

# EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**NİĞDE İLİ MERKEZ İLÇESİ'NDE  
YER ALAN 3337 ADA 2 PARSEL ÜZERİNDEKİ  
NİĞDE EMLAK KONUTLARI BÜNYESİNDEKİ  
138 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**



**RAPOR BİLGİLERİ**

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	02.12.2019
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	03.12.2019
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	26.12.2019
<b>RAPOR TARİHİ</b>	27.12.2019
<b>RAPOR NO</b>	EML-1910159
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>GİZLİLİK DERECE</b>	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	138 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	AŞAĞI KAYABAŞI MAHALLESİ, SEÇKİN SOKAK, NİĞDE EMLAK KONUTLARI 138 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM MERKEZ/NİĞDE
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	<b>Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453)</b> <b>Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)</b>

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler

#### Ekler

#### 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri

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

#### 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri

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

#### 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler

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

#### 4 - Değerleme İle İlgili Analizler

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

#### 5 - Değerleme Yöntemleri

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

#### 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

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

#### 7 - Sonuç

## EKLER

- Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 - Tapu Kayıtları - (kopya) - Mülkiyet Listesi
- Ek 3 - İmar Durumu (kopya)
- Ek 4 - Tapu Suretleri- Yapılaşma Belgeleri
- Ek 5 - 138 Adet Taşınmazın Değer Listesi
- Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 7 - Yönetim Planı

## UYGUNLUK BEYANI

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

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

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 138 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

##### **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

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

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

##### **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 138 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

#### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için EML-1910159 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Değerleme Uzmanı olarak Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ raporun hazırlanmasında ve Sorumlu Değerleme Uzmanı olarak Eren KURT raporun onaylanmasında görev almıştır.

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

Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan rapor hazırlanmamıştır.

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

## 1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	NİĞDE EMLAK KONUTLARI PROJESİNDE 138 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	27.12.2019

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İLİ: NİĞDE İLÇESİ: MERKEZ MAHALLESİ: TEPE ADA/PARSEL: 3337/2 BLOK NO: A1, A2, A3, A4, B1, B2, B3, B4 BAĞ. BÖL. NİTELİĞİ: DAİRE, DÜKKAN
MEVCUT KULLANIM	RAPOR KONUSU 138 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM HALİHAZIRDA BOŞ DURUMDADIR.
İMAR DURUMU	E=2.50, Hmax: 50.50 TOPLU KONUT ALANI

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
138 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	52.488.600,00 TL

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

#### 3337 Ada 2 Parsel

İli	:	Niğde
İlçesi	:	Merkez
Bucağı	:	
Mahallesi	:	Tepe
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	3337
Parsel No	:	2
Alanı	:	25.643,04 m <sup>2</sup>
Vasfı	:	ÜÇ ADET ONBİR KATLI, BİR ADET ONÜÇ KATLI, DÖRT ADET ONBEŞ KATLI BETONARME APARTMAN VE ARSASI
Tapu Cinsi	:	Kat Mülkiyeti
Sahibi	:	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Blok No	:	EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Bağ. Böl. No	:	EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Niteliği	:	EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Kat No	:	EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Arsa Payı	:	EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Yevmiye No	:	EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Cilt No	:	EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Sayfa No	:	EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.
Tapu Tarihi	:	EK.1 MÜLKİYET LİSTESİNDE VERİLMİŞTİR.



## 2.2 - Takyidat Bilgileri

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

### **Beyanlar Hanesi:**

Yönetim Planı: 09.01.2019 (14.01.2019 tarih 1210 yevmiye)

KM'ne çevrilmiştir. (19.04.2019 tarih 11888 yevmiye)

### **Şerhler Hanesi:**

TEDAŞ lehine 99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Kira Müddeti 99 yıllık)  
19.12.2018 tarih 31789 yevmiye

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

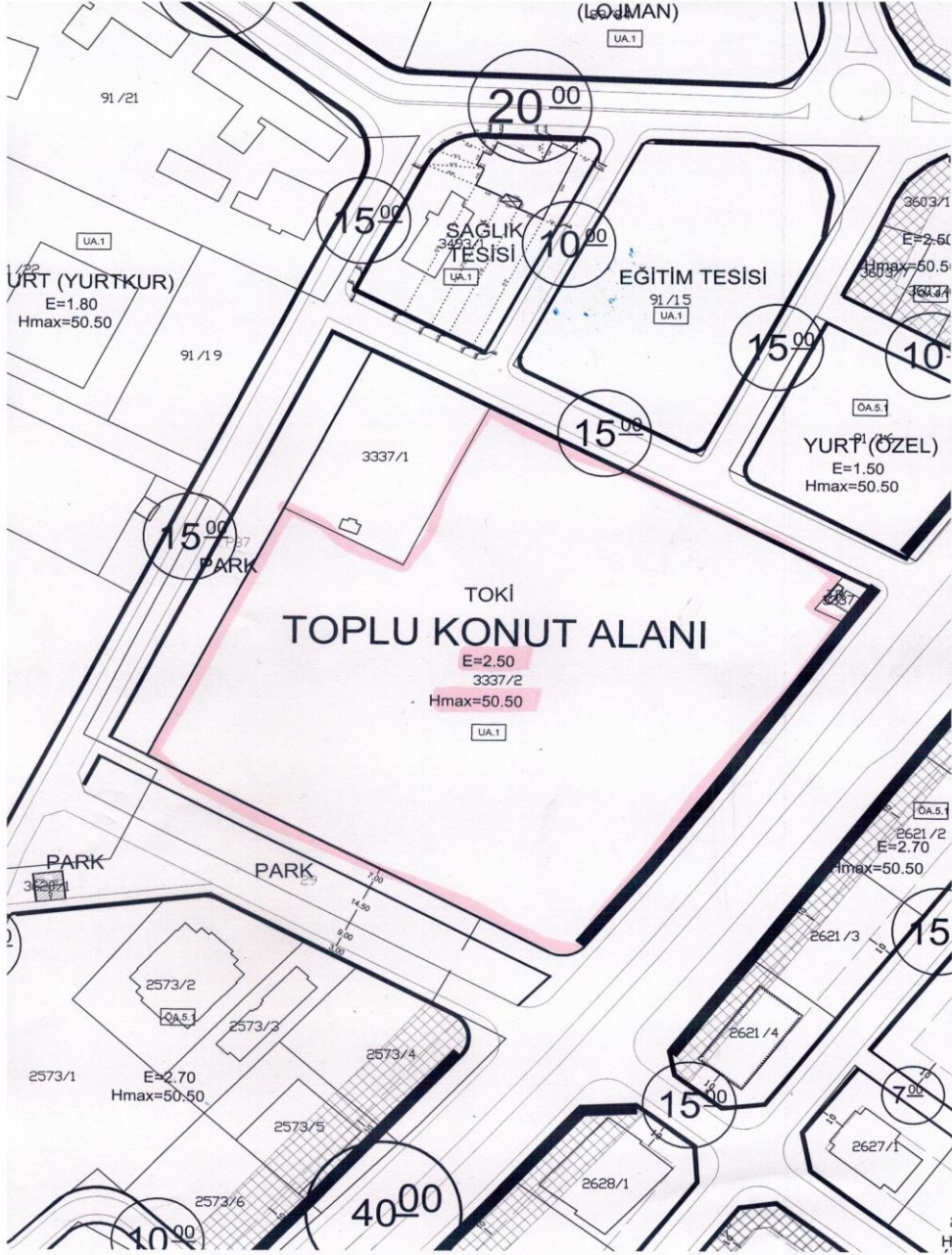
### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Rapora konu parsel 91 ada 27 parsel olarak Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde iken 21.04.2016 tarihinde imar uygulaması görmüş, 3337 ada 2 parsel olarak 27.05.2016 tarih 13817 yevmiye numarası ile satış işleminden Emlak Konut GYO. A.Ş. mülkiyetine geçmiştir. 14.01.2019 tarihinde kat irtifakı tesis edilmiş olup, 19.04.2019 tarihinde kat mülkiyetine geçilmiştir.

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

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Niğde Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemeler neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı parselin; 04.03.2016 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda E=2.50 , H=50.50 m olmak üzere "Toplu Konut Alanı" içerisinde kaldığı bilgisi edinilmiştir. Parselin terki bulunmamaktadır.



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

Parsel, bir önceki planında SSK Hastanesi olarak planlanmış, 04.03.2016 tarihli plan ile Toplu Konut Alanı olarak planlanmıştır..

### 2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerlemesi yapılan taşınmazların üzerinde bulunduğu 3337 ada 2 parsel üzerinde bulunan A1, A2, A3, A4, B1, B2, B3 ve B4 Bloklara ait yapı ruhsatı ve tadilat ruhsatı bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Taşınmazlar için 17.04.2019 tarihli iskan belgeleri bulunmaktadır.

04.12.2018 tarihli C sınıfı enerji kimlik belgeleri bulunmaktadır.

YAPI RUHSATI BELGESİ BİLGİLERİ											
ADA/PARSEL	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
3337/2	A1	20.09.2016	375/10-A1	YENİ YAPI	MESKEN	42	1	12	13	4C	10,333.00
3337/2	A2	20.09.2016	375/10-A2	YENİ YAPI	MESKEN+ İŞYERİ	39	1	10	11	4C	10,151.00
3337/2	A3	20.09.2016	375/10-A3	YENİ YAPI	MESKEN+ İŞYERİ	39	1	10	11	4C	9,370.00
3337/2	A4	20.09.2016	375/10-A4	YENİ YAPI	MESKEN+ İŞYERİ	40	1	10	11	4C	10,097.00
3337/2	B1	20.09.2016	375/10-B1	YENİ YAPI	MESKEN	50	3	12	15	4C	12,985.00
3337/2	B2	20.09.2016	375/10-B2	YENİ YAPI	MESKEN	50	2	13	15	4C	13,033.00
3337/2	B3	20.09.2016	375/10-B3	YENİ YAPI	MESKEN	52	2	13	15	4C	13,049.00
3337/2	B4	20.09.2016	375/10-B4	YENİ YAPI	MESKEN	53	2	13	15	4C	15,936.00

TADİLAT RUHSATI BELGESİ BİLGİLERİ											
ADA/PARSEL	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
3337/2	A1	04.10.2017	380	TADİLAT	MESKEN	42	1	12	13	4C	10,333.00
3337/2	A2	04.10.2017	381	TADİLAT	MESKEN+ İŞYERİ	39	1	10	11	4C	10,151.00
3337/2	A3	04.10.2017	382	TADİLAT	MESKEN+ İŞYERİ	39	1	10	11	4C	9,370.00
3337/2	A4	04.10.2017	383	TADİLAT	MESKEN+ İŞYERİ	40	1	10	11	4C	10,097.00
3337/2	B1	04.10.2017	384	TADİLAT	MESKEN	50	3	12	15	4C	12,985.00
3337/2	B2	04.10.2017	385	TADİLAT	MESKEN	50	2	13	15	4C	13,033.00
3337/2	B3	04.10.2017	386	TADİLAT	MESKEN	52	2	13	15	4C	13,049.00
3337/2	B4	04.10.2017	387	TADİLAT	MESKEN	53	2	13	15	4C	15,936.00

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ											
ADA/PARSEL	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
3337/2	A1	17.04.2019	2019/70	TADİLAT	MESKEN	42	1	12	13	4C	10,333.00
3337/2	A2	17.04.2019	2019/69	TADİLAT	MESKEN+ İŞYERİ	39	1	10	11	4C	10,151.00
3337/2	A3	17.04.2019	2019/68	TADİLAT	MESKEN+ İŞYERİ	39	1	10	11	4C	9,370.00
3337/2	A4	17.04.2019	2019/67	TADİLAT	MESKEN+ İŞYERİ	40	1	10	11	4C	10,097.00
3337/2	B1	17.04.2019	2019/66	TADİLAT	MESKEN	50	3	12	15	4C	12,985.00
3337/2	B2	17.04.2019	2019/65	TADİLAT	MESKEN	50	2	13	15	4C	13,033.00
3337/2	B3	17.04.2019	2019/64	TADİLAT	MESKEN	52	2	13	15	4C	13,049.00
3337/2	B4	17.04.2019	2019/63	TADİLAT	MESKEN	53	2	13	15	4C	15,936.00

#### **2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş**

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

#### **2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler**

Nahita Yapı Denetim Ltd. Şti. - Selçuk Mh. Özel Sk. Görkemli Sit. F Blok, No:8 İç Kapı No:A  
Merkez/NİĞDE



### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; Niğde İli, Merkez İlçesi, Aşağı Kayabaşı Mahallesi, Seçkin Sokak, No:1 3337 ada 2 parselde bulunan 138 adet bağımsız bölümdür. A1 Blokta 17 adet, A2 blokta 14 adet, A3 blokta 7 adet, A4 blokta 11 adet, B1 blokta 13 adet, B2 blokta 22 adet, B3 blokta 27 adet, B4 blokta 27 adet taşınmaz değerlendirilmiştir. Bunlardan 130 adet bağımsız bölüm konut nitelikli olup, 2+1, 3+1, 3+1 dubleks, 4+1 daire tiplerinden oluşmaktadır. 8 adeti ise depolu dükkan niteliğindedir.

Niğde Emlak Konutları 3337 ada 2 parselde A1-A2-A3-A4-B1-B2-B3 ve B4 isimli 8 adet bloktan ibaret olan sitedir. Site içi yollar kilitli parke taşı kaplıdır. Site içinde ortak kullanımlı yeşil alanlar ve yürüyüş yolları mevcuttur. Sitede toplam 365 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Söz konusu parselde ruhsatları alınmış ve kat mülkiyetine geçilmiş olduğundan değerlendirilme raporunda bina kapsamında değerlendirilmiştir olup değerlendirilme tarihi itibarıyla mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş.'ye ait 138 adet bağımsız bölüm için değerlendirilme raporu hazırlanmıştır.

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmazın yakın çevresinde Niğde Devlet Hastanesi, Kemal Aydoğan Ortaokulu, Niğde Ömer Halisdemir Üniversitesi, Niğde Yurt Müdürlüğü, Sabancı Kız Öğrenci Yurdu, Niğde Organize Sanayi Bölgesi, Özel Niğde Hayat Hastanesi, boş parseller ve konut alanları yer almaktadır.

#### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

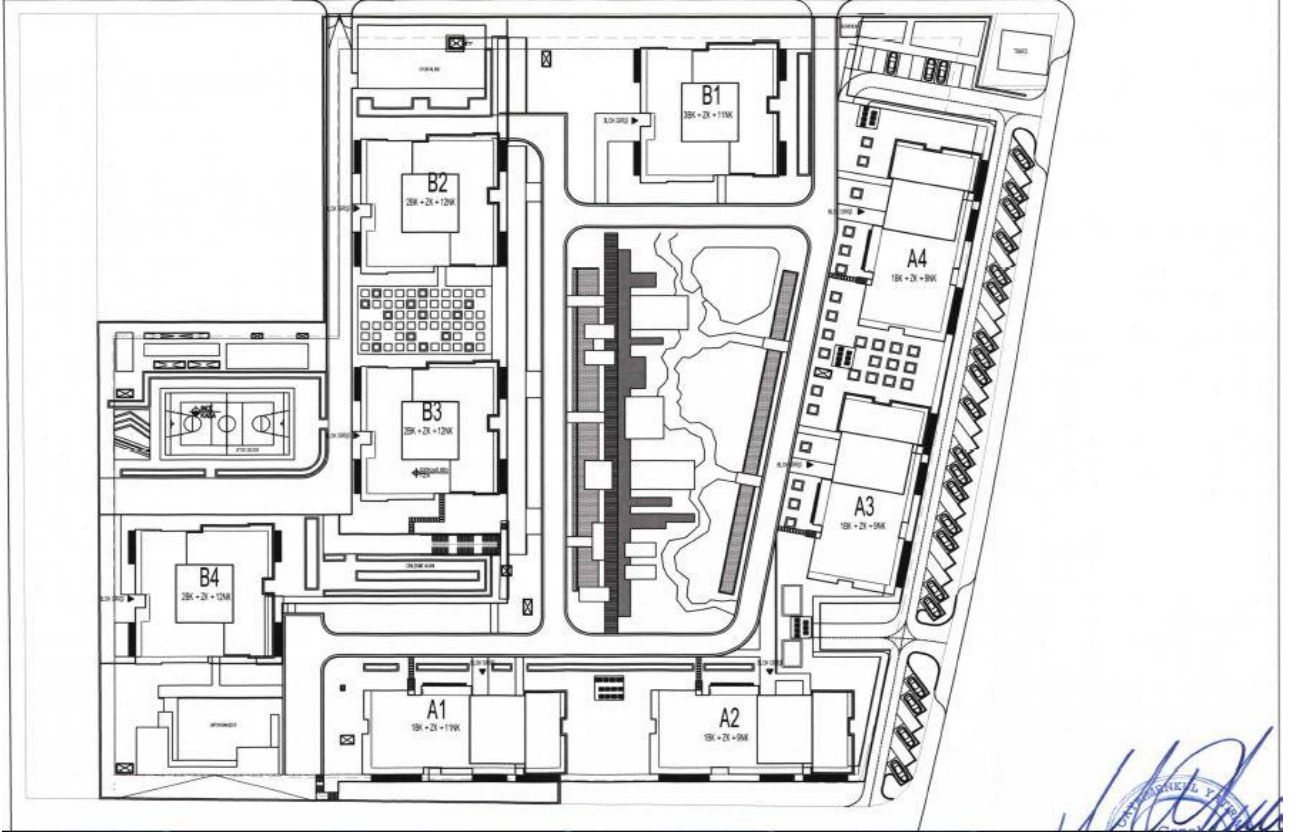
Taşınmazların konumlu oldukları proje Atatürk Bulvarı ile Seçkin Sokağın kesiştiği köşede konumlu olup Atatürk Bulvarı üzerinden ulaşım sağlanmaktadır.



### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Niğde Emlak Konutları 3337 ada 2 parselde A1-A2-A3-A4-B1-B2-B3-B4 isimli 8 adet bloktan ibaret olan sitedir. Site içi yollar kilitli parke taşı kaplıdır. Site içinde ortak kullanımlı yeşil alanlar ve yürüyüş yolları mevcuttur. Sitede toplam 365 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.



### Site ve Binaların Genel Özellikleri

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

### 3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Değerleme konusu 130 adet konut, 8 adet depolu dükkan nitelikli, toplam 138 adet bağımsız bölümdür. Emlak Konut GYO A.Ş. Mülkiyetinde olan A1, A2, A3, A4, B1, B2, B3, B4 bloklarında bulunan taşınmazların özellikleri ek tabloda belirtilmiştir. Konut nitelikli taşınmazlar 2+1, 3+1, 4+1, 3+1 dubelks niteliklidirler. Konutların zeminleri laminat parke, duvarları saten boyalıdır. Islak hacimler seramik kaplı olup, vitrifiye ve mutfak dolap, tezgahları tamdır. Dükkanlar natamam olarak pazarlanmakta olup, kat mülkiyetine geçmiş olması nedeni ile inşaat seviyesi %100 olarak kabul edilmiştir.



## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - Niğde İli

Niğde, 1924 yılında Cumhuriyet döneminin ilk mülki taksimatıyla İl statüsüne kavuşmuştur. 1954 yılında Nevşehir, 1989 yılında Aksaray'ın il olmasıyla bugünkü mülki sınırlarını almıştır. Niğde'nin Merkez İlçe, Altunhisar, Bor, Çamardı, Çiftlik ve Ulukışla olmak üzere altı ilçesi bulunmaktadır.

İç Anadolu Bölgesinin güneydoğusunda, Orta Toroslar içinde yer alan Bolkarlar ve Aladağlar'ın kuzeye doğru kıvrılarak sokuldukları alanın kuzeyinde kalan Niğde, matematik konum itibarıyla; 37 derece 25 dakika ile 38 derece 58 dakika kuzey paralelleri ve 33 derece 10 dakika ile 35 derece 25 dakika doğu boylamları arasında bulunmaktadır.

Kuzeybatıda Aksaray, kuzeyde Nevşehir, kuzeydoğuda Kayseri, batı ve güneybatıda Konya illeri ile komşu olan Niğde, güneyde Bolkar Dağları ile Mersin, güneydoğu ve doğuda Aladağlar'ın oluşturduğu doğal sınırlar ile Adana iliyle komşudur. Büyük bir bölümü İç Anadolu Bölgesinde yer alan Niğde'nin güneyindeki Çamardı ve Ulukışla ilçeleri Akdeniz Bölgesi içinde yer almaktadır. İlin yüzölçümü 7.795,22 km<sup>2</sup>'dir. İlin büyük bölümünde bozkır iklimi özellikleri vardır. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve kar yağışlıdır. Yüksek yerlerde ise yayla iklimi hüküm sürer. 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Sayımı sonuçlarına göre toplam nüfusu 364.707'dir.



Harita 1 - Niğde'nin Konumu



#### 4.1.1 - Merkez İlçesi

Niğde, Niğde ilinin merkezi olan şehirdir.

Niğde ilinin ekonomisi tarıma dayanır. Özellikle patates,elma,şeker pancarı üretimi ile ön plana çıkan tarım faaliyetlerinin yanı sıra; halı, şeker, meyve suyu, un, çimento ve kimya sanayilerinin önemli bir bölümü Niğde ilinde mevcuttur.

Niğde; doğal güzellikleri, kültürel varlıkları ve termal kaynakları ile turizm açısından önemli cazibelere sahiptir. Günümüzden itibaren 10 bin yıllık kesintisiz bir yerleşim merkezi olan Niğde'de bu süreç içinde Roma, Bizans, Selçuklu ve Osmanlı döneminden günümüze ulaşmış birçok tarihi eser mevcuttur.

Ulukışla Merkez ulukışla ilçesinden görüntü Roma döneminden günümüze ulaşan en önemli tarihi eserler Roma havuzu ve o havuzun suyunu eski kent merkezi olan Kemerhisar'a (Tyana) taşıyan su kemerleridir.

Bizans döneminden günümüze ulaşan en önemli kültür varlığı Gümüşler Manastır'dır. Selçuklu döneminden ise günümüze ulaşan en özenli tarihi eserler arasında Alâeddin Camii , Sungurbey Camii, Ak Medrese ve Hüdavent Hatun türbesini sayabiliriz. Osmanlı dönemi eserleri arasında en önemli kültür varlığı büyük Türk şairi Faruk Nafiz Çamlıbel'in "Han Duvarları" şiirinin esin kaynağı Ulukışla Öküz Mehmet Paşa kervansarayıdır.

#### 4.1.2 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Gayrimenkul Sektörü:

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

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

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

#### 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktörle karşılaşılmamıştır.

#### 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

#### 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

##### 4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

##### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

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

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

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

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

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

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

#### 1 Gökçen Gayrimenkul

Tel 0 543 922 76 51

Aynı bölgede ana cadde üzerinde konumlu 4+1 kullanımlı 200 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan 6. kattaki dairedir.

<b>SATILIK</b>	200 .-M <sup>2</sup>	480.000 .-TL	2.400 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

#### 2 Hisar Emlak

Tel 0 537 307 65 65

Aynı bölgede Çatalçeşme Caddesi üzerinde konumlu 4+1 kullanımlı 190 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan 5.kattaki dairedir.

<b>SATILIK</b>	190 .-M <sup>2</sup>	445.000 .-TL	2.342 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

#### 3 Toros Emlak

Tel 0 533 390 59 56

Aynı sitede A1 blokta bulunan 3+1 kullanımlı 158 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan 7. kattaki dairedir.

<b>SATILIK</b>	158 .-M <sup>2</sup>	339.000 .-TL	2.146 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

#### 4 Aksiyon Emlak

Tel 0 506 541 93 45

Aynı bölgede ana cadde üzerinde konumlu 3+1 kullanımlı 165 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan 12. kattaki dairedir.

<b>SATILIK</b>	165 .-M <sup>2</sup>	385.000 .-TL	2.333 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

## 5 Ali Akyüz Emlak

Tel 0 532 400 40 63

Aynı sitede B4 blokta bulunan 2+1 kullanımlı 140 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan 11. kattaki dairedir.

<b>SATILIK</b>	140 .-M <sup>2</sup>	278.000 .-TL	1.986 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

## 6 Niğde Osmanlı Emlak

Tel 0 536 984 31 15

Aynı bölgede ana cadde üzerinde konumlu 2+1 kullanımlı 120 m<sup>2</sup> alanlı olarak pazarlanan 7. kattaki dairedir.

<b>SATILIK</b>	120 .-M <sup>2</sup>	225.000 .-TL	1.875 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

## 7 Gökçen Gayrimenkul

Tel 0 543 922 76 51

Aynı bölgede ana cadde üzerinde konumlu 150 m<sup>2</sup> zemin ve 120 m<sup>2</sup> asma kattan oluşan dükkandır.

<b>SATILIK</b>	270 .-M <sup>2</sup>	2.250.000 .-TL	8.333 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

## 8 Emlak Merkezi

Tel 0 543 669 12 99

Aynı bölgede ana cadde üzerinde konumlu 120 m<sup>2</sup> zemin ve 100 m<sup>2</sup> asma kattan oluşan dükkandır.

<b>SATILIK</b>	220 .-M <sup>2</sup>	1.550.000 .-TL	7.045 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

## 9 Emlak Merkezi

Tel 0 543 669 12 99

Aynı bölgede Aşağı Kayabaşı Mahallesinde hastane yolu üzerinde 170 m<sup>2</sup> dükkan için 1.050.000.-TL istenilmektedir.

<b>SATILIK</b>	170 .-M <sup>2</sup>	1.050.000 .-TL	6.176 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------





#### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümler için benzer nitelikteki üç adet emsal seçilerek karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Bağımsız bölümlerin değer takdirinde konutlarda A1 Bloкта bulunan 13 nolu bağımsız bölüm, dükkanlarda A4 blokta bulunan 38 numaralı bağımsız bölüm esas alınmış ve tabloda taşınmazın satışa esas alanı kullanılmış olup, net, brüt ve satışa esas kullanım alanları Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından gönderilen icmal listesi esas alınmıştır.

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



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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT) (A1 BLOK 13 NOLU)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3
SATIŞ FİYATI		480.000	445.000	339.000
SATIŞ TARİHİ		-		
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	157,93	200	190	158
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		2.400	2.342	2.146
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	4. Kat	6.Kat	5.Kat	7.Kat
<b>KATA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA İYİ -5%	BENZER 0%	ORTA İYİ -5%
FONKSİYON				
<b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
<b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	0%	0%
KONUM		ORTA İYİ	ORTA İYİ	BENZER
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-7%	-7%	0%
DİĞER BİLGİLER				
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-15%	-15%	-15%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-27%	-22%	-20%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>1.768</b>	<b>1.762</b>	<b>1.827</b>	<b>1.716</b>

Emsal Karşılaştırma tablosu A1 Bloкта bulunan 13 numaralı bağımsız bölüm için hazırlanmış olup diğer daire vasıflı bağımsız bölüm değerleri buna istinaden takdir edilmiştir.

<b>130 ADET MESKEN NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)</b>	<b>40.999.700 TL</b>
--	----------------------

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (DÜKKAN) (A4 BLOK 38 NOLU)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-7	E-8	E-9
SATIŞ FİYATI		2.225.000	1.550.000	1.050.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	140,03	270	220	170
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		8.241	7.045	6.176
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 5%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	Zemin Kat	Zemin Kat	Zemin Kat	Zemin Kat
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		İYİ	İYİ	İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-17%	-17%	-17%
TOPLAM DÜZELTME		-27%	-32%	-32%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>5.034</b>	<b>6.045</b>	<b>4.826</b>	<b>4.231</b>

Emsal Karşılaştırma tablosu A4 Bloкта bulunan 38 numaralı bağımsız bölüm için hazırlanmış olup diğer dükkân vasıflı bağımsız bölüm değerleri buna istinaden takdir edilmiştir.

<b>8 ADET DÜKKAN NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)</b>	<b>11.488.900 TL</b>
--	----------------------

<b>138 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ (TL)</b>	<b>52.488.600 TL</b>
---	----------------------

## 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

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

### 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

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

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

### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

#### ■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

<b>138 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-TL)</b>	<b>52.488.600 TL</b>
--	----------------------

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

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

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

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

21.03.2019 Tarih ve 2019-40 sayılı aylık Resmi Gazete yayımlanan 2018/11750 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararına istinaden Konut ve İşyerlerine ilişkin KDV indirimi uygulaması 31.12.2019 tarihine kadar uzatılmıştır. Bu kapsamda 31.12.2019 tarihine kadar net alanı 150 m<sup>2</sup> ye kadar olan konut nitelikli tüm bağımsız bölümlerin KDV oranı %1; 150 m<sup>2</sup> den büyük olanların % 8, niteliği ticari olan taşınmazların KDV oranı % 8, arsaların %18 olarak belirlenmiştir.

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

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

#### **6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

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

#### **6.5.4 - 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 belgesi alınmış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

#### **6.5.5 - Kira Değeri Analizi**

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin kira değeri analizi yapılmamıştır.

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

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

**İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;**

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

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

## 7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 138 adet taşınmazın

27.12.2019 tarihli toplam değeri için ;

**52.488.600 .-TL**

**(Elli İki Milyon Dört Yüz Seksen Sekiz Bin Altı Yüz Türk Lirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**53.817.709 .-TL**

kiymet takdir edilmiştir.

138 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL ) (%1-%8)
<b>52.488.600</b>	<b>8.835.126</b>	<b>7.967.546</b>	<b>53.817.709</b>

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

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

**Değerleme Uzmanı**

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**

**Eren KURT**

Lisans No: 405453

Lisans No: 402003

- \* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- \* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.
- \* Vergi Kanunlarının Katma Değer 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.