



**EMLAK KONUT GYO A.Ş.**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**



Next\_Level\_4\_Adet\_Bağımsız\_Bölüm  
Çankaya / ANKARA  
2019/EMLAKGYO/040

## YÖNETİCİ ÖZETİ

### RAPOR BİLGİLERİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Dayanak Sözleşmesi</b>	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Değerleme Tarihi</b>	: 01 Ekim 2019 tarih ve 040 kayıt no'lu
<b>Rapor Tarihi</b>	: 01 Ekim 2019
<b>Raporlama Süresi</b>	: 03 Ekim 2019
<b>Rapor No</b>	: 1 iş günü
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: 2019/EMLAKGYO/040
<b>Raporun Konusu</b>	: Tam mülkiyet
	: Bu rapor; Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebine istinaden taşınmazların Türk Lirası cinsinden aylık pazar kira değerleri ve pazar değerlerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

### GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

<b>Gayrimenkullerin Adresi</b>	: Next Level, Kızılırmak Mahallesi, Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu), No: 3, A Blok, Kat: 18, 88, 89, 90 ve 91 No'lu Bağımsız Bölümler, Çankaya / ANKARA
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: Ankara ili, Çankaya İlçesi, Karakusunlar Mahallesi, 19.590,00 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 27457 ada 4 parsel üzerinde bulunan "39 Katlı Betonarme A Blok Ofis ve İşyeri, 31 Katlı Betonarme B Blok Mesken, 10 Katlı Betonarme C Blok Ofis ve İşyeri ve Arsası" nitelikli binanın 18. normal katındaki "ofis" nitelikli 88, 89, 90 ve 91 no'lu bağımsız bölümler
<b>Sahibi</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Tapu İncelemesi</b>	: Bkz. Rapor 4.2.1 Tapu Kayıtları İncelemesi
<b>İmar Durumu</b>	: 11/1000 ölçekli uygulama imar planında "Emsal (E): 2,50 - Hmax: Serbest" yapılanma şartlarında "Kentsel Servis Alanı" içerisinde kalmaktadır.
<b>Satışa Esas Toplam Brüt Alanı</b>	: 988 m <sup>2</sup>
<b>En Verimli ve En İyi Kullanımı</b>	: Halihazır kullanımları olan ofis olarak kullanılmaları

### GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞER (KDV HARIÇ)

<b>Aylık Toplam Pazar Kira Değeri</b>	<b>55.322,-TL</b>
<b>Toplam Pazar Değeri</b>	<b>9.182.000,-TL</b>

### RAPORU HAZIRLAYANLAR

<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Batuhan BAŞ (SPK Lisans Belge No: 403692)

**İÇİNDEKİLER**
**SAYFA NO**

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ .....	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER .....	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI .....	5
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	6
4.1.	MÜLKİYET DURUMU.....	6
4.2.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	6
4.2.1.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ.....	6
4.2.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	7
4.3.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER .....	7
4.3.1.	İMAR DURUMU BİLGİLERİ .....	7
4.3.2.	ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ .....	8
4.3.3.	İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	8
4.4.	TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	8
4.4.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	8
4.4.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	8
4.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER .....	8
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER .....	9
5.1.	KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ .....	9
5.2.	BİNANIN (A BLOK) TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ.....	10
5.3.	BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ.....	10
5.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....	11
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....	11
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM .....	11
6.2.	BÖLGE ANALİZİ .....	15
6.3.	PİYASA ARAŞTIRMASI .....	16
6.4.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER .....	18
7. BÖLÜM	DEĞERLEME SÜRECİ.....	18
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI .....	18
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ .....	21
8. BÖLÜM	PAZAR KİRA DEĞERİ TESPİTİ .....	21
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	21
9. BÖLÜM	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ .....	22
9.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	22
10. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	23
10.1.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....	23
11. BÖLÜM	SONUÇ .....	24

## 1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORU TALEP EDEN** : Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN ADRESİ** : Next Level, Kızılırmak Mahallesi, Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu), No: 3, A Blok, Kat: 18, 88, 89, 90 ve 91 No'lu Bağımsız Bölümler Çankaya / ANKARA
- DAYANAK SÖZLEŞMESİ** : 01 Ekim 2019 tarih ve 040 kayıt no'lu
- DEĞERLEME TARİHİ** : 01 Ekim 2019
- RAPORUN TARİHİ** : 03 Ekim 2019
- RAPORUN NUMARASI** : 2019/EMLAKGYO/040
- RAPORUN KONUSU/AMACI** : Bu rapor; yukarıda adresi belirtilen taşınmazların Türk Lirası cinsinden aylık pazar kira değerleri ve pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
- RAPORUN HAZIRLANMA STANDARTLARI** : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- RAPORU HAZIRLAYANLAR** : Nurettin KULAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)  
Batuhan BAŞ (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

## 2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Gazi Umur Paşa Sokak, Balmumcu Plaza-3, No: 34/11, Balmumcu - Beşiktaş / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (212) 216 18 88
<b>FAKS NO</b>	: +90 (212) 216 19 99
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 13 Ağustos 2014
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 350.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 934372
<b>SPK LİSANS TARİHİ</b>	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
<b>BDDK LİSANS TARİHİ</b>	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibarıyla Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.

### 2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Barbaros Mahallesi, Mor Sümbül Sokak, No: 7/2 Ataşehir/İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (216) 579 15 15
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 3.800.000,-TL
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 50,66
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.

### 3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

#### 3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebine istinaden; değerlemeye konu taşınmazların Türk Lirası cinsinden aylık pazar kira değerleri ve pazar değerlerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

**Pazar Değeri:** Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

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

**Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.**

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

#### 3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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



## 4. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

### 4.1. MÜLKİYET DURUMU

<b>SAHİBİ</b>	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
<b>İLİ</b>	: Ankara			
<b>İLÇESİ</b>	: Çankaya			
<b>MAHALLESİ</b>	: Karakusunlar			
<b>MEVKİİ</b>	: -			
<b>ADA NO</b>	: 27457			
<b>PARSEL NO</b>	: 4			
<b>ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ</b>	: 39 Katlı Betonarme A Blok Ofis ve İşyeri, 31 Katlı Betonarme B Blok Mesken, 10 Katlı Betonarme C Blok Ofis ve İşyeri ve Arsası (*)			
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 19.590 m <sup>2</sup>			
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ</b>	: Ofis	: Ofis	: Ofis	: Ofis
<b>BLOK NO</b>	: A	: A	: A	: A
<b>KAT NO</b>	: 18	: 18	: 18	: 18
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM NO</b>	: 88	: 89	: 90	: 91
<b>ARSA PAYI</b>	: 735/195900	: 505/195900	: 600/195900	: 540/195900
<b>YEVMIYE NO</b>	: 29667	: 29667	: 29667	: 29667
<b>CİLT NO</b>	: 247	: 247	: 248	: 248
<b>SAHİFE NO</b>	: 30730	: 30731	: 30732	: 30733
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 02.06.2014	: 02.06.2014	: 02.06.2014	: 02.06.2014

**Not:** Kat mülkiyetine geçilmiştir.

### 4.2. TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

#### 4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

03.10.2019 tarihi itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden temin edilen "Tapu Kayıt Örneği" belgelerine göre, taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

#### **Beyanlar Bölümü:**

- Yönetim planı değişikliği: 12.03.2014 tarihli.  
(18.03.2014 tarih ve 14280 yevmiye no ile)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (08.06.2015 tarih ve 37492 yevmiye no ile)
- Yabancı gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz ve sınırlı ayni hak edinmeleri yasaklanmıştır.  
(Bakanlar Kurulu) (19.08.2009 tarih ve 12611 yevmiye no ile)

#### **Şerhler Bölümü:**

- TEDAŞ lehine, 99 yıllığı 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.  
(25.07.2013 tarih 41897 yevmiye no ile)

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

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

**Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

#### 4.3. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

##### 4.3.1. İMAR DURUMU BİLGİLERİ

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu 27457 ada 4 no'lu parselin 10.07.2014 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Karakusunlar 5. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı'nda "**Kentsel Servis Alanı**" içerisinde kalmaktadır.

**Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir.**

- **Emsal (E):** 2,50
- **H<sub>max</sub>:** Serbest



**Not: Emsal (E):** Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.



#### 4.3.2. ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde değerlendirme konusu taşınmazlara ait arşiv dosyaları içerisinde yapılan incelemelerde taşınmazların konumlandığı bloğa ait yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

YAPI RUHSATI							
Blok No	Tarihi	No'su	Veriliş Nedeni	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	B.B. Niteliği	B.B. Adedi
A	10.11.2010	240-A/10	Yeni Yapı	5-A	56.089	Ofis (İşyeri)	133
A	17.07.2013	65-A/13	Tadilat	5-A	56.089	Ofis (İşyeri)	133
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ							
Blok No	Tarihi	No'su	Veriliş Nedeni	Yapı Sınıfı	İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	B.B. Niteliği	B.B. Adedi
A	11.03.2015	108	Tadilat	5-A	56.089	Ofis (İşyeri)	133

- Ruhsat tarihi itibarıyla; Emlak Konut GYO A.Ş., gerek kendi mevzuatına, gerekse Kamu İhale Kurumu ile Yüksek Denetleme Kurulu'na göre kamu kurumudur. T.C. Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Teknik Araştırma ve Uygulama Genel Müdürlüğü tarafından yazılmış olan 19.01.2004 tarih ve 669 sayılı yazıya göre Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından yaptırılacak yapıların fenni mesuliyeti; 3194 sayılı İmar Kanununun 26. Maddesi uyarınca kuruluşun kendisince ve/veya kuruluşta görevli meslek adamlarınca ayrı ayrı üstlenilecektir. Ayrıca taşınmaz için yapı kullanma izin belgesi alındığından yapı denetimle bir ilişkileri kalmamıştır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkullerin yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. İmar durumu incelemesi itibarıyla rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

#### 4.4. TAŞINMAZIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

##### 4.4.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

##### 4.4.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

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

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkuller için daha önce hazırlanan 1 adet değerlendirme raporu bulunmaktadır.

## 5. BÖLÜM GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

### 5.1. KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu taşınmazlar; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kızılırmak Mahallesi, Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) üzerinde konumlu olan Next Level Projesi bünyesinde yer A Blok'un 18. normal katındaki 88, 89, 90 ve 91 bağımsız bölüm no'lu ofislerdir.

Taşınmazlar Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) ile Mevlana Bulvarı (Konya Yolu) kesiştiği kavşağın güneybatısında konumlanmaktadır.

Taşınmazlara ulaşım, Eskişehir Yolu üzerinde Ankara istikametinde ilerlenmesi suretiyle sağlanmaktadır. Taşınmazlar bu yol üzerinde sağ cephede kalmaktadır. Bölgede genel olarak işyerleri, özel hastaneler, bünyesinde ofis ve konut bulunduran AVM projeleri ile eğitim ve kamu kurumları bulunmaktadır.

Taşınmazların yakın çevresinde Orta Doğu Teknik Üniversitesi (ODTÜ), T.C. Cumhurbaşkanlığı Külliyesi, Özel Bayındır Hastanesi, JW Marriot Hotel, Gökkuşluğu, Park, Eko Sitesi gibi toplu konut siteleri ile çok sayıda plaza binası bulunmaktadır.

Merkezi konumları, ulaşım kolaylığı, tercih edilen lokasyonda yer almaları, müşteri celbi ve reklam kabiliyeti taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

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



## 5.2. BİNANIN (A BLOK) TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ

YAPI TARZI	Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık (Blok)
TOPLAM İNŞAAT ALANI (*)	194.265 m <sup>2</sup>
KAT ADEDİ	39 (8 Bodrum kat + zemin kat + 30 normal kat)
TOPLAM BAĞ. BÖL. SAYISI	133
ELEKTRİK	Şebeke
JENERATÖR	Mevcut
DOĞALGAZ	Mevcut
ISITMA SİSTEMİ	Doğalgaz yakıtlı kat kaloriferi
ASANSÖR	Mevcut
SU-KANALİZASYON	Şebeke
HİDROFOR	Mevcut
GÜVENLİK	Mevcut
YANGIN İHBAR SİSTEMİ	Mevcut
YANGIN SÖNDÜRME TES.	Mevcut
YANGIN MERDİVENİ	Mevcut
DIŞ CEPHE	Cam giydirme
OTOPARK	Mevcut

(\*) Toplam inşaat alanı bilgisi yapı kullanma izin belgesinden temin edilmiştir.

## 5.3. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Next Level Projesi, 27457 ada 4 no'lu parsel 19.590,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, ayrık nizamda betonarme tarzda inşa edilmiş, vaziyet planına göre ve yerinde 3 adet bloktan oluşmaktadır.
- Proje bünyesinde 1 adet konut (rezidans), 1 adet ofis ve işyeri ile 1 adet AVM Blok'u bulunmakta olup açık-kapalı otopark, toplantı odaları, kat locaları ve terasları gibi sosyal donatı alanları mevcuttur.
- Taşınmazların konumlandığı A Blok inşaat seviyesi % 100 mertebesindedir.
- A Blok girişi projesinde ve yerinde 2. bodrum kattan planlanmış ve inşa edilmiştir.
- Rapor tarihi itibarıyla A Blok için yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınmıştır.
- Rapor konusu bağımsız bölümlerin Emlak Konut GYO A.Ş. tarafımıza ibraz edilen kat irtifakına esas onaylı bağımsız bölüm listesindeki net alanları ile satışa esas brüt alanları aşağıda tablo halinde sunulmuştur. Brüt alanlar içerisinde ortak alandan aldığı paylar dahildir.

Bağ. Böl. No	Kat No	Satışa Net m <sup>2</sup> Alanı	Satışa Esas Brüt m <sup>2</sup> Alanı
88	18. Normal	305	329
89	18. Normal	176	190
90	18. Normal	229	247
91	18. Normal	206	222
<b>TOPLAM</b>		<b>916</b>	<b>988</b>



- Yerinde yapılan incelemelerde; 18. normal katta yer alan değerlendirme konusu 88, 89, 90 ve 91 bağımsız bölüm no'lu taşınmazların birleştirildiği, ofisleri ayıran duvarların kaldırıldığı ve kullanım amacına uygun olarak separatörler yardımıyla yeniden bölümlendirildiği ve katta yer alan bina ortak alanı olarak projelendirilmiş olan toplam yaklaşık brüt 260 m<sup>2</sup> 'lik kat holü, bay-bayan wc, mutfak, elektrik odası, çöp odası ve b.o. hacimlerinin kullanım alanına dahil edildiği ve tüm katın Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından kullanıldığı tespit edilmiştir.
- Taşınmazlarda ofis hacimlerinde zeminler kısmen laminant parke, kısmen seramik, duvarlar saten boyalı ve tavanlar kısmen asma tavan, kısmen de plastik boyalıdır. Pencere doğramaları alüminyumdan mamul olup çift camlıdır. Dış kapısı cam giydirmeye olup, ıslak hacim döşemeleri, vitrifiye ve armatürler tamdır.

#### **5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ**

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

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve mevcut durumu dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin "ofis" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

### **6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER**

#### **6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM**

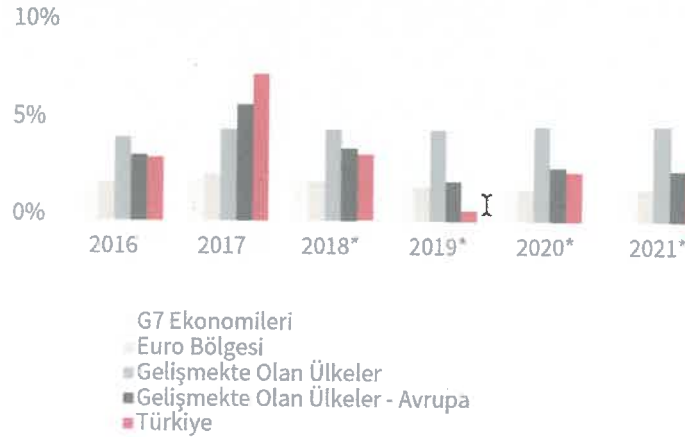
Gayrisafi yurt içi hasıla 2019 yılı ilk çeyreğinde yıllık bazda %2,6 daraldı. 2018 yılının ikinci yarısında TL'de yaşanan değer kaybı ve finansal koşullardaki sıkılaşma sonucunda iç talepte görülen yavaşlamanın büyümeyi daraltıcı etkisi 2019 ilk çeyreğinde devam etmiştir. Öte yandan, finansal piyasaların ilk çeyrekte dengelenmesi, kur oynaklığının gerilemesi ve özellikle ticari kredilerde yaşanan canlanma neticesinde kısmi bir toparlanma gerçekleşmiştir. Bu dönemde hane halkı tüketimi ve yatırımlarda süregelen gerileme, kamu harcamaları ve net ihracat performansı ile karşılanmaya çalışılmıştır. Ancak Nisan ayı sonrasında finansal durumdaki sıkılaşmanın ve artan risk priminin etkisi ikinci çeyrek boyunca hissedilmiştir. İlk çeyrek sonunda sanayi aktivitesinde başlayan toparlanma eğilimi bu dönemde duraksamıştır. Yılın ilk çeyreğinde yıllık bazda %4,7 daralan sanayi aktivitesi, Mayıs ayındaki hafif toparlama ile birlikte ikinci çeyreğin ilk iki ayında ortalama %1,9 gerilemiştir.

Öncü niteliğinde imalat sanayi satın alma yöneticisi endeksi (PMI) ise Haziran ayında, özellikle ihracat siparişlerindeki artışın etkisiyle, 47,9'a yükselerek Temmuz 2018'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. Bu ayki verilerde yeni ihracat siparişlerinin büyüme bölgesine geçmesi oldukça dikkat çekici olmuştur. Son dönemde başta Avrupa Birliği ülkeleri olmak üzere küresel büyüme görünümüne ilişkin kısmi yavaşlama sinyallerine rağmen dış talebin nispeten gücünü korumuş olması büyüme dinamikleri açısından olumludur. Yurt içi talepteki yavaşlamaya bağlı olarak firmaların dış piyasalara yönelme eğilimi ve pazar çeşitlendirme esnekliği mal ihracatını desteklerken, gecikmeli döviz kuru etkileri, krediler ve iktisadi faaliyetlerdeki yavaş seyir ithalat talebini sınırlamıştır.

Turizmdeki güçlü seyirle birlikte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir. Cari işlemler dengesi Mayıs ayında 151 milyon dolar fazla vermiş ve yılın ilk beş ayında birikimli cari açık pozisyonu 3,1 milyar dolara gerilemiştir. Altın ve enerji hariç cari işlemler hesabı, bir önceki yılın Mayıs ayında 1,2 milyar dolar açık vermişken, bu ayda 3,5 milyar dolar fazla verilmiştir. Ticaret Bakanlığı öncü verileri ışığında, Haziran ayı rakamları ile birlikte 2002 yılından bu yana ilk kez 12 ay birikimli cari dengenin artı değer alması öngörülmektedir.

### 6.1.1. GSYİH BÜYÜME ORANI

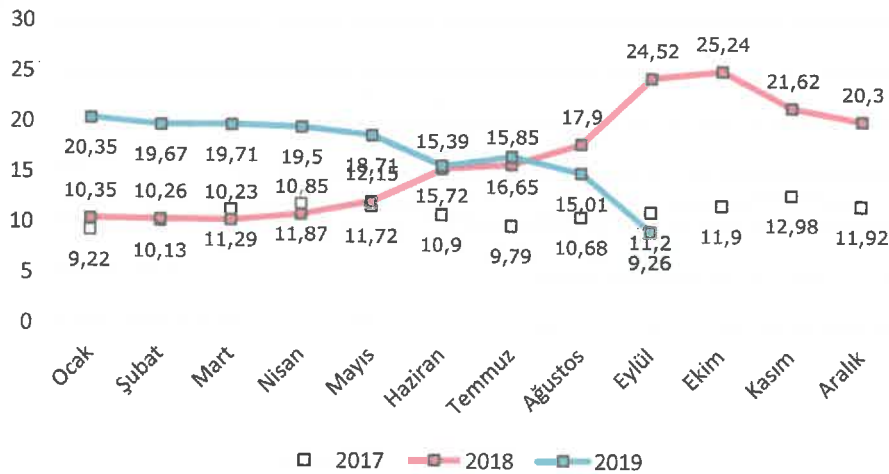
2017 yılı için yıllık GSYİH büyüme oranı, %7,4 olarak açıklanmıştır. 1. Çeyrek ve 2. Çeyrek 2018'deki GSYH büyüme oranları ise sırasıyla %7,2 ve %5,3 olarak gerçekleşmiştir. Yılın ilk çeyreğinde sırasıyla %11 ve %6,3 oranlarında artan hanehalkı tüketiminin artışındaki yavaşlama (%1,1) nedeniyle Türkiye'nin büyüme ivmesi 2018 yılı 3. Çeyrek diliminde azalmış ve %1,6 olarak açıklanmıştır. Hazine ve Maliye Bakanlığı'nın 2019-2021 Yeni Ekonomi Programı (YEP) 2018 yılı için %3,8 büyüme beklentisi açıklarken, IMF ve Dünya Bankası büyüme oranını sırasıyla %3,5 ve %4,5 olarak öngörmektedir.



\* Tahmini / Kaynak: IMF, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Ekim 2018, JLL

### 6.1.2. ENFLASYON

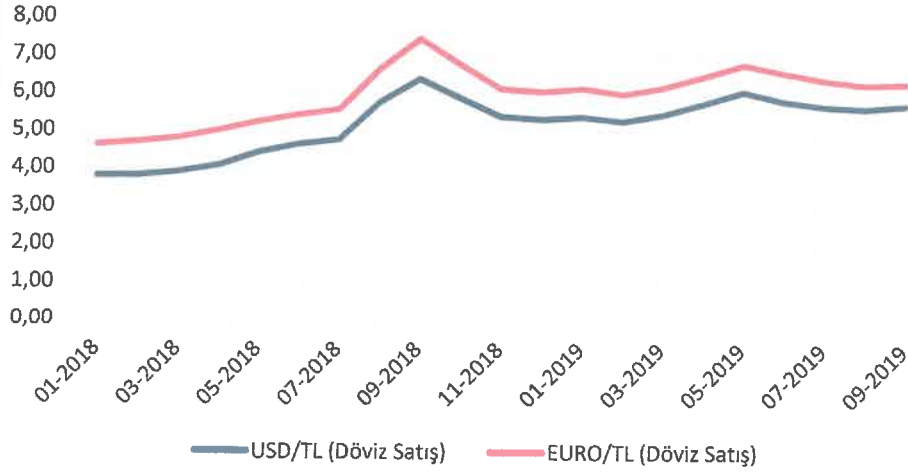
Tüketici Fiyat Endeksi Rakamları'na (2003=100) göre 2019 Ağustos ayında %15,61 olan enflasyon oranı 2019 Eylül ayında %9,26 olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK - Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim

### 6.1.3. DÖVİZ KURLARI

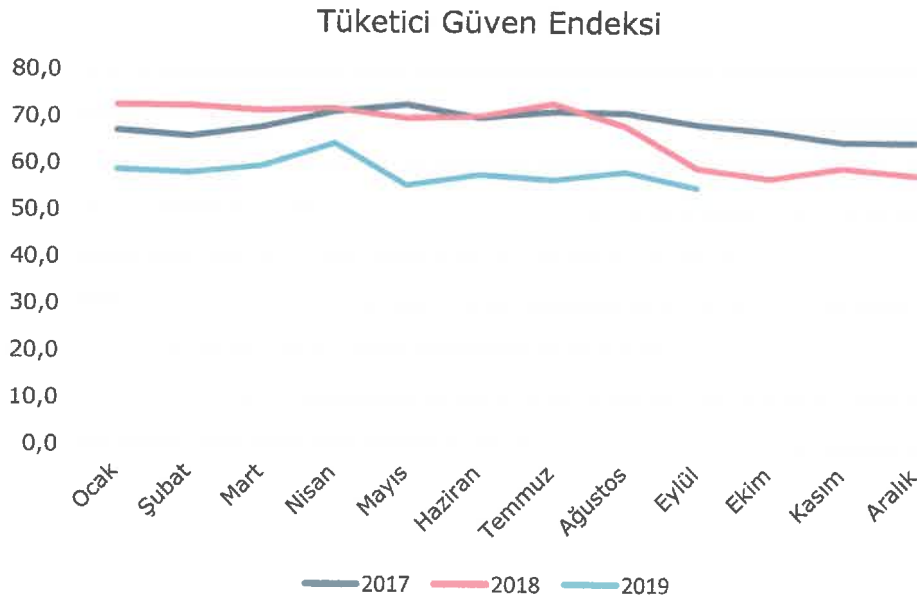
Amerikan Merkez Bankası'nın (FED) sıkılaştırıcı para politikası ve ABD ile yaşanan siyasi gerilimin etkisiyle Türk Lirası, 2018 Ağustos ayında ABD Doları (USD) ve Euro (EUR) karşısında rekor seviyede gerilemiştir. Kurlardaki ani dalgalanmanın ardından hükümetin aldığı tedbirlerle yılın son çeyreğinde döviz kurlarında istikrar ve cari işlemler dengesinde kayda değer bir toparlanma sağlanmıştır.



Kaynak: TCMB

### 6.1.4. TÜKETİCİ GÜVENİ

Tüketici Güven Endeksi, tüketicilerin gelecek 12 aylık süreçte genel ekonomik görünüm, hane halkı finansal durumu ve işsizlik oranlarına ilişkin beklentilerini ölçmektedir. 2018 yılı sonunda 76,02 gerileyen endeks; 2019 yılı Eylül sonunda 55,10 seviyesine gelmiştir.



Kaynak: TÜİK



### 6.1.5. YATIRIM PAZARI

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında ise her türlü dalgalanmaya karşın trendin belli bir oranda devam ettiği görülmektedir. 2013 – 2017 yılları arasında sürekli bir artış eğiliminde olan konut satışları 2018 yılında yaklaşık %2 oranında gerileme göstermiştir. 2018 yılının ilk altı aylık döneminde yaklaşık 646 bin konut satışı olurken 2019 yılının ilk altı aylık döneminde ise konut satışları 505 bin 796 adet olarak gerçekleşmiştir. Yaklaşık %22 düzeyinde yaşanan bu gerilemede özellikle aynı dönemde %59 oranında düşüş gösteren ipotekli satışlar etkili olmuştur. Ancak 2012 yılında "yabancı uyruklu kişilere" taşınmaz satışı ile ilgili düzenleme ve daha sonrasında vatandaşlık konusunda yapılan düzenleme ile limitin 250 bin dolara düşürülmesi ve döviz kurunda yaşanan artış yabancıların ilgisini daha da arttırmıştır. 2019 Ocak ayı ile Haziran arasında yabancı uyruklu kişilere yapılan konut satış sayısı yaklaşık 20 bin adete ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 69 düzeyinde bir artış yakalamıştır.

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi 2019 Ağustos Ayı sonuçlarına göre, Ağustos ayında bir önceki aya göre %0,43, geçen yılın aynı dönemine göre %2.80 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak Ayına göre ise %87.40 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Ağustos ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde %0.48 oranında nominal artış; 2+1 konut tipinde %0.52 oranında nominal artış; 3+1 konut tipinde %0.32 oranında nominal artış ve 4+1 konut tipinde %0.43 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Ağustos ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %10'luk (son 6 aylık ortalama %8) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, bu satışlarda ağırlıklı olarak 2+1 özellikteki konutların tercih edildiği gözlenmiştir.

Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Ağustos ayında peşinat kullanım oranı %41, banka kredisi kullanım oranı %15 ve senet kullanım oranı %44 olarak gerçekleşmiştir.

Yeni Konut Fiyat Endeksi, Ağustos ayı stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde stoklarda adet bazında %3.18 oranında erime gözlenmiştir. Ağustos ayında satışı gerçekleştirilen konutların %56'sı bitmiş konut stoklarından, %44'ü bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

JLL, 2019'un 2. Çeyreğini kapsayan "Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü" raporuna göre Türkiye'de 432 adet alışveriş merkezi hizmet vermekte olup 31 adet alışveriş merkezi ise yapım aşamasındadır. 2019'un ilk yarısında alışveriş merkezlerinin en yeni oyuncuları sosyal medyada ünlene ve daha çok caddelerde yer alan genç ve farklı konseptli mağazalar olurken, ana mağazaların performansında ciddi artışlar gözlemlenmiştir. Hipermarketler bu artışta önemli rolü oynamaktadır. Raporda ayrıca alışveriş merkezlerinin ayak trafiğine katkı yapan performans sanatları ve E-spor etkinlik merkezleri gibi eğlence alanları ile farklı kesimlere hitap eden gastronomi konseptlerinin öneminin arttığı; ayrıca dekorasyon maliyeti olmaksızın daha düşük kira seviyesinde kiralana "pop-up" mağaza konseptine perakendeci ve yatırımcılar olumlu yaklaşımların devam ettiği belirtilmektedir. Perakende pazarındaki birincil kira, 2019'un ilk yarısı itibarıyla m<sup>2</sup> başına aylık 325,-TL seviyesinde hesaplanmıştır.

JLL Raporu'na göre geçtiğimiz yıllarda 12 - 15 m<sup>2</sup> seviyesinde olan kişi başına düşen ofis alanının 8 - 10 m<sup>2</sup> bandına gerilediği; prestijin geri planda kaldığı, sosyal alanlardan çok verimli alan kullanımına odaklanıldığı gözlenmektedir. Geçtiğimiz yıllarda azaldığı görülen yabancı şirketlerin İstanbul'a yönelik talebinde kayda değer bir iyileşme yaşandığı gözlenirken, taleplerin önemli bir kısmını Asya kökenli şirketlerin oluşturduğu belirlenmiştir. Ayrıca raporda, 2019 yarıyılı itibarıyla İstanbul'daki mevcut A Sınıfı ofis stoku, 2018 yıl ortasına göre yaklaşık 245.800 m<sup>2</sup> (%4,5) artış gösterdiği belirtilirken, verimsiz hafif sanayi alanlarının çalışma alanlarına dönüştürülmesiyle tek bir alanda maksimum verimlilik elde edilmesini sağlayan, inovatif konsept "Flex" in önümüzdeki dönemde daha yaygınlaşması öngörülmektedir.

Lojistik piyasasında, 2019'un ilk yarısında etkili olan seçim atmosferinin yanı sıra, özellikle mayıs ayındaki döviz kuru dalgalanması nedeniyle durağanlık gözlendi. Lojistik kiralama işlemleri 2019 yılının ilk yarısında yaklaşık 53.000 m<sup>2</sup> ile 2018'in aynı dönemine göre önemli bir oranda (%65) düşüş gösterdi ve 2019'un ilk yarısı itibarıyla lojistik piyasasındaki birincil kira TL bazında 27,50 m<sup>2</sup>/ay seviyesinde sabit kaldı. 2019'un ilk yarısında kiralama işlemleri bakımından en öne çıkan sektör, yaklaşık %56 ile lojistik hizmet sağlayan 3PL (üçüncü parti lojistik) firmaları oldu. E-ticaret sektörünün büyümeye devam etmesiyle birlikte, lojistik depo kiralama işlemlerinin artacağı ve ilerleyen süreçte kent içi lojistiğinin önem kazanacağı da raporda öngörülmektedir.

## **6.2. BÖLGE ANALİZİ**

### **6.2.1. ÇANKAYA İLÇESİ**

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

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

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

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

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

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

2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne (ADNKS) göre nüfusu 920.890 kişidir.

## 6.3. PİYASA ARAŞTIRMASI

### 6.3.1. SATILIK OFİSLER

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık dairelere ait bilgiler aşağıdaki gibidir.



- 1) Next Level projesinde, 21. katta konumlu 400 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan ofis 4.500.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 11.250,-TL)  
İlgili tel: 0312 440 50 77
- 2) Next Level projesinde, 8. katta konumlu 220 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan ofis 3.000.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 13.635,-TL)  
İlgili tel: 0542 668 05 88
- 3) Next Level projesinde, 12. katta konumlu 176 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan ofis 2.500.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 14.205,-TL)  
İlgili tel: 0312 236 44 33
- 4) Next Level projesinde konumlu 180 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan ofis 1.790.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 9.945,-TL) İlgili tel: 0542 668 05 88
- 5) Via Twins projesinde, 8. katta konumlu 340 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan ofis 3.780.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 11.120,-TL)  
İlgili tel: 0312 236 44 33
- 6) Via Twins projesinde, 18. katta konumlu 150 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan ofis 1.300.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 8.865,-TL)  
İlgili tel: 0312 468 04 44
- 7) Mahal Ankara projesinde, 2. katta konumlu 55 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan ofis 520.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 9.455,-TL)  
İlgili tel: 0312 439 30 30
- 8) Mahal Ankara projesinde, 1. katta konumlu 220 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan ofis 1.700.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 7.725,-TL)  
İlgili tel: 0312 502 97 98



### 6.3.2. KİRALIK OFİSLER

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık dairelere ait bilgiler aşağıdaki gibidir.



- 1) Next Level projesinde, 21. katta konumlu 400 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan ofis aylık 35.000,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 88,-TL)  
İlgili tel: 0312 440 50 77
- 2) Next Level projesinde, 8. katta konumlu 220 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan ofis aylık 12.500,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 57,-TL)  
İlgili tel: 0542 668 05 88
- 3) Next Level projesinde, 12. katta konumlu 176 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan ofis aylık 15.000,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 85,-TL)  
İlgili tel: 0312 236 44 33
- 4) Next Level projesinde konumlu 180 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan ofis aylık 11.000,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 61,-TL) İlgili tel: 0542 668 05 88
- 5) Via Twins projesinde, 8. katta konumlu 340 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan ofis aylık 12.750,-TL bedelle kiralıktır. (m<sup>2</sup> birim satış değeri ~ 38,-TL)  
İlgili tel: 0312 236 44 33
- 6) Via Twins projesinde, 18. katta konumlu 150 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan ofis aylık 8.000,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 53,-TL)  
İlgili tel: 0312 468 04 44
- 7) Mahal Ankara projesinde, 2. katta konumlu 55 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan ofis aylık 2.250,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 41,-TL)  
İlgili tel: 0312 439 30 30
- 8) Mahal Ankara projesinde, 1. katta konumlu 220 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan ofis aylık 7.000,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m<sup>2</sup> birim kira değeri ~ 32,-TL)  
İlgili tel: 0312 502 97 98

## 6.4. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

### Olumlu faktörler:

- Konumları,
- Ulaşım kolaylığı,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Nitelikli bir proje içerisinde yer almaları,
- Müşteri celbi ve reklam kabilyetleri
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

### Olumsuz faktör:

- Döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

## 7. BÖLÜM DEĞERLEME SÜRECİ

### 7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

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

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

#### 7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

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

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

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

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmeyle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve

pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

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

### 7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

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

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

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

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



- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

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

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

### **7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI**

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

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

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

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

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

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

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

## 7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

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

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

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

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazların aylık pazar kira değerleri ve pazar değerlerinin tespitinde; **pazar yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır.

## 8. BÖLÜM PAZAR KİRA DEĞERİ TESPİTİ

### 8.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

#### 8.1.1. UYGULAMA YÖNTEMİ

Bu yöntemde; taşınmazın bulunduğu bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış veya satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek faktörler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu taşınmazlar için m<sup>2</sup> birim değeri belirlenmiştir.

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

### 8.1.2. KİRALIK EMSALLERİN ANALİZİ

Kiralık emsaller; A Blok 90 bağımsız bölüm no'lu ofis için konum, büyüklük ve proje niteliği gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve m<sup>2</sup> birim aylık pazar kira değeri hesaplanmıştır. Diğer ofisler ise proje içerisinde buldukları konum ve büyüklük bakımından A Blok, 90 bağımsız bölüm no'lu ofis esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

PAZAR KİRA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)						
Emsaller	m <sup>2</sup> Birim Değeri (TL)	Konum	Büyükük	Proje Niteliği	İskonto	Düzeltilmiş m <sup>2</sup> Birim Değeri (TL)
Emsal-1	88	0%	20%	0%	-15%	92
Emsal-2	57	0%	0%	0%	-15%	48
Emsal-3	85	0%	-5%	0%	-15%	68
Emsal-4	61	0%	-5%	0%	-15%	49
Emsal-5	38	25%	10%	15%	-15%	51
Emsal-6	53	25%	-10%	15%	-15%	61
Emsal-7	41	25%	-20%	15%	-15%	43
Emsal-8	32	25%	0%	15%	-15%	40
<b>Ortalama m<sup>2</sup> Birim Değer</b>						<b>56</b>

Emsallerin konum kriterinde; raporun "6.3.2. Piyasa Araştırması" bölümünde sunulan emsal krokisinde belirtilen konum ve kat kriterleri göz önünde bulundurularak; değerlemeye konu gayrimenkulle konum ve lokasyon kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin proje kriterinde; projenin niteliği, yapılış tarzı, kat sayısı, yapım yılı, tercih edilebilirlik vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

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

### 8.1.3. ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizlerinden hareketle rapor konusu taşınmazlar için takdir olunan toplam aylık pazar kira değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ		
SATIŞA ESAS NET ALANI (m <sup>2</sup> )	SATIŞA ESAS BRÜT ALANI (m <sup>2</sup> )	TOPLAM AYLIK TOPLAM PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)
916	988	55.322

## 9. BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ

### 9.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

#### 8.1.2. UYGULAMA YÖNTEMİ

Bu yöntemde; taşınmazın bulunduğu bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış veya satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek faktörler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu taşınmaz için m<sup>2</sup> birim değeri belirlenmiştir.

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

### 9.1.1. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

Satılık emsaller; A Blok 90 bağımsız bölüm no'lu ofis için konum, büyüklük ve proje niteliği gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve m<sup>2</sup> birim aylık pazar kira değeri hesaplanmıştır. Diğer ofisler ise proje içerisinde buldukları konum ve büyüklük bakımından A Blok, 90 bağımsız bölüm no'lu ofis esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)						
Emsaller	m <sup>2</sup> Birim Değeri (TL)	Konum	Büyükük	Proje Niteliği	İskonto	Düzeltilmiş m <sup>2</sup> Birim Değeri (TL)
Emsal-1	11.250	0%	20%	0%	-30%	10.125
Emsal-2	13.635	0%	0%	0%	-30%	9.545
Emsal-3	14.205	0%	-5%	0%	-30%	9.235
Emsal-4	9.945	0%	-5%	0%	-30%	6.465
Emsal-5	11.120	25%	10%	15%	-30%	13.345
Emsal-6	8.665	25%	-10%	15%	-30%	8.665
Emsal-7	9.455	25%	-20%	15%	-30%	8.510
Emsal-8	7.725	25%	0%	15%	-30%	8.500
<b>Ortalama m<sup>2</sup> Birim Değer</b>						<b>9.300</b>

Emsallerin konum kriterinde; raporun "6.3.2. Piyasa Araştırması" bölümünde sunulan emsal krokisinde belirtilen konum ve kat kriterleri göz önünde bulundurularak; değerlemeye konu gayrimenkulle konum ve lokasyon kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin proje kriterinde; projenin niteliği, yapılış tarzı, kat sayısı, yapım yılı, tercih edilebilirlik vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

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

### 9.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizinden hareketle rapor konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri ve inşaat kalitesi dikkate alınarak takdir olunan m<sup>2</sup> birim pazar değeri ile pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PAZAR DEĞERİ		
SATIŞA ESAS NET ALANI (m <sup>2</sup> )	SATIŞA ESAS BRÜT ALANI (m <sup>2</sup> )	TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
916	988	9.182.000

## 10. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 10.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

Buna göre rapor konusu taşınmazların toplam aylık pazar kira değeri için **55.322,-TL (Ellibeşbinüçyüzyirmiiki Türk Lirası)**, pazar değeri için **9.182.000,-TL (Dokuzmilyonyüzseksenikibin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

## 11. BÖLÜM SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkullerin yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine, kullanım fonksiyonuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla Türk Lirası cinsinden aylık pazar kira değeri ve pazar değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD	EURO
<b>AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ</b>	<b>55.322</b>	<b>9.641</b>	<b>8.829</b>
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ</b>	<b>9.182.000</b>	<b>1.600.125</b>	<b>1.465.369</b>

**Not:** 02.10.2019 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 5,7383 TL ve 1,-EURO = 6,2660 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 10.834.760,-TL'dir. KDV oranı %18 alınmıştır.

**Taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 03 Ekim 2019

(Değerleme tarihi: 01 Ekim 2019)

Saygılarımızla,



Nurettin KULAK  
Jeoloji Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Batuhan BAŞ  
Şehir Plancısı  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

### **Ekler:**

- Bağımsız Bölüm Bazında Değer Tablosu
- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Tapu Suretleri
- Tapu Kayıt Örnekleri
- İmar Durumu Belgesi
- Yapı Ruhsatı
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Kat Planı
- Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkuller İçin Daha Önce Hazırlanan Rapor Bilgileri
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler ve SPK Lisans Belgeleri