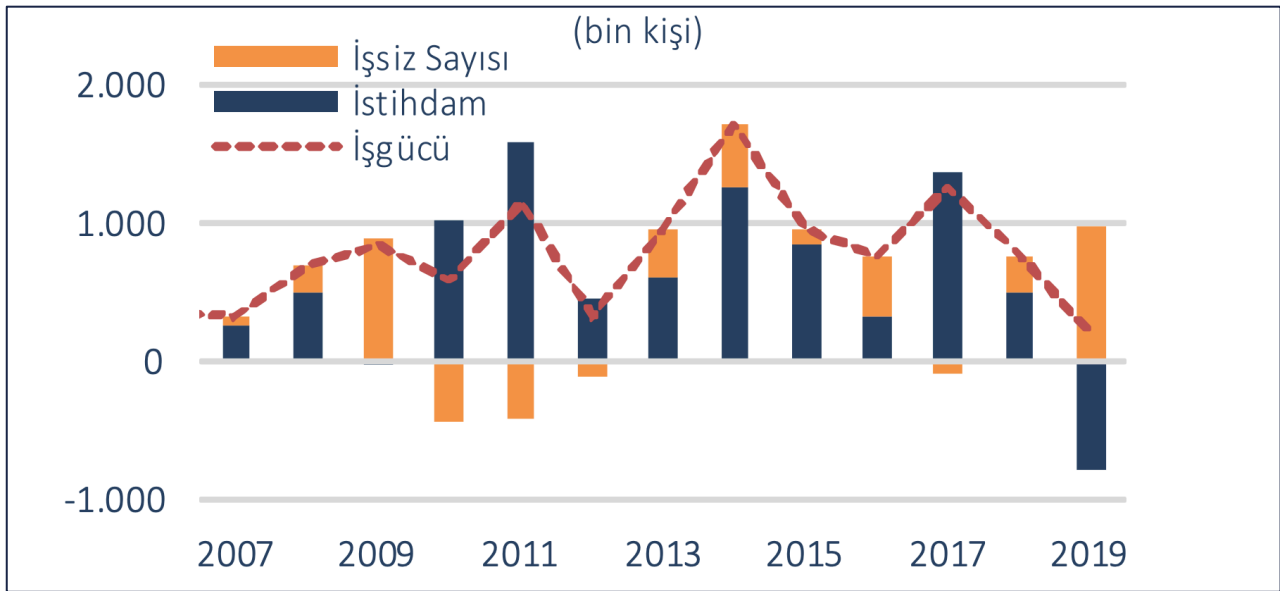
Enflasyon Verileri



Enflasyon Verileri

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

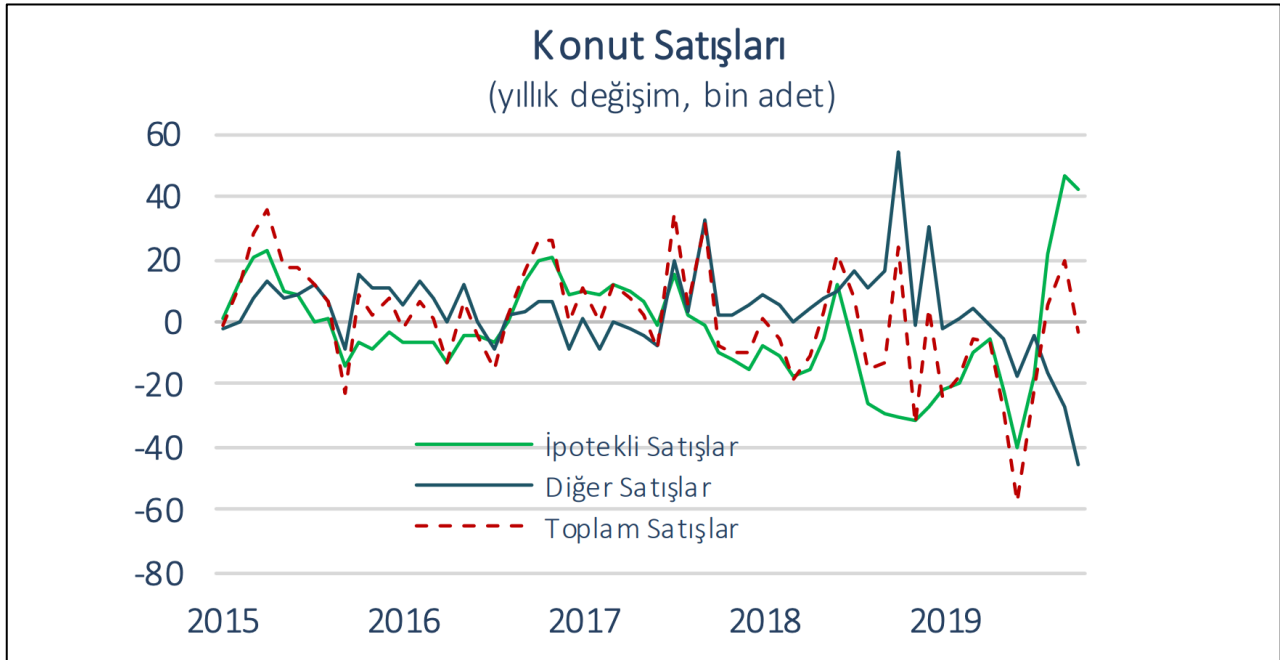
2019 yılının ilk 8 ayında ekonomik aktivitedeki zayıf görünüm paralelinde işgücü piyasasında gözlenen kötüleşme devam etti. İşsizlik oranı Ağustos döneminde yıllık bazda 2,9 puan yükselerek %14 oldu. 15-24 yaş arasındakileri kapsayan genç nüfusta işsizlik oranı da % 27,4 ile 2005 bazlı serinin en yüksek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



Ağustos Dönemleri İtibariyle İşgücü, İstihdam ve İşsiz Sayısındaki Yıllık Değişim

### 6.1.3 Gayrimenkul Piyasası:

TÜİK tarafından açıklanan verilere göre Türkiye genelinde konut satışları Ağustos ve Eylül aylarındaki artışın ardından Ekim'de geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre %2,5 gerileyerek 142.810 oldu. Bu dönemde konut kredisi faizlerindeki düşüşün desteğiyle ipotekli konut satışlarının hızlı artmaya devam ettiği görüldü. Ekim 2018'de 8.065 adet olan ipotekli konut satışı bu yılın aynı ayında 50.411 adet olarak gerçekleşti. Diğer satışlar ise bu dönemde %33,3 azaldı. Yabancıya konut satışlarında da son üç aydır yıllık bazda gerileme gözleniyor.



Konut Satış Adetleri Yıllara Göre Değişim Grafiği

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman bir kaldıraç görevini üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde 'inşaat', yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir. Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/ boşanma, taşınma, yurt içi göçler ile yurt dışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişimlerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre fazlaşıp azalabilmektedir. Gayrimenkul sektörünün önemli



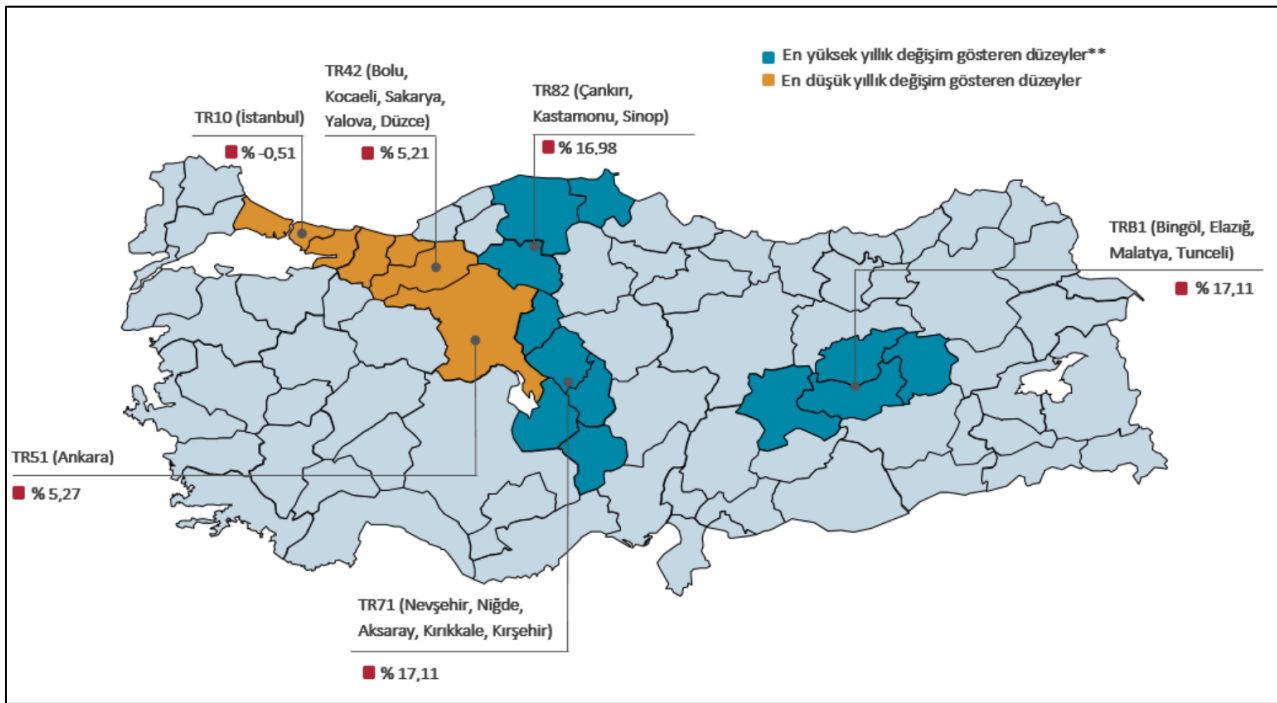
göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2014 yılında konut satışları 1.165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yeni bir rekor olan 1.289.320 adet sayısına ulaşmıştır. 2016 yılında ise gerek Türkiye'nin içeride yaşadığı sistemik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları yeni bir rekoru işaret ederek 1.341.453 adet olarak gerçekleşmiştir. 2017 senesinde ise konut satış sayısı 1.490.314 âdete ulaşırken, 2018 yılda söz konusu rakam 1.375.400 adet olmuştur. 2019 yılının dokuz aylık süresinde gerçekleşen rakamlar bir önceki yıla göre hafif bir düşüş gösterse de konjonktür düşünüldüğünde gerçekleşmelerin normal olduğu ifade edilebilir. Söz konusu süre zarfında satılan konut sayısı 865.473 adet olarak gerçekleşmiştir. Ağustos ve Eylül ayları itibarı ile özellikle kamu bankalarının konut kredi faizlerinde yaptığı indirimler ipotekli satışlar üzerinde olumlu etki yaratmıştır, eğilimin yıl sonuna kadar sürmesi düşünülebilir.


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

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

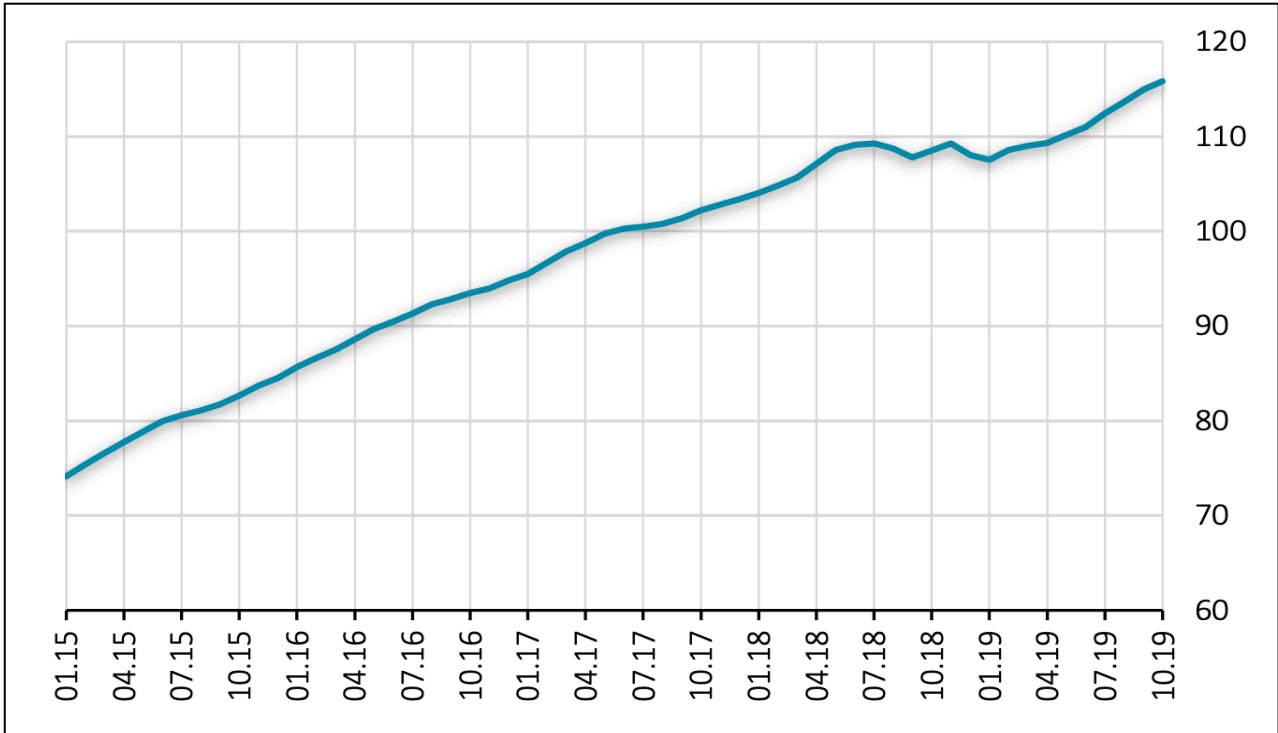
(Kaynak, GYODER, TÜİK)

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



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

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



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

### **AVM Sektörü:**

Türkiye genelinde 2019 yılı 3. çeyreği itibariyle AVM sayısı 453'e ulaşmıştır. En fazla Alışveriş Merkezine sahip iller sırasıyla; İstanbul (147 adet), Ankara (38 adet), İzmir (28 adet) şeklindedir. Toplam kiralanabilir alan stoku 13 milyon 453 bin m<sup>2</sup>'dir. Kiralanabilir alan açısından incelendiğinde, İstanbul toplam stokun yaklaşık %39'unu oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 164 m<sup>2</sup>'dir.

Türkiye genelinde 2019 yılı 3. çeyreği itibariyle AVM sayısı 453'e ulaşmıştır. En fazla Alışveriş Merkezine sahip iller sırasıyla; İstanbul (147 adet), Ankara (38 adet), İzmir (28 adet) şeklindedir. Toplam kiralanabilir alan stoku 13 milyon 453 bin m<sup>2</sup>'dir. Kiralanabilir alan açısından incelendiğinde, İstanbul toplam stokun yaklaşık %39'unu oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 164 m<sup>2</sup>'dir.

2019 3. çeyrek sonu itibariyle, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 453 olup, toplam kiralanabilir alan stoku ise 13 milyon 453 bin m<sup>2</sup>'ye ulaşmıştır. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %39'unu oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 164 m<sup>2</sup>'dir.

Ciro endeksi Eylül 2019 döneminde bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 3,5 oranında artış kaydederek 294 puana ulaştı. 2019 yılının 3. çeyreğinde ise, bir önceki yılın aynı dönemine göre perakende ciro endeksinde yüzde 8,5 oranında artış kaydedildi. Eylül 2019 verileri bir önceki dönemin aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde yüzde 6,2 oranında daralma yaşandığı görülmektedir. 2019 yılının 3. çeyreğinde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,7 oranında bir düşüş gerçekleştiği görülmüştür.

## **6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER**

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

### **6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER**

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

### **6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER**

<b>TAŞINMAZIN TEKNİK ÖZELLİKLERİ</b>			
<b>Elektrik</b>	✓	<b>Su</b>	✓
<b>Kanalizasyon</b>	✓	<b>Isıtma Sistemi</b>	✓
<b>Asansör</b>	✓	<b>Klima Sistemi</b>	✗
<b>Kapalı Otopark</b>	✓	<b>Yangın Merdiveni</b>	✓
<b>Jeneratör</b>	✓	<b>Kapalı Devre Kamera Sistemi</b>	✓
<b>Kapalı Yüzme Havuzu</b>	-	<b>Sosyal Tesis</b>	✓
<b>Diğer Özellikler:</b>			

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

### **6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ**

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

#### **Pazar Değeri Analizi, Varsayımları ve Nedenleri**

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

#### **Nakit Akışı / Gelir İndirgeme Analizi, Varsayımları ve Nedenleri**

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

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

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlendirilmesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile

malın gerçek bir değeri vardır.” şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

## **6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ**

Bu değerlendirme çalışmasında,

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

## **6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ**

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

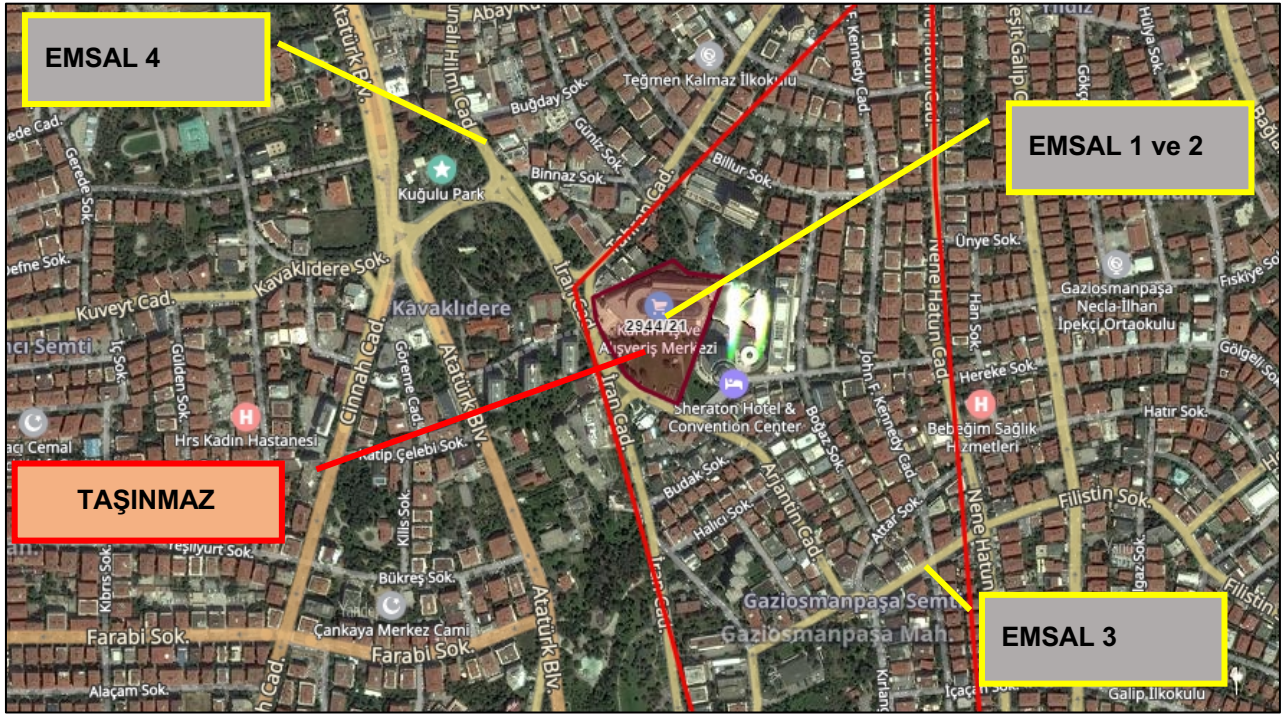
140.1. En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır. Kavramın, birçok finansal varlığın alternatif kullanımının bulunmaması nedeniyle, sıklıkla finansal olmayan varlıklar için uygulanmasına karşın, finansal varlıkların da en verimli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

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

**Bu kapsamda, değerlendirme konusu 1 adet taşınmazın için “Büro” amaçlı kullanım en etkin ve verimli kullanımdır.**

## **6.8 PAZAR DEĞERİ ANALİZİ**

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



\* Satılık Ofis Emsallerine ait kroki

### 6.8.1 Satılık Ofis Emsalleri:

- **Emsal 1:** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Alışveriş Merkezinin dükkanların bulunduğu kat dahilinde 3. katta yer alan 55 m<sup>2</sup> brüt alana sahip iç yapısı benzer nitelikli taşınmaz için 575.000.-TL talep edilmektedir. Pazarlık payı mevcuttur. (Birim Fiyat: 10.454 TL/m<sup>2</sup>)
- **Emsal 2:** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Alışveriş Merkezi dahilinde 3. katta yer alan 12 m<sup>2</sup> brüt alana sahip iç yapısı yeni tadilat görmüş taşınmaz için 120.000.-TL talep edilmektedir. Pazarlık payı mevcuttur. (Birim Fiyat: 10.000 TL/m<sup>2</sup>)
- **Emsal 3:** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Alışveriş Merkezine yakın konumlu zemin katta yer alan 80 m<sup>2</sup> brüt alana sahip iç yapısı benzer, büro nitelikli taşınmaz için 425.000.-TL talep edilmektedir. Pazarlık payı mevcuttur. (Birim Fiyat: 5.312 TL/m<sup>2</sup>)
- **Emsal 4:** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Tunalı Hilmi Pasajı dahilinde Alışveriş Merkezine çok yakın konumlu 1. katta yer alan 60 m<sup>2</sup> brüt alana sahip iç yapısı benzer, büro nitelikli taşınmaz için 360.000.-TL talep edilmektedir. Pazarlık payı mevcuttur. (Birim Fiyat: 6.000 TL/m<sup>2</sup>)

\*\*\* Değerleme konusu taşınmaz alışveriş merkezinin ofis katında yer almakta olup ofis katında satılık veya yakın zamanda satılmış emsal bulunmadığından emsaller alışveriş merkezinin dükkan katında bulunan taşınmazlardan seçilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (OFİS)					
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)
SATIŞ FİYATI		575.000	120.000	425.000	360.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%
ALAN	112 (439 No.lu Büro)	55	12	80	60
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		10.455	10.000	5.313	6.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK	KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK
		-15%	-40%	-10%	-5%
CEPHE					
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA KÖTÜ	ORTA İYİ
		-5%	-5%	5%	-10%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%
KONUM		İYİ	İYİ	ORTA KÖTÜ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	0%	10%	-10%
DİĞER BİLGİLER					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ	İYİ	ORTA İYİ	ORTA KÖTÜ
		-15%	0%	-10%	10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-5%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-55%	-55%	-10%	-25%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	<b>4.622</b>	<b>4.705</b>	<b>4.500</b>	<b>4.782</b>	<b>4.500</b>

### 6.8.2 Kiralık Ofis Emsalleri:

- **Emsal 1:** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Alışveriş Merkezi dahilinde 3. Katta yer alan 40 m<sup>2</sup> brüt alana sahip iç yapısı benzer nitelikli taşınmaz için 2.500.-TL talep edilmektedir. Pazarlık payı mevcuttur. (Birim Fiyat: 62,50 TL/m<sup>2</sup>)
- **Emsal 2:** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Alışveriş Merkezi dahilinde 1. Katta yer alan 40 m<sup>2</sup> brüt alana sahip iç yapısı benzer nitelikli taşınmaz için 1.000.-TL talep edilmektedir. Pazarlık payı mevcuttur. (Birim Fiyat: 25,00 TL/m<sup>2</sup>)
- **Emsal 3:** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Alışveriş Merkezi dahilinde 4. Katta yer alan 30 m<sup>2</sup> brüt alana sahip iç yapısı benzer nitelikli taşınmaz için 850.-TL talep edilmektedir. Pazarlık payı mevcuttur. (Birim Fiyat: 28,33 TL/m<sup>2</sup>)

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (OFİS)					
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	
KİRA FİYATI		2.500	1.000	850	
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER	
		0%	0%	0%	
ALAN	112	40	40	30	
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ	(439 No.lu Büro)	63	25	28	
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK	
		-20%	-20%	-25%	
CEPHESİ		BENZER	BENZER	BENZER	
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	
KONUM		İYİ	BENZER	ORTA KÖTÜ	
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	0%	10%	
DİĞER BİLGİLER					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	
		-10%	10%	10%	
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-5%	-5%	
TOPLAM DÜZELTME		-55%	-15%	-10%	
DÜZELTİLMİŞ DEĞER		<b>25</b>	<b>28</b>	<b>21</b>	<b>25</b>

### Emsallerin Değerlendirilmesi:

Değerlemeye konu olan taşınmazların bulunduğu bölgede benzer nitelikte az sayıda ofis bulunmakta genellikle apartman dahilinde bulunan bağımsız bölüm (mesken) şeklinde, yakın konumda bulunan marka değeri daha yüksek, yüksek katlı ofis binaları bulunmakta olup taşınmazın bulunduğu alışveriş merkezi ofis kullanımlı mesken ve İşhanı içinde bulunan ofislere göre şerefiyesi daha yüksek, Yüksek katlı ve marka değeri daha yüksek binalarda bulunan ofislere göre daha düşük şerefiyeye sahip olması nedeni ile emsaller aynı alışveriş merkezi içinde bulunan satılık ve ya kiralık taşınmazlardan seçilmiştir.

Bölgede benzer niteliklere sahip projelerin satış ofisleri ve bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile görüşmeler yapılmıştır. Alışveriş merkezi dahilinde yer alan büroların bedeli kat ve konumuna göre değişiklik göstermekte olup satış bedeli pazarlık payı hariç 5.000-5.500 TL/m<sup>2</sup>, birim kira bedeli ise 20-30 TL/Ay aralığında olduğu tespit edilmiştir.

### Değerlendirme:

Değerleme raporunun sonuç bölümünde 1 adet Büro nitelikli taşınmazın değer tespiti yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın konumu, çevresel özellikleri, buldukları bölgenin niteliği, çevrede yapılan emsal araştırmaları doğrultusunda belirlenen ortalama m<sup>2</sup> fiyatları üzerinden nitelik, kat, cephe, ünite niteliği, eklenti nitelikleri, bağımsız bölüm konumları vb kriterleri ile birlikte taşınmazların değerine etki edebilecek diğer dışsal faktörler (ekonomik konjonktür, çevresel faktörler) dikkate alınarak değerlendirme yapılmıştır.

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



DEĞERLEME DETAYI						
BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	ALAN	BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	DEĞER (TL)
-	4. ÇARŞI	439	BÜRO	112	4.600,00	515.000.-
<b>GENEL TOPLAM</b>						<b>515.000.-</b>

### 6.9 NAKİT AKIŞI / GELİR İNDİRGEME ANALİZİ

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

Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmaz Değeri

#### Kapitalizasyon Oranının Tespiti:

Taşınmazın bulunduğu bina dahilinde benzer niteliklere sahip 3. katta yer alan 40 m<sup>2</sup> brüt alanlı Dükkan için halihazırda kira bedeli 2.500 TL/ay olup, taşınmazın 500.000 TL bedel ile satılabileceği bilgisi alınmıştır.

Kapitalizasyon oranı = 2.500 TL/Ay x 12 ay / 500.000 TL = 0,060

Taşınmazın bulunduğu bina dahilinde benzer niteliklere sahip 4. katta yer alan 30 m<sup>2</sup> brüt alanlı dükkan için halihazırda kira bedeli 850 TL/ay olup, taşınmazın 150.000 TL bedele satılabileceği bilgisi alınmıştır.

Kapitalizasyon oranı = 850 TL / Ay x 12 ay / 150.000 TL = 0,068

Buna göre, yapılan emsal incelemeleri neticesinde **ofisler** için kapitalizasyon oranının %6,00-6,80 aralığında olduğu görülmüş, değerlemede %6,50 olarak kabul edilmiştir.

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

DEĞERLEME DETAYI								
BLOK	KAT	B. B. NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	KİRA BİRİM DEĞER (TL/ay/m <sup>2</sup> )	AYLIK KİRA (TL/ay)	KAP. ORANI	B. B. DEĞERİ (TL)
-	4. Çarşı	439	BÜRO	112,00	25	2.800	6,50%	515.000.-
<b>TAŞINMAZIN DEĞERİ (TL)</b>								<b>515.000.-</b>

### Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz, Karum AVM dahilinde yer alan 1 adet bağımsız bölüm olup bu değerlendirme raporunda arsa ve/veya proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

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

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

## **Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

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

### **6.10. TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINA DAİR GÖRÜŞ**

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

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı 17.990 ada 21 parseldeki bloklara ait 12.03.1991 tarihli mimari proje ve yapıların bir kısmı için düzenlenen 15.04.1994 tarihli yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

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

## 7. DEĞERLENDİRME

### Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

### Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen husus bulunmamaktadır.

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

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

DEĞERLEME YÖNTEMİ	TOPLAM DEĞER (TL)
Pazar Değeri Analizi	515.000.-TL
Nakit Akışı (Direkt Kapitalizasyon) Analizi	515.000.-TL

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

### Nihai Değer Takdiri

TOPLAM PAZAR DEĞERİ	
439 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI BÜRO	515.000.-TL

## 8. SONUÇ

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

TOPLAM PAZAR DEĞERİ – MEVCUT İNŞAAT SEVİYESİNE GÖRE		
Taşınmaz	Toplam Pazar Değeri (TL)	Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL)
439 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI BÜRO	515.000.-	556.200.-
	Beşyüzonbeşbin Türk Lirası	Beşyüzellialtıbinikiyüz Türk Lirası

(\*) KDV bedelinin hesaplanmasında 20 Mart 2019 Tarih ve 843 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile 31 Aralık 2019 tarihine kadar (bu tarih dahil) devam eden konut ve işyeri teslimlerinde %8 olarak indirimli KDV oranı uygulanması dikkate alınarak, büro için KDV oranı %8 uygulanmıştır.

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

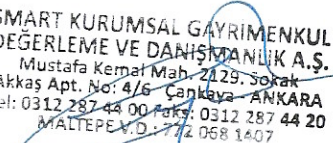
Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

Değerleme Uzmanı  
Mehmet Öztürk  
Lisans No: 401187

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

Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Ceyhun Ön  
Lisans No: 401394

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

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

## 9. EKLER

---