

ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**NEVŞEHİR İLİ MERKEZ İLÇESİ KAPUCUBAŞI
MAHALLESİ'NDE
YER ALAN 1 ADET 6 KATLI BETONARME OFİS VE
İŞYERİ VE ARSASI NİTELİKLİ TAŞINMAZIN**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	02.11.2020
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.11.2020
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	28.12.2020
RAPOR TARİHİ	31.12.2020
RAPOR NO	AGY-2010075
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	NEVŞEHİR MERKEZ İLÇESİ KAPUCUBAŞI MAHALLESİ'NDE YER ALAN 1 ADET 6 KATLI BETONARME İŞYERİ
DEĞERLEME ADRESİ	KAPUCUBAŞI MAHALLESİ MİLLET CADDESİ NO: 1 MERKEZ/NEVŞEHİR
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Metin EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402617) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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
- 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 Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Belgesi (kopya)
- Ek 3** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5** - Yapı ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi (kopya)
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya) ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (Kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme 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 değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet altı katlı betonarme işyeri nitelikli taşınmazın değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Dikilitaş Mah. Emirhan Cad.No: 109 Atakule Balmumcu – Beşiktaş,34349 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 1 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için AGY-2010075 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Metin EVLEK ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından iki adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	AGY-1810153	AGY - 1910091	
Rapor Tarihi	21.12.2018	30.12.2019	
Rapor Konusu	NEVŞEHİR MERKEZ İLÇESİ KAPUCUBAŞI MAHALLESİNDE YER ALAN 1 ADET 6 KATLI BETONARME İŞYERİ	NEVŞEHİR MERKEZ İLÇESİ KAPUCUBAŞI MAHALLESİNDE YER ALAN 1 ADET 6 KATLI BETONARME İŞYERİ	
Raporu Hazırlayanlar	A. ÖZGÜN HERGÜL, EREN KURT	Metin EVLEK, Berrin KURTULUŞ SEVER	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	4.330.000	4.340.000	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

688 ADA 150 PARSEL	
İli	: NEVŞEHİR
İlçesi	: MERKEZ
Bucağı	:
Mahallesi	: KAPUCUBAŞI
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	: 13
Ada No	: 688
Parsel No	: 150
Alanı	: 242,72 m2
Vasfı	: 6 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hisse Oranı	: TAM
Yevmiye No	: 12619
Cilt No	: 5
Sayfa No	: 389
Tapu Tarihi	: 09.08.2018

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 21.10.2020 tarihinde, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Kadastro Bilgi Sistemi'nden (TAKBİS) edinilmiş olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Taşınmaz üzerinde takyidat bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; taşınmazların mülkiyet bilgilerinde yapılan değişiklik şu şekildedir:

* 04.09.2015 tarih ve 11905 yevmiye numarası ile gayrimenkul Ahmet Gürgen adına kayıtlı iken intikal işleminden Pınar Başbuğ 1/3, Hatice Gürgen 1/3 ve Mehmet Gürgen 1/3 mülkiyetine geçmiştir.

* 25.12.2015 tarih 10953 yevmiye numarası ile; Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işlemi yapılmıştır.

* 28.06.2016 tarih 9983 yevmiye numarası ile belediye hissesi alımı, ifraz ve birleştirme işlemi yapılmıştır. 5,49m² büyüklüğünde 688 ada 148 parsel değerlendirme konusu parselden ifraz edilmiştir.

* 22.08.2016 tarih ve 12315 yevmiye numarası ile parselin terkleri ve tevhit işlemi ile ana taşınmaz niteliği arsa olmuş ve parsel numarası 688 ada 150 olarak değişmiştir.

* 18.09.2017 tarih ve 12605 yevmiye numarası ile gayrimenkulün arsa olan ana taşınmaz niteliği "6 Katlı Betonarme Ofis ve İşyeri ve Arsası" olarak değişmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Nevşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü"nden alınan ve ekte sunulan 28.10.2020 tarihli imar durum yazısına istinaden " 1/1000 ölçekli Nevşehir Uygulama İmar Planında değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı parsel Bitişik Nizam, 5 kat, Yençok: 17.50 m yapılaşma şartlarında Tick 1 içerisinde kalmaktadır. (Tick 1 notasyonlu alanlarda zemin katların ticaret olarak düzenlenmesi zorunludur.Bu alanlarda Konut ve Ticaret kullanımları bir arada yer alabilir.) şeklinde belirtilmiştir.

Konu parselin yola terki yapılmış olup parselin tapu kaydına esas mevcut yüzölçümünün net olduğu bilgisi öğrenilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede herhangi bir imar durumu değişikliği olmamıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmaza ait İmar arşiv dosyası incelenmiştir. Dosya içerisinde 27.10.2016 tarihli onaylı mimari projesi ve 12.05.2017 tarihli onaylı tadilat projesi bulunmaktadır. Taşınmaz incelenen mimari projelerine göre bodrum + zemin + asma kat + 4 Normal kattan oluşmaktadır. Taşınmaza ait 27.10.2016 tarih ve 415 sayılı yapı ruhsatı, 12.05.2017 tarih ve 180 nolu tadilat ruhsatı ve 06.09.2017 tarih ve 114 nolu Yapı kullanma izin belgesi incelenmiştir. Bu belgelere göre taşınmaz ofis ve iş yeri olarak 754 m² + ortak alan 129 m² + ortak alan (merdiven) 102 m² olmak üzere toplamda 985 m² olarak tanımlanmış olup 3B Yapı Grubu sınıfındadır. Taşınmazın projesinde bodrum + zemin + 4 normal katın her biri ortak kullanım alanları ve işyeri birimleri dahil olarak 149 m² olarak, asma kat 42 m² olarak ve asansör dairesi 49 m² olarak tanımlanmıştır. Taşınmazın projesinde ve tadilat projesinde yapının toplam kapalı alanında, bağımsız bölüm alanlarında ve ortak alanlarında değişiklik yapılmamış olup tadilat işlemi olarak pencere boyutları değiştirilmiştir. 15.08.2017 tarihinde alınmış B sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmaza ait mimari projelerin incelenmesi nedeni ile yasal durum tespiti onaylı mimari proje üzerinden yararlanarak belirlenmiştir. Taşınmaz projesine göre bodrum + zemin + asma kat + 4 Normal kat olarak tanımlanmış olup 1 adet iş yeri ve 6 adet bürodan oluşmaktadır. Taşınmazın projesinde bodrum, zemin ve 4 normal katın her biri ortak kullanım alanları ve işyeri birimleri dahil olarak 149 m² olarak, asma kat 42 m² olarak ve asansör dairesi 49 m² olarak tanımlanmıştır. Taşınmazın bodrum katında; hidrofor yeri, soğuk hava deposu, ofis, elektrik odası, sahanlık, zemin katında; dükkân, açık restoran kısmı, asansör, sahanlık, asma kat çıkış merdiveni, asma katında; asma kat alanı, 1. Normal katında; açık restoran alanı, wc kısımları, sahanlık, asansör yeri(zemin kattaki iş yeri ile içeriden merdiven ile bağlantılı) 2. katında; 2 adet ofis kısmı, sahanlık, asansör yeri, wc ve balkon alanları, 3. katında; 2 adet ofis kısmı, sahanlık, asansör yeri, wc ve balkon alanları, 4. katında; 2 adet ofis kısmı, sahanlık, asansör yeri, wc ve balkon alanları olmak üzere ana taşınmazda toplam 1 adet iş yeri ve 6 adet büro yer almaktadır. Taşınmazın toplam kullanım alanı 985 m² dir. Yerinde yapılan incelemede binanın incelenen onaylı projesine uygun olduğu görülmüştür.

Yapılan tespitlerde parsel üzerinde yer alan yapının tüm evraklarının eksiksiz ve tam olduğu, yapı kullanım izin belgesinin alınmış olduğu ve cins tashihiinin de yapılmış olduğu görülmüştür. Taşınmazın yapı kullanım izin belgesinin bulunması ve tapu senedinde belirtilen nitelik ile mevcut durumunun uygun olduğu tespit edilmiştir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Yapı denetimi Nevşehir Kapadokya Yapı Denetim Ltd. Şti.tarafından yapılmıştır.
Adres: Fatih Mah. 309 Sok. Yaşam İnşaat Sit. D Blok No:8 İç Kapı No:1 Ürgüp/Nevşehir

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen 2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz Nevşehir İli, Merkez İlçesi, Kapucubaşı Mahallesi Millet Caddesi üzerinde 1 dış kapı numaralı, 688 ada 150 parselde kain 242,72 m² alanlı yüzölçüme sahip "6 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI" nitelikli binadır. Söz konusu bina; mimari proje, iskan belgesi ve fiili duruma istinaden bodrum + zemin asma kat + 4 normal kat olmak üzere toplam 6 kattan oluşmaktadır.

Hali hazırda binanın bodrum, zemin, asma kat ve 1. normal katında 1 adet işyeri 2. katında 2 adet ofis, 3. katında 2 adet ofis, 4. katında 2 adet ofis bulunmaktadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, Nevşehir İli, Merkez ilçesi Kapucubaşı Mahallesi'nde yer alan Millet Caddesi üzerinde, Borsa Kavşağında yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde genellikle zemin katları ticari fonksiyonlu kullanılmakta olup üst katlarda konut ve ofis karma kullanımının gözlendiği bitişik düzende inşa edilmiş 4-5 katlı yapılar yer almaktadır. Taşınmaz Nevşehirin ana caddelerinden Atatürk Bulvarı ile Millet Caddesinin kesiştiği Borsa Kavşağında Millet Caddesi üzerinde konumlu olup Borsa Kavşağı kent ölçeğinde bilinen bir nirengi noktası niteliğindedir.

Yakın konumda nirengi noktaları olarak Vakıf Katılım Bankası, Albaraka Türk Bankası, TKDK, PTT Şubesi ve ticari amaçlı kullanılan çeşitli dükkanlar bulunmaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Kapucubaşı Mahallesiinde şehrin ana caddelerinden biri olan Millet Caddesi üzerinde Borsa Kavşağında yer almakta olup bölgeye ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile bu cadde üzerinden sağlanmaktadır. Düzenli olarak gelişmiş olan ve tercih edilen nitelikli bir Ticaret alanı niteliğinde olup her türlü altyapısı tamamlanmış durumdadır.

Toplu taşıma alternatifleri ve özel araçlarla taşınmazın bulunduğu noktaya rahatlıkla ulaşılabilir. Değerleme konusu bina şehir merkezinde merkezi bir noktada yer almaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Nevşehir İli, Merkez İlçesi, Kapucubaşı Mahallesi, Millet Caddesi üzerinde kayıtlı 688 ada 150 parsel nolu 242,72 m² yüzölçüme sahip 6 KATLI BETONARME OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI nitelikli taşınmazdır. Taşınmazın bodrum, zemin, asma ve 1. katında yer alan işyeri ile 2. katta yer alan 1 adet ofis, 3. katta yer alan 1 adet ofis ve 4. katta yer alan 2 adet ofis bölümlerinden oluşmakta olup halihazırda boş durumdadır.

Taşınmaza ait mimari projenin yer alması nedeni ile yasal durum tespiti onaylı mimari proje üzerinden yararlanarak belirlenmiştir. Taşınmaz incelenen mimari projesine göre bodrum + zemin + asma kat + 4 Normal kattan oluşmaktadır.

Taşınmaz projesine göre bodrum + zemin + asma kat + 4 Normal kat olarak tanımlanmış olup 1 adet iş yeri ve 6 adet bürodan oluşmaktadır. Taşınmazın projesinde bodrum + zemin+ 4 normal katın her biri ortak kullanım alanları ve işyeri birimleri dahil olarak 149 m2 olarak asma kat 42 m2 olarak asansör dairesi 49 m2 olarak tanımlanmıştır. Taşınmazın bodrum, zemin, asma ve 1. katında 1 adet iş yeri, 2. Normal katında 2 adet ofis, 3. normal katında 2 adet ofis ve 4. normal katında 2 adet ofis olmak üzere ana taşınmazda toplam 1 adet iş yeri ve 6 adet büro yer almaktadır. Taşınmazın toplam kiralanabilir/satılabilir iş yeri ve büro alanı yaklaşık brüt 753 m², ortak alanlarla birlikte toplam kullanım alanı 985 m2 dir.

Bina betonarme yapı tarzında bitişik nizamlı olarak inşa edilmiştir. Bina yangın merdivenli, asansörlüdür. Binada gözle görülür bir ısıtma sistemi tespit edilmemiştir. Klima ile ısıtmanın sağlanacağı düşünülmektedir. Taşınmazın dış cephesi akrilik dış cephe boyasıdır.

ALAN BİLGİLERİ						
KATLAR	KAT ALANLARI		KAT BAZINDA KİRALANABİLİR-SATILABİLİR ALANLAR		KAT BAZINDA ORTAK ALANLAR	
Bodrum Kat	149,00	.-m ²	90,00	.-m ²	59,00	.-m ²
Zemin Kat	149,00	.-m ²	126,00	.-m ²	23,00	.-m ²
Asma Kat	42,00	.-m ²	24,00	.-m ²	18,00	.-m ²
1. Normal Kat	149,00	.-m ²	132,00	.-m ²	17,00	.-m ²
2. Normal Kat	149,00	.-m ²	127,00	.-m ²	22,00	.-m ²
3. Normal Kat	149,00	.-m ²	127,00	.-m ²	22,00	.-m ²
4. Normal Kat	149,00	.-m ²	127,00	.-m ²	22,00	.-m ²
Çatı katı	49,00	.-m ²	0,00	.-m ²	49,00	.-m ²
Toplam	985,00	.-m²	753,00	.-m²	232,00	.-m²

Binanın Genel Özellikleri	
Yapı Tarzı	: B.A.K.
Yapı Nizamı	: AYRIK
Yapı Sınıfı	: III B
Kullanım Amacı	: İŞ MERKEZİ
Elektrik	: ŞEBEKE
Su	: ŞEBEKE
Isıtma Sistemi	: KOMBİ
Kanalizasyon	: ŞEBEKE
Su Deposu	: MEVCUT
Hidrofor	: MEVCUT
Asansör	: MEVCUT
Jeneratör	: YOK
Intercom Tesis	: YOK
Yangın Tesisatı	: YOK
Dış Cephe	: AKRİLİK BOYA
Park Yeri	: YOK
Güvenlik	: YOK
Manzarası	: YOK
Cephesi	: 3 CEPHE

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

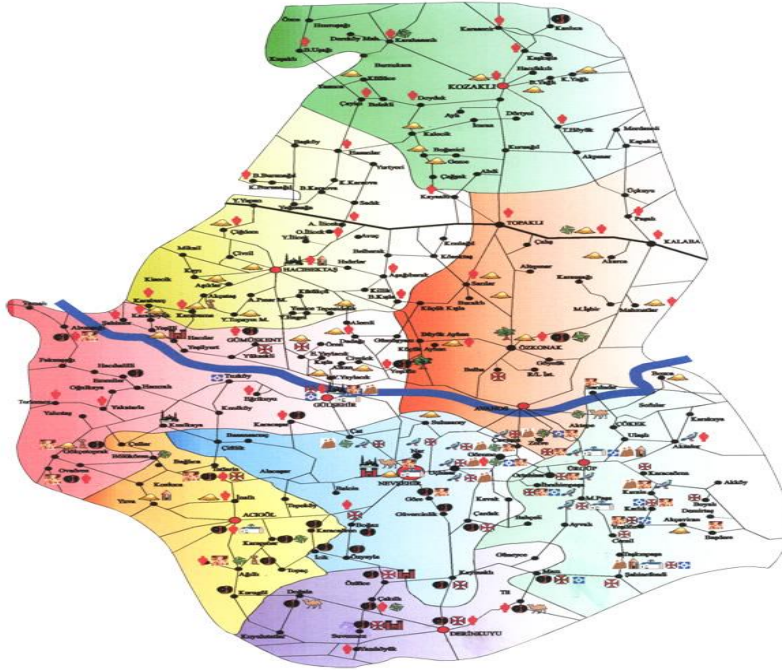
Taşınmazın bodrum, zemin, asma kat ve 1. katında yer alan işyerinde zeminler seramik kaplı, duvarlar seramik, saten boya kaplı tavan taş yünü asma tavandır. Katlar arası geçişi sağlayan merdiven basamakları mermer kaplı merdiven kolu alüminyum doğramadır. Taşınmazın 2. 3. ve 4. katlarında yer alan ofis bölümlerinde zeminler laminat kaplı, duvarlar saten boyalı tavanlar kartonpiyerlidir. Islak zeminler ve duvarları seramik kaplıdır.

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

4.1.2 - Merkez İlçesi

Nevşehir'in biri merkez olmak üzere 9 adet ilçesi bulunmaktadır. İlçe merkezi, Kızılırmak'ın kollarından olan küçük bir çay kenarında kurulmuştur. Denizden yüksekliği 1150 metredir. 1954'te il yapılan Nevşehir'in belediyesi Cumhuriyetten önce kurulmuştur. Konya ve Aksaray'ı Kayseri'ye, Kırşehir'i Niğde'ye bağlayan yollar ilçede kesişir. Merkez bucağına bağlı 17 köyü vardır. İlçe toprakları 900-1350 m yükseklikte platolardan meydana gelir. Başlıca akarsuyu Kızılırmak ve kollarıdır. Ekonomisi tarıma dayalıdır. Başlıca tarım ürünleri Pancar, patates, tahıl ve baklagillerdir. Meyve suyu, marmelat, pekmez, tuğla, kiremit ve briket fabrikaları başlıca sanayi kuruluşlarıdır. 2019 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi sonuçlarına göre toplam nüfusu 148.160 kişidir.



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, alış veriş 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 oluştuğu 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 büyümeye kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyümeye kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyümeye ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyümeye 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 yansıtıldığını göstermiştir. Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir.

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 yılında 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.

2020 yılına gelindiğinde yaşanan küresel salgın sebebi ile tüm sektörler gibi gayrimenkul sektörü de olumsuz etkilenmiştir. Salgın sonrasında oluşacak yeni koşullara bağlı olarak kısa ve orta vadede hızlı toparlanmaların yaşanabileceği düşünülmektedir.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağlı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağlı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Nevşehir Belediyesi, Nevşehir Tapu Sicil Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Kent merkezinde, bilinen ve tercih edilen ana aks üzerinde yer almaktadır.
- * Erişilebilirliği yüksektir
- * Yakın çevresinde nitelikli ticari işletmeler bulunduğu gözlemlenmiştir.
- * Altyapısı tamamlanmış bir bölgede konumludur.
- * Bina bakımlıdır.
- * Cadde üzerinde ticari faaliyet yoğunluğu göze çarpmaktadır.
- * İskanı alınmış, cins tashihi yapılmıştır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Taşınmazın nitelik itibariyle belirli alıcı kitlesine hitap etmektedir.

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 değerlendirilmesi 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, değerlendirilmesi 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 - Doğrudan Kapitalizasyon (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 doğrudan 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

Taşınmaz ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
Binanın değerinin tespitinde
- Pazar Yaklaşımı yöntemi ve
- Doğrudan Kapitalizasyon (Gelir İndirgeme Yaklaşımı) Yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

KİRALIK EMSALLER

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum **ŞANLIBABA EMLAK**
TEL 1 ; 5320540550

ALINAN BİLGİ

Taşınmaza yakın mesafede Lale Caddesi üzerinde yer alan toplam 600 m2 alanlı 6 katlı bina aylık 12.000 TL bedelle kiralıktır. Taşınmazın potansiyel satış değerinin 4.000.000.-TL olacağı bilgisi alınmıştır.

KİRALIK 600 .-M² 12.000 .-TL 20 .-TL/M²

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum **E&E EMLAK**
TEL 1 ; 5324049496

ALINAN BİLGİ

Taşınmaza yakın mesafede Demir Hafız Caddesi üzerinde yer alan bodrum, zemin ve 1 normal kattan oluşan 200 m2 alanlı dükkan aylık 4.000 TL bedelle kiralıktır. Taşınmazın potansiyel satış değerinin 1.400.000.-TL olacağı bilgisi alınmıştır.

KİRALIK 200 .-M² 4.000 .-TL 20 .-TL/M²

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum **E&E EMLAK**
TEL 1 ; 5324049496

ALINAN BİLGİ

Taşınmaza yakın konumda yer alan değerlendirme konusu taşınmaza göre daha dezavantajlı konumda Belediye Caddesi üzerinde yer alan bodrum, zemin ve asma kattan oluşan toplam 220 m2 alanlı dükkan aylık 4.200 TL bedelle kiralıktır. Taşınmazın potansiyel satış değerinin 1.500.000.-TL olacağı bilgisi alınmıştır.

KİRALIK 220 .-M² 4.200 .-TL 19 .-TL/M²

4 - Beyan Eden Kişi, Kurum **AKGÜL EMLAK**
TEL 1 ; 5322460791

ALINAN BİLGİ

Taşınmaza yakın konumda yer alan Lise Caddesi üzerinde yer alan 3. katta konumlu 120 m2 alanlı ofis aylık 1.500 TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK 120 .-M² 1.500 .-TL 13 .-TL/M

SATILIK EMSALLER

5 - Beyan Eden Kişi, Kurum

TEL 1 ; 5339625661

ERCİYES EMLAK

ALINAN BİLGİ

Taşınmaza yakın konumda Atatürk Bulvarı üzerinde yer alan 105 m2 arsa alanlı 6 katlı toplam 600 m2 alanlı 50 yıllık bina 1.600.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK 600 .-M² 1.600.000 .-TL 2.667 .-TL/M²

6 - Beyan Eden Kişi, Kurum

TEL 1 ; 5494640264

KARE GAYRİMENKUL

ALINAN BİLGİ

Taşınmaza yakın mesafede Nar Caddesi üzerinde yer alan 100 m2 arsa alanlı 4 katlı toplam 400 m2 alanlı 30 yıllık bina 1.195.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK 400 .-M² 1.195.000 .-TL 2.988 .-TL/M²

7 - Beyan Eden Kişi, Kurum

TEL 1 ; 5320540550

ŞANLIBABA EMLAK

ALINAN BİLGİ

Taşınmaza yakın mesafede aynı cadde üzerinde yer alan 60 m2 alanlı tek katlı dükkan 950.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK 60 .-M² 950.000 .-TL 15.833 .-TL/M²

8 - Beyan Eden Kişi, Kurum

TEL 1 ; 5369342695

DOĞA EMLAK

ALINAN BİLGİ

Taşınmaza yakın konumda Atatürk Bulvarı üzerinde yer alan 50 yıllık binanın 3. katında konumlu 50 m2 alanlı ofis 150.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK 50 .-M² 150.000 .-TL 3.000 .-TL/M²

9 - Beyan Eden Kişi, Kurum

TEL 1 ; 5336818637

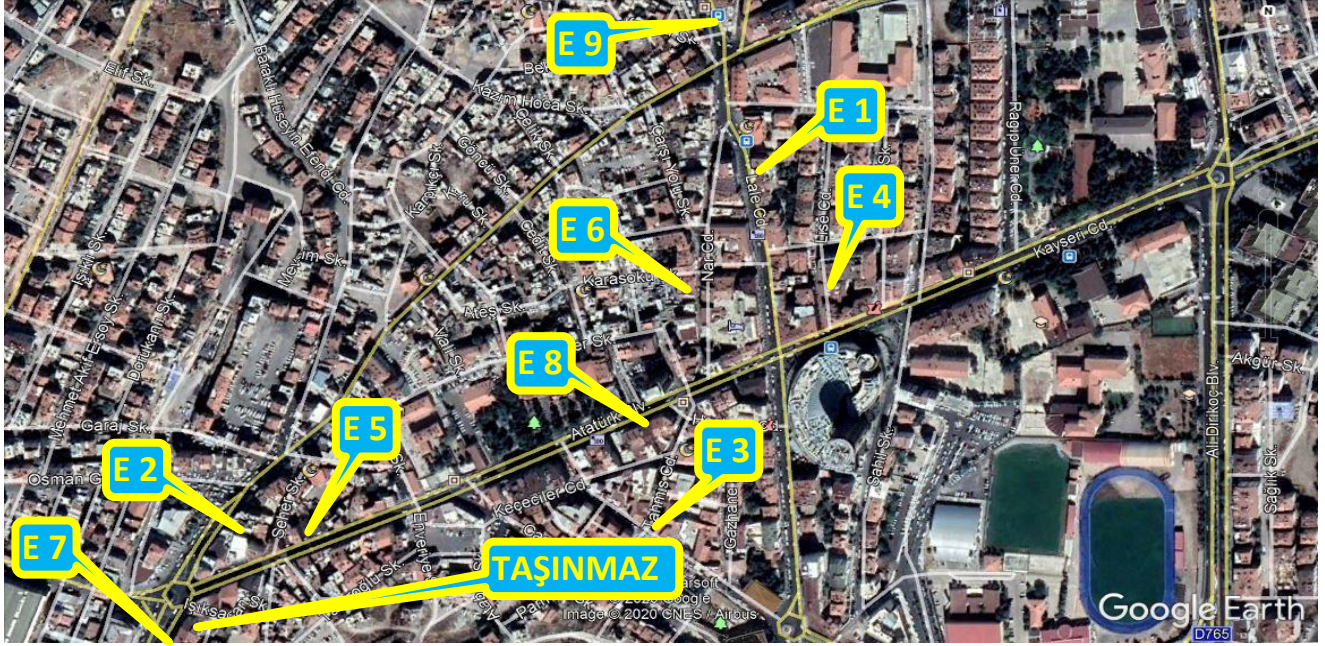
İNANAN EMLAK

ALINAN BİLGİ

Taşınmaza yakın konumda Mustafa Parmaksız Caddesi üzerinde yer alan yeni binanın 3. katında konumlu 70 m2 alanlı ofis 260.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK 70 .-M² 260.000 .-TL 3.714 .-TL/M²

EMSAL KROKİSİ



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi 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 olacaktır. 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				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL - 1	EMSAL - 6	EMSAL - 9
SATIŞ FİYATI		4.000.000	1.400.000	1.500.000
SATIŞ TARİHİ		-	-	-
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	985	600	200	220
BİRİM M ² DEĞERİ		6.667	7.000	6.818
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	KÜÇÜK -15%	KÜÇÜK -15%
KAT	6 Kat	6	2	3
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-16%	-16%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-26%	-36%	-25%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	4.840	4.933	4.480	5.114

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL - 1	EMSAL - 2	EMSAL - 3
KİRA FİYATI		12.000	4.000	4.200
KİRA TARİHİ		-	-	-
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	985,00	600	200	220
BİRİM M ² DEĞERİ		20	20	19
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	KÜÇÜK -15%	KÜÇÜK -15%
CEPHESİ		ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		30%	30%	30%
KONUM		BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	10%
YAPI KALİTESİ				
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 25%	KÖTÜ 25%	KÖTÜ 25%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		35%	30%	40%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	26,58	27	26	27

Yukarıdaki karşılaştırma tablolarının her biri değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. Taşınmazın bulunduğu bölgede değerlendirilen binanın alanına yakın alana sahip emsal taşınmaza ulaşılamamıştır. 1. tabloda binanın tamamının birim m² değerinin öngörülmesine ilişkin, binanın özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. 2. tabloda ise binanın kiralanabilir özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Diğer emsallerde belirtilen taşınmazların özellikleri emsal açıklamalarında belirtilmiş olup, değerlendirilen taşınmazın özelliklerine daha uzak olduğu kanaatine varılmıştır.

Binanın bütün olarak benzer fonksiyonlarda kullanılması, binanın içerisindeki bölümler ve ortak alanlarla birlikte tamamının değerlemeye konu edilmesi nedeniyle değer takdirinde de binanın tamamı bütün olarak değerlendirilmiştir. Elde edilen ve yukarıda belirtilen emsallere ve değerlendirilen binanın özelliklerine bağlı olarak brüt alanı üzerinden emsal karşılaştırma yöntemi sonucu birim m² değeri 4840-TL/m², aylık kira birim m² değeri ise 26.58-TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ		
Toplam Brüt Alanı	Birim Değer	Binanın Değeri (TL)
985,00 m ²	4.840 TL/m ²	4.767.400 TL
TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ		4.770.000 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Bölgede benzer özellikte ve yapılaşma şartlarında satılık ve/veya kiralık arsa emsali bulunmamış olması ve parsel üzerindeki yapının arsası ile bir bütün olarak değerlendirilmesinin daha uygun olacağı kanaati oluşmuş 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. Bu çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere kapitalizasyon oranının taşınmazların özelliklerine değiştiği görülmüştür.

6.3.1 - Kapitalizasyon Oranı Analizi

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %3-%5 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak % 4,5 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 1	600	12.000	144.000	4.000.000	3,60%
Emsal 2	200	4.000	48.000	1.400.000	3,43%
Emsal 3	220	4.200	50.400	1.500.000	3,36%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Binanın cins tashihihinin yapılmış olması binanın içerisindeki bölümler ve ortak alanlarla birlikte tamamının değerlemeye konu edilmesi nedeniyle binanın tamamı için kira değeri takdiri edilmiştir. Ayrıca aşağıda her bir kat için birim m² kira değeri öngörülmüştür. Elde edilen ve yukarıda belirtilen emsallere ve değerlemesi yapılan binanın özelliklerine bağlı olarak brüt alanı üzerinden emsal karşılaştırma yöntemi sonucu aylık kira birim m² değeri 25,50.-TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır.

Yapıdaki ortak alanların, bağımsız bölümlerin değerlerine, arsa payı oranında değer artırıcı etkisi olduğu varsayılmıştır.

Yerinde yapılan tespitlerde binanın hali hazırda boş olduğu görülmüştür. Bu nedenle potansiyel kira değeri analizi yapılmıştır. Bodrum, zemin, 1. normal ve asma katın toplam alanı 489 m² olup ortalama kira birim değerinin yaklaşık 26 TL/m² olacağı öngörülmüş olup bu katların aylık kira gelirinin 12.700 TL olacağı, 2. 3. ve 4. normal katın her birinin 149 m² alanlı olduğu ortalama kira birim değerinin 2. normal kat için yaklaşık 17.-TL/m², 3. normal kat için yaklaşık 15.-TL/m², 4. normal kat için ise yaklaşık 12 TL/m² olacağı öngörülmüş olup bu katların aylık kira gelirinin yaklaşık toplam 6.500 TL olacağı binanın ortalama toplam aylık kira gelirinin 19.200 TL olacağı öngörülmüştür.

TAŞINMAZIN KİRA DEĞERİ			
Toplam Kiralanabilir Alanı	Birim Değer	Toplam Aylık Kira Değeri (TL)	Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)
753,00 m ²	26,58 TL/m ²	20.012 TL	240.138,55 TL
TAŞINMAZIN YILLIK KİRA DEĞERİ		20.000 TL	240.000 TL

TAŞINMAZIN DEĞERİ				
Toplam Brüt Alanı	m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
753,00 m ²	26,58	240.138,55	4,5%	5.336.412,12
TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ				5.340.000 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazın en etkin ve verimli kullanımının projesine ve iskanına uygun kullanımının olduğu düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

Taşınmazın Değeri (.-TL)	4.770.000,00
--------------------------	--------------

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yöntemine Göre ;

Taşınmazın Değeri (.-TL)	5.340.000,00
--------------------------	--------------

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

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 değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu binanın değer tespiti için iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer farklı olduğu görülmektedir. Pazar yaklaşımı yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, 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 ulaşmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve pazar yaklaşımı yönteminde ise rayıçların daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olması nedeni ile sonuç bölümüne Pazar Yaklaşımı yöntemi ile elde daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı / mülkiyeti kurulmamış olup, cins tashihi yapılmıştır. Bu nedenle parsel üzerindeki yapıların tamamı dikkate alınarak taşınmazın tamamı için toplam değer takdir edilmiştir.

6.5.3 - 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, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

6.5.5 - Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması 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 belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Binanın bütün olarak benzer fonksiyonlarda kullanılması, binanın içerisindeki bölümler ve ortak alanlarla birlikte tamamının değerlemeye konu edilmesi nedeniyle değer takdirinde de binanın tamamı bütün olarak değerlendirilmiştir. Bu duruma istinaden emsal karşılaştırma tablosunda bina brüt alanı dikkate alınmıştır. Elde edilen ve yukarıda belirtilen emsallere ve değerlemesi yapılan binanın özelliklerine bağlı olarak brüt alanı üzerinden emsal karşılaştırma yöntemi sonucu aylık kira birim m² değeri 26,58.-TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır.

**Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine
6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup
Bulunmadığına Dair Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlar "İşyeri" niteliklidir.

**Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının
Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel
6.5.8 - Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup
Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz cins tashihi yapılmış ve tüm hisseleri Şirkete ait olduğundan bu kapsam dışındadır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fıli Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu 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.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğ'in 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." denilmektedir. Tebliğ'in 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir." denilmektedir. Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde portföye alınmasını olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür.

Bu kapsamda söz konusu taşınmazın "BİNA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin (b) bendinde "Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir". denmektedir. Taşınmazın yapı kullanım izin belgesinin bulunması ve tapu senedinde belirtilen nitelik ile mevcut durumunun uygun olduğu tespit edilmiştir.

Bu kapsamda söz konusu taşınmazın "BİNA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazların toplam değeri için ;

31.12.2020 tarihli toplam değeri için ;

4.770.000 .-TL

(Dört Milyon Yedi Yüz Yetmiş Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

5.628.600 .-TL

Aylık Toplam Kira Değeri için;

20.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Metin EVLEK

Lisans No: 402617

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- * 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.