



Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23/2
Üsküdar/İSTANBUL
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46
bilgi@ygd.com.tr
www.ygd.com.tr

NEVŞEHİR EMLAK KONUTLARI PROJESİ DEĞERLEME RAPORU



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
T.C. BAŞBAKANLIK TOKİ İŞTİRAKİDİR

18.02-01-072
MART, 2018



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ				
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Nevşehir İli, Merkez İlçesi, Yeni Mahallesi, 70 ada 771 parsel üzerinde yer alan Nevşehir Emlak Konutları, Konut ve Ticaret İnşaatları İle Altyapı ve Çevre Düzenleme İşi kapsamında mevcut durum değeri, tamamlanması halindeki değeri, proje bünyesinde yer alan 44 adet bağımsız bölümün tamamlanması halindeki piyasa değerleri ve kira değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporudur.			
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
RAPOR NUMARASI	18.02-01-072			
RAPOR TARİHİ	22.03.2018			
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ				
TAPU BİLGİLERİ	Ada/Parsel	Yüzölçümü (m²)	Cilt No/Sayfa No	Tarih/Yevmiye No
	70/771	29.541,40	44/4316	13.01.2016/543
MEVCUT KULLANIM	Projenin inşası devam etmektedir.			
İMAR DURUMU	ADA NO	PARSEL NO	İMAR FONKSİYONU	YAPILAŞMA ŞARTLARI
	70	771	Ticaret+Konut	E=3,00
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)				
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	152.421.287 TL			
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ	204.044.733 TL			

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarihi.....	5
1.2 Rapor Numarası.....	5
1.3 Rapor Türü.....	5
1.4 Değerleme Tarihi.....	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar.....	5
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası.....	5
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	6
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri.....	6
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri.....	6
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4 Uygunluk Beyanı.....	7
3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ	8
3.1 Raporla Kullanılan Kısaltmalar.....	8
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar.....	8
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler.....	13
3.3.1 Pazar Yaklaşımı.....	14
3.3.2 Gelir Yaklaşımı.....	14
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı.....	15
4. GENEL, ÖZEL VERİLER	17
4.1 Global Ekonomik Görünüm.....	17
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm.....	18
4.3 Demografik Veriler.....	20
5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	22
5.1 Bölge Analizi.....	22
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....	24
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri.....	26
5.4 Kadastral Durum Bilgileri.....	27
5.5 İmar Durum Bilgileri.....	28
5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri.....	28
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri.....	31
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri.....	31
5.9 Olumlu ve Olumsuz Özellikler.....	33
5.10 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	34
5.11 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	34
5.12 En Etkin ve Verimli Kullanım.....	34
5.13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	34
5.14 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi.....	34
5.15 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	34
6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI	35
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	35

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri.....	35
6.3 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Pay Oranları.....	35
6.4 Emsal Araştırması.....	36
6.4.1 Arsa Emsal Araştırması.....	36
6.4.2 Kiralık Emsal Araştırması.....	36
6.4.3 Satılık Emsal Araştırması.....	37
6.5 Maliyet Yaklaşımı ile Mevcut Durum Değer Takdiri.....	38
6.6 Maliyet Yaklaşımı ile Projenin Tamamlanması Durumundaki Değer Takdiri.....	40
6.7 Gelir Yaklaşımı ile Değer Takdiri.....	40
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	42
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	42
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	42
7.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	43
7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	43
8. SONUÇ.....	44
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	44
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	44
RAPOR EKLERİ:.....	44

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

22.03.2018

1.2 Rapor Numarası

18.02-01-072

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; Nevşehir İli, Merkez İlçesi, Yeni Mahallesi, 70 ada 771 parsel üzerinde yer alan "Nevşehir Emlak Konutları, Konut ve Ticaret İnşaatları İle Altyapı ve Çevre Düzenleme İşİ" kapsamında projenin mevcut durum değeri, tamamlanması halindeki değeri, proje bünyesinde yer alan 44 adet bağımsız bölümün tamamlanması halindeki piyasa değerleri ve kira değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.4 Değerleme Tarihi

21.03.2018

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Harita Mühendisi Sinem YAVUZ ve Şehir ve Bölge Plancısı Değerleme Uzmanı Elif ÖZEL GÖRÜCÜ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi Yılmaz ALUÇ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı olan Yılmaz ALUÇ Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisidir. Arsa Ofisinde Bölge Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi Başkanlığında İstanbul Uygulama Başkanlığı ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığında Bakanlık Müşavirliği görevlerinde bulunmuştur. Görev süresince çok sayıda kamulaştırma, arazi geliştirme, konut ve sanayi projelerinde çalışmıştır. Bu arada Değerleme Uzmanlığı lisansını alan Yılmaz ALUÇ şirketimiz kurucu ortaklarından biridir.

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında 15.02.2018 tarihinde imzalanan 2018/038 no.lu sözleşmedir.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla, Kurul'un **20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı** toplantısında belirlenen formata uygun olarak hazırlanmıştır.

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi www.ygd.com.tr olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

Müşteri Unvanı: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışma, müşteri talebi kapsamında, Nevşehir İli, Merkez İlçesi, Yeni Mahallesi, 70 ada 771 parsel üzerinde yer alan "Nevşehir Emlak Konutları, Konut ve Ticaret İnşaatları İle Altyapı ve Çevre Düzenleme İşi" kapsamında projenin mevcut durum değeri, tamamlanması halindeki değeri, proje bünyesinde yer alan 44 adet bağımsız bölümün tamamlanması halindeki piyasa değeri ve kira değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

2.4 Uygunluk Beyanı

- Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibariyle yapılan inceleme ve araştırmalar, ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler ve sonuçlar tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiş, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup tarafsız ve önyargısız olarak hazırlanmıştır.
- İlgili resmi kurumlarda gerekli araştırmalar yapılmış, mülk bizzat incelenmiştir.
- Değerleme raporu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporu hazırlayan değerleme uzmanlarının, değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi ve önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme alışmaları ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanları, mülkün yeri ve raporun içeriği konusunda deneyimlidir.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere dört nüsha olarak sınırlı sayıda üretilmiştir. Hiçbir zaman şirketimiz'in yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği
\$/£	21.03.2018 tarihli TCMB alış kuru olan 3,9276 £ esas alınmıştır.
\$/£	21.03.2018 tarihli TCMB satış kuru olan 3,9347 £ esas alınmıştır.

3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerlendirme çalışmaları, 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" Hükümlerince, Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlara özetle yer verilmiştir.

Değer Esasları

Değer esasları (bazen değer standartları olarak nitelendirilir) raporlanan değer dayandığı temel dayanakları tanımlamaktadır. Değer esası(lar)ının değerlendirme görevinin şartlarına ve amacına uygun olması, değerlemeyi gerçekleştirenin yöntem, girdi ve varsayım seçimi ile nihai değer görüşüne etki edebildiği veya yön verebildiği için büyük önem arz etmektedir.

- UDS'de, aşağıdaki UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarının dar kapsamlı bir listesine de yer verilmektedir:

UDS tanımlı değer esasları:

1. Pazar Değeri
- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilendirilmiş ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.
 - Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

- “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.
- “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır.
- “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır.
- “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

- “Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir.
 - “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
 - “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
 - Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
 - Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaları gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen

girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Varsayılan Kullanım

- Varsayılan kullanım, bir varlığın veya yükümlülüğün kullanılma koşullarını tarif eder. Farklı değer esasları belirli bir varsayımının kullanılmasını gerektirebilir veya birden fazla değer varsayımının dikkate alınmasına müsaade edebilir. Değerin bazı temel dayanaklarına aşağıda yer verilmektedir:
 - En verimli ve en iyi kullanım,
 - Cari kullanım/mevcut kullanım,
 - Düzenli tasfiye,
 - Zorunlu satış.

Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım

- En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değerini elde edileceği kullanımdır.
- En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.
- Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.
- Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli

ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir.

➤ En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.

2. Pazar Kirası

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

3. Makul Değer

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

4. Yatırım Değeri/Bedeli

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

5. Sinerji Değeri

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın sadece belirli bir alıcıya yönelik değer ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle "birleşme değeri" olarak nitelendirilir.

6. Tasfiye Değeri

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

Diğer değer esasları (dar kapsamlı):

1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

UFRS 13'de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

2. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü - OECD)

OECD tarafından Gerçeğe Uygun Pazar Değeri açık pazardaki bir işlemde istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği fiyat olarak tanımlanmaktadır.

3. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (ABD Devlet Gelirleri Dairesi)

ABD vergi uygulamaları amacına ilişkin olarak, gerçeğe uygun pazar değeri, malvarlığının, alış veya satış baskısı altında olmayan ve işlemle ilgili gerçekler hakkında makul seviyede bilgi sahibi, istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında el değiştireceği fiyattır.

4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)

Birçok ulusal, bölgesel ve yerel kurum ve kuruluş Gerçeğe Uygun Değeri yasalar bağlamında bir değer esası olarak kullanmaktadır. İlgili tanımlar birbirlerinden önemli ve/veya anlamlı ölçüde farklılaşabilmekte ve yasal bir işlemde veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir.

3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

- Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:
 - Pazar Yaklaşımı,
 - Gelir Yaklaşımı, ve
 - Maliyet Yaklaşımı.
- Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.
- Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:
 - Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
 - Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
 - Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
 - Yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

3.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması, durumlarında pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısalılaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

3.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerlerin değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerlerin belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

3.3.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. *Katılımcıların* değerlendirme konusu *varlıkla* önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir *varlığı* yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve *varlığın*, *katılımcıların* değerlendirme konusu *varlığı* bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, *varlığın* doğrudan gelir yaratmaması ve *varlığın* kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma *önemli ve/veya anlamlı ağırlık* verilmesi *gerekli görülmektedir*.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer in eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

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

(c) toplama yöntemi: *varlığın* değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Maliyet unsurları varlığın türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve değerlendirme tarihi itibarıyla varlığın ikamesi/yeniden oluşturulması için gerekli olacak direkt (malzemeler ve işçilik) ve endirekt maliyetleri (nakliye maliyetleri, kurulum maliyetleri, tasarım, izin, mimari, yasal vb. profesyonel hizmet maliyetleri, komisyonlar vb. diğer ücretleri, genel üretim giderleri, vergiler, alınan borçlara ilişkin faizler vb. finansman maliyetleri, varlığı oluşturmaya ait kâr marjı/girişimci kârı) içermesi gerekli görülmektedir.

“Amortisman” kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir.

Taşınmaz Mülkiyet Hakları

Mülk hakları normalde devletler tarafından veya bireysel anlamda hukuk *mevzuatında* tanımlanır ve yerel veya ulusal yasalarla düzenlenir.

Taşınmaz mülkiyet hakları, arsa ve binaların mülkiyet, yönetim, kullanma veya işgal hakkıdır. Üç temel hak türü bulunmaktadır:

- Arazinin tanımlanmış herhangi bir alanı üzerindeki birinci derece haklar. Burada hak sahibi, ikinci derece haklar ve yasal kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla, arsa ve üzerindeki binaların tüm mülkiyet ve yönetim haklarının mutlak sahibidir.
- Arsa veya binaların tanımlanmış alanları için, belirli bir süre boyunca, örneğin bir kira sözleşmesi kapsamında, münhasır sahiplik ve yönetim gibi sahiplik hakları veren ikinci derece haklar. (intifa hakkı, üst hakkı, vb.)
- Bir arsayı veya binaları münhasır sahiplik veya yönetim hakkı sağlanmaksızın kullanma hakkı, örneğin arsadan geçiş veya sadece belirli bir faaliyet için kullanma hakkı.(geçit hakkı vb.)

Geliştirme Amaçlı Mülk

Geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- Binaların inşaatı,
- Altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- Daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- Mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- Nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve
- Nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

4. GENEL, ÖZEL VERİLER

4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ekonomi Bakanlığı'nın Eylül 2017'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2017 ve 2018 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2017	3,5	2,5	1,9	2,1	0,3	1,4	7,2	6,7
	2018	3,6	3,3	1,7	2,1	1,3	1,4	7,7	6,4
OECD	2017	3,5	3,4	1,8	2,1	0,7	1,4	7,3	6,6
	2018	3,6	3,5	1,8	2,4	1,6	1,6	7,7	6,4
DB	2017	2,7	3,5	1,7	2,1	0,3	1,3	7,2	6,5
	2018	2,9	3,9	1,5	2,2	1,8	1,4	7,5	6,3

Kaynak: IMF, OECD, Dünya Bankası

IMF, Türkiye'nin 2017 yılında %2,5 düzeyinde, 2018 yılında %3,3 oranında büyüyeceğini tahmin etmektedir.

Mal Ticaretine İlişkin Tahminler (%)						Dünya Ticaret Hacmi
	Yıllar	İhracat		İthalat		
		Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	
IMF	2017	3,5	3,6	4,0	4,5	4,0
	2018	3,2	4,3	4,0	4,3	3,9
DTÖ	2017	3,0 (2,8 - 3,2)	4,7 (4,2 - 5,2)	3,0 (2,5 - 3,8)	5,1 (3,6 - 6,0)	3,6 (3,2 - 3,9)
	2018	2,8 (1,6 - 3,5)	4,1 (2,1 - 5,7)	2,9 (2,6 - 3,3)	3,7 (-0,9 - 7,0)	3,2 (1,4 - 4,4)

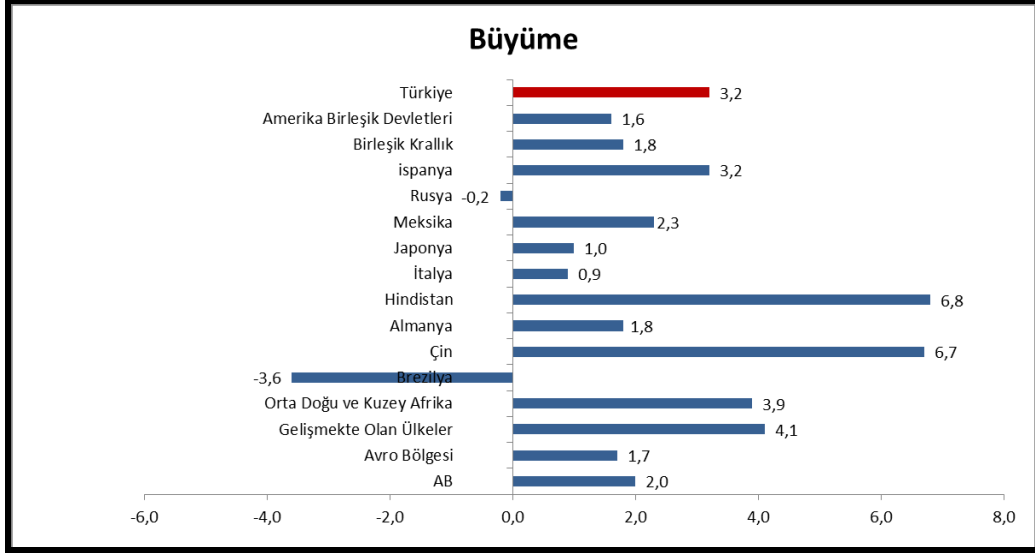
Kaynak: IMF, Dünya Ticaret Örgütü

IMF tahminine göre, dünya ticaret hacmi 2017 ve 2018 yıllarında sırasıyla; %4,0 ve %3,9 oranında artacaktır.

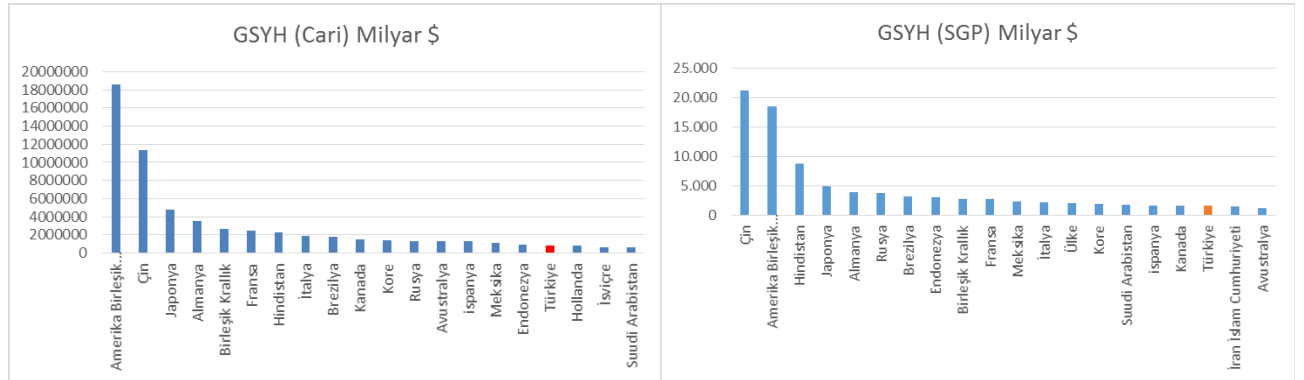
DTÖ tahminine göre, dünya ticaret hacmi 2017 ve 2018 yıllarında sırasıyla; %3,6 ve %3,2 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

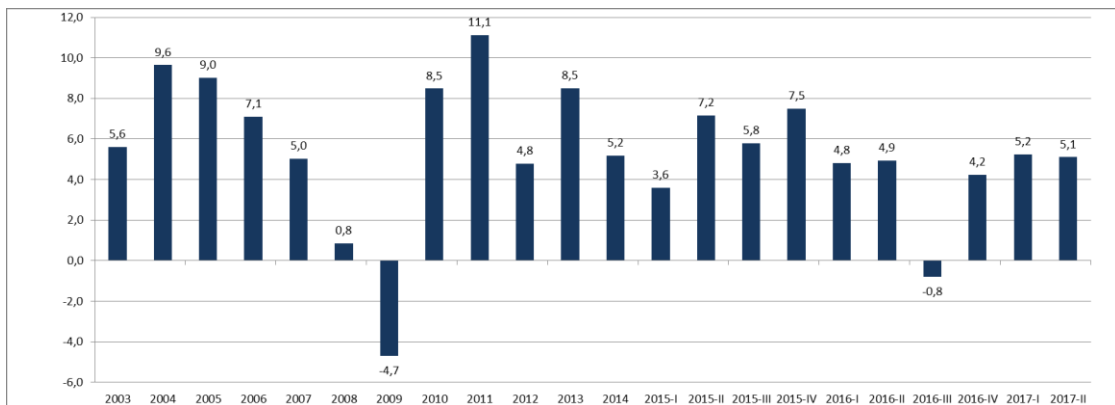
T. C. Ekonomi Bakanlığı'nın Eylül 2017'de yayımladığı ekonomik görünüme göre Türkiye ekonomisi 2016 yılında %3,2'lik büyüme performansı sergilemiştir.



2016 yılı itibarıyla Türkiye Dünya'nın 17., Avrupa'nın 6. büyük ekonomisidir.

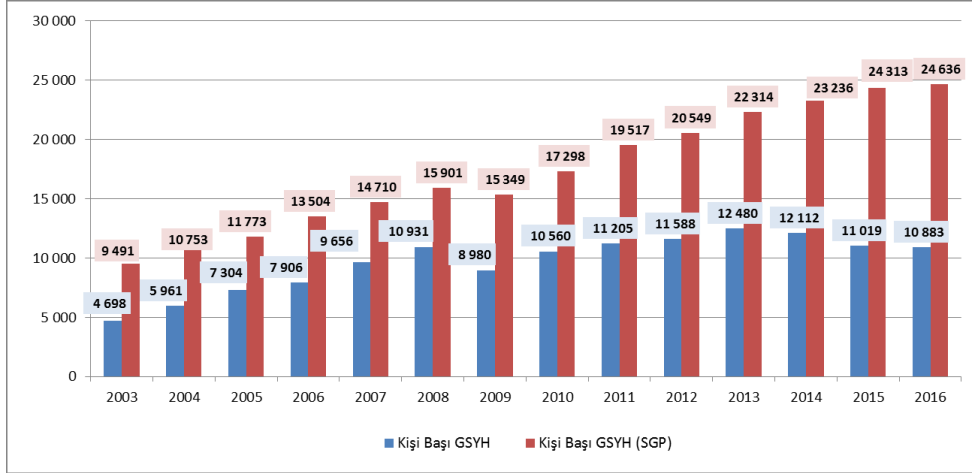


2002-2016 döneminde yıllık ortalama büyüme oranı %5,7 olmuştur. Türkiye, 2017'nin ikinci çeyreğinde %5,1 oranında büyüme kaydetmiştir.



Kaynak: TÜİK

Kişi başına gayri safi yurt içi hasıla, 2016 yılında, 2002 yılına göre 2 kat artarak 3.581 dolardan 10.883 dolara yükselmiştir. Satın alma Gücü Paritesine (SGP) göre ise 2016'te kişi başına gayri safi yurt içi hasıla, 24.636 dolara yükselmiştir.



Kaynak: TÜİK

2017 Haziran ayında işsizlik oranı % 10,2 iken; mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı ise %11,1 düzeyinde gerçekleşmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD’de %4,4 (Ağustos 2017), AB(28)’de %7,7 (Temmuz 2017), Avro Bölgesi’nde %9,2 (Temmuz 2017), Almanya’da %3,7 (Temmuz 2017), Fransa’da %9,8 (Temmuz 2017) ve İtalya’da %11,3 (Temmuz 2017) düzeyinde bulunmaktadır.

Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2017 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,02, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,91 bir önceki yılın aynı ayına göre %17,30 ve on iki aylık ortalamalara göre %15,38 artış göstermiştir. TÜFE’de (2003=100) 2017 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,49, bir önceki yılın Aralık ayına göre %11,16, bir önceki yılın aynı ayına göre %12,98 ve on iki aylık ortalamalara göre %10,87 artış gerçekleşmiştir.

Tüketici fiyat endeksi, Kasım 2017

[2003=100]



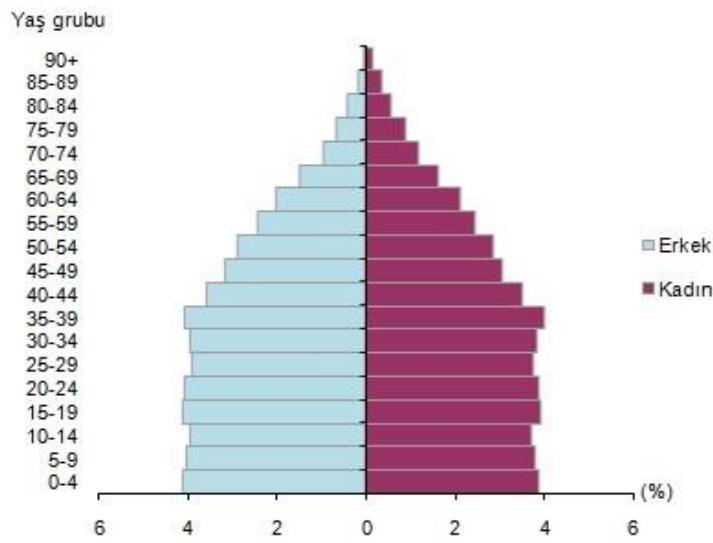
Kaynak:TÜİK

4.3 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2017 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 80.810.525 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,2'sini erkekler (40.535.135), %49,8'ini ise kadınlar (40.275.390) oluşturmaktadır.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2016 yılında %92,3 iken, bu oran 2017 yılında %92,5'e yükselmiş, belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,5 olarak gerçekleşmiştir. Yıllık nüfus artış hızı ise 2016 yılında %13,5 iken, 2017 yılında %12,4 olarak açıklanmıştır.

Nüfus piramidi, 2017 (Kaynak: TÜİK)



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfus 2017 yılında bir önceki yıla göre sayısal olarak %1,2 artmıştır. Buna göre, çalışma çağındaki nüfusun oranı %67,9; çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %23,6; 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %8,5 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 29 bin 231 kişi ile en çok nüfusa sahip olan ildir. Bunu sırasıyla 5 milyon 445 bin 26 kişi ile Ankara, 4 milyon 279 bin 677 kişi ile İzmir, 2 milyon 936 bin 803 kişi ile Bursa ve 2 milyon 364 bin 396 kişi ile Antalya takip etmektedir. Bayburt ise 80 bin 417 kişi ile en az nüfusa sahip olan ilimizdir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2016 yılına göre 1 kişi artarak 105 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 892 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmaya devam etmektedir. Bunu sırasıyla; 521 kişi ile Kocaeli ve 356 kişi ile İzmir takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli olarak açıklanmıştır. Yüzölçümü

bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 297 olarak gerçekleşmiştir.

2010-2017 yılları arasındaki nüfus bilgileri Türkiye geneli (toplam) ve en kalabalık 5 şehir için aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Toplam	73.722.988	74.724.269	75.627.384	76.667.864	77.695.904	78.741.053	79.814.871	80.810.525
İstanbul	13.255.685	13.624.240	13.854.740	14.160.467	14.377.018	14.657.434	14.804.116	15.029.231
Ankara	4.771.716	4.890.893	4.965.542	5.045.083	5.150.072	5.270.575	5.346.518	5.445.026
İzmir	3.948.848	3.965.232	4.005.459	4.061.074	4.113.072	4.168.415	4.223.545	4.279.677
Bursa	2.605.495	2.652.126	2.688.171	2.740.970	2.787.539	2.842.547	2.901.396	2.936.803
Antalya	1.978.333	2.043.482	2.092.537	2.158.265	2.222.562	2.288.456	2.328.555	2.364.396

(Kaynak: TÜİK)

5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Bölge Analizi

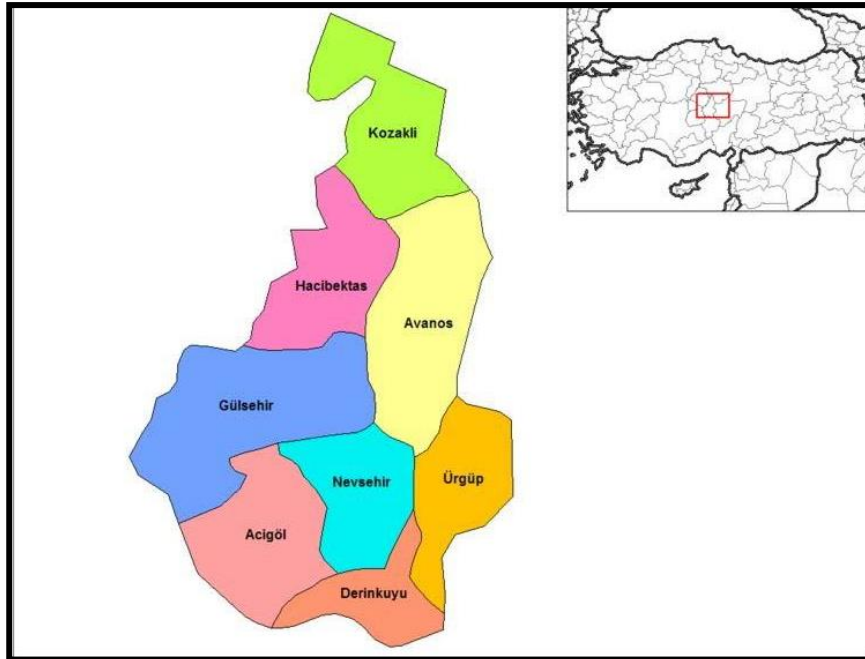
Nevşehir İli: Nevşehir, İç Anadolu Bölgesi'nde 38° 12' ve 39° 20' kuzey enlemleri ile 34° 11' ve 35° 06' doğu boylamları arasında kalır. Konya kapalı havzasında kalan Derinkuyu İlçesi dışında, bütünüyle Orta Kızılırmak Havzası'na giren İl, konum itibariyle Türkiye'nin tam ortasında olup, yüzölçümü 5.486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

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

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

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

Nevşehir nüfusu 2017 yılına göre 292.365'dir. Bu nüfus, 144.219 erkek ve 148.146 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,33 erkek, %50,67 kadındır.



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

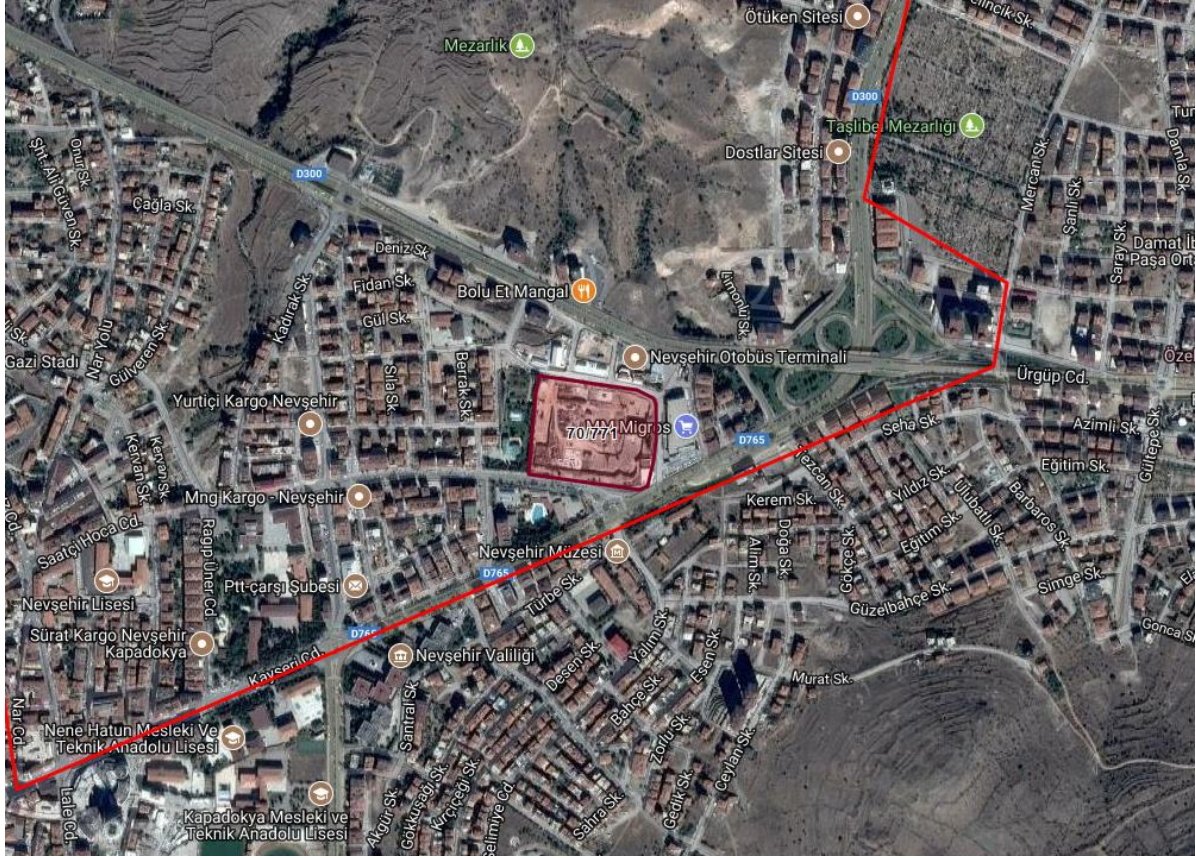
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller Nevşehir İli, Merkez İlçesi, Yeni Mahalle, 70 ada 771 parsel numaralı arsa üzerinde inşa edilen Nevşehir Emlak Konutları Projesi'nde yer almaktadır. 70 ada 771 parsel yaklaşık 38,629806 kuzey, 34,724730 doğu koordinatlarında konumlanmıştır.

Saatçi Hoca Caddesi üzerinde yer alan projenin yakın çevresinde, Nevşehir Otobüs Terminali, Jandarma Orduevi, Hotel Seven Brothers, Hotel Viva, Nevşehir Müzesi, Nevşehir Valiliği bulunmaktadır.



Bölgede ticari potansiyel Milli İrade Caddesi, Saatçi Hoca Caddesi ve Necip Fazıl Kısakürek Bulvarı üzerinde yoğunlaşırken ticari potansiyeli, marka değeri yüksek zincir marketler ve restoranlar ile benzer türde hizmet gösteren işletmeler oluşturmaktadır. Bölge halkının her türlü ihtiyacına cevap verecek, aktif olarak çalışan dükkânlar yürüme mesafesinde yer almaktadır. Bölge, geçmişten bu yana konut ve yatırım amaçlı, orta ve üst gelir grubu tarafından tercih edilmektedir. Taşınmazların yakın çevresinde, 4-5 katlı apartman tarzı yeni yapılarında bulunduğu, şehir merkezinde yer alması ve birçok sosyal donatılara yakın mesafede konumlu olması sebebiyle, son dönemde, bölgeye olan talebin arttığı gözlemlenmiştir. Gayrimenkullerin konumlu olduğu bölgede altyapı ve ulaşım sorunsuz olup bölgenin her türlü alt yapı hizmetleri belediye tarafından karşılanmaktadır.



Gayrimenkuller kuzeyinde konumlu D300 karayoluna (Necip Fazıl Kısakürek Bulvarı) 85 metre, güneyinde konumlu, D765 karayoluna (Milli İrade Caddesi) 60 metre, Kayseri Havalimanı'na ~85 km, Ürgüp'e ~20 km, Göreme'ye ~12 km mesafede konumlandır.

Proje; Nevşehir Hükümet Konağına 475 metre, Nevşehir İş Kurumuna 260 metre, Ordu Evine 200 metre, Nevşehir Halk Kütüphanesine 100 metre, Nevşehir Müze Müdürlüğüne 120 metre, Mihriban Emin Gülen İlk ve Orta Okuluna 180 metre, Mehmet Gülen İlk Okuluna 70 metre, Migros Alışveriş Merkezine 100 metre mesafede konumlandır.

5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Rapora konu gayrimenkule ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 27.02.2018 tarihinde alınmış olup, Emlak Konut GYO. A.Ş.'den temin edilmiştir.

Parsel Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına kayıtlıdır.

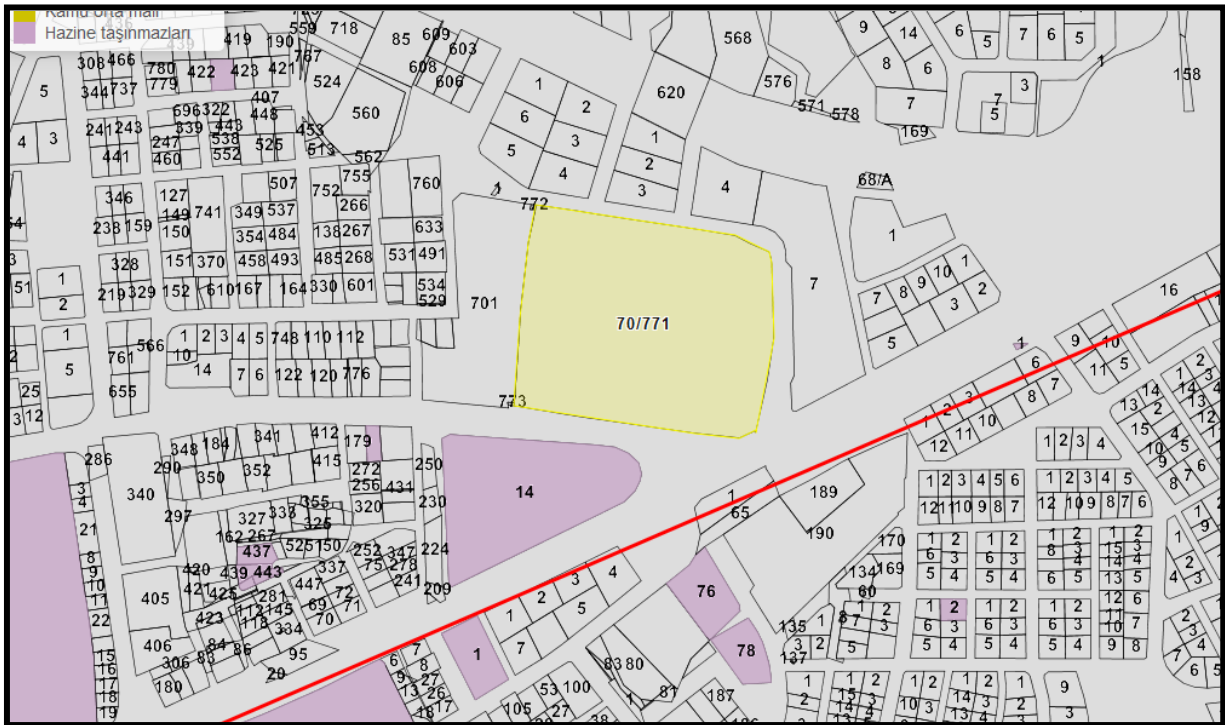
Taşınmazın tapu kaydında, 30.11.2017 tarih 17008 yevmiye numarası ile "3402 sayılı Kanunun Ek 1. Maddesi uygulamasına tabidir" beyanı bulunmaktadır.

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili kısıtlayıcı bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) bulunmamaktadır. Rapora konu taşınmazların sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "proje" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

5.4 Kadastral Durum Bilgileri

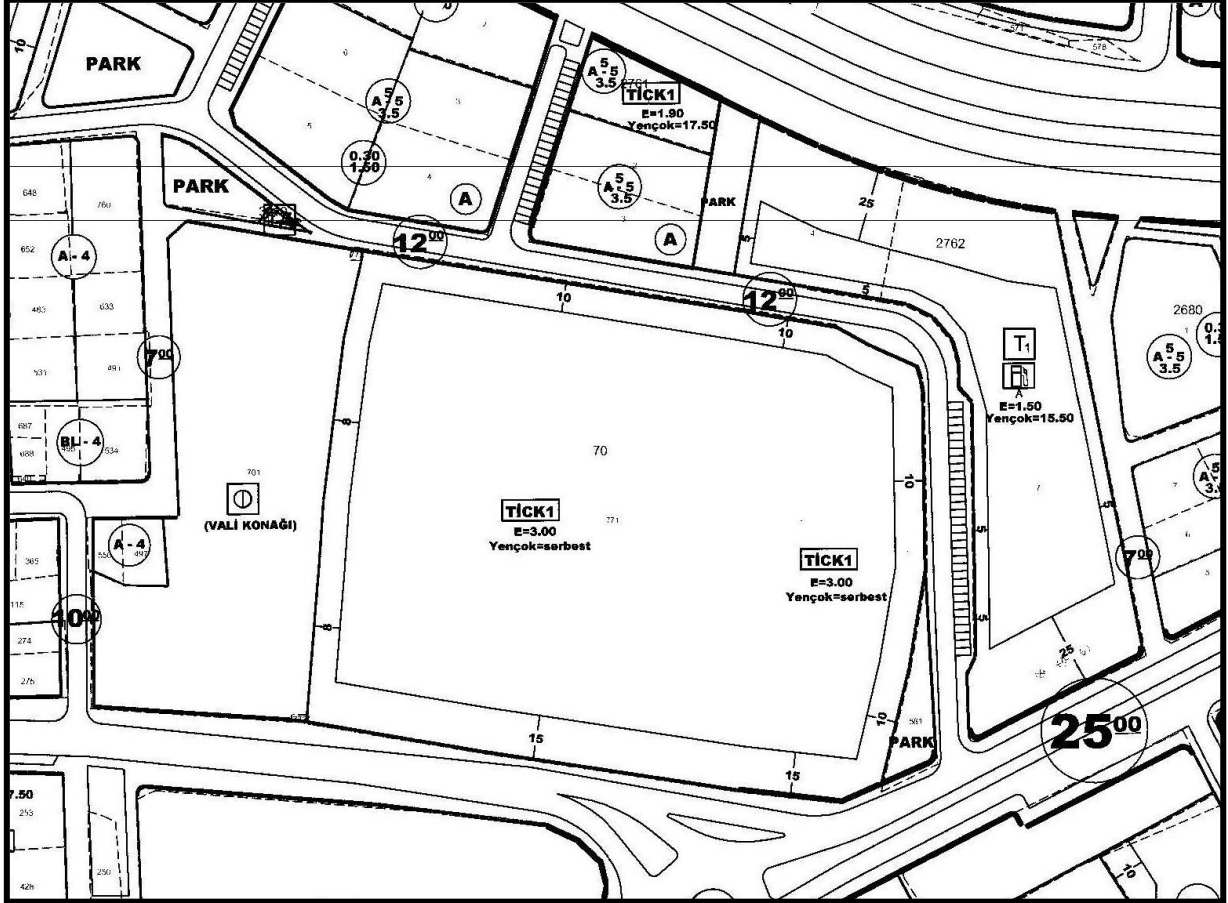
Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu ana taşınmazın kadastral durum bilgileri aşağıdaki gibidir.

İl	İlçe	Mahalle	Ada/Parsel	Nitelik	Yüzölçüm (m ²)
Neveşehir	Merkez	Yeni	70/771	Arsa	29.541,40



5.5 İmar Durum Bilgileri

Nevşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre rapora konu 70 ada 771 parsel 01.04.2011 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Emsal=3,00 yapılaşma şartları ile Ticaret Üzeri Konut Alanı lejantında kalmaktadır.



Plan notları eklerde yer almaktadır.

5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri

Nevşehir Belediye Başkanlığı'nda yapılan araştırmalarda 70 ada 771 parsel için alınmış olan yapı ruhsat bilgileri aşağıdaki gibidir.

➤ Ruhsat Bilgileri

Blok No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	BB Nitelik	BB Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Kat Sayısı		Yapı Sınıfı
A1	7.03.2016	2016/135	Yeni Yapı	Mesken	48	8.172,00	Yol Kotu Altı	1	IV-A
				Ofis ve İşyeri	9	801,00	Yol Kotu Üstü	13	
				Ortak Alan		1.916,00			
				Ortak Alan (Yangın Merdiveni)		415,00			
				Ortak Alan (Sığınak)		175,00			
				Ortak Alan (Asansör)		140,00			
				Toplam	57	11.619,00		14	
A2	7.03.2016	2016/136	Yeni Yapı	Mesken	40	6.804,00	Yol Kotu Altı	1	IV-A
				Ofis ve İşyeri	9	511,00	Yol Kotu Üstü	11	
				Ortak Alan		1.801,00			
				Ortak Alan (Yangın Merdiveni)		364,00			
				Ortak Alan (Sığınak)		175,00			
				Ortak Alan (Asansör)		120,00			
				Toplam	49	9.775,00		12	
A3	7.03.2016	2016/137	Yeni Yapı	Mesken	32	5.274,00	Yol Kotu Altı	1	IV-A
				Ofis ve İşyeri	5	357,00	Yol Kotu Üstü	9	
				Ortak Alan		1.453,00			
				Ortak Alan (Yangın Merdiveni)		265,00			
				Ortak Alan (Sığınak)		109,00			
				Ortak Alan (Asansör)		100,00			
				Toplam	37	7.558,00		10	
A4	7.03.2016	2016/138	Yeni Yapı	Mesken	32	5.274,00	Yol Kotu Altı	1	IV-A
				Ofis ve İşyeri	5	358,00	Yol Kotu Üstü	9	
				Ortak Alan		1.485,00			
				Ortak Alan (Yangın Merdiveni)		301,00			
				Ortak Alan (Sığınak)		121,00			
				Ortak Alan (Asansör)		100,00			
				Toplam	37	7.639,00		10	
A5	7.03.2016	2016/139	Yeni Yapı	Mesken	44	7.412,00	Yol Kotu Altı	2	IV-A
				Ofis ve İşyeri	1	869,00	Yol Kotu Üstü	11	
				Ortak Alan		1.713,00			
				Ortak Alan (Yangın Merdiveni)		455,00			
				Ortak Alan (Sığınak)		146,00			
				Ortak Alan (Asansör)		124,00			
				Toplam	45	10.719,00		13	
B1	7.03.2016	2016/140	Yeni Yapı	Mesken	44	6.665,00	Yol Kotu Altı	2	IV-A
				Ofis ve İşyeri	13	675,00	Yol Kotu Üstü	13	
				Ortak Alan		1.935,00			
				Ortak Alan (Yangın Merdiveni)		632,00			
				Ortak Alan (Sığınak)		570,00			
				Ortak Alan (Asansör)		150,00			
				Toplam	57	10.627,00		15	
B2	7.03.2016	2016/141	Yeni Yapı	Mesken	44	6.665,00	Yol Kotu Altı	2	IV-A
				Ofis ve İşyeri	7	343,00	Yol Kotu Üstü	13	
				Ortak Alan		1.700,00			
				Ortak Alan (Yangın Merdiveni)		423,00			
				Ortak Alan (Sığınak)		302,00			
				Ortak Alan (Asansör)		150,00			
				Toplam	51	9.583,00		15	
C	7.03.2016	2016/142	Yeni Yapı	Mesken	62	8.430,00	Yol Kotu Altı	2	IV-A
				Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	3	225,00	Yol Kotu Üstü	13	
				Ortak Alan		1.718,00			
				Ortak Alan (Yangın Merdiveni)		410,00			
				Ortak Alan (Sığınak)		261,00			
				Ortak Alan (Asansör)		238,00			
				Toplam	62	11.282,00		15	

Blok No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	BB Nitelik	BB Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı	
D	7.03.2016	2016/143	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri	25	3.479,00	Yol Kotu Altı	2	IV-A
				Ortak Alan		2.559,00	Yol Kotu Üstü	13	
				Ortak Alan (Yangın Merdiveni)		367,00			
				Ortak Alan (Sığınak)		257,00			
				Ortak Alan (Garaj)		228,00			
				Ortak Alan (Asansör)		70,00			
			Toplam	25	6.960,00		15		
E-OTOPARK	7.03.2016	2016/144	Yeni Yapı	Ortak Alan (Garaj)		14.364,00	Yol Kotu Altı	2	III-A
				Bina Dışı Yapı (Spor ve Eğlence)		1.714,00	Yol Kotu Üstü	1	
				Ortak Alan (Yangın Merdiveni)		369,00			
				Ortak Alan (Sığınak)		118,00			
				Ortak Alan (Asansör)		30,00			
							Toplam	0	

- 01.09.2016 tarihli “İsim Değişikliği” amacıyla verilmiş yapı ruhsatlarında; bağımsız bölüm nitelik, inşaat alanı, kat sayısı ve yapı sınıfı bilgileri ilk ruhsatları ile aynıdır. Ruhsat tarih ve numara bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Blok No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni
A1	1.09.2016	2016/347	İsim Değişikliği
A2	1.09.2016	2016/348	İsim Değişikliği
A3	1.09.2016	2016/349	İsim Değişikliği
A4	1.09.2016	2016/350	İsim Değişikliği
A5	1.09.2016	2016/352	İsim Değişikliği
B1	1.09.2016	2016/353	İsim Değişikliği
B2	1.09.2016	2016/354	İsim Değişikliği
C	1.09.2016	2016/355	İsim Değişikliği
D	1.09.2016	2016/356	İsim Değişikliği
E-OTOPARK	1.09.2016	2016/357	İsim Değişikliği

- 07.03.2017 tarihli “İsim Değişikliği” amacıyla verilmiş yapı ruhsatlarında; bağımsız bölüm nitelik, inşaat alanı, kat sayısı ve yapı sınıfı bilgileri ilk ruhsatları ile aynıdır. Ruhsat tarih ve numara bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Blok No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni
A1	7.03.2017	2017/86	İsim Değişikliği
A2	7.03.2017	2017/85	İsim Değişikliği
A3	7.03.2017	2017/89	İsim Değişikliği
A4	7.03.2017	2017/90	İsim Değişikliği
A5	7.03.2017	2017/92	İsim Değişikliği
B1	7.03.2017	2017/87	İsim Değişikliği
B2	7.03.2017	2017/84	İsim Değişikliği
C	7.03.2017	2017/83	İsim Değişikliği
D	7.03.2017	2017/82	İsim Değişikliği
E-OTOPARK	7.03.2017	2017/88	İsim Değişikliği

Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcut olup sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “Proje” olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

Rapora konu projeye ilişkin yapı denetimleri Fatih Mahallesi 309. Sk. Yaşam İnşaat Sitesi D Blok No:8/1 Ürgüp/NEVŞEHİR adresli Nevşehir Kapadokya Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmaktadır.

5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

Nevşehir ili, Merkez İlçesi, Yeni Mahalle 70 ada 771 parsel üzerinde geliştirilen proje yapı ruhsatları ve mimari projesine göre A1, A2, A3, A4, A5, B1, B2, C ve D bloklar olmak üzere toplam 9 adet blok ve 1 otoparktan oluşmaktadır. 29.541,40 m² yüzölçümlü parsel dörtgen formda ve az eğimli yapıdadır. Parsel kuzey, doğu ve güneyinden yola cephelidir. Emlak Konut GYO AŞ'den alınan bilgiye göre proje inşaat tamamlanma seviyesi % 71,43'tür.

- Bloklardaki ünite tip ve adetleri ile satışa esas satılabilir toplam brüt alanları tabloda sunulmuştur.

Blok	Tip	Adet	Toplam Adet	Toplam Satılabilir Brüt Alan, m ²
A1	3+1	26	48	4.339,72
	4+1	22		4.569,84
	Dükkan	9	9	1.302,46
	Toplam		57	10.212,02
A2	3+1	22	40	3.688,42
	4+1	18		3.749,22
	Dükkan	9	9	1.016,62
	Toplam		49	8.454,26
A3	1+1	2	32	166,26
	3+1	16		2.700,80
	4+1	14		2.946,30
	Dükkan	5		658,98
	Toplam		37	6.472,34
A4	1+1	2	32	166,22
	3+1	16		2.700,16
	4+1	14		2.945,60
	Dükkan	5		670,89
	Toplam		37	6.482,87
A5	3+1	26	44	4.323,70
	4+1	18		3.725,28
	Dükkan	1	1	1.310,69
	Toplam		45	9.359,67
B1	3+1	31	44	4.880,15
	4+1	13		2.531,49
	Dükkan	13	13	1.186,76
	Toplam		57	8.598,40

Blok	Tip	Adet	Toplam Adet	Toplam Satılabilir Brüt Alan, m ²
B2	3+1	31	44	4.880,15
	4+1	13		2.531,49
	Dükkan	7	7	621,63
	Toplam		51	8.033,27
C	1+1	1	62	100,01
	2+1	35		4.247,64
	4+1	26		5.048,16
	Toplam		62	9.395,81
D	Ofis	20	20	3.128,06
	Dükkan	5	5	1.657,76
	Toplam		25	4.785,82

- Projedeki konut tip dağılımı tabloda sunulmuştur.

Tip	Adet
1+1	5
2+1	35
3+1	168
4+1	138
Toplam	346

- Projedeki bağımsız bölümlerin dağılımı tablolarda sunulmuştur.

Nitelik	Adet	Toplam Satılabilir Brüt Alan, m ²
Konut	346	60.240,61
Dükkan	54	8.425,79
Ofis	20	3.128,06
Toplam	420	71.794,46

Blok	Tip	Adet	Toplam Adet	Brüt Alan Aralığı, m ²	
A1	3+1	26	48	165,32	175,67
	4+1	22		207,72	
	Dükkan	9	9	58,29	186,89
A2	3+1	22	40	165,77	176,14
	4+1	18		208,29	
	Dükkan	9	9	38,22	86,84
A3	1+1	2	32	83,13	
	3+1	16		167,49	177,97
	4+1	14		210,45	
	Dükkan	5	5	34,98	156,59
A4	1+1	2	32	83,11	
	3+1	16		167,45	177,93
	4+1	14		210,40	
	Dükkan	5	5	39,00	168,45
A5	3+1	26	44	164,71	175,02
	4+1	18		206,96	
	Dükkan	1	1	917,85	
B1	3+1	31	44	151,52	167,23
	4+1	13		194,73	
	Dükkan	13	13	29,03	66,96
B2	3+1	31	44	151,52	167,23
	4+1	13		194,73	
	Dükkan	7	7	29,03	66,62
C	1+1	1	62	100,01	
	2+1	35		119,84	122,36
	4+1	26		194,16	
D	Ofis	20	20	134,68	172,25
	Dükkan	5	5	107,85	333,11

5.9 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

- Projenin merkezi bir konumda olması,
- Ulaşımın kolay olduğu bir konumda bulunması; Ana arterlere ve bağlantı yollarına yakın konumlu olması.

Olumsuz Özellikler

- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıtacak etkileri.

5.10 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım - Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Tapu Müdürlüğü incelemesinde;

70 ada 729 parselin T.C. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) adına kayıtlı iken ifraz edilmesi ile 70 ada 771 parselin oluştuğu ve sonrasında 13.01.2016 tarih 543 yevmiye ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminden tescil edildiği öğrenilmiştir.

Nevşehir Belediyesinde yapılan araştırmada; 06.06.2016 tarihinde askıdan inen değişiklik ile yapılaşma kriterlerinden 3194 sayılı kanununun planlı alanlar tip imar yönetmeliği hükümleri getirildiği öğrenilmiştir.

5.11 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.12 En Etkin ve Verimli Kullanım

Değerleme konusu gayrimenkuller “ofis” ve “dükkan” nitelikli olup en etkin ve verimli kullanımlarının nitelikleri doğrultusunda olacağı düşünülmektedir.

5.13 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu projede kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle yalnızca Emlak Konut GYO A.Ş.’nin talebi doğrultusunda projede yer alan 44 adet bağımsız bölümün, temin edilen bağımsız bölüm listesi dikkate alınarak, tamamlanması halindeki piyasa değerleri ve aylık kira değerleri tespit edilmiştir.

5.14 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin yasal süreç detayları Rapor’un 5.3, 5.4, 5.5, 5.6 ve 5.11’inci bölümlerinde verilmiştir.

5.15 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor’un 5.8.’inci bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Rapor'un 3.3 'üncü bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, projede kat irtifakı kurulmamış olması ve inşaatın devam ediyor olması sebebi ile mevcut durum değer tespitinde Maliyet Yaklaşımı, tamamlanması durumundaki değer tespiti için ise Gelir Yaklaşımı ve alternatif olarak Maliyet Yaklaşımı birlikte kullanılmıştır. 44 adet bağımsız bölümün tamamlanması halindeki piyasa değerleri ve kira değerlerinin tespiti için, tarafımıza iletilen bağımsız bölüm listesi esas alınarak, pazar araştırması yapılarak gayrimenkullere önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle Piyasa Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar değeri hesaplanacaktır.

6.3 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Pay Oranları

Proje hasılat paylaşımı veya hasılat paylaşımı modeli ile geliştirilmediğinden pay oranı yoktur. Anahtar teslim götürü bedeli usulü ile yapılan projenin yüklenicisi Cent Yapı İnş. San. Tic. LTD. Şti.'dir. Sözleşme 24 Mayıs 2016 tarihinde yapılmış olup bu sözleşmeye göre Emlak Konut GYO A.Ş. inşaat firmasına 116.722.000 TL inşaat maliyetleri için ödeme yapacaktır.

6.4 Emsal Araştırması

6.4.1 Arsa Emsal Araştırması



İlgilisi	Alan (m ²)	Konum	İmar	Fiyat, TL	Birim Değer, TL/m ²
1-Fecir Emlak-05326077293	766,00	2769/4	Konut-5 kat	950.000,00	1.240,21
2-Fecir Emlak-05326077293	172,00	2813/4	Ticaret+Konut-5 kat	1.450.000,00	8.430,23
3-Hasan Çokçalışkan-05352518719	389,00	1568/2	Konut-Kaks:0,40	315.000,00	809,77
4-Muharrem Çağlı-05398870222	542,00	70/755	Konut-Kaks:0,40	425.000,00	784,13
5-Mehmet Paslanmaz-05325668108	106,00	Çarşı merkez	Ticaret+Konut-3 kat	350.000,00	3.301,89

Fecir Emlak: 05326077293

Hüseyin Bey ile yapılan görüşmede, taşınmazın bulunduğu bölgede konu taşınmaza birebir emsal olabilecek nitelikte ve büyüklükte başka bir arsa ve gayrimenkul projesi olmadığı, taşınmazın mevcut durum piyasa koşullarında arsa m² değerinin 3.000-TL/m² civarında olabileceği yönünde görüş alınmıştır.

6.4.2 Kiralık Emsal Araştırması

Bölgede rapora konu gayrimenkuller ile benzer nitelikte kiralanmış-kiralık durumda olan ve ilgililerinin şifahi beyanları doğrultusunda oluşturulan emsal bilgileri aşağıda sunulmuştur.

Emsal 1: Kayseri Caddesi üzerinde 50 m² zemin kat kullanım alanlı dükkân için aylık 2.000-TL kira talep edilmektedir. (Ersin Bey 05324049496) (40-₺/m²/ay)

Emsal 2: Kayseri Caddesi üzerinde 220 m² zemin kat 70 m² asma kat olmak üzere toplam 290m² kullanım alanına sahip dükkân için aylık 17.000-TL kira talep edilmektedir. (Sahibinden 05414480000) (~67-₺/m²/ay)

Emsal 3: Ürgüp Caddesi üzerinde 450 m² bodrum kat, 812 m² zemin kat ve 298 m² asma kat olmak üzere toplam 1560 m² alanlı dükkân için aylık 20.000-TL kira talep edilmektedir. (Fatih Bey 05326843998) (~19-₺/m²/ay)

Emsal 4: Necip Fazıl Kısakürek Bulvarı üzerinde 2. Bodrum kat 240 m², 1. Bodrum kat 840 m², zemin kat 1.050 m² ve asma kat 390 m² olmak üzere toplam 2.520m² alanlı işyerinin aylık kirasının 35.000,00-TL olduğu bilgisi öğrenilmiştir. (Taner Bey 05327173280) (~23-₺/m²/ay)

Emsal 5: Necip Fazıl Kısakürek Bulvarı üzerinde Bodrum kat 100 m², zemin kat 290 m² ve asma kat 100 m² olmak üzere toplam 490 m² alanlı işyerinin aylık kirasının 10.000,00-TL olduğu bilgisi öğrenilmiştir. (Hüseyin Bey 05325851278) (~27-₺/m²/ay)

Emsal 6: Necip Fazıl Kısakürek Bulvarı üzerinde Bodrum kat 80 m², zemin kat 320 m² ve asma kat 120 m² olmak üzere toplam 520 m² alanlı işyerinin aylık kirasının 8.000,00-TL olduğu bilgisi öğrenilmiştir. (Kaan Bey 05343205454) (20-₺/m²/ay)

Emsal 7: Necip Fazıl Kısakürek Bulvarından bir sokak iç kısmında 125 m² zemin kat alanlı işyerinin aylık kirasının 1.250,00-TL olduğu bilgisi öğrenilmiştir. (Hazret Bey 05334240041) (10-₺/m²/ay)

*Birim kira hesaplanırken; bodrum kat ¼, asma katlar ½ oranında kabul edilerek paçal birim değerler hesaplanmıştır.

6.4.3 Satılık Emsal Araştırması

Emsal 1: Kayseri Caddesi üzerinde Nevşehir İşkur binası yanında konumlu 250m² bodrum kat, 270 m² zemin kat olmak üzere toplam 520 m² kullanım alanlı dükkân 4.000.000,00-TL bedel ile satılıktır. (Nihat Bey 05336639840) (12.030-₺/m²)

Emsal 2: Kayseri Caddesi üzerinde 60 m² bodrum kat ve 120 m² zemin kat olmak üzere toplam 180 m² kullanım alanına sahip dükkân yaklaşık 2 yıl önce 1.950.000,00-TL bedel ile satılmıştır. (Uğur Bey 05327038150) (14.444-₺/m²)

Emsal 3: Kayseri Caddesi üzerinde 60 m² bodrum kat ve 60 m² zemin kat olmak üzere toplam 120 m² kullanım alanına sahip dükkân yaklaşık 2 yıl önce 630.000,00-TL bedel ile satılmıştır. (Uğur Bey 05327038150) (8.400-₺/m²)

Emsal 4: Kayseri Caddesi üzerinde 60 m² bodrum kat ve 60 m² zemin kat olmak üzere toplam 120 m² kullanım alanına sahip dükkân yaklaşık 3 yıl önce 490.000,00-TL bedel ile satılmıştır. (Uğur Bey 05327038150) (6.533-₺/m²)

Emsal 5: Ürgüp Caddesi üzerinde 400 m² bodrum kat, 490 m² zemin kat ve 120 m² asma kattan oluşan toplam 1.010 m² alanlı dükkân 3.000.000-TL bedel ile satılmıştır. (Atıf Bey 05339280640) (4.615-₺/m²)

Emsal 6: Konu gayrimenkullerle 100 -150 m mesafede, aynı cadde üzerinde, 2-3 yıllık 5 katlı binanın 1. Normal katında 3+1 160 m² (net 120-130 m²) konut olarak projelendirilmiş ancak ofis olarak kullanılan gayrimenkul geçen yıl 250.000 TL ye satılmıştır. Bölgede ofis arzı olmadığı, konutların ofis amacı ile kullanıldığı bu sebeple aynı fiyatlardan işlem gördükleri, birim fiyatların 2000-2500 ₺/m² civarında olduğu beyan edilmiştir. (Aymes Emlak, Adnan Bey 532 283 05 36)

Emsal 7: Konu gayrimenkullerle 100 -150 m mesafede, aynı cadde üzerinde, yeni inşa edilmiş binada yer alan 50 m² dükkanın 400.000 TL' bedelle (8.000-₺/m²), 100 m² dükkanın ise 740.000 TL (7.400-₺/m²) bedelle geçen yıl satıldığı öğrenilmiştir. (Aymes Emlak, Adnan Bey 532 283 05 36)

*Birim değer hesaplanırken; bodrum kat ¼, asma katlar ½ oranında kabul edilerek paçal birim değerler hesaplanmıştır.

6.5 Maliyet Yaklaşımı ile Mevcut Durum Değer Takdiri

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda değerlendirme konusu gayrimenkulün Arsa Değeri ve Yapı Değeri ayrı ayrı yöntemlerle hesaplanarak toplanmış ve gayrimenkulün toplam değeri tespit edilmiştir.

- Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parselin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satım konu olmuş/satılık vaziyette olan arsa emsal araştırmaları doğrultusunda parsel değeri belirlenmektedir.
- Maliyet Yaklaşımı ile yapının özellikleri dikkate alınarak bugünkü yapı değerine ulaşılmaktadır.

Yukarıdaki iki farklı yöntemle elde edilen arsa ve yapı değerlerinin toplanması ile değerlemesi yapılan gayrimenkulün toplam değerine ulaşılmaktadır.

Arsa Değeri Tespiti:

Yapılan emsal araştırmasına göre; gayrimenkullerin yüzölçüm, konum, imar fonksiyonu, yapılaşma koşulu gibi niteliklerinin, dolayısıyla satış bedellerinin farklılık gösterdiği görülmüştür. Bu nedenle emsal düzeltme çalışması yapılarak değerlendirme konusu gayrimenkulün birim değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

	Emsal Analizi				
	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satış Fiyatı, ₺	950.000,00	1.450.000,00	315.000,00	425.000,00	350.000,00
Alan, m ²	766,00	172,00	389,00	542,05	106,00
Satışa Sunulan Birim Değer, ₺/m ²	1.240,21	8.430,23	809,77	784,06	3.301,89
Pazarlık Payı	5%	10%	5%	5%	5%
Gerçekleşmesi Muhtemel Fiyat, ₺/m ²	1.178,20	7.587,21	769,28	744,86	3.136,79
İmar Fonksiyonu	Konut-5 kat	Ticaret+Konut-5 kat	Konut-Kaks:0,40	Konut-Kaks:0,40	Ticaret+Konut-3 kat
İmar Fonksiyonuna İlişkin Düzeltme	50,00%	30,00%	50,00%	50,00%	40,00%
Konum	Benzer	İyi	Kötü	Benzer	Merkez
Konuma İlişkin Düzeltme	10,00%	-15,00%	30,00%	10,00%	-20,00%
Alana İlişkin Düzeltme	-25,00%	-40,00%	-30,00%	-30,00%	-40,00%
Toplam Düzeltme	35,00%	-25,00%	50,00%	30,00%	-20,00%
Düzeltilmiş Birim Değer	1.590,57	5.690,41	1.153,92	968,31	2.509,43
Genel Ortalama	2.383				

Yapılan araştırmalar ve emsallere ilişkin değerlendirmeler sonucunda, rapora konu parselin konumu, ana caddeye cepheli olması, yüzölçümleri, biçimleri, imar koşulları gibi nitelikleri ve emsallerine göre olumlu-olumsuz özellikleri birlikte değerlendirilerek birim m² değeri ve toplam değeri aşağıdaki gibi hesap ve takdir edilmiştir.

$$\text{Arsa Değeri} = \text{Arsa Alanı (m}^2\text{)} \times \text{Arsa m}^2 \text{ birim değeri (₺/m}^2\text{)}$$

Yüzölçümü, m ²	Birim Değeri, ₺/m ²	Takdir Edilen Arsa Değeri, ₺
29.541,40	2.400,00	70.900.000,00

Maliyet (Yapı) Değeri Tespiti:

Projenin yapı değerinde, Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı tarafından açıklanan 2017 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri kullanılmıştır. (V/A yapı sınıfı 882,00 ₺/m², III/A yapı sınıfı 694,00 ₺/m²) Projede kullanılan inşaat malzemelerinin kalitesi, altyapı çalışmaları ve projenin mimari açıdan nitelikli bir proje olması nedeniyle birim maliyetlerin yaklaşık % 25 oranında fazla olacağı, Projelendirme, Danışmanlık Hizmetleri, Çevre ve Peyzaj Düzenlemeleri gibi ek maliyetlerin, toplam inşaat maliyetinin % 5 oranında olacağı kabul edilmiştir. Projede inşaat faaliyetleri devam etmekte olup inşaat seviyesi % 71,43'tir. Buna göre yapı sınıfı, inşaat alanları ve birim maliyetlere göre hesaplanan yapı değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Blok	İnşaat Alanı, m ²	Yapı Sınıfı-Grubu	Birim Maliyet Bedeli, ₺/m ²	Yapı Değeri, ₺
A1	11.619,00	IV-A	1.100,00	12.780.900,00
A2	9.775,00	IV-A	1.100,00	10.752.500,00
A3	7.558,00	IV-A	1.100,00	8.313.800,00
A4	7.639,00	IV-A	1.100,00	8.402.900,00
A5	10.719,00	IV-A	1.100,00	11.790.900,00
B1	10.627,00	IV-A	1.100,00	11.689.700,00
B2	9.583,00	IV-A	1.100,00	10.541.300,00
C	11.282,00	IV-A	1.100,00	12.410.200,00
D	6.960,00	IV-A	1.100,00	7.656.000,00
E-OTOPARK	16.595,00	III-A	865,00	14.354.675,00
Peyzaj Düzenlemeleri, Projelendirme, Danışmanlık vb. Diğer Maliyetler (%5)				5.434.643,75
Toplam				114.127.518,75

Projenin Mevcut Durum Değeri;

Değer= Arsa Değeri + Maliyet Bedeli x Tamamlanma Oranı

Projenin Mevcut Durum Değeri, ₺	
Arsa Değeri	70.900.000,00
Yapının Tamamlanma Oranı	71,43%
Yapının Mevcut Durum Değeri	81.521.286,64
Toplam Değer	152.421.286,64

Projenin mevcut durumundaki toplam değeri 152.421.287 ₺ olarak hesap edilmiştir.

6.6 Maliyet Yaklaşımı ile Projenin Tamamlanması Durumundaki Değer Takdiri

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda Arsa Değeri ve Yapı Değeri ayrı ayrı yöntemlerle hesaplanarak toplanmış ve gayrimenkulün tamamlanması halindeki toplam değeri tespit edilmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri= Arsa Değeri + Maliyet Bedeli

Projenin Tamamlanması Halindeki Değeri, ₺	
Arsa Değeri	70.900.000,00
Yapı Değeri	114.127.518,75
Toplam Değer	185.027.518,75

Projenin tamamlanması durumundaki toplam değeri 185.027.518,75 ₺ olarak hesap edilmiştir.

6.7 Gelir Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Bu yöntemde proje bünyesinde yer alan alanların fonksiyonlarına göre satış değerleri dikkate alınarak önce projenin satışından elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri hesap edilmiştir.

Satılabilir Konut Alanı, m ²	60.240,61
Satılabilir Dükkan Alanı, m ²	8.425,79
Satılabilir Ofis Alanı, m ²	3.128,06
Toplam Satılabilir Alan, m²	71.794,46
Toplam İnşaat Alanı, m²	102.357,00

Proje için tahmini satış projeksiyonu aşağıdaki tabloda sunulmuştur:

Yıllar	Değerleme Gününe Kadar	2018	2019
İnşaat Tamamlanma Oranı, %	70%	20%	10%
Konut Satış Hızı, %	88,00%	10%	2%
Ofis Satış Hızı, %	0,00%	40%	60%
Dükkan Satış Hızı, %	55,00%	40%	5%

Varsayımlar ve Genel Kabuller

- Taşınmazların değerinin yabancı para cinsinden bulunulması durumunda söz konusu değer TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır. 21.03.2018 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz alış kuru 3,9276 TL olarak belirtilmiştir.
- Raporda ulaşılan TL cinsinden değer yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru kullanılmıştır. 21.03.2018 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz satış kuru 3,9347 TL olarak belirtilmiştir.
- Gelir yaklaşımı yönteminde değer hesaplamasında kullanılmıştır. İndirgeme oranı: Risksiz getiri oranı (kupon faiz oranı x yıl/kupon dönemi) + risk primi şeklinde % 10 olarak hesaplanmıştır.
- Risksiz getiri oranı, T.C.'nin uzun dönemli (17.02.2045 vadeli) ABD Doları bazlı Eurobond getiri oranı baz alınmıştır.

İNDİRGEME ORANI	10,00%
Kupon Faiz Oranı	3,31%
Kupon Dönemi	6 Ay
Risksiz Getiri Oranı(*)	6,62%
Piyasa Risk Primi	3,38%

Gelir Yaklaşımı uygulanırken öngörülen projeksiyon doğrultusunda gelir akımları %10 iskonto oranı ile bugünkü değere indirgenmiştir. İNA Analizi rapor ekinde sunulmuş olup, gelirlerin bugünkü değeri ve projenin bugünkü değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Gelirlerin Bugünkü Değeri, TL	204.044.733
Projenin Bugünkü Değeri, TL (Geliştirilmiş Arsa Değeri)	93.536.837

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması

Bu değerlendirme çalışmasında, Maliyet yaklaşımı ile arsa ve yapı değeri ayrı ayrı hesaplanmıştır. Arsa değeri, yakın çevresindeki arsa emsalleri analiz edilerek Pazar yaklaşımı ile takdir edilmiştir. Konu mülkün inşası devam ettiğinden, gayrimenkulün mevcut durum değeri için (inşaat tamamlanma oranına göre) Maliyet Yaklaşımı ile elde edilen değer takdir edilmiştir.

Alternatif karşılaştırma yöntemi olarak, Maliyet Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak Gelir Yaklaşımına yer verilmiştir. Bu çerçevede; yıllara yaygın şekilde proje gelirleri ve giderleri öngörüler ve varsayımlara göre bugüne indirgenmiştir. Gayrimenkulün tamamlanması durumundaki değeri için ticari ve sosyal yapılarıyla bütünlüklü bir proje geliştirilecek olması sebebi ile Gelir Yaklaşımı ile elde edilen gelirlerin bugünkü değeri takdir edilmiştir.

Ayrıca gelir yaklaşımı ile projenin net bugünkü değeri-geliştirmiş arsa değeri hesaplanmış, gelir yaklaşımı tahmin ve projeksiyonlar ile istikrarlı bir ekonomi varsayımına dayalı olduğu için pazar yaklaşımı ile ulaşılan arsa değeri arsanın nihai değeri olarak kabul edilmiştir.

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Özet Tablo	
Yöntemler - Tamamlanması Durumundaki Değeri	TL
Maliyet Yaklaşımı	185.027.519
Gelir Yaklaşımı	204.044.733
Yöntemler - Arsa Değeri	TL
Pazar Yaklaşımı	70.900.000
Gelir Yaklaşımı-Geliştirilmiş Arsa Değeri	93.536.837

Emlak Konut GYO A.Ş.'nin talebi doğrultusunda; projede yer alan 44 adet bağımsız bölümün, temin edilen bağımsız bölüm listesi ve onaylı tahsis alanları (dükkan ön kullanım alanları) dikkate alınarak, değerlerinde etkisi olabilecek kriterler baz alınarak Piyasa Yaklaşımı ile şerefiyelendirme çalışması yapılmış, tamamlanmaları halindeki piyasa değerleri ve aylık kira değerleri tespit edilmiş, değer listesi ise rapor eklerinde sunulmuştur.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereçekleri

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

7.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, projesi hazır ve onaylanmış, yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapor'un 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri, 5.5 İmar Durum Bilgileri, 5.6 Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler ve 5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması başlıklarında açıklanan incelemelere göre rapora konu taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Proje" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

8. SONUÇ

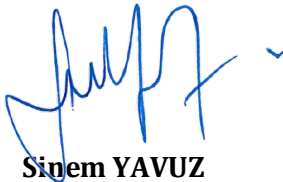
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş. talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının; Nevşehir İli, Merkez İlçesi, Yeni Mahallesi, 70 ada 771 parsel üzerinde yer alan “Nevşehir Emlak Konutları, Konut ve Ticaret İnşaatları İle Altyapı ve Çevre Düzenleme İş” kapsamında projenin mevcut durum değeri, tamamlanması halinde değeri, proje bünyesinde yer alan 44 adet bağımsız bölümün tamamlanması halinde piyasa değerleri ve kira değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Projeye ilişkin detaylı bilgi ve planlar ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabilecektir.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Nevşehir İli, Merkez İlçesi, Yeni Mahallesi, 70 ada 771 parsel üzerinde bulunan Nevşehir Emlak Konutları Projesine ilişkin peşin satış fiyatı esas alınarak takdir edilen nihai değerler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durum Değeri	152.421.287	38.737.714,86
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri	204.044.733	51.951.505,56



Sinem YAVUZ

Geomatik Mühendisi
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 43181



Emre ÖZEL GÖRÜCÜ

Şehir ve Bölge Plancısı
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402613



Yılmaz ALUÇ

Jeodezi ve Fotogrametri
Yüksek Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 400902

RAPOR EKLERİ:

1. Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler
2. 44 Adet Bağımsız Bölüm Değer Listesi
3. İNA Analizi
4. Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar
5. Tapu Kaydı
6. Plan Notları
7. Rapora Konu Gayrimenkullere Ait Vaziyet ve Kat Planları
8. Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri
9. Gayrimenkullere Ait Yapı Ruhsatları
10. Gayrimenkullere Ait Çarşaf Liste
11. Gayrimenkullere Ait Mahal Listesi