

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

NEVŞEHİR İLİ MERKEZ İLÇESİ'NDE
YER ALAN 3430 ADA 771 PARSEL ÜZERİNDEKİ
NEVŞEHİR EMLAK KONUTLARI BÜNYESİNDEKİ
9 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	04.11.2019
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	09.12.2019
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	26.12.2019
RAPOR TARİHİ	27.12.2019
RAPOR NO	EML-1910158
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	9 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	EMEK MAHALLESİ, EMLAK KONUT KÜME EVLERİ, 3430 ADA 771 PARSELDE BULUNAN A2 BLOK BB:2, A4 BLOK BB:1, A5 BLOK BB:3-45, B1 BLOK BB:3-45-49-56, B2 BLOK BB:2 MERKEZ/NEVŞEHİR
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

- 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
- 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 1.6 - Değerleme Rapor Özeti

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

- 2.1 - Tapu Kayıtları
- 2.2 - Takyidat Bilgileri
- 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

- 3.1 - Tanımı
- 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- 3.3 - Ulaşım Özellikleri
- 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler

- 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
- 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri

- 5.1 - Pazar Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Pazar Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

EKLER

- Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 - Tapu Kayıtları - (kopya) - Mülkiyet Listesi
- Ek 3 - İmar Durumu (kopya)
- Ek 4 - Tapu Suretleri- Yapılaşma Belgeleri
- Ek 5 - 9 Adet Taşınmazın Değer Listesi
- Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 9 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

İşbu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Mevzuatı kapsamında hazırlanmış olup, aynı zamanda taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesini de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Barbaros Mah. Mor Sümbül Sk. No:7/2 B Ataşehir/İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 9 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için EML-1910158 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Değerleme Uzmanı olarak Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporun kontrol edilmesinde ve Sorumlu Değerleme Uzmanı olarak Eren KURT raporun onaylanmasında görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan rapor hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	NEVŞEHİR EMLAK KONUTLARI, KONUT VE TİCARET İNŞAATLARI İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞİ PROJESİNDE 9 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	27.12.2019

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İLİ: NEVŞEHİR İLÇESİ: MERKEZ MAHALLESİ: EMEK ADA/PARSEL: 3430/771 BLOK NO: A2, A4, A5, B1, B2 BAĞIMSIZ BÖLÜM NO: 2, 1, 3, 45, 3, 45, 49, 56, 2 BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ: DAİRE, DÜKKAN
MEVCUT KULLANIM	RAPOR KONUSU 9 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM HALİHAZIRDA BOŞ DURUMDADIR.
İMAR DURUMU	E=3.00, Hmax: Serbest TİCARET ÜZERİ KONUT ALANI

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
9 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	5.265.000,00 TL

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

3430 Ada 771 Parsel

İli : Nevşehir
İlçesi : Merkez
Bucağı :
Mahallesi : Emek
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 3430
Parsel No : 771
Alanı : 29.537,65 m²

Vasfı : YEDİ KATLI BETONARME İŞ YERİ, 2 ADET 10 KATLI BETONARME APARTMAN, 12 KATLI BETONARME APARTMAN, 13 KATLI BETONARME APARTMAN, 14 KATLI BETONARME APARTMAN, 3 ADET 15 KATLI BETONARME APARTMAN, 3 KATLI BETONARME GARAJ VE ARSASI

Tapu Cinsi : Kat Mülkiyeti

Sahibi : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Blok No :

Bağ. Böl. No :

Niteliği :

Kat No :

Arsa Payı : Bağımsız bölüm bilgileri Ek-2 ' deki listede sunulmuştur.

Yevmiye No :

Cilt No :

Sayfa No :

Tapu Tarihi :

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 16.12.2019 tarihinde, Tapu Kadastro Sistemi'nden Emlak KONUT GYO A.Ş. tarafından alınmış olup ilgili takbis belgeleri ekte sunulmaktadır.

Tüm taşınmazlar üzerinde;

Beyanlar Hanesi:

Yönetim Planı: 20.03.2018 (23.03.2018/4641)

Bu taşınmazın mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (23/01/2019 - 1100)

Şerhler Hanesi:

99 TL bedel karşılığında karşılığında kira sözleşmesi varır. (99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Yıllık 1,00(Bir)TL bedel ile 99 yıllığına 99,00(Doksandokuz)TL karşılığında 3430 ada 771 parsel de bulunan Elektrik Dağıtım Tesis Trafo Yer Kablo Geçiş ve Müştemilatları Türkiye Elektrik Dağıtım A:Ş: Genel Müdürlüğü ne kiralanmıştır.) 17/10/2018-16713 -)

Ayrıca B1-56, A5 -45, B1-45 numaralı bölümlere ilişkin eklenti bilgileri olarak depo, garaj bilgisi bulunmaktadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerh ve beyanların taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

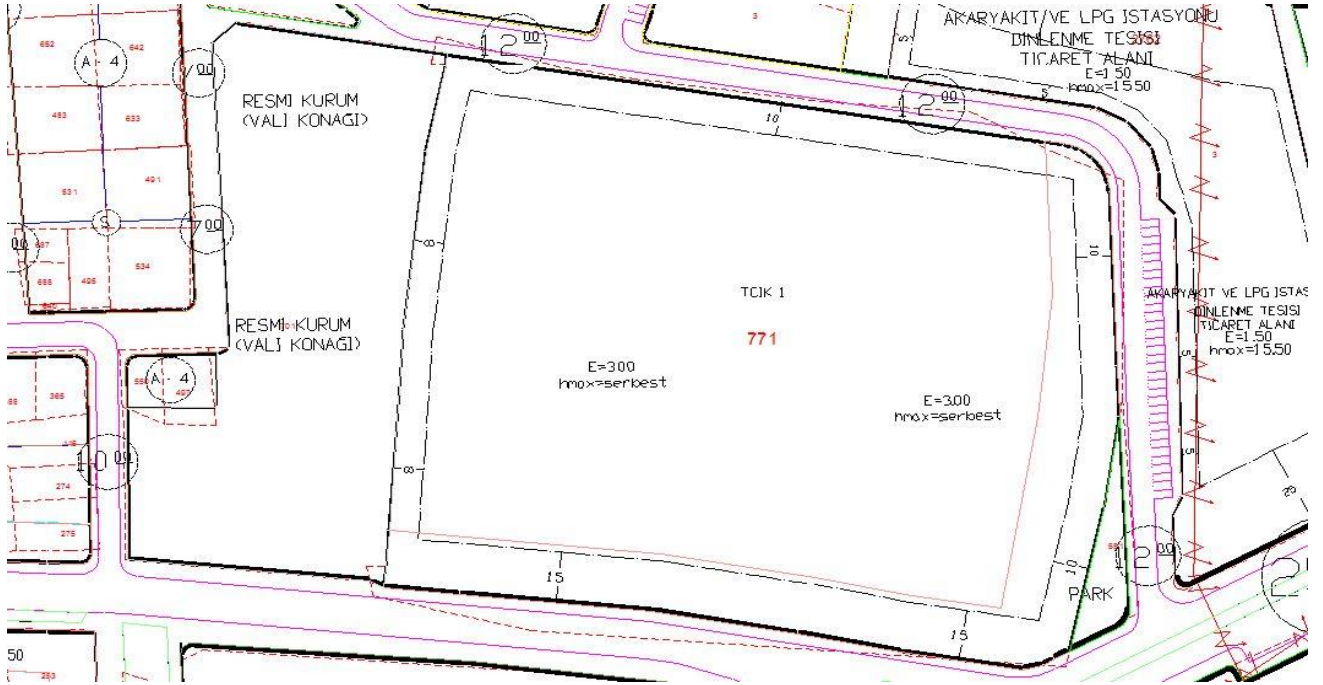
70 ada 729 parselin T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) adına kayıtlı iken ifraz edilmesi ile 70 ada 771 parselin olduğu ve sonrasında 13.01.2016 tarih 543 yevmiye ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminden tescil edildiği, 14.08.2018 tarih 12945 yevmiye numaralı 3402 sayılı Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi gereği köy/mahalle/mevki/ada/parsel bilgilerinin düzeltilmesi işlemi sonucunda 3430 ada 771 ada olarak tescil edildiği öğrenilmiştir.

23/01/2019 tarihi itibari ile taşınmazların mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Nevşehir Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemeler neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı parselin; 01.04.2011 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda E=3.00 , H=Serbest olmak üzere "Ticaret Üzeri Konut Alanı" içerisinde kaldığı bilgisi edinilmiştir. Parselin terki bulunmamaktadır.



2.3.2 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Rapora konu olan parselin imar durumunda son üç yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerlemesi yapılan taşınmazların üzerinde bulunduğu 3430 ada 771 parsel üzerinde bulunan A1, A2, A4, A5, B1 ve B2 Bloklara ait yeni yapı ruhsatı, isim değişikliği yapı ruhsatı ve iskan bilgileri aşağıdaki tablolarda verilmiştir.

A bloklar için 13.11.2018 tarihli C sınıfı enerji kimlik belgeleri ve B bloklar için 13.11.2018 tarihli B sınıfı enerji kimlik belgeleri bulunmaktadır.

YAPI RUHSATI BELGESİ BİLGİLERİ											
ADA/PARSEL	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
3430/771	A2	07.03.2016	136	YENİ YAPI	MESKEN+ İŞYERİ	49	1	11	12	4A	9.775,00
3430/771	A4	07.03.2016	138	YENİ YAPI	MESKEN+ İŞYERİ	37	1	9	10	4A	7.639,00
3430/771	A5	07.03.2016	139	YENİ YAPI	MESKEN+ İŞYERİ	45	2	11	13	4A	10.719,00
3430/771	B1	07.03.2016	140	YENİ YAPI	MESKEN+ İŞYERİ	57	2	13	15	4A	10.627,00
3430/771	B2	07.03.2016	141	YENİ YAPI	MESKEN+ İŞYERİ	51	2	13	15	4A	9.583,00

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ YAPI RUHSATI BELGESİ BİLGİLERİ					
ADA/PARSEL	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI
3430/771	A2	02.09.2016	348	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN+ İŞYERİ
3430/771	A4	02.09.2016	350	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN+ İŞYERİ
3430/771	A5	02.09.2016	352	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN+ İŞYERİ
3430/771	B1	02.09.2016	353	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN+ İŞYERİ
3430/771	B2	02.09.2016	354	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN+ İŞYERİ

İSİM DEĞİŞİKLİĞİ YAPI RUHSATI BELGESİ BİLGİLERİ					
ADA/PARSEL	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI
3430/771	A2	07.03.2017	85	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN+ İŞYERİ
3430/771	A4	07.03.2017	90	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN+ İŞYERİ
3430/771	A5	07.03.2017	91	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN+ İŞYERİ
3430/771	B1	07.03.2017	87	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN+ İŞYERİ
3430/771	B2	07.03.2017	84	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN+ İŞYERİ

YAPI KULLANIM İZİN BELGESİ BİLGİLERİ											
ADA/PARSEL	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
3430/771	A2	07.01.2019	2019/011	YENİ YAPI	MESKEN+ İŞYERİ	49	1	11	12	4A	9.775,00
3430/771	A4	07.01.2019	2019/009	YENİ YAPI	MESKEN+ İŞYERİ	37	1	9	10	4A	7.639,00
3430/771	A5	07.01.2019	2019/005	YENİ YAPI	MESKEN+ İŞYERİ	45	2	11	13	4A	10.719,00
3430/771	B1	07.01.2019	2019/004	YENİ YAPI	MESKEN+ İŞYERİ	57	2	13	15	4A	10.627,00
3430/771	B2	07.01.2019	2019/003	YENİ YAPI	MESKEN+ İŞYERİ	51	2	13	15	4A	9.583,00

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmaz için mimari proje onaylanmış, yapı ruhsatları alınmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinler alınarak inşaat tamamlanmıştır. Kat mülkiyeti kurulmuş ve yaşam başlamıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Nevşehir Kapadokya Yapı Denetim Ltd. Şti. - Fatih Mh. 309. Sk. Yaşam İnşaat Sit. D Blok, No:8
İç Kapı No:1 Ürgüp/NEVŞEHİR

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; Nevşehir İli, Merkez İlçesi, Emek Mahallesi, Nevşehir Emlak Konutları 3430 ada 771 parselde A2 Blokta bulunan 2 nolu bağımsız bölüm, A4 Blokta bulunan 1 nolu bağımsız bölüm, A5 Blokta bulunan 3 ve 45 nolu bağımsız bölümler, B1 Blokta bulunan 3, 45, 49 ve 56 nolu bağımsız bölümler, B2 Blokta bulunan 2 nolu bağımsız bölümdür. Nevşehir Emlak Konutları 3430 ada 771 parselde A2-A3-A4-A5-B1-B2-C1-D isimli 9 adet bloktan ibaret olan sitedir. Site içi yollar kilitli parke taşı kaplıdır. Site içinde ortak kullanımlı yeşil alanlar ve yürüyüş yolları mevcuttur. Sitede toplam 420 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Söz konusu parselde ruhsatları alınmış ve kat mülkiyetine geçilmiş olduğundan değerlendirme raporunda bina kapsamında değerlendirme yapılmış olup değerlendirme tarihi itibarıyla mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş."ye ait 9 adet bağımsız bölüm için değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazın yakın çevresinde Vali Konağı, Askeri Gazino, Hasan Emmi Türbesi, Nevşehir Müzesi, Halk Kütüphanesi, Mehmet Gülen Ortaokulu ve Migros A.V.M. bulunmaktadır. Taşınmazlar kuzeyinde konumlu D300 karayoluna (Necip Fazıl Kısakürek Bulvarı) 85 metre, güneyinde konumlu, D765 karayoluna (Milli İrade Caddesi) 60 metre, Kayseri Havalimanı'na ~85 km, Ürgüp'e ~20 km, Göreme'ye ~12 km mesafede konuludur.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazların konumlu oldukları proje Saatçi Hoca Caddesi ile Milli İrade Caddesininin kesiştiği köşede konumlu olup Saatçi Hoca Caddesinden ve Necip Fazıl Kısakürek Bulvarı üzerinden ulaşım sağlanmaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Nevşehir Emlak Konutları 3430 ada 771 parselde A1-A2-A3-A4-A5-B1-B2-C1-D isimli 9 adet bloktan ibaret olan sitedir. Site içi yollar kilitli parke taşı kaplıdır. Site içinde ortak kullanımlı yeşil alanlar ve yürüyüş yolları mevcuttur. Sitede toplam 420 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.



Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	: B.A.K
Yapı Nizamı	: BLOK
Yapı Sınıfı	: 4A
Kullanım Amacı	: MESKEN ve DÜKKAN(BOŞ DURUMDADIRLAR)
Elektrik	: MEVCUT
Su	: MEVCUT
Isıtma Sistemi	: MEVCUT
Kanalizasyon	: MEVCUT
Su Deposu	: MEVCUT
Hidrofor	: MEVCUT
Asansör	: MEVCUT
Jeneratör	: MEVCUT
Intercom Tesis	: MEVCUT
Yangın Tesisatı	: MEVCUT
Dış Cephe	: DIŞ CEPHE BOYASI
Park Yeri	: MEVCUT
Güvenlik	: MEVCUT
Manzarası	: SİTE İÇİ - SİTE DIŞI - ŞEHİR
Cephesi	: K-B, K-B, B-K, D-G, K-D, K, K, K, K, K
Deprem Bölgesi	1.Derece <input type="checkbox"/> 2.Derece <input type="checkbox"/> 3.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

A2 Blok 2 Nolu Bağımsız Bölüm: Taşınmaz projesine göre ve mevcutta zemin katta konumlu olan 3+1 kullanımlı, mesken nitelikli bağımsız bölüm olup Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza gönderilmiş olan icmal listesine göre satışa esas brüt alanı 176,14 m²'dir.

A4 Blok 1 Nolu Bağımsız Bölüm: Taşınmaz projesine göre ve mevcutta zemin katta konumlu olan 3+1 kullanımlı, mesken nitelikli bağımsız bölüm olup Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza gönderilmiş olan icmal listesine göre satışa esas brüt alanı 177,93 m²'dir.

A5 Blok 3 Nolu Bağımsız Bölüm: Taşınmaz projesine göre ve mevcutta zemin katta konumlu olan 3+1 kullanımlı, mesken nitelikli bağımsız bölüm olup Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza gönderilmiş olan icmal listesine göre satışa esas brüt alanı 164,71 m²'dir.

A5 Blok 45 Nolu Bağımsız Bölüm: Taşınmaz projesine göre ve mevcutta 1. bodrum katta konumlu olan dükkan nitelikli bağımsız bölüm olup Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza gönderilmiş olan icmal listesine göre satışa esas brüt alanı 917,85 m²'dir.

B1 Blok 3 Nolu Bağımsız Bölüm: Taşınmaz projesine göre ve mevcutta zemin katta konumlu olan 3+1 kullanımlı, mesken nitelikli bağımsız bölüm olup Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza gönderilmiş olan icmal listesine göre satışa esas brüt alanı 151,52 m²'dir.

B1 Blok 45 Nolu Bağımsız Bölüm: Taşınmaz projesine göre ve mevcutta 1. bodrum katta konumlu olan dükkan nitelikli bağımsız bölüm olup Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza gönderilmiş olan icmal listesine göre satışa esas brüt alanı 66,96 m²'dir.

B1 Blok 49 Nolu Bağımsız Bölüm: Taşınmaz projesine göre ve mevcutta 1. bodrum katta konumlu olan dükkan nitelikli bağımsız bölüm olup Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza gönderilmiş olan icmal listesine göre satışa esas brüt alanı 34,25 m²'dir.

B1 Blok 56 Nolu Bağımsız Bölüm: Taşınmaz projesine göre ve mevcutta 1. bodrum katta konumlu olan dükkan nitelikli bağımsız bölüm olup Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza gönderilmiş olan icmal listesine göre satışa esas brüt alanı 50,18 m²'dir.

B2 Blok 2 Nolu Bağımsız Bölüm: Taşınmaz projesine göre ve mevcutta zemin katta konumlu olan 3+1 kullanımlı, mesken nitelikli bağımsız bölüm olup Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından tarafımıza gönderilmiş olan icmal listesine göre satışa esas brüt alanı 151,52 m²'dir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Nevşehir İli

Nevşehir, İç Anadolu Bölgesi'nde 38° 12' ve 39° 20' kuzey enlemleri ile 34° 11' ve 35° 06' doğu boylamları arasında kalır. Konya kapalı havzasında kalan Derinkuyu İlçesi dışında, bütünüyle Orta Kızılırmak Havzası'na giren İl, konum itibarıyla Türkiye'nin tam ortasında olup, yüzölçümü 5.486 km²'dir. Ülke topraklarının binde 7'sini kaplar.

Kızılırmak vadisinin güney yamacına kurulmuş olan il merkezinin rakımı 1.150 metredir. Erciyes, Melendiz ve Hasandağı gibi eski yanardağların kül ve lavlarının birikmesiyle oluşmuş geniş bir plato üzerinde yer alan İl alanı, doğudan Kayseri'nin Yeşilhisar, İncesu ve Merkez, Kuzeydoğudan Yozgat'ın Boğazlıyan ve Şefaattli, güney, güneybatı ve batıdan Niğde, Aksaray Merkez ve Ortaköy İlçesi ile çevrilidir.

Nevşehir İli 5.486 km²'lik (Harita Genel Komutanlığı) bir yüzölçümüne sahip olup 8'i ilçe (merkez ilçe dâhil), 15'ibelde belediyesi olmak üzere toplam 23 belediye ve 153 köyden oluşmaktadır. İl genelinde mahalle sayısı ise 116'dır.

Nevşehir ekonomisi tarım ve turizme dayalıdır. Nüfusun çoğunluğu tarım ve hizmetler sektöründe çalışmaktadır. İl Merkezinde ticaret; Ürgüp, Avanos, Göreme yörelerinde turizm önde gelen istihdam alanını oluşturmaktadır.

Nevşehir nüfusu 2018 yılına göre 298.339'dir.



Harita 1 - Nevşehir'in Konumu

4.1.2 - Merkez İlçesi

Nevşehir Kapadokya Bölgesinin ortasında, Aksaray-Kayseri Karayolu üzerinde ve Kırşehir-Niğde Karayolu'yla birleşen kavşakta yer alır. 1954 yılında Niğde'den ayrılarak İl olmasıyla gelişmeye başlamıştır. Eşsiz güzellikteki tabiat harikası peri bacaları, yeraltı şehirleri, ören yerleri ve çeşitli dönemlerden kalan mimari eserleriyle dünya kültür mirasında önemli bir paya sahip olan bölge turizm potansiyelinin harekete geçmesiyle gelişmesi hızlanmıştır. Kentin 1940'ta 31.162 düzeyinde olan nüfusu 1965'te 48.028'e, 1990'da 52.719'a, 2000'de 67.864'e, 2007 nüfus sayımına göre şehir merkezi nüfusu 81.688'e, 2008 nüfus sayımına göre 81.899'a, 2009 nüfus sayımına göre 84.631'e, 2010 nüfus sayımına göre, 85.634'e, 2011 nüfus sayımına göre ise 88.170'e ve 2012 yılı nüfus sayım sonucuna göre ise 92.068'eve 2013 yılında 94.189' a, 2014 yılında 95.476'ya, 2015 yılında 98.713' e, 2016 yılında ise 102.997'ye yükselmiştir. 2018 yılı nüfusu 143.194 kişidir. İl karayoluyla Aksaray'a 75 km, Kırşehir'e 91 km, Kayseri'ye 81 km, Niğde'ye 82 km ve Ankara'ya Kırşehir üzerinden 277 km, Aksaray üzerinden ise 292 km uzaklıktadır. Yüzölçümü 574km²'dir. Nevşehir merkeze bağlı; Çat, Göre, Göreme, Kavak, Kaymaklı, Uçhisar, Sulusaray ve Nar olmak üzere 8 belde bulunmaktadır. Beldelerin toplam nüfusu 24.126'dır. Merkeze bağlı 9 köy olup, köylerin toplam nüfusu 8.648'tür. İl merkezinde 21 mahalle vardır.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansımalarını göstermiştir. Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere göre yılın kalan zamanında da gayrimenkul sektörünün de etkileneceği düşünülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktörle karşılaşılmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Nevşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Nevşehir Tapu Sicil Müdürlüğü, Emlak Konut GYO A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Şehir merkezine ve idari birimlere yakın bir bölgede yer almaktadır.
- * Ulaşım rahattır.
- * Kat mülkiyetlidir.
- * Tek mülkiyettir.
- * Bölgenin alt yapısı tamamlanmıştır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Ülkemizde yaşanan ekonomik durgunluk gayrimenkul piyasasını olumsuz yönde etkilemektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında; Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

1 SAHİBİNDEN

Tel 0 536 738 60 38

Aynı sitede A4 blokta bulunan 3+1 kullanımlı 168 m² alanlı olarak pazarlanan 6. kattaki dairedir.

SATILIK	168 .-M ²	590.000 .-TL	3.512 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

2 Keseroğlu Emlak

Tel 0 507 761 50 50

Aynı sitede C blokta bulunan 2+1 kullanımlı 120 m² alanlı olarak pazarlanan 7.kattaki dairedir.

SATILIK	120 .-M ²	355.000 .-TL	2.958 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

3 Keseroğlu Emlak

Tel 0 507 761 50 50

Aynı sitede C blokta bulunan 2+1 kullanımlı 120 m² alanlı olarak pazarlanan 3. kattaki dairedir.

SATILIK	120 .-M ²	340.000 .-TL	2.833 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

4 Öz Yalçın Emlak

Tel 0 549 667 03 50

Aynı bölgede 4 katlı yeni binanın 1. katında bulunan 3+1 kullanımlı 150 m² alanlı olarak pazarlanan dairedir.

SATILIK	150 .-M ²	360.000 .-TL	2.400 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

5 Remax

Tel 0 532 202 30 05

Aynı bölgede ara sokakta konumlu 15 yıllık 4 katlı binanın zemin katında bulunan zemin ve asma kattan oluşan toplam 220 m² alanlı olarak pazarlanan dükkandır.

SATILIK	220 .-M ²	550.000 .-TL	2.500 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

6 Nisan Emlak

Tel 0 505 953 57 25

Aynı bölgede ara sokakta konumlu 2 yıllık 4 katlı binanın zemin katında bulunan bodrum, zemin ve asma kattan oluşan toplam 300 m² alanlı olarak pazarlanan dükkandır.

SATILIK	300 .-M ²	600.000 .-TL	2.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

7 Kapadokya Emlak

Tel 0 532 681 97 95

Aynı bölgede Milli İrade Caddesi üzerinde konumlu 2 yıllık 5 katlı binanın zemin katında bulunan bodrum ve zemin kattan oluşan 320 m² alanlı olarak pazarlanan dükkandır.

SATILIK	320 .-M ²	1.750.000 .-TL	5.469 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümler için benzer nitelikteki üç adet emsal seçilerek karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Bağımsız bölümlerin değer takdirinde A2 Blokta bulunan 2 nolu bağımsız bölüm esas alınmış ve tabloda taşınmazın satışa esas alanı kullanılmış olup, net, brüt ve satışa esas kullanım alanları Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından gönderilen icmal listesi esas alınmıştır.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (A2 BLOK 2 NOLU)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3
SATIŞ FİYATI		590.000	355.000	340.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	176,14	168 3.512	120 2.958	120 2.833
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	Zemin Kat	6.Kat	7.Kat	3.Kat
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -20%	İYİ -20%	İYİ -20%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-8%	-9%
TOPLAM DÜZELTME		-28%	-28%	-29%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.222	2.529	2.127	2.012

Emsal Karşılaştırma tablosu A2 Bloкта bulunan 2 numaralı bağımsız bölüm için hazırlanmış olup diğer daire vasıflı bağımsız bölüm değerleri buna istinaden takdir edilmiştir.

5 ADET MESKEN NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	1.765.400 TL
--	---------------------

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (B1 BLOK 45 NOLU)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-5	E-6	E-7
SATIŞ FİYATI		550.000	600.000	1.750.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	66,96	220	300	320
BİRİM M ² DEĞERİ		2.500	2.000	5.469
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK BÜYÜK 35%	ÇOK BÜYÜK 40%	ÇOK BÜYÜK 40%
KAT	1. Bodrum Kat	ZEMİN	ZEMİN	ZEMİN
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		KÖTÜ	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	10%
KONUM		ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		30%	30%	10%
DİĞER BİLGİLER		BOD+Z+AS	BOD+Z+AS	
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-6%	-6%	-7%
TOPLAM DÜZELTME		99%	104%	53%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	5.808	4.975	4.080	8.370

Emsal Karşılaştırma tablosu B1 Bloкта bulunan 45 numaralı bağımsız bölüm için hazırlanmış olup diğer dükkan vasıflı bağımsız bölüm değerleri buna istinaden takdir edilmiştir.

4 ADET DÜKKAN NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	3.499.600 TL
--	---------------------

9 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)	5.265.000 TL
---	---------------------

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

Gelir yönteminde bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların konumları, büyüklükleri mimari projeleri ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut niteliği olan daire kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

9 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-.TL)	5.265.000 TL
---	---------------------

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın değer tespiti yapılırken kat mülkiyetli olması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir yönteminde ise bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenilir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

21.03.2019 Tarih ve 2019-40 sayılı aylık Resmi Gazete yayımlanan 2018/11750 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararına istinaden Konut ve İşyerlerine ilişkin KDV indirimi uygulaması 31.12.2019 tarihine kadar uzatılmıştır. Bu kapsamda 31.12.2019 tarihine kadar net alanı 150 m² ye kadar olan konut nitelikli tüm bağımsız bölümlerin KDV oranı %1; 150 m² den büyük olanların % 8, niteliği ticari olan taşınmazların KDV oranı % 8, arsaların %18 olarak belirlenmiştir.

6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlendirilmede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.4 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre yasal gereklere yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazın inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesi alınmış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.5.6 - 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

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 22-1-r maddesinde "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." denilmektedir. Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde portföye alınmasını etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, bu söz konusu taşınmazlarda "Binalar" olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 9 adet taşınmazın

27.12.2019 tarihli toplam değeri için ;

5.265.000 .-TL

(Beş Milyon İki Yüz Altmış Beş Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

5.562.622 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

9 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (%1-%8)
5.265.000	886.229	799.205	5.562.622

1 USD = 5,9409 .-TL 27.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 6,5878 .-TL 27.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
 - * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
 - * 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.
- Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.