



**smartkurumsal**  
gayrimenkul değerleme danışmanlık

## Gayrimenkul Değerleme Raporu

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

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

**31.12.2020**

**SM-20-SPK-NUROLGYO-010**

## Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler

<b>Değerlemeyi Yapan Kurum Unvanı 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 Unvanı 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>	01.12.2020
<b>Talep Tarihi / Sayısı</b>	23.12.2020 / 010
<b>Değerleme Tarihi</b>	27.12.2020
<b>Rapor Tarihi</b>	31.12.2020
<b>Rapor Numarası</b>	SM-20-SPK-NUROLGYO-010
<b>Raporun Türü</b>	Gayrimenkul Değerleme Raporu
<b>Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar)</b>	Bağcılar Mah, Koza Sokak, No:126, Nurol Residence'ta yer alan, A Blok 6, 8, 10 ve 11 No.lu, B Blok: 1, 4 ve 5 No.lu, C Blok 1, 4, 10, 14, 15, 21, 27, 30, 31, 32, 35 ve 37 No.lu Bağımsız Bölümler
<b>Değerlemeye Konu Taşınmazın Adresi</b>	Bağcılar Mah., Koza Sokak, No:126, Nurol Residence, A Blok No: 2, 6, 8, 10, 11, B Blok No: 1, 4, 5, C Blok No: 1, 4, 10, 14, 15, 21, 27, 30, 31, 32, 35 ve 37 Çankaya / ANKARA
<b>Raporu Hazırlayan Uzman</b>	Ezgi ÇANKAYA Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:405246)
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üni. 2003) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187)

## İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ	5
1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI	5
1.2 UYGUNLUK BEYANI	5
1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER	5
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1 DEĞERLEMEYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.2 DEĞERLEMEYİ TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR	8
3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ	9
3.1 TAPU KAYITLARI	9
3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ	11
3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ	12
4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER	13
4.1 TAŞINMAZIN TANIMI	13
4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ	13
4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	19
4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	20
4.5. SWOT ANALİZİ	22
5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ	23
5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ	23
5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ	24
5.3 TAŞINMAZLARA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ	24
5.4 YAPI DENETİM KURULUŞUNA VE İŞLEMLERİNE AİT BİLGİLER	24
5.5 GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	24
5.6 DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON 3 ADET DEĞERLEME İLİŞKİN BİLGİLER	24
6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER	25
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	25
6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	33
6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER	33

---

6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	33
6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ	34
6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ	34
6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	34
6.8 PAZAR DEĞERİ ANALİZİ	35
6.9 NAKİT AKIŞI / GELİR İNDİRGEME ANALİZİ	42
6.10. TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINA DAİR GÖRÜŞ	44
7. DEĞERLENDİRME	46
8. SONUÇ	47
9. EKLER	48

# 1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ

## 1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI

Bu değerleme raporunun amacı; NUROL GYO A.Ş.'nin talebine istinaden, Bağcılar Mahallesi (Tapu kayıtlarına göre İmrahor-3 Mahallesi)'nde 8.319 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki 26238 ada 3 parselde bulunan, adres kayıtlarına göre Koza Sokak, No:126, Nurol Residence, A Blok No: 6, 8, 10 ve 11, B Blok No: 1, 4 ve 5, C Blok No: 1, 4, 10, 14, 15, 21, 27, 30, 31, 32 ve 35 nolu bağımsız bölümler ile 37 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 Uzmanı'nın 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 Uzmanı'nın, 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 bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

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

Bu kapsamda, değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

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

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

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

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

#### **a) Pazar Yaklaşımı**

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

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

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

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

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

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

(e) düzeltilmiş değerlendirme ölçütünün değerlendirme konusu varlığa uygulanması ve

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

### **b) Gelir Yaklaşımı**

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

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

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

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

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

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

(e) uygundaki indirgeme oranının belirlenmesi ve

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

### **c) Maliyet Yaklaşımı**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

E-Posta: [iletisim@smartkurumsal.com.tr](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: (212) 286 82 40 - Faks: (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 19 adet bağımsız bölümün değerlendirme tarihi itibarıyla,

- Pazar değerinin tespiti

- Aylık kira pazar değerinin tespiti

talebi bulunmaktadır.

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

Müşteri tarafından tarafımıza herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.



### 3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

#### 3.1 TAPU KAYITLARI

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

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

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

### 3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden 23.12.2020 tarihinde saat 13.35'de alınan tapu kayıtlarına göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen takyidatlar bulunmaktadır.

(TKGM webtapudan alınan tapu kayıtları rapor ekinde sunulmuştur.)

BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	TAKYİDATLAR
A	8, 10	-Serh : SATIŞ VAADI:04/06/1999 GÜN Y:3255 NUROL GAYRİMENKUL YAT. ORT. AŞ. LEHİNE - (SN:13161) NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş VKN:6230073849,- Çankaya 4.Bölge(Kapatildi) TM 04/06/1999 -3255
B	1, 4, 5	-Serh : KİRA ŞERHİ:04/04/2001 GÜN TRAFİKO YERİ OLARAK 99 YILLIĞINA TEK LEHİNE-(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:,-Çankaya 4.Bölge (Kapatildi) TM 04/04/2001 -2457
C	4, 10, 14, 15, 21, 27, 32, 35	-Beyan: Yönetim Planı: 03.05.2002 (İşlemin Yevmiyesi Yok)
A	6, 11	-Serh : SATIŞ VAADI:04/06/1999 GÜN Y:3255 NUROL GAYRİMENKUL YAT. ORT. AŞ. LEHİNE - (SN:13161) NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş VKN:6230073849,- Çankaya 4.Bölge(Kapatildi) TM 04/06/1999 -3255
C	1	-Serh : KİRA ŞERHİ:04/04/2001 GÜN TRAFİKO YERİ OLARAK 99 YILLIĞINA TEK LEHİNE-(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:,-Çankaya 4.Bölge (Kapatildi) TM 04/04/2001 -2457 -Beyan: Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır. - (SN:26) ÇANKAYA BELEDİYESİ VKN:1000000000,-Çankaya TM 17/03/2011 – 13709 -Beyan: Yönetim Planı: 03.05.2002 (İşlemin Yevmiyesi Yok)
C	30	-Serh : SATIŞ VAADI:04/06/1999 GÜN Y:3255 NUROL GAYRİMENKUL YAT. ORT. AŞ. LEHİNE - (SN:13161) NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş VKN:6230073849,- Çankaya 4.Bölge(Kapatildi) TM 04/06/1999 -3255 -Serh: KİRA ŞERHİ:04/04/2001 GÜN TRAFİKO YERİ OLARAK 99 YILLIĞINA TEK LEHİNE-(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:,-Çankaya 4.Bölge (Kapatildi) TM 04/04/2001 -2457 -Beyan: Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır. BİLANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:0690040398, 06-05-2014-23592 -Beyan: Yönetim Planı: 03.05.2002 (İşlemin Yevmiyesi Yok)

C	31	<p>-Serh : KİRA ŞERHİ:04/04/2001 GÜN TRAFİKO YERİ OLARAK 99 YILLIĞINA TEK LEHİNE-(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:,-Çankaya 4.Bölge (Kapatildi) TM 04/04/2001 -2457</p> <p>-Beyan: Diğer (Konusu: ilgi e yönetmelik kapsamında yapılan ilgi a başvuruda mülkiyeti talep edilen taşınmazın ilgi c ç d yazışard askeri yasak bölge askeri güvenlik bölgesi 2565 sayılı kanununun 28 md uyarınca belirlenen bölge veya özel güvenlik bölgesi içinde kaldığına ilişkin bir husus belirtilmediğinden ilgi yönetmeliğin 8 md gereği ilgi b yazımız ekinde kayıt bilgileri gönderilen taşınmazın tescil işleminin yapılmasına ilişkin evrak sisteme taralıdır ) ANKARA VALİLİĞİ İL PLANLAMA VE KOORDİNASYON MÜDÜRLÜĞÜ 09-07-2020 -50680</p> <p>-Beyan: Yönetim Planı: 03.05.2002 (İşlemin Yevmiyesi Yok)</p>
/BAĞ EVİ	37	<p>-Beyan KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞIDIR 30/09/1988 YEV:4182 - Çankaya 4.Bölge (Kapatildi) TM 30/09/1988 – 4182</p> <p>-Serh SATIŞ VAADİ:04/06/1999 GÜN YEV:3255 NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. AŞ LEHİNE (SN:13172) NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş. VKN:6320073849, Çankaya 4.Bölge (Kapatildi) TM 04/06/1999 -3255</p> <p>-Serh KİRA ŞERHİ:04/04/2001 GÜN Y:2457 TRAFİKO YERİ OLARAK 99 YIL TEK LEHİNE (SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:,- Çankaya 4.Bölge (Kapatildi) TM 04/04/2001 – 2457</p> <p>-Beyan: Yönetim Planı: 03.05.2002 (İşlemin Yevmiyesi Yok)</p>

### Eklenli Bilgileri

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

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

Değerleme konusu taşınmazlara ait detaylı tapu kayıtlarına göre, tamamının malikinin Nurol GYO AŞ olduğu ve 19 adet bağımsız bölümün son üç yıl içerisinde satışa konu olmadığı görülmüştür.

## 4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

### 4.1 TAŞINMAZIN TANIMI

Rapora konu taşınmazlar Ankara İli, Çankaya İlçesi, Büyükesat Mahallesi sınırları içerisinde, 8.319,00 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki 26238 ada 3 parselde inşa edilmiş, Nuro Residence içindeki, A blokta yer alan 6, 8, 10 ve 11, B blokta yer alan 1, 4 ve 5, C blokta yer alan 1, 4, 10, 14, 15, 21, 27, 30, 31, 32 ve 35 no.lu Meskenler ile 1 kapı numaralı 37 bağımsız bölüm no.lu 2 katlı (Bağ Evi) Bürodur.

### 4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ

#### 4.2.1 Ankara İli

##### **Konum:**

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

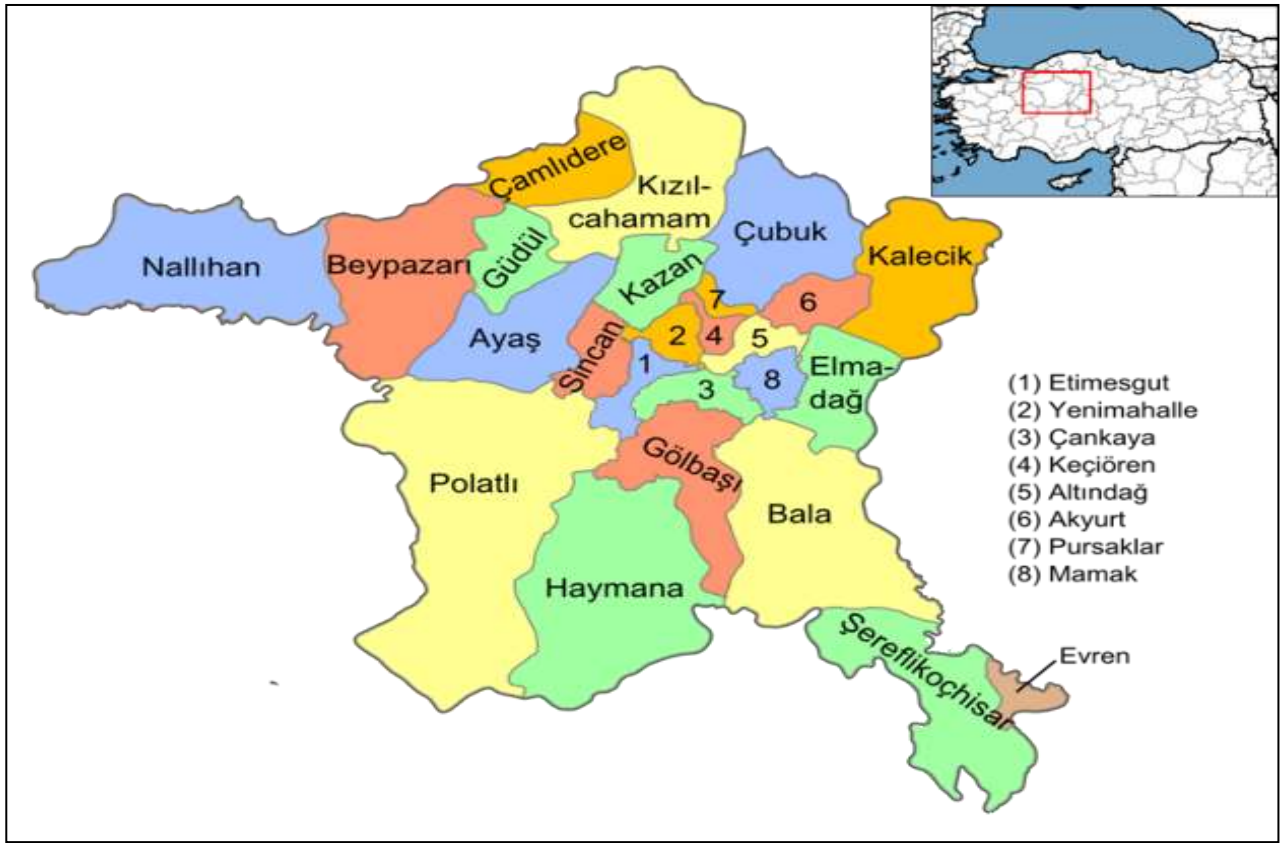
Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır.



##### **İdari Sınırlar:**

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

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



### **Ulaşım:**

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

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

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

Ankara ili, başkente gidip gelen motorlu vasıta trafiğini kaldırabilmek üzere modern bir karayolu ağına sahiptir. Başkenti çevreleyen O-20 çevre yolu, şehirlerarası trafiğin şehir trafiğini aksatmadan geçmesini sağlar. O-20 başka otoyollara bağlanarak başkentin ilin ve ülkenin diğer kentlerine ulaşımını sağlar. Bunlardan O4 otoyolu(Avrupa E-yolları sistemine göre E89), başkenti İstanbul'a bağlar, O20 (E90) ise başkenti Adana'ya bağlar. İl içindeki diğer devlet yollarının hemen hepsi Ankara şehrine bağlıdır. Ankara şehrini diğer büyük şehirlere bağlayan karayolları arasında D200 (E90) (Bursa -Eskişehir - Ankara), D750 (E90) (Ankara - Aksaray - Adana), D200 (E88) (Ankara - 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 **5.639.076 kişidir**. 1927 sayımında nüfusu 404.000 olan il, Türkiye nüfusunun %3,2'sine sahipken günümüzde bu oran %6,78'dir.

Yıl	Ankara Nüfusu	Değişim	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2019	5.639.076	2,45%	2.793.850	2.845.226
2018	5.503.985	1,08%	2.728.900	2.775.085
2017	5.445.026	1,83%	2.702.492	2.742.534
2016	5.346.518	1,44%	2.653.431	2.693.087
2015	5.270.575	2,34%	2.621.235	2.649.340
2014	5.150.072	2,08%	2.562.805	2.587.267
2013	5.045.083	1,60%	2.507.525	2.537.558
2012	4.965.542	1,53%	2.474.456	2.491.086
2011	4.890.893	2,50%	2.439.058	2.451.835
2010	4.771.716	2,60%	2.379.226	2.392.490
2009	4.650.802	2,24%	2.318.633	2.332.169
2008	4.548.939	1,84%	2.267.779	2.281.160
2007	4.466.756		2.225.033	2.241.723

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

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

- Ankara, Türkiye nüfusunun %6,78'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.
- Yükseköğretim ve fakülte mezunu oranı Türkiye genelinde %13 iken Ankara'da bu oran %20 civarındadır.
- 19 yükseköğretim kurumu, 8 teknopark ve 11 OSB bulunmaktadır.
- Bölgelere göre Gayri Safi Katma Değer (GSKD) üretiminde Ankara, Türkiye'nin 2. büyük kentidir.
- Kişi başı GSKD değeri Ankara'da yaklaşık 20.500 TL, sektörlerin bölge GSKD'sindeki payı incelendiğinde hizmetler sektöründe %71,5 sanayi sektöründe %25,7 ve tarım sektöründe %2,8 olduğu görülmektedir.



İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
<b>Çankaya</b>	<b>944.609</b>	<b>452.729</b>	<b>491.880</b>	<b>%16,75</b>
Keçiören	939.161	460.957	478.204	16,65 %
Yenimahalle	687.093	335.108	351.985	12,18 %
Mamak	665.978	332.512	333.466	11,81 %
Etimesgut	587.052	293.425	293.627	10,41 %
Sincan	535.637	272.962	262.675	9,50 %
Altındağ	389.510	196.344	193.166	6,91 %
Pursaklar	150.488	75.353	75.135	2,67 %
Gölbaşı	138.944	70.006	68.938	2,46 %
Polatlı	125.075	62.599	62.476	2,22 %
Çubuk	90.764	45.467	45.297	1,61 %
Kahramankazan	54.806	28.008	26.798	0,97 %
Beypazarı	48.371	24.172	24.199	0,86 %
Elmadağ	45.557	22.675	22.882	0,81 %
Şereflikoçhisar	33.821	17.005	16.816	0,60 %
Akyurt	36.123	18.462	17.661	0,64 %
Nallıhan	27.579	13.684	13.895	0,49 %
Haymana	30.930	16.098	14.832	0,55 %
Kızılcahamam	28.350	14.384	13.966	0,50 %
Bala	30.280	16.562	13.718	0,54 %
Kalecik	13.234	6.922	6.312	0,23 %
Ayaş	13.900	7.335	6.565	0,25 %
Güdül	8.892	4.396	4.496	0,16 %
Çamlıdere	9.825	5.151	4.674	0,17 %
Evren	3.097	1.534	1.563	0,05 %

\* TÜİK, 2019 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 boy lu 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 yabancı da yaşadığı ilçe merkezinde altyapı sorunu bulunmamaktadır.

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

##### **Sosyo-Ekonomik Yapı:**

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

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

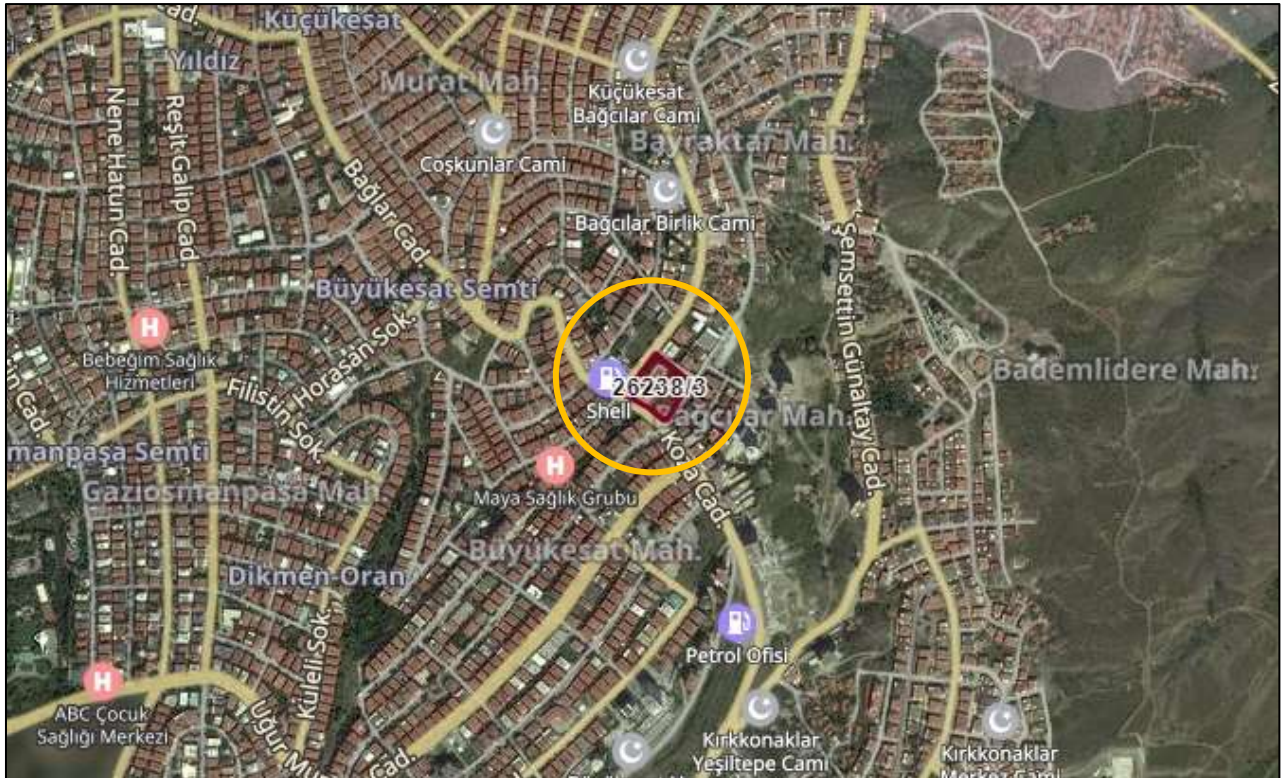
## Ulaşım:

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



## 4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

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



TAŞINMAZLARIN BULUNDUĞU BÖLGE



#### TAŞINMAZLARIN KONUMU

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

#### 4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

##### Ana Taşınmazın Özellikleri:

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

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

Ana taşınmaz dahilinde yer alan;

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

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

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

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

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

**Büro (Bağ Evi):** Dış cephe kaplaması tamamlanmış, iç mekanı 3+1 tertibinde olup, zeminler ahşap parke, duvarlar saten boyalı, kapı ve pencereler ahşap doğramalıdır. Yapı, orta düzey malzeme ile restore edilmiştir.

#### **Bağımsız Bölüm Özellikleri:**

Değerleme konusu taşınmazlara ait özellikler tabloda özetlenmiştir.

BLOK NO	KAT NO	BAĞ. BÖL. NO	BRÜT ALAN (m <sup>2</sup> )	İÇ MAHAL ÖZELLİKLERİ	CEPHE	
A	6	6	632,00	Salon, 6 oda Antre-koridor, 6 banyo, misafir WC, çamaşır odası, sandık odası, 2 adet balkon, teras	K-G-D-B	
A	8	8	632,00			
A	10	10	632,00			
A	11	11	632,00			
B	1	1	632,00			
B	4	4	632,00			
B	5	5	632,00			
C	ZEMİN	1	98,00	Salon, mutfak, oda, banyo, antre-koridor ve balkon	K-G-B	
C	ZEMİN	4	142,00	Salon, mutfak, 2 oda, banyo, antre-koridor ve 2 balkon	K-G-D	
C	1	10	146,00		K-G-D	
C	2	14	104,00	Salon, mutfak, oda, banyo, antre-koridor ve balkon	G-D-B	
C	2	15	104,00		G-D	
C	3	21	103,00		G-D	
C	4	27	102,00		G-D	
C	4	30	104,00		K-B	
C	5	31	105,00		K-G-B	
C	5	32	106,00		G-B-D	
C	5	35	145,00		Salon, mutfak, 2 oda, banyo, antre-koridor ve 2 balkon	K-D-B
-	Bağ Evi Z+1	37	177,00		Zemin kat: Giriş holü, 2 ofis, 2 WC Normal kat: ofis ve açık teras	K-G-B-D

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

#### **Olumlu ve Olumsuz Faktörler;**

<b>OLUMLU ÖZELLİKLERİ</b>	<b>OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ</b>
Üç cadde birleşiminde konumlu olması	Binaların ~20 yıllık olması sebebi ile meskenlerin kısmi tadilata ihtiyacı olması
Bölge altyapısının tamamlanmış olması	Yakın çevrede alternatif projelerin olması
Çevrede prestijli konut projelerinin olması	Kira ve satış bedellerinin yüksek olması nedeniyle talebin kısıtlı olması
Tercih edilen bölgede yer alması	Site aidatlarının çok yüksek olması
Yakın çevresinde Elçilik binaları bulunması nedeniyle diplomatların talep etmesi	
İl merkezine yakın konumlu olması	

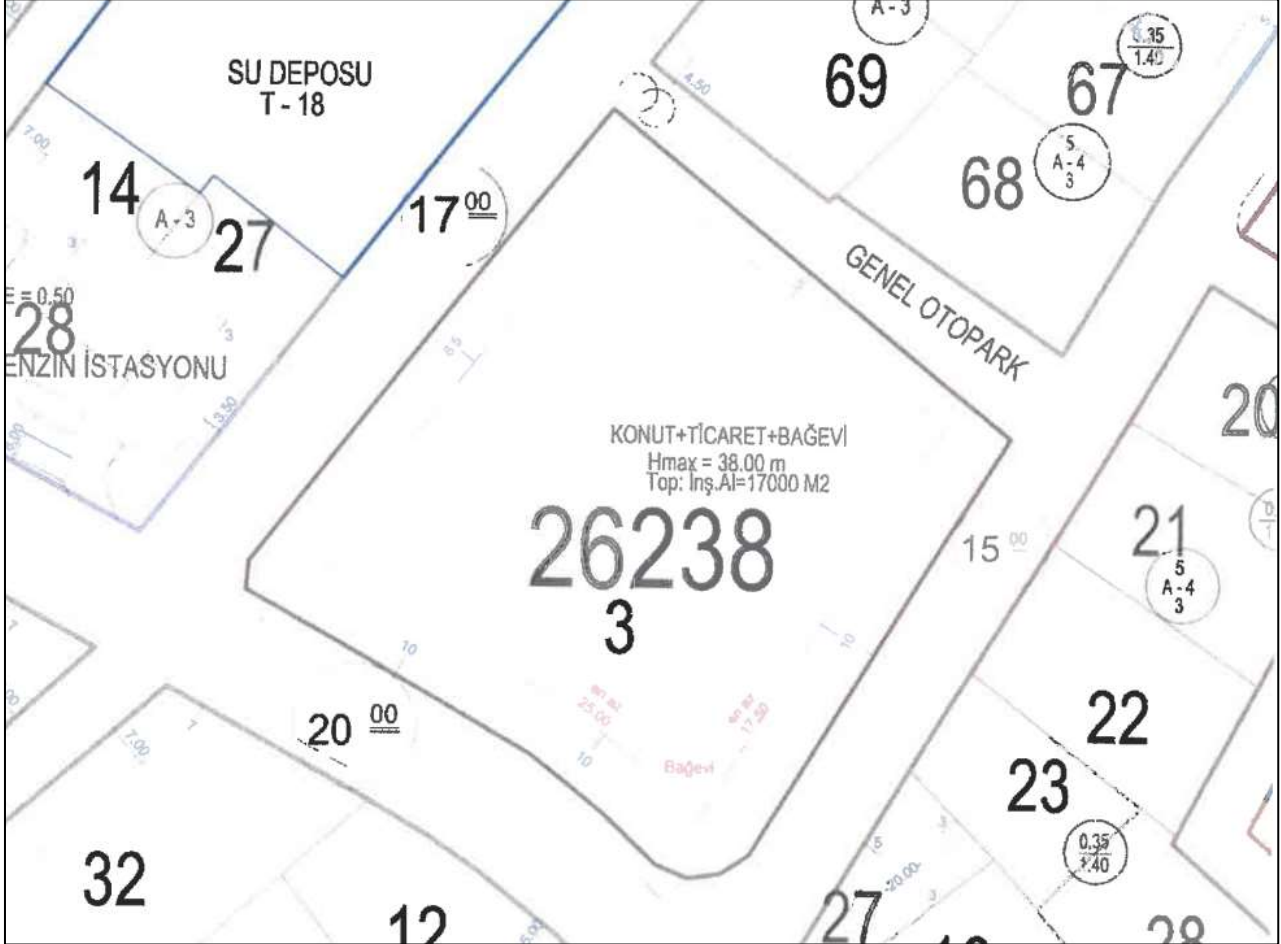
#### **4.5. SWOT ANALİZİ**

	<b>OLUMLU YÖNLER</b>		<b>OLUMSUZ YÖNLER</b>	
<b>GÜÇLÜ YANLAR</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Arsanın büyük olması,</li> <li>Tercih edilen bir bölgede yer alması</li> <li>Proje kapsamında farklı kullanıcı gruplarına hitap edebilecek tip ve kullanım alanına sahip konutların yer alması,</li> <li>Kapalı havuz ve kapalı otopark olması</li> <li>Peyzaj alanlarının olması,</li> <li>Lüks residence projelerinde 4.500-7.000.- TL/m<sup>2</sup> civarında birim fiyatların olması</li> </ul>	<b>ZAYIF YANLAR</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gayrimenkul piyasasında durgunluk yaşanması</li> <li>Ortak kullanım alanlarının fazla olması nedeniyle maliyetin yüksek olması,</li> <li>Site aidatlarının çok yüksek olması</li> </ul>	<b>İÇ ETKENLER</b>
<b>FIRSATLAR</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ulaşımın kolay olması,</li> <li>Gelişme konut alanı içinde ve prestijli projelere yakın konumda yer alması,</li> <li>Satış ve kiralama açısından bölgeye talep gösterecek yüksek gelire sahip yatırımcıların olması,</li> <li>Yakın çevresinde üniversiteler, özel hastane ve özel okullar olması</li> <li>Çevresinde Elçilik binalarının olması</li> </ul>	<b>TEHDİTLER</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kullanım alanı büyük taşınmazların değerinin çok yüksek olmasından dolayı satışının zaman alacak olması</li> <li>Ekonomik gelişmeler ve gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk sebebiyle talebin düşmesi,</li> <li>Covid-19 pandemisi nedeniyle yaşanan olumsuzluklar ve belirsizlikler</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 Müdürlüğü'nden 24.12.2020 tarihli dilekçeye cevaben temin edilen, 21.03.1989 tarih ve 702 karar no ile onaylanmış olan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre 26238 ada, 3 parsel "Konut+Ticaret + Bağ Evi Alanı"nda kalmaktadır.



Yapılaşma koşulları ve plan notları aşağıda detaylı olarak verilmiştir.

TAŞINMAZIN GÜNCEL İMAR DURUMU			
Plan Türü	1/1000	Lejant	Konut + Ticaret + Bağ Evi Alanı
İnşaat Nizamı	Blok	H max	38 m
TAKS	-	KAKS (Emsal)	2,50
Çekme Mesafeleri (m)	Ön: 10 m	Yan: 8,5 m	Arka: 5 m
Diğer	-		
Plan Notları	İmar Planında toplam inşaat alanı 17.000 m <sup>2</sup> olarak belirtilmiştir.		

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Taşınmazın değerlendirme işlemi daha önce 2018 ve 2019 yıllarında tarafımızca yapılmış olup ilgili rapora ait bilgiler aşağıda yer almaktadır. 2019 Yıl sonu raporu 2020 yılının Mayıs ayında SPK'nın talebi doğrultusunda revize edilmiş olup bu revize raporda sadece içerik eklemesi yapılmıştır.

	2018	2019	2020
<b>Tarih</b>	27.12.2018	31.12.2019	29.05.2020
<b>Rapor No</b>	SM-18-SPK-NUROLGYO-01	SM-19-SPK-NUROLGYO-01	SM-19-SPK-NUROLGYO-01-R
<b>Değerleme Uzmanı</b>	Mehmet Öztürk	Mehmet Öztürk	Mehmet Öztürk
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Ceyhun Ön	Ceyhun Ön	Ceyhun Ön
<b>Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç TL)</b>	32.030.000.- TL	35.500.000.- TL	35.500.000.- TL

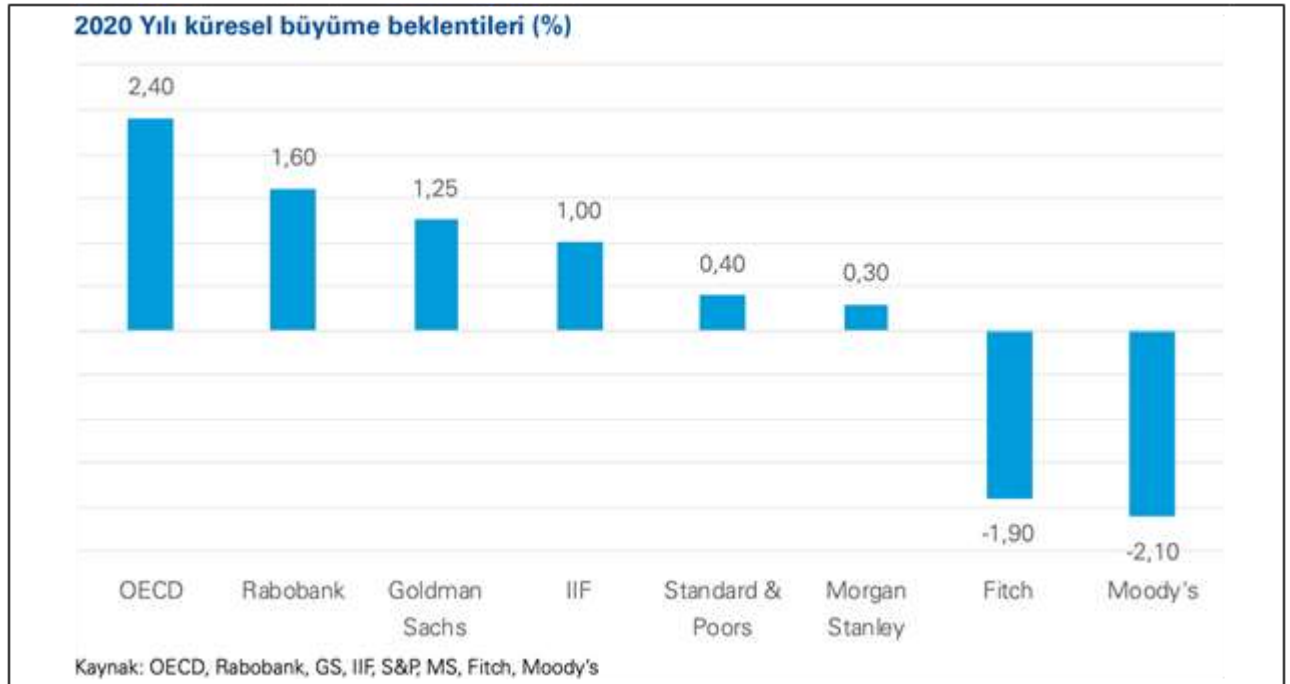


## 6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

### 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. Bununla birlikte 2020 yılının başında Çin merkezli ortaya çıkan ve tüm dünyayı etkisi altına alan COVID-19 pandemisi küresel ekonomileri negatif etkilemiştir. Uluslararası Para Fonu'nun Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda, daha önce yüzde 3,3 büyümesi beklenen küresel ekonominin bu yıl yüzde 3 daralacağı tahmin edildi. Raporda, küresel ekonomik büyüme tahmininin bu yıl için yüzde 3,3'ten yüzde eksi 3'e, 2021 için yüzde 3,4'ten yüzde 5,8'e revize edildiği belirtildi. Covid-19 salgınının dünya genelinde yüksek maliyetlere neden olduğuna işaret edilen raporda insan yaşamını korumak ve sağlık sistemlerinin bunun üstesinden gelebilmesini sağlamak için izolasyon, tecrit ve geniş çaplı iş yerleri kapatmaların virüsün yayılmasını yavaşlatmak için gerekli olduğu ve bunun da küresel ekonomiyi negatif etkisinin olacağı ifade edildi.



ABD'de yılın son çeyreğine ilişkin büyüme verisi %2,1 olarak gerçekleşti. IMF'nin raporuna göre, ABD için büyüme tahmini 2020'de yüzde 2'den yüzde eksi 5,9'a düşürülürken, 2021 yılı için yüzde 1,7'den yüzde 4,7'ye yükseltildi. Avro Bölgesi için büyüme beklentisi de 2020'de yüzde 1,3'ten yüzde eksi 7,5'e çekilirken, 2021'de yüzde 1,4'ten yüzde 4,7'ye çıkarıldı.

Küresel imalat PMI endeksi, 2019 yılında, 6 aylık bir aranın ardından kritik 50 seviyesinin üzerinde kalmayı başarmıştı. Ocak ayında da 50,4 olarak ölçülen endeks, virüs dalgası ile birlikte Şubat ayında son derede keskin bir düşüş yaşayarak 47,2 seviyesine geriledi. Bu seviye 2009'dan bu yana görülen en sert düşüşe işaret ediyor.

## 6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler

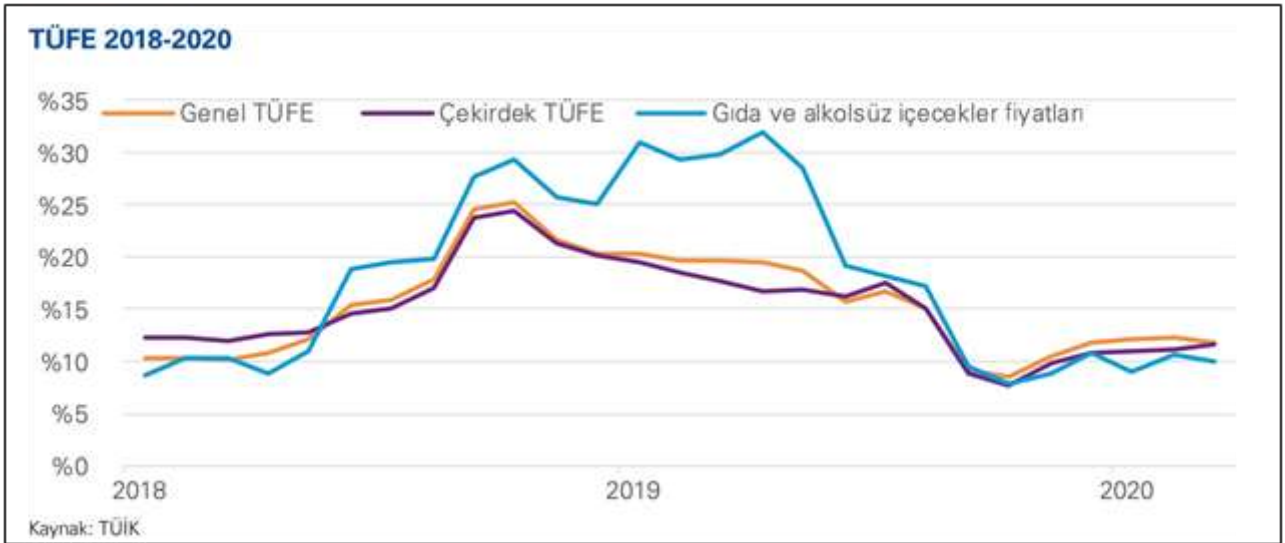
Türkiye 2019 yılını pozitif büyüme ile kapatmayı başardı. Bu dönemde, yerleşik hanehalklarının ve hanehalkına hizmet eden kar amacı olmayan kuruluşların (HHKOK) toplam tüketim harcamaları, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,8 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları ise %2,7 artarken gayrisafi sabit sermaye oluşumu %0,6 azaldı. Büyüme sürecinin yaşanan küresel tufandan nasıl etkileyeceği hala belirsiz ancak hükümetin 2020 yılındaki %5'lik büyüme hedefinin ya da %3,5'lik piyasa beklentisinin revize olması bekleniyor.

Ekonomik göstergelerin öncülerinden sayılan PMI (Satınalma Yöneticileri Endeksi) 2018'deki kur şokuna bağlı yaşanan ekonomik daralma ile beraber Eylül 2018 itibarı ile 42,7 seviyesine kadar gerilemişti. Bu seviyeden itibaren yaşanan tedrici toparlanma ile beraber Şubat 2020 itibarı ile 52,4 seviyesine ulaşan PMI Covid - 19 salgını kaynaklı gelişmelere bağlı olarak Mart ayında 48,1'e gerilemiştir.

TCMB, önden yüklemeli faiz indirimlerini 2019 yılının ikinci yarısından sonra yaptığı 1.200 baz puanlık hareketle tamamlamıştı. Bu süreçte, %24 olan politika faizi %12'ye çekilmişti. Bu sürecin 2020 yılı boyunca daha küçük adımlarla da olsa devam edeceği beklentisi hakimdi. 2020 yılında yaptığı üç toplantıda da indirim kararı alan PPK, politika faizini toplamda 225 baz puan daha indirerek %9,75'e çekti.

2019 yılı başında %20,35 olan TÜFE, Haziran ayında %15,72, Eylül ayında ise %9,26 olarak gerçekleşmiştir. Mart 2020'de TÜFE %11,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. İmalat sanayi ÜFE Mart 2020 itibarıyla %7,8 olarak gerçekleşti. Yıl sonunda %7,0 olan bu oran, beklenen bir artışı gösteriyor.

TÜFE'de (2003=100) 2020 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %2,13, bir önceki yılın Aralık ayına göre %10,64, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,89 ve on iki aylık ortalamalara göre %11,74 artış gerçekleşti.



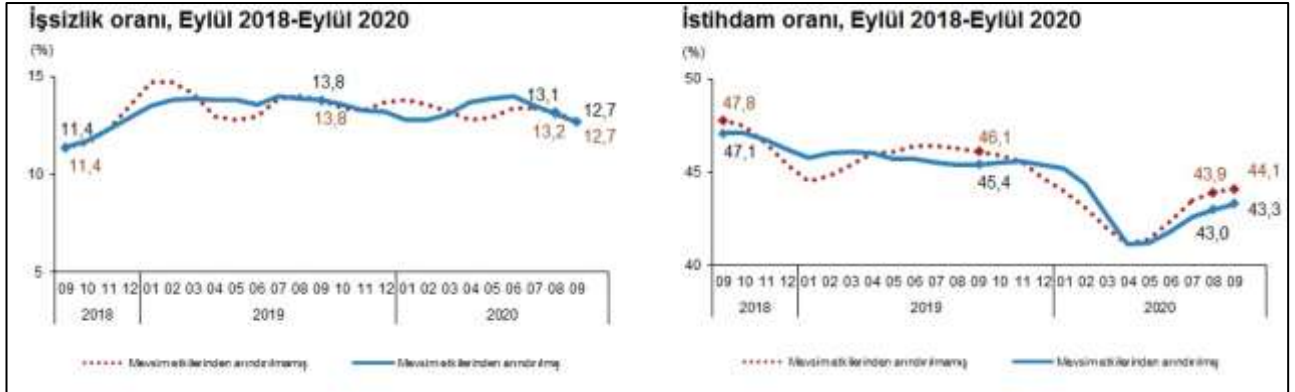
Mevsimsellikten arındırılmış Reel Kesim Güven Endeksi bir önceki aya göre 8,1 puan azalarak Mart 2020'de 98,6 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı bir önceki döneme göre 0,4 puan azalarak %12,7 oldu. İşsiz sayısı bir önceki döneme göre 125 bin kişi azalarak 3 milyon 944 bin kişi olarak gerçekleşti. Mevsim etkisinden arındırılmış istihdam oranı bir önceki döneme göre 0,3 puan artarak %43,3 oldu. İstihdam edilenlerin sayısı 226 bin kişi artarak 27 milyon 200 bin kişi olarak tahmin edildi.

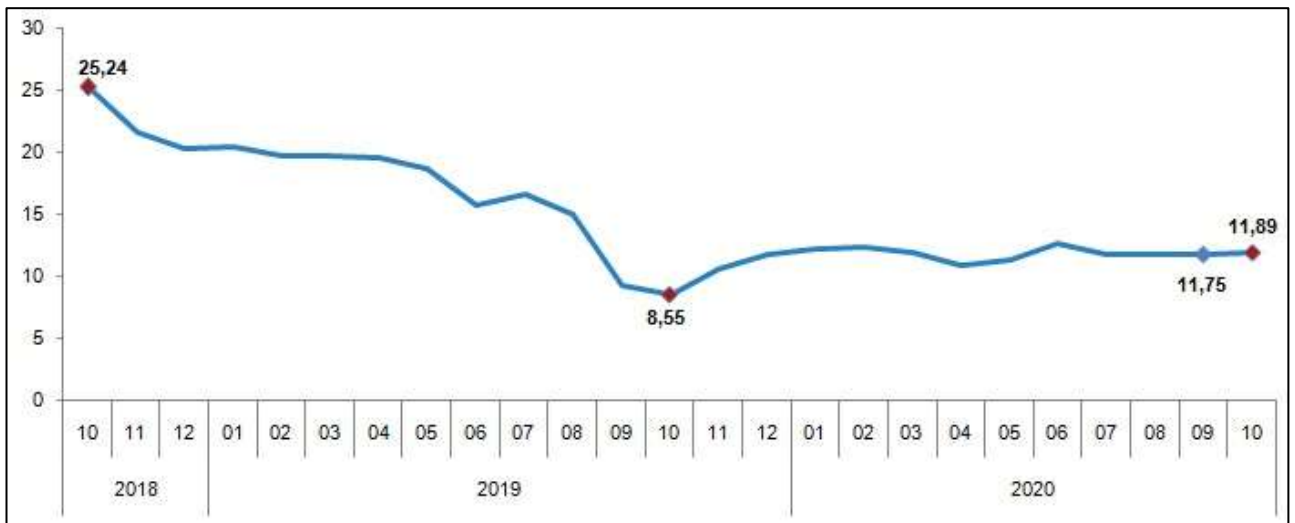
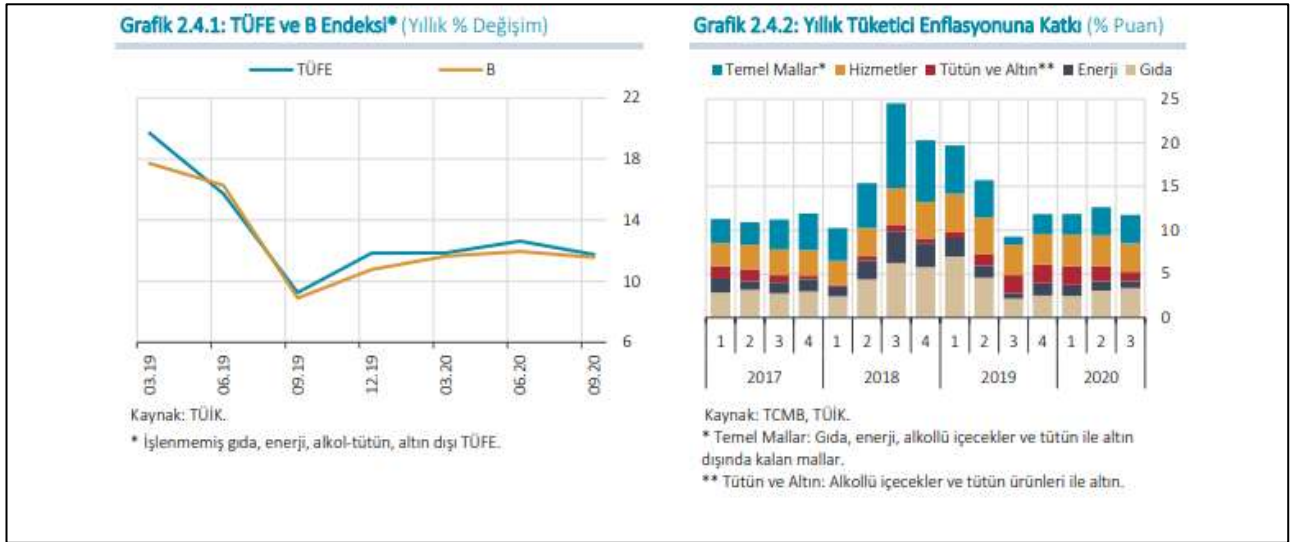
Mevsim etkisinden arındırılmış işgücüne katılma oranı bir önceki döneme göre 0,1 puan artarak %49,6 oldu. İşgücüne katılan sayısı 101 bin kişi artarak 31 milyon 144 bin kişi olarak tahmin edildi.

Ekonomik faaliyete göre, mevsim etkilerinden arındırılmış istihdam, tarım sektöründe 37 bin kişi azalırken, sanayi sektöründe 57 bin kişi, inşaat sektöründe 15 bin kişi, hizmet sektöründe 191 bin kişi arttı.

(TÜİK, EYLÜL 2020)



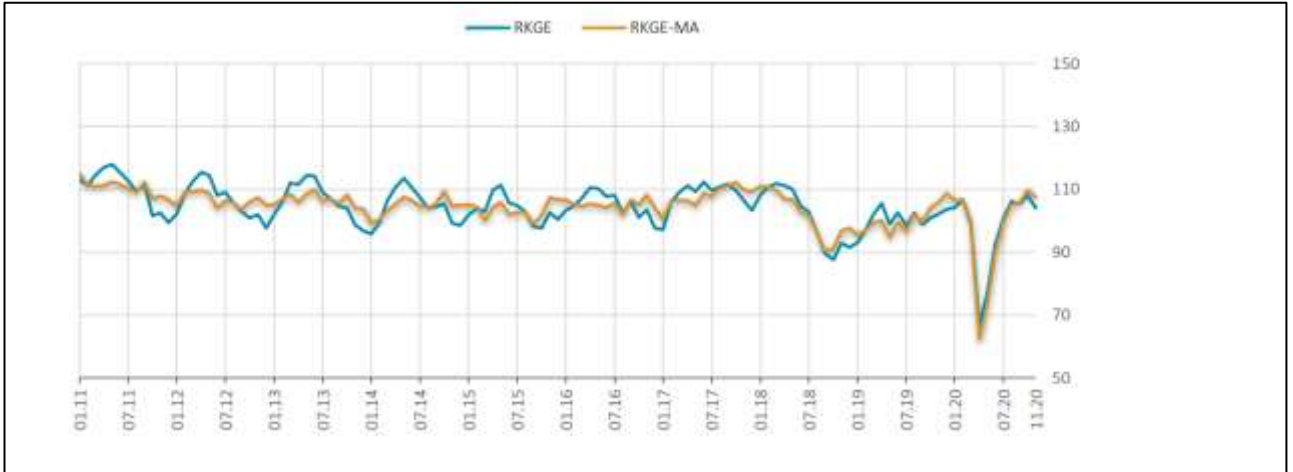
### TÜİK, İŞSİZLİK ORANLARI



### TÜİK, Enflasyon Verileri

2020 yılı Kasım ayında RKGE, bir önceki aya göre 4,2 puan azalarak 103,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. Endeksi oluşturan anket sorularına ait yayılma endeksleri incelendiğinde, sabit sermaye yatırım harcaması ve mevcut toplam sipariş miktarına ilişkin değerlendirmeler endeksi artış yönünde etkilerken, gelecek üç aydaki ihracat sipariş miktarı, gelecek üç aydaki üretim hacmi, son üç aydaki toplam sipariş miktarı, mevcut mamul mal stoku, gelecek üç aydaki toplam istihdam ve genel gidişata ilişkin değerlendirmeler endeksi azalış yönünde etkilemiştir.

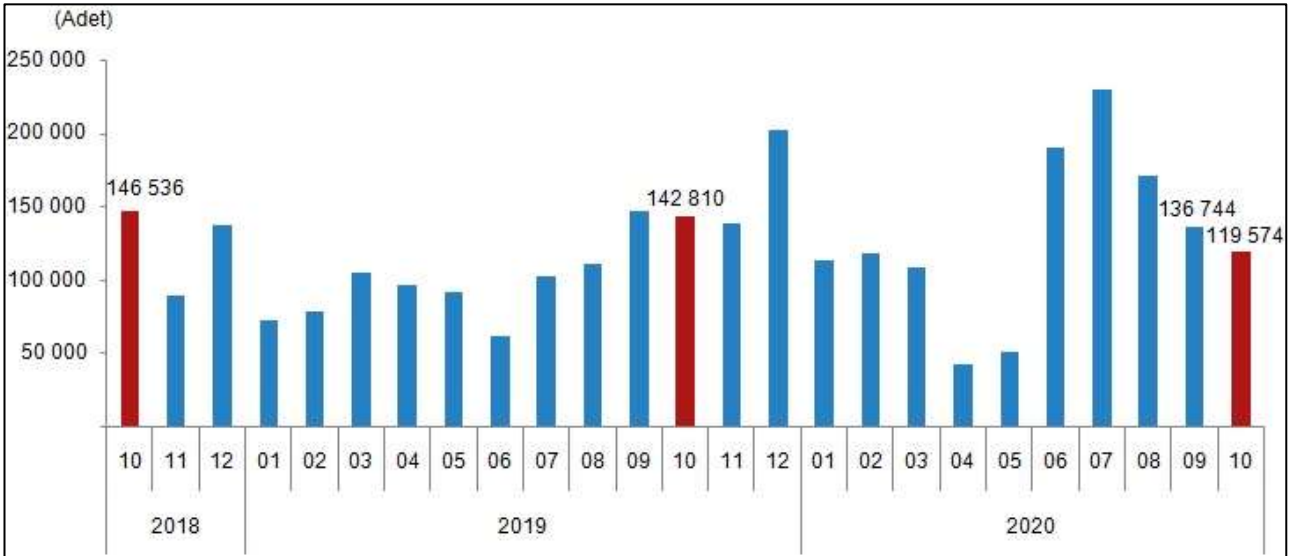
Mevsimsellikten arındırılmış reel kesim güven endeksi (RKGE-MA) bir önceki aya göre 2,3 puan azalarak 107,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. (TCMB, KASIM 2020)



Reel Kesim Güven Endeksi (RKGE) ve RKGE-MA (Mevsimsellikten Arındırılmış)

### 6.1.3 Gayrimenkul Piyasası:

Türkiye genelinde konut satışları 2020 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %16,3 azalarak 119 bin 574 oldu. Konut satışlarında İstanbul 22 bin 270 konut satışı ve %18,6 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 10 bin 624 konut satışı ve %8,9 pay ile Ankara, 6 bin 846 konut satışı ve %5,7 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 16 konut ile Ardahan, 24 konut ile Hakkari ve 71 konut ile Bayburt oldu.



Konut Satış Adetleri Yıllara Göre Değişim Grafiği

İpotekli konut satışları 2020 Ekim ayında 25 bin 566 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde 2020 Ekim ayında ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %49,3 azalış göstererek 25 bin 566 oldu. Toplam konut

satışları içinde ipotekli satışların payı %21,4 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 5 bin 494 konut satışı ve %21,5 pay ile ilk sırayı aldı. İpotekli konut satışının en az olduğu iller 4'er konut ile Ardahan ve Hakkari oldu.

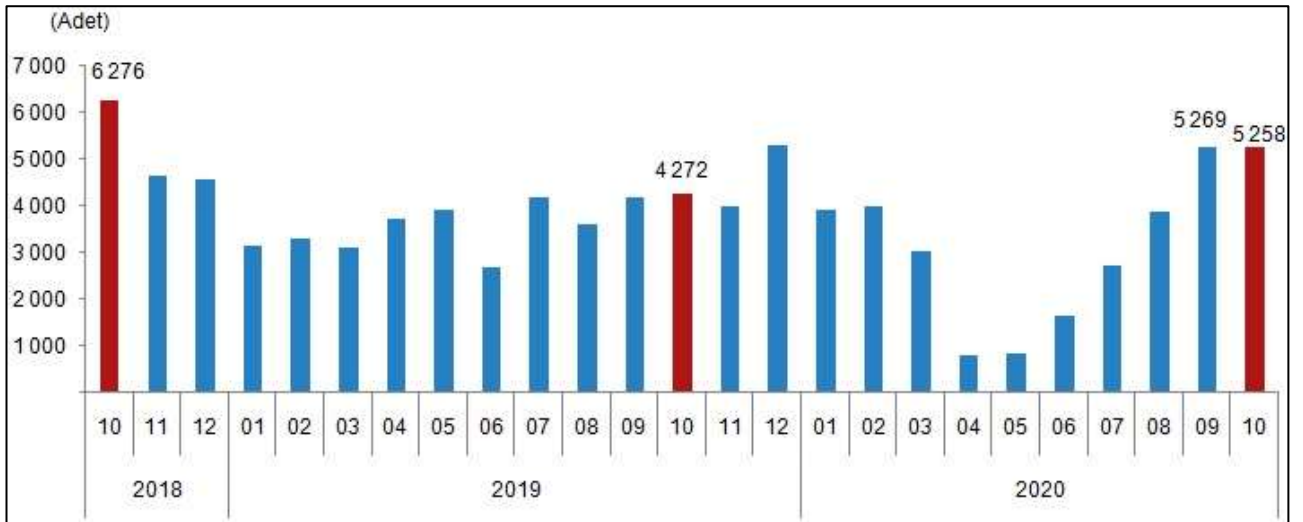
Diğer satış türleri sonucunda 94 bin 8 konut el değiştirdi. Diğer konut satışları 2020 Ekim ayında Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %1,7 artarak 94 bin 8 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 16 bin 776 konut satışı ve %17,8 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %75,3 oldu. Ankara 7 bin 942 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5 bin 154 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il 12 konut ile Ardahan oldu.

Konut satışlarında 36 bin 976 konut ilk defa satıldı. Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 2020 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %26,3 azalarak 36 bin 976 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %30,9 oldu. İlk satışlarda İstanbul 6 bin 401 konut satışı ve %17,3 ile en yüksek paya sahip olurken, İstanbul'u 2 bin 409 konut satışı ile Ankara ve bin 797 konut satışı ile İzmir izledi.

İkinci el konut satışlarında 82 bin 598 konut el değiştirdi. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları 2020 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %10,8 azalış göstererek 82 bin 598 oldu. İkinci el konut satışlarında İstanbul 15 bin 869 konut satışı ve %19,2 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %71,3 oldu. Ankara 8 bin 215 konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara'yı 5 bin 49 konut satışı ile İzmir izledi.

Konut satışları Ocak-Ekim döneminde %27,0 arttı. Ocak-Ekim döneminde 1 milyon 280 bin 852 konut satışı gerçekleşerek, bir önceki yılın aynı dönemine göre %27,0 artış gösterdi. Ocak-Ekim döneminde ipotekli konut satışı %124,2 artarak 534 bin 256, diğer satış türlerinde ise %3,0 azalarak 746 bin 596 oldu. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %2,3 artarak 396 bin 184 oldu. İkinci el konut satışları da %42,5 artarak 884 bin 668 olarak gerçekleşti.

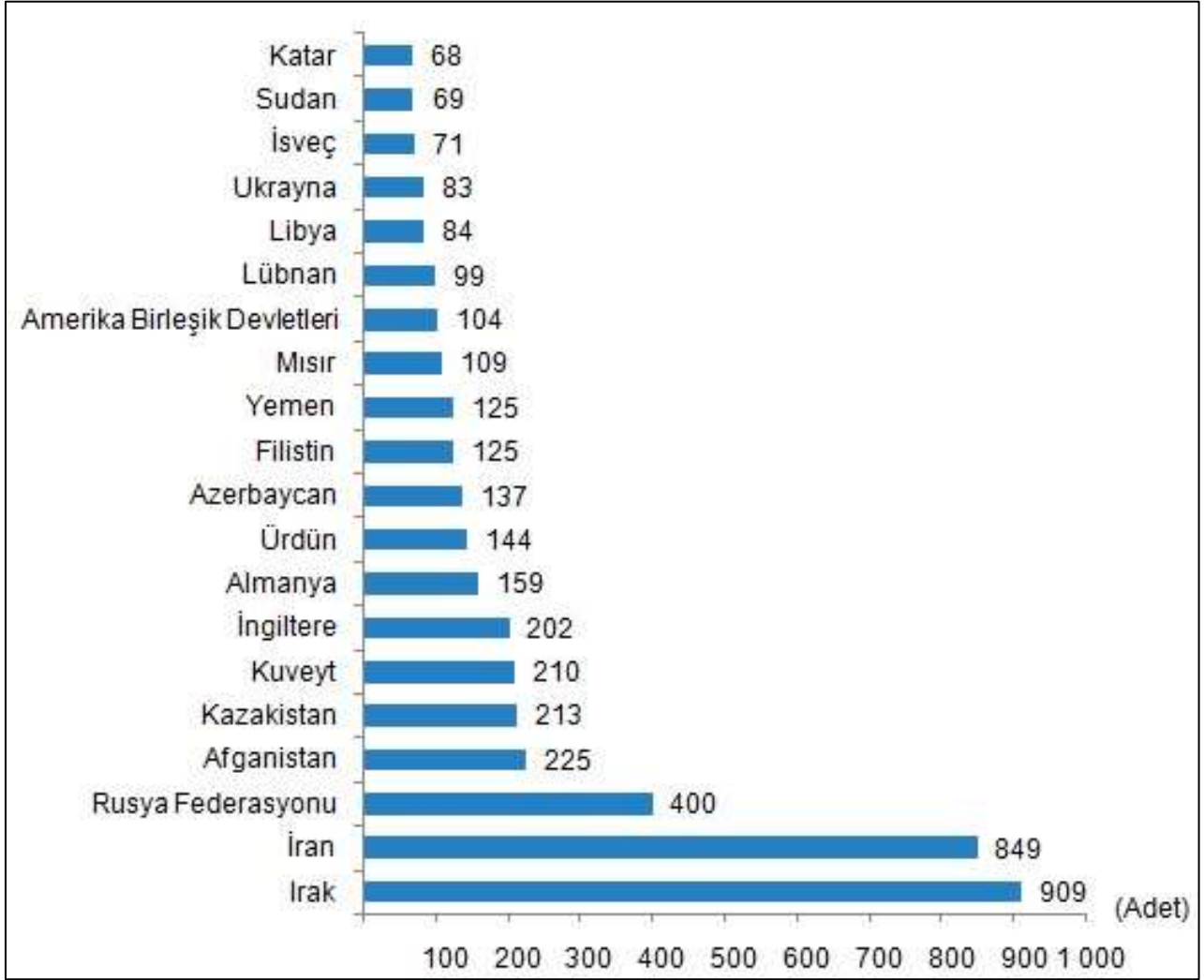
Yabancılara 2020 yılı Ekim ayında 5 bin 258 konut satışı gerçekleşti. Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %23,1 artarak 5 bin 258 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında Ekim 2020'de ilk sırayı 2 bin 458 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 928 konut satışı ile Antalya, 347 konut satışı ile Ankara, 187 konut satışı ile Yalova ve 186 konut satışı ile Bursa izledi.



Yabancılara yapılan konut satış sayıları, Ekim 2020

Ocak-Ekim döneminde yabancılara yapılan konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 azalarak 31 bin 423 oldu.

Ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapıldı. Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 909 konut satın aldı. Irak'ı sırasıyla, 849 konut ile İran, 400 konut ile Rusya Federasyonu, 225 konut ile Afganistan ve 213 konut ile Kazakistan izledi.



TÜİK, Uyruklara göre en çok konut satışı yapılan 20 ülke, Ekim 2020

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 değişmelerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjoktüre göre fazlaşıp azalabilmektedir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2014 yılında konut satışları 1.165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yeni bir rekor olan 1.289.320 adet sayısına ulaşmıştır. 2016 yılında ise gerek Türkiye'nin içeride yaşadığı sistemik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları yeni bir rekoru işaret ederek 1.341.453 adet olarak gerçekleşmiştir. 2017 senesinde ise konut satış sayısı 1.490.314 adete ulaşırken, 2018 yılda söz konusu rakam 1.375.400 adet olmuştur. 2019 yılının dokuz aylık süresinde gerçekleşen rakamlar bir önceki yıla göre hafif bir düşüş gösterse de konjoktür 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.

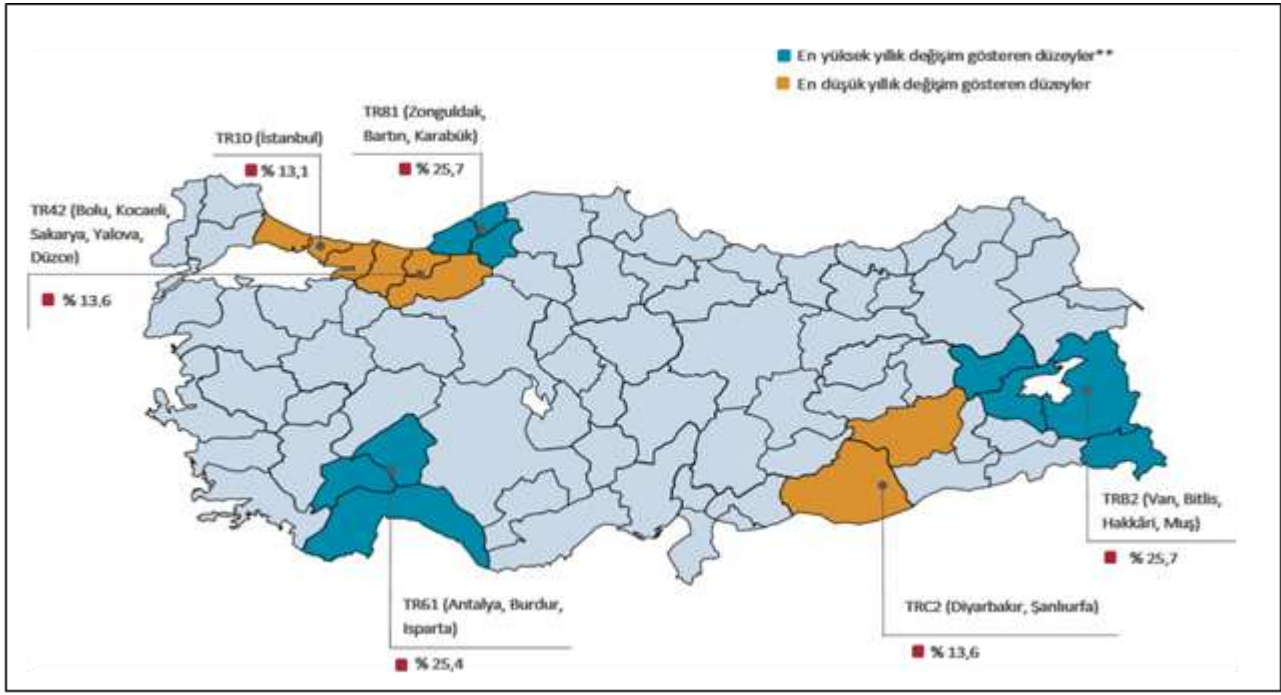
2012 yılında yapılan ‘yabancı uyruklu kişilere’ taşınmaz satışı ile ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerinde de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştır. Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye’de gayrimenkul alması ile ilgili yapılan bu düzenlemeden 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)

2020 Haziran ayının başında kamu bankalarının öncülüğünde başlayan konut kredisi faiz oranlarında yaşanan tarihi düşüş ve uzun vade seçenekleri sağlanması ile konut piyasasında satış rakamlarında hızlı bir artış yaşanmaktadır.

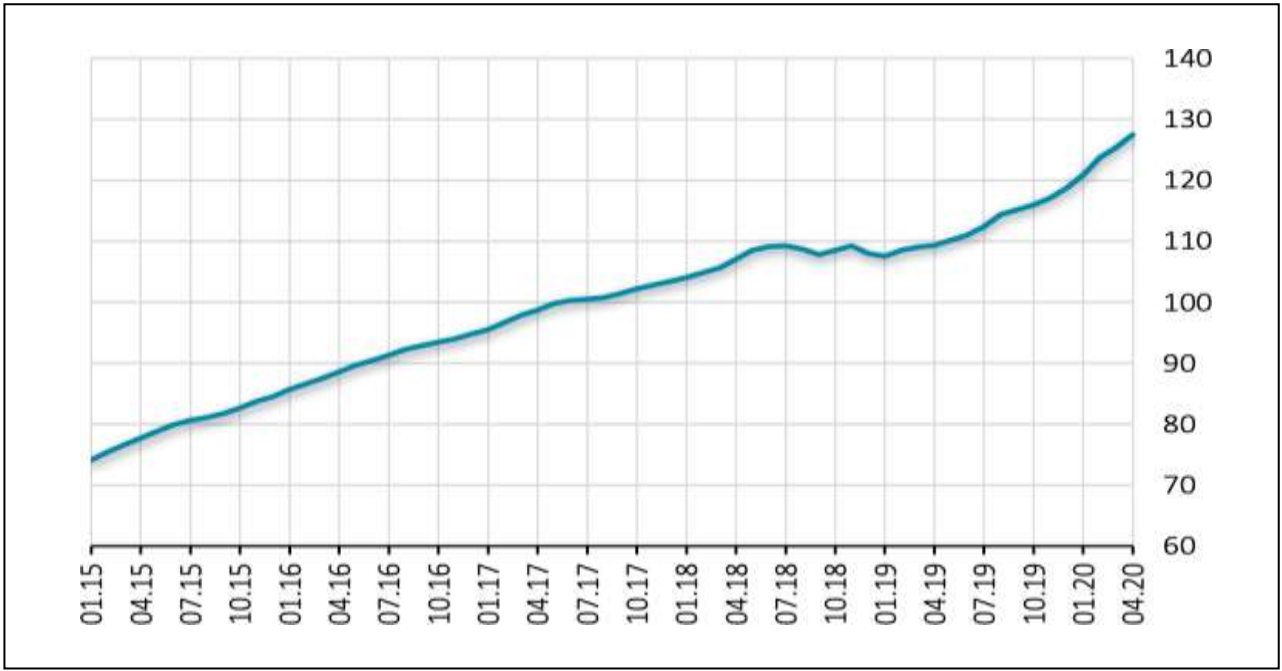
2019 Nisan ayında bir önceki aya göre %1,7 oranında artan, TCMB tarafından yayımlanan Hedonik Konut Fiyat Endeksi (KFE), bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 16,7 oranında artarken, reel olarak ise yüzde 5,2 oranında azalmıştır.



	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )*
	127,5 (%16,7)	131,8 (%19,6)	126,7 (%16,0)	3143,6 ₺
	113,1 (%13,1)	117,4 (%17,6)	112,9 (%12,9)	5256,1 ₺
	123,2 (%16,1)	136,7 (%23,3)	122,2 (%15,6)	2350,9 ₺
	133,3 (%17,9)	136,3 (%21,0)	133,7 (%16,7)	3545,5 ₺

Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2017=100), 2020 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre yüzde 1,7 oranında artarak 127,5 seviyesinde gerçekleşmiştir.





Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2020 yılı Nisan ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 1,7, 1,9 ve 1,0 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 13,1, 16,1 ve 17,9 oranlarında artış göstermiştir.

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

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

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

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

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

TAŞINMAZIN TEKNİK ÖZELLİKLERİ			
Elektrik	✓	Su	✓
Kanalizasyon	✓	Isıtma Sistemi	✓
Asansör	✓	Klima Sistemi	✓
Kapalı Otopark	✓	Yangın Merdiveni	✓
Jeneratör	✓	Kapalı Devre Kamera Sistemi	✓
Kapalı Yüzme Havuzu	✓	Sosyal Tesis	✓
<b>Diğer Özellikler:</b> Asansörler ve ortak alanlara geçişlerde parmak izi taraması ve şifre sistemi mevcuttur.			

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 örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

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

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

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

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında,

- (i) Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin pazar değerlerinin hesaplanmasında, bölge pazarında benzer nitelikteki taşınmazların serbest piyasa koşullarında alım-satımına konu olması ve bölgede alım-satım değerine ilişkin yeterli veriye ulaşılabiliyor olması göz önünde Pazar Değeri Analizi ve
- (ii) Konut niteliğinde olan değerlemeye konu taşınmazların aynı zamanda kira getirisi potansiyeli olması dikkate alınarak Gelir İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon) yöntemleri kullanılmıştır.

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

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

140.1. En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek 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 18 adet taşınmazın tamamı için “Konut” amaçlı kullanımı ve 1 adet büro nitelikli taşınmaz için ofis kullanımının etkin ve verimli kullanımı olduğu kanaatine varılmıştır.

## **6.8 PAZAR DEĞERİ ANALİZİ**

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



SATILIK VE KİRALIK MESKEN EMSALLERİNE AİT KROKİ

### **6.8.1 Satılık Konut Emsalleri:**

- **Emsal 1:** Taşınmazların bulunduğu Nurol Residence dahilinde C Blok 4. Katta yer alan, 100 m<sup>2</sup> alanlı, 1+1 konut pazarlıklı olarak 650.000.-TL bedel ile satılıktır. (Birim Fiyat: 6.500 TL/m<sup>2</sup>) (Emlak ofisi)
- **Emsal 2:** Taşınmazların bulunduğu bölgede Çankaya Residence dahilinde 2. katta yer alan 70 m<sup>2</sup> alanlı, 1+1 konut pazarlıklı olarak 475.000.-TL bedel ile satılıktır. (Birim Fiyat: 6.786 TL/m<sup>2</sup>) (Emlak ofisi)
- **Emsal 3:** Taşınmazların bulunduğu bölgede Mesa Koza 66 Sitesi dahilinde 9. katta yer alan 100 m<sup>2</sup> alanlı, 2+1 konut pazarlıklı olarak 1.250.000.-TL bedel ile satılıktır. (Birim Fiyat: 12.500 TL/m<sup>2</sup>) (Emlak ofisi)
- **Emsal 4:** Taşınmazların bulunduğu bölgede Pylon Residence dahilinde 6. katta yer alan 128 m<sup>2</sup> alanlı, 2+1 konut pazarlıklı olarak 775.000.-TL bedel ile satılıktır. (Birim Fiyat: 6.055 TL/m<sup>2</sup>) (Emlak ofisi)

- **Emsal 5:** Taşınmazların bulunduğu bölgede Pylon Residence dahilinde 7. katta yer alan 200 m<sup>2</sup> alanlı, 4+1 kullanımlı konut pazarlıklı olarak 1.250.000.-TL bedel ile satılıktır. (Birim Fiyat: 6.250 TL/m<sup>2</sup>) (Emlak ofisi)
- **Emsal 6:** Taşınmazların bulunduğu bölgede Kuvars Kule dahilinde 22. katta yer alan 200 m<sup>2</sup> alanlı, 4+1 kullanımlı konut pazarlıklı olarak 1.870.000.-TL bedel ile satılıktır. (Birim Fiyat: 9.350 TL/m<sup>2</sup>) (Emlak ofisi)
- **Emsal 7:** Taşınmazların bulunduğu bölgede Pylon Residence dahilinde 24. katta yer alan 400 m<sup>2</sup> alanlı, 7+1 ve tüm kat kullanımlı konut pazarlıklı olarak 3.250.000.-TL bedel ile satılıktır. (Birim Fiyat: 8.125 TL/m<sup>2</sup>) (Emlak ofisi)
- **Emsal 8:** Taşınmazların bulunduğu bölgede Mesa Işık Residence dahilinde 7. katta yer alan 400 m<sup>2</sup> alanlı, 5+1 ve tüm kat kullanımlı konut pazarlıklı olarak 4.000.000.-TL bedel ile satılıktır. (Birim Fiyat: 10.000 TL/m<sup>2</sup>) (Emlak ofisi)

SATILIK KONUT EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (5)	EMSAL (6)
SATIŞ FİYATI		650.000	1.250.000	1.870.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ	146 (C-10 nl b.bl.)	100 6.500 DAHA İYİ 6%	200 6.250 BENZER 0%	200 9.350 BENZER 0%
CEPHE CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 3%	BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 5%	DAHA İYİ 10%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 2%	BENZER 5%	DAHA İYİ 7%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 5%	DAHA İYİ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-7%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		1%	8%	17%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	6.648,50	6.435,00	5.750,00	7.760,50

\* Emsal tablosunda, emsal konusu taşınmaz, değerlendirme konusu taşınmaza göre daha iyi ise pozitif şerefiye yazılmıştır.

### 6.8.2 Kiralık Konut Emsalleri:

- **Emsal 1:** Taşınmazın bulunduğu site dahilinde 1+1, 90 m<sup>2</sup> alanlı iç yapısı benzer niteliğe sahip 2. Kat meskenin eşyalı olarak 4.000 TL/ay bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. (Birim Fiyat: 44,44 TL/m<sup>2</sup>) \* Emsal eşyalı olarak kiralanan olması nedeniyle aylık kiralama bedeli yaklaşık %20-30 daha yüksek kabul edilmiştir.
- **Emsal 2:** Taşınmazın bulunduğu site dahilinde 1+1, 90 m<sup>2</sup> alanlı iç yapısı benzer niteliğe sahip 4. Kat meskenin eşyalı olarak 4.500 TL/ay bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. (Birim Fiyat: 50,00 TL/m<sup>2</sup>) \* Emsal eşyalı olarak kiralanan olması nedeniyle aylık kiralama bedeli yaklaşık %20-30 daha yüksek kabul edilmiştir.
- **Emsal 3:** Taşınmazın bulunduğu site dahilinde 2+1, 145 m<sup>2</sup> alanlı iç yapısı benzer niteliğe sahip 5. Kat meskenin eşyalı olarak 8.000 TL/ay pazarlıklı bedelle kiralıktır. (Birim Fiyat: 55,17 TL/m<sup>2</sup>) \* Emsal eşyalı olarak kiralanan olması nedeniyle aylık kiralama bedeli yaklaşık %20-30 daha yüksek kabul edilmiştir. (Emlak Ofisi)
- **Emsal 4:** Taşınmazın bulunduğu bölgede Mesa Koza 66 Sitesi dahilinde 4+1, 150 m<sup>2</sup> alanlı iç yapısı benzer niteliğe sahip 22. kat meskenin 8.000 TL/Ay pazarlıklı bedelle kiralıktır. (Birim Fiyat: 53,33 TL/m<sup>2</sup>) (Emlak Ofisi)
- **Emsal 5:** Taşınmazın bulunduğu bölgede Mesa Koza 66 Sitesi dahilinde 4+1, 170m<sup>2</sup> alanlı iç yapısı benzer niteliğe sahip 21. Kat meskenin eşyalı olarak 10.000 TL/ay pazarlıklı bedelle kiralıktır. (Birim Fiyat: 58,82 TL/m<sup>2</sup>) \* Emsal eşyalı olarak kiralanan olması nedeniyle aylık kiralama bedeli yaklaşık %20-30 daha yüksek kabul edilmiştir. (Emlak Ofisi)
- **Emsal 6:** Taşınmazın bulunduğu bölgede Residence dahilinde 4+1,350 m<sup>2</sup> alanlı iç yapısı benzer niteliğe sahip 4. Kat, tüm kat kullanımlı meskenin 25.000 TL/Ay pazarlıklı bedelle kiralıktır. (Birim Fiyat: 71,42 TL/m<sup>2</sup>) Emsal eşyalı olarak kiralanan olması nedeniyle aylık kiralama bedeli yaklaşık %20-30 daha yüksek kabul edilmiştir. (Emlak Ofisi)



KİRALIK KONUT EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)
KİRA FİYATI		4.500	8.000	8.000
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	146	90	145	150
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ	(C -10 nl b.bl.)	50,00	55,17	53,33
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		DAHA İYİ	BENZER	BENZER
		7%	0%	0%
CEPHESİ		BENZER	ORTA İYİ	ORTA İYİ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		5%	7%	7%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	5%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		DAHA İYİ	DAHA İYİ	DAHA İYİ
		15%	15%	15%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-3%	-3%	-3%
TOPLAM DÜZELTME		24%	24%	19%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	<b>41,04</b>	<b>38,00</b>	<b>41,93</b>	<b>43,20</b>

\* Emsal tablosunda, emsal konusu taşınmaz, değerlendirme konusu taşınmaza göre daha iyi ise pozitif şerefiye yazılmıştır.

### 6.8.3 Satılık Ofis Emsalleri:

- **Emsal 1:** Taşınmazın bulunduğu siteye yakın konumlu 350 m<sup>2</sup> alanlı iç yapısı bakımlı 2. kat ofisin pazarlıklı olarak 850.000.-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (Birim Fiyat: 2.429 TL/m<sup>2</sup>)
- **Emsal 2:** Taşınmazın bulunduğu siteye yakın konumlu 145 m<sup>2</sup> alanlı iç yapısı bakımlı zemin kat ofisin pazarlıklı olarak 450.000.-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (Birim Fiyat: 3.103 TL/m<sup>2</sup>)
- **Emsal 3:** Taşınmazın bulunduğu siteye yakın konumlu 200 m<sup>2</sup> alanlı iç yapısı bakımlı zemin kat ofisin pazarlıklı olarak 830.000.-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (Birim Fiyat: 4.150 TL/m<sup>2</sup>)
- **Emsal 4:** Taşınmazın bulunduğu siteye yakın konumlu 210 m<sup>2</sup> alanlı iç yapısı bakımlı zemin kat + bodrum kat kullanımlı ters dubleks ofisin pazarlıklı olarak 840.000.-TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (Birim Fiyat: 4.000 TL/m<sup>2</sup>)

SATILIK OFİS EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (2)	EMSAL (5)	EMSAL (6)
SATIŞ FİYATI		450.000	830.000	840.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ	177 (37 nolu bağ. böl.)	145 3.103 BENZER 0%	200 4.150 BENZER 0%	210 4.000 BENZER 0%
CEPHE CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER -5%	BENZER -5%	BENZER -4%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER -10%	BENZER -5%	BENZER -5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-20%	-15%	-14%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	4.352	3.724	4.773	4.560

\* Emsal tablosunda, emsal konusu taşınmaz, değerlendirme konusu taşınmaza göre daha iyi ise pozitif şerefiye yazılmıştır.

#### 6.8.4 Kiralık Ofis Emsalleri:

- **Emsal 1:** Taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumlu 185 m<sup>2</sup> alanlı iç yapısı bakımlı zemin kat ofisin 2.850 TL/Ay bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. (Birim Fiyat: 15,40 TL/m<sup>2</sup>)
- **Emsal 2:** Taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumlu Cadde cephe binada yer alan 180 m<sup>2</sup> alanlı iç yapısı bakımlı 2. kat ofisin 4.250 TL/Ay bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. (Birim Fiyat 23,61 TL/m<sup>2</sup>)
- **Emsal 3:** Taşınmaza yakın konumlu Koza Sokağa cephe yeni binada yer alan 135 m<sup>2</sup> alanlı iç yapısı bakımlı 1. kat ofisin 3.750 TL/Ay bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. (Birim Fiyat: 27,77 TL/m<sup>2</sup>)
- **Emsal 4:** Taşınmazın bulunduğu bölgeye yakın konumlu Uğur Mumcu Caddesine cephe binada yer alan 145 m<sup>2</sup> alanlı iç yapısı bakımsız 1. kat ofisin 2.400 TL/Ay bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. (Birim Fiyat: 16,56 TL/m<sup>2</sup>)

KİRALIK OFİS EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)
KİRA FİYATI		2.850	4.250	3.750
KİRA TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ	177 (37 nolu bağ. böl.)	185	180	135
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		15,41	23,61	27,78
		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	3%
CEPHEŞİ CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ	BENZER	BENZER
		-7%	0%	0%
KONUM KONUSUNA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ	BENZER	BENZER
		-5%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		DAHA KÖTÜ	BENZER	BENZER
		-10%	0%	5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-3%	-3%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-25%	-3%	3%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	23,51	19,26	24,32	26,94

\*Emsal tablosunda, emsal konusu taşınmaz, değerlendirme konusu taşınmaza göre daha iyi ise pozitif şerefiye yazılmıştır.

### Emsallerin Değerlendirilmesi:

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

Bölgede benzer niteliklere sahip projelerin satış ofisleri ve bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile görüşmeler yapılmıştır. Bölgede bulunan konut projelerinde konum, manzara, cephe özellikleri, kullanım alanının büyüklüğü ve fonksiyonel olması, otopark alanı gibi etmenlerin yanında yeşil alan varlığı, spor tesisi ve farklı kullanıcılara hitap edebilecek sosyal tesis olanaklarının da birim değerlere etki ettiği görülmüştür. Bölgede konutların kat, konum ve alan bakımından 5.000-8.000 TL/ m<sup>2</sup> aralığında olduğu tespit edilmiştir.

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

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



## Değerlendirme:

Değerleme raporunun sonuç bölümünde A, B, C Bloklar dahilinde 18 adet “mesken” nitelikli taşınmaz ile 1 adet 2 katlı Büro nitelikli taşınmazın değer tespitleri yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevresel özellikleri, 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.

Değerleme konusu taşınmazlardan A ve B bloktaki bağımsız bölümlerin alanı büyük olmasına karşın özel nitelikte taşınmaz olduğundan talebi nispeten yüksek olduğu, sitedeki 1+1 ve 2+1 tipindeki bağımsız bölümlerin ise alanı daha küçük olmasına karşın talebinin daha düşük olduğu tespit edilmektedir. Bu hususlar da göz önünde bulundurularak değer takdir edilmiştir.

Pazar Değeri Analizine göre konu taşınmazların şerefiye ve birim değerleri ile değerlendirme tablosu aşağıda yer almaktadır.

Taşınmaz Bilgileri				Şerefiye				Birim Değerleri	
Blok No	Kat No	BB No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Alan Şerefiyesi (%)	Kat Şerefiyesi (%)	Konum Şerefiyesi (%)	Toplam Şerefiye (%)	Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
A	6	6	632,00	-20%	14%	-3%	-9%	37,18	6.075,95
A	8	8	632,00	-20%	16%	1%	-3%	39,92	6.471,52
A	10	10	632,00	-20%	18%	9%	7%	44,10	7.183,54
A	11	11	632,00	-20%	20%	11%	11%	45,39	7.436,71
B	1	1	632,00	-20%	0%	-16%	-36%	26,09	4.873,42
B	4	4	632,00	-20%	<b>8%</b>	0%	-12%	36,22	5.949,37
B	5	5	632,00	-20%	10%	3%	-7%	38,20	6.218,35
C	ZEMİN	1	98,00	7%	0%	0%	7%	43,88	7.142,86
C	ZEMİN	4	142,00	0%	0%	-7%	-7%	38,30	6.232,39
C	1	10	146,00	0%	0%	0%	0%	41,04	6.648,50
C	2	14	104,00	5%	2%	1%	8%	44,25	7.211,54
C	2	15	104,00	5%	2%	1%	8%	44,25	7.211,54
C	3	21	103,00	5%	4%	3%	12%	45,82	7.524,27
C	4	27	102,00	5%	6%	3%	14%	46,63	7.696,08
C	4	30	104,00	5%	6%	-2%	9%	44,75	7.307,69
C	5	31	105,00	5%	8%	1%	14%	46,93	7.761,90
C	5	32	106,00	5%	8%	2%	15%	47,03	7.783,02
C	5	35	145,00	0%	8%	4%	12%	45,79	7.517,24
-	Bağ Evi Z+1	37	177,00					23,50	4.350,28

DEĞERLEME DETAYI						
BLOK	KAT	B.B. NO	NİTELİĞİ	ALAN	BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	DEĞER (TL)
A	6	6	MESKEN	632	6.075,95	3.840.000
A	8	8	MESKEN	632	6.471,52	4.090.000
A	10	10	MESKEN	632	7.183,54	4.540.000
A	11	11	MESKEN	632	7.436,71	4.700.000
B	1	1	MESKEN	632	4.873,42	3.080.000
B	4	4	MESKEN	632	5.949,37	3.760.000
B	5	5	MESKEN	632	6.218,35	3.930.000
C	ZEMİN	1	MESKEN	98	7.142,86	700.000
C	ZEMİN	4	MESKEN	142	6.232,39	885.000
C	1	10	MESKEN	146	6.648,50	970.000
C	2	14	MESKEN	104	7.211,54	750.000
C	2	15	MESKEN	104	7.211,54	750.000
C	3	21	MESKEN	103	7.524,27	775.000
C	4	27	MESKEN	102	7.696,08	785.000
C	4	30	MESKEN	104	7.307,69	760.000
C	5	31	MESKEN	105	7.761,90	815.000
C	5	32	MESKEN	106	7.783,02	825.000
C	5	35	MESKEN	145	7.517,24	1.090.000
Bağ evi	Bağ Evi Z+1	37	BÜRO	177	4.350,28	770.000
<b>GENEL TOPLAM (TL)</b>						<b>37.815.000</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:

Taşınmazlara yakın konumda benzer niteliklere sahip konut projesinde yer alan 175 m<sup>2</sup> brüt alanlı konut için halihazırda kira bedeli 4.500 TL/ay olup, taşınmazın 800.000 TL bedelle satılabilir olduğu bilgisi alınmıştır.

Kapitalizasyon Oranı = 4.500 TL / Ay x 12 ay / 800.000 TL = 0,068

Taşınmazların bulunduğu bölge dahilinde benzer niteliklere sahip 160 m<sup>2</sup> brüt alanlı konutun mevcut kira bedeli 6.000 TL/ay olup, taşınmazın 1.000.000 TL bedelle satılabileceği öğrenilmiştir.

Kapitalizasyon oranı = 6.000 TL / Ay x 12 ay / 1.000.000 TL = 0,072

Buna göre, yapılan emsal incelemeleri neticesinde **konutlar** için kapitalizasyon oranının %6,8-7,2 aralığında olduğu görülmüş, değerlemede %6,80 olarak kabul edilmiştir.

Büronun (Bağ evi) mevcut durumu ile benzer özellik taşıyan satış bedeli tahmin edilen veya satılmış, halihazırda kiralık emsal bulunmaması nedeniyle, değerlemeye konu diğer taşınmazlar ile aynı site dahilinde

olduğundan konum ve özellikleri göz önünde bulundurularak değerlendirilmede kapitalizasyon oranı %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	KİRA BİRİM DEĞER	AYLIK KİRA	KAP.	B. B. DEĞERİ
				(m <sup>2</sup> )	(TL/ay/m <sup>2</sup> )	(TL/ay)	ORANI	(TL)
A	6	6	MESKEN	632,00	37,18	23.495,26	6,80%	<b>4.145.000</b>
A	8	8	MESKEN	632,00	39,92	25.230,22	6,80%	<b>4.450.000</b>
A	10	10	MESKEN	632,00	44,10	27.871,64	6,80%	<b>4.920.000</b>
A	11	11	MESKEN	632,00	45,39	28.688,92	6,80%	<b>5.065.000</b>
B	1	1	MESKEN	632,00	26,09	16.491,42	6,80%	<b>2.910.000</b>
B	4	4	MESKEN	632,00	36,22	22.891,34	6,80%	<b>4.040.000</b>
B	5	5	MESKEN	632,00	38,20	24.145,27	6,80%	<b>4.260.000</b>
C	ZEMİN	1	MESKEN	98,00	43,88	4.300,66	6,80%	<b>760.000</b>
C	ZEMİN	4	MESKEN	142,00	38,30	5.439,08	6,80%	<b>960.000</b>
C	1	10	MESKEN	146,00	41,04	5.992,38	6,80%	<b>1.055.000</b>
C	2	14	MESKEN	104,00	44,25	4.601,81	6,80%	<b>810.000</b>
C	2	15	MESKEN	104,00	44,25	4.601,81	6,80%	<b>810.000</b>
C	3	21	MESKEN	103,00	45,82	4.719,55	6,80%	<b>835.000</b>
C	4	27	MESKEN	102,00	46,63	4.756,31	6,80%	<b>840.000</b>
C	4	30	MESKEN	104,00	44,75	4.653,59	6,80%	<b>820.000</b>
C	5	31	MESKEN	105,00	46,93	4.927,77	6,80%	<b>870.000</b>
C	5	32	MESKEN	106,00	47,03	4.984,81	6,80%	<b>880.000</b>
C	5	35	MESKEN	145,00	45,79	6.639,11	6,80%	<b>1.170.000</b>
-	Bağ Evi Z+1	37	BÜRO	177,00	23,50	4.159,50	6,50%	<b>770.000</b>
<b>GENEL TOPLAM (TL)</b>								<b>40.370.000</b>

KİRA DEĞERLEME DETAYI							
BLOK	KAT	B. B. NO	NİTELİĞİ	BRÜT ALAN	KİRA BİRİM DEĞER	AYLIK KİRA	AYLIK KİRA
				(m <sup>2</sup> )	(TL/ay/m <sup>2</sup> )	(TL/ay)	(TL/ay)
						(KDV Hariç)	(KDV Dahil)
A	6	6	MESKEN	632,00	37,18	23.500,00	27.730,00
A	8	8	MESKEN	632,00	39,92	25.230,00	29.771,40
A	10	10	MESKEN	632,00	44,10	27.870,00	32.886,60
A	11	11	MESKEN	632,00	45,39	28.690,00	33.854,20
B	1	1	MESKEN	632,00	26,09	16.490,00	19.458,20
B	4	4	MESKEN	632,00	36,22	22.890,00	27.010,20
B	5	5	MESKEN	632,00	38,20	24.150,00	28.497,00
C	ZEMİN	1	MESKEN	98,00	43,88	4.300,00	5.074,00
C	ZEMİN	4	MESKEN	142,00	38,30	5.440,00	6.419,20
C	1	10	MESKEN	146,00	41,04	5.990,00	7.068,20
C	2	14	MESKEN	104,00	44,25	4.600,00	5.428,00
C	2	15	MESKEN	104,00	44,25	4.600,00	5.428,00
C	3	21	MESKEN	103,00	45,82	4.720,00	5.569,60
C	4	27	MESKEN	102,00	46,63	4.760,00	5.616,80
C	4	30	MESKEN	104,00	44,75	4.650,00	5.487,00
C	5	31	MESKEN	105,00	46,93	4.930,00	5.817,40
C	5	32	MESKEN	106,00	47,03	4.980,00	5.876,40
C	5	35	MESKEN	145,00	45,79	6.640,00	7.835,20
-	Bağ Evi Z+1	37	BÜRO	177,00	23,50	4.160,00	4.492,80
<b>GENEL TOPLAM (TL)</b>						<b>228.590,00</b>	<b>269.320,20</b>

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

Değerleme konusu taşınmazlar, Nurol Residence Sitesinde yer alan 19 adet bağımsız bölüm olup bu değerlendirme raporunda arsa ve/veya proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

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

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

### Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

## 6.10. TAŞINMAZIN GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINA DAİR GÖRÜŞ

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

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında devredilebilmelerine ilişkin veya değerlerini olumsuz yönde etkileyebilecek bir sınırlama bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı 26238 ada 3 parseldeki bloklara ait 06.12.1999 tarihli mimari proje ve yapıların tamamı için düzenlenen 28.08.2002 tarihli yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

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

## 7. DEĞERLENDİRME

### Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen husus bulunmamaktadır.

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

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

DEĞERLEME YÖNTEMİ	TOPLAM DEĞER (TL)
Pazar Değeri Analizi	37.815.000.-TL
Nakit Akışı (Direkt Kapitalizasyon) Analizi	40.370.000.-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 ve kira bedellerindeki diğer unsurlardan dolayı kira değerlerinin dengede oluşmaması nedenleriyle nihai değer takdirinde Pazar Değeri Analizi yönteminden ulaşılan değer kullanılmıştır.

### Nihai Değer Takdiri

TOPLAM PAZAR DEĞERİ	
<b>19 ADET TAŞINMAZ</b> Mevcut İnşaat Seviyesine Göre Toplam Pazar Değeri (TL)	37.815.000.-TL

### Nihai Kira Değeri Takdiri

TOPLAM PAZAR KİRA DEĞERİ	
<b>19 ADET TAŞINMAZ</b> Mevcut İnşaat Seviyesine Göre Toplam Pazar Değeri (TL) (KDV Hariç)	228.590.-TL

## 8. SONUÇ

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

TOPLAM PAZAR DEĞERİ – MEVCUT İNŞAAT SEVİYESİNE GÖRE		
Hesaplamaya Dahil Olan Konutlar	Toplam Pazar Değeri (TL)	Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL)
<b>Toplam 19 Adet Taşınmaz</b>	<b>37.815.000.-</b>	<b>43.073.850.-</b>
	Otuzyedimilyonsekiyüzonbeşbin Türk Lirası	Kırküçmilyonyetmişüçbinsekizyüzelli Türk Lirası

TOPLAM PAZAR KİRA DEĞERİ		
Hesaplamaya Dahil Olan Konutlar	Toplam Pazar Kira Değeri (TL)	Toplam Pazar Kira Değeri (KDV Dahil**) (TL)
<b>Toplam 19 Adet Taşınmaz</b>	<b>228.590.-</b>	<b>269.320.-</b>
	İkiyüzyirmisekizbinbeşyüzdoksan Türk Lirası	İkiyüzaltmışdokuzbinüçyüzyirmi Türk Lirası

(\*) KDV bedelinin hesaplanmasında; net alanı 150 m<sup>2</sup>'nin üzerindeki konutlarda KDV oranı %18, diğer konutlarda ise %1 olarak uygulanmıştır. Büro için de KDV oranı %18 alınmıştır.

(\*\*) Kira bedellerinde konut için KDV oranı %18, işyeri için %8 olarak uygulanmıştır.

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

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

Değerleme Uzmanı  
Ezgi Çankaya  
Lisans No: 405246



Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Mehmet Öztürk  
Lisans No: 401187



SMARTKURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Mustafa Kemal Mh. 2129. Sokak  
Akkas Apt. No: 4/6 Çankaya - ANKARA  
Tic. Sic. No: 287 44 00 Faks: 0312 287 44 20  
MÜHÜR NO: 772 066 1407

- İşbu rapor, NUROL GYO 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

---

9.1 FOTOĞRAFLAR

9.2 MİMARİ PROJE BİLGİLERİ

9.3 YAPI RUHSATLARI VE YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ

9.4 İMAR DURUMU

9.5 TAPU BELGELERİ

9.6 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)

9.7 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS BELGELERİ

9.8 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ

9.9 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ ÖZGEÇMİŞLERİ