



NEVŞEHİR-MERKEZ-YENİ MAHALLESİ
70 ADA 729 NO.LU PARSEL
DEĞERLEME RAPORU

EMLAK KONUT – 12.14-209

OCAK,2015

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Nevşehir Merkez Yeni 70 ada, 729 no.lu parsel için ait değerlendirme raporu
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	28.01.2015
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Nevşehir Merkez Yeni 70 ada 729 no.lu parsel arsa niteliğindedir.
MEVCUT KULLANIM	Parsel boş vaziyettedir.
İMAR DURUMU	Konut + Ticaret Alanında kalmaktadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
ARSA DEĞERİ	69.939.000,00 ₺

RAPOR BİLGİLERİ	3
Rapor Tarihi	3
Rapor Numarası.....	3
Rapor Türü.....	3
Şirket Bilgileri.....	3
Raporu Hazırlayanlar	3
Sorumlu Değerleme Uzmanı	4
Müşteri Ünvanı ve Bilgileri	4
Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)	4
Değerleme Tarihi	4
Dayanak Sözleşme).....	4
GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER.....	5
Gayrimenkullerin Konumu ve Çevresel Özellikleri	5
Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri	7
Gayrimenkullerin Takyidatlı Tapu Bilgileri.....	8
Gayrimenkullerin Kadastral Bilgileri	9
Gayrimenkullerin İmar Durumu	10
Gayrimenkullere Ait Yasal İzin ve Belgeler	12
Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri.....	12
Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi	14
Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler	14
Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler.....	14
Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler,	14
BÖLGESEL ANALİZLER	15
Nevşehir İli.....	15
Merkez İlçesi.....	16
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ	17
Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler	17
Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi	17
Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi	18
Gelir Yöntemi.....	18
NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	19
Emsal Araştırması	19
Çevrede Arsa Emsal Araştırması.....	19
Çevrede Konut Emsal Araştırması	19
Çevrede Ticari Emsal Araştırması	20
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri	21
Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Takdiri.....	21
En Verimli Kullanım Analizi.....	24
DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER	25

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

28.01.2015

1.2 Rapor Numarası

EMLAK KONUT – 12.14-209

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut GYO'nun talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının Nevşehir İli, Merkez İlçesi, Yeni Mahallesi, 70 ada, 729 no.lu parselin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı gereği, değerinin tespitine yönelik, Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan temin edilebilen güncel ve doğru bilgiler kullanılarak hazırlanmış **Gayrimenkul Değerleme Raporudur**.

1.4 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.

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Sinem YEDİKARDAŞLAR tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Harita Yüksek Mühendisi Fatih PEKTAŞ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkan Vekili olan Fatih PEKTAŞ, Harita Yüksek Mühendisidir. Tapu ve Kadastro Meslek Lisesi'ni bitirdikten sonra Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bünyesinde 2 yıl çalışıp Mühendislik eğitimi için ayrılmış, sonrasında Harita Mühendislik hizmetleri sunan bir şirket kurmuş ve 10 yıl süre ile bu hizmeti sürdürmüştür. Bu arada Yüksek Lisansını tamamlayan Fatih PEKTAŞ, Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı lisansına sahip olup, şirketimiz kurucu ortaklarından.

1.7 Müşteri Ünvanı ve Bilgileri

Müşteri Ünvanı : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Müşteri Adresi : Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir / İSTANBUL

1.8 Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)

Nevşehir Merkez Yeni 70 ada, 729 no.lu parselin SPK mevzuatı ve sözleşme gereğince, araştırmaların yapılması, belgelerin temini ve güncel rayiç değerlerinin tespiti ile bu araştırmalara ilişkin bilgi ve belgeleri içerir değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.9 Değerleme Tarihi : 26.01.2015

1.10 Dayanak Sözleşme

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile Şirketimiz tarafından imzalanan 04.12.2014 tarih 2014/118 sayılı sözleşmedir.

Değerleme Uzmanı

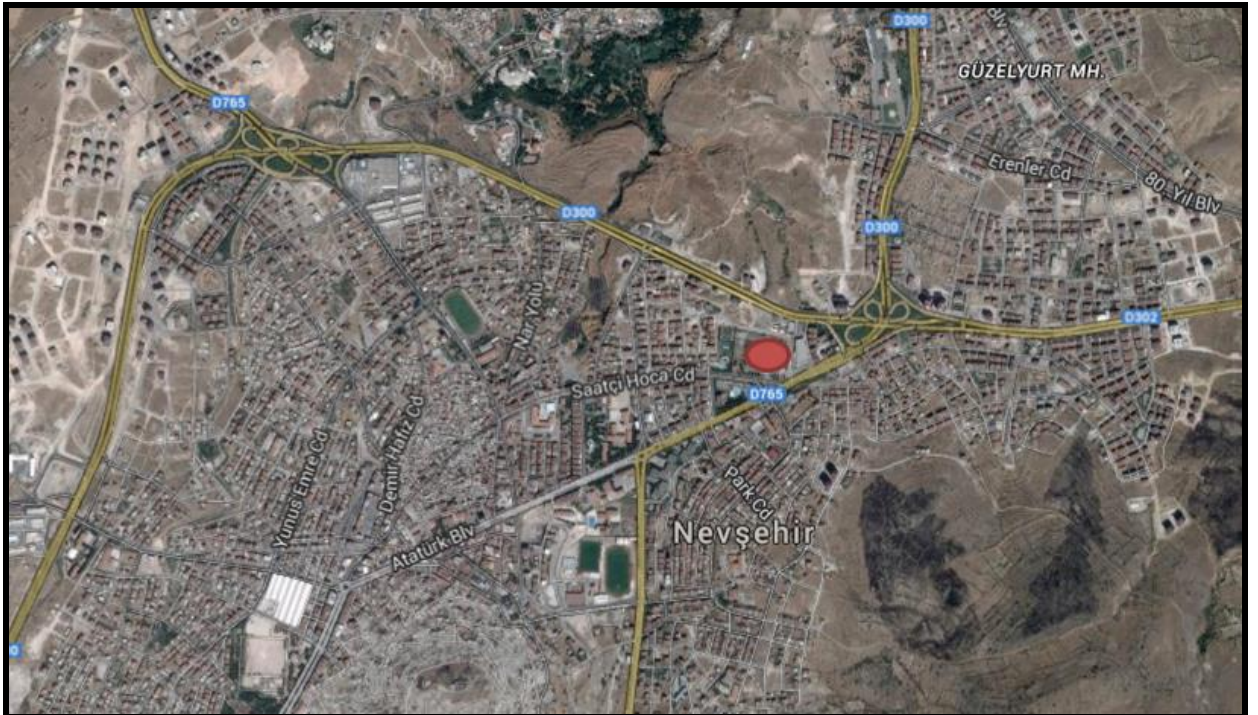
Sinem YEDİKARDAŞLAR
(Lisans No:402908)

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)
Lisans No:400375

2. GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

2.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevresel Özellikleri





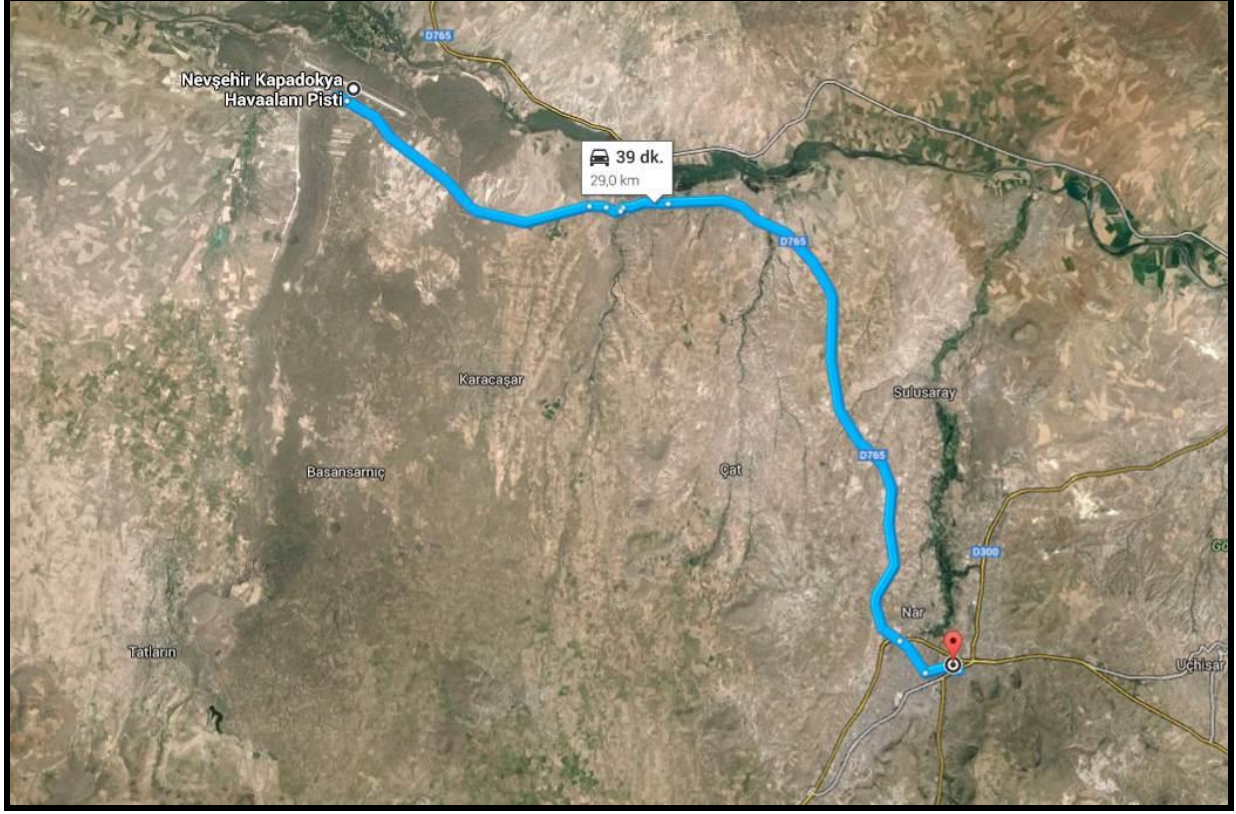
Rapora konu gayrimenkul Nevşehir İli, Merkez İlçesi, Yeni Mahallesi'nde yer alan, 70 ada, 729 parsel **31.084,00 m²** yüzölçümüne sahip parseldir. Değerleme konusu gayrimenkul Yeni Mahallesi'nde konumlu olup, arsa vasfındadır.

Gayrimenkulün yakın çevresinde, Gazi Şehir Stadyumu, Nevşehir Lisesi, Ordu Evi, Valilik Binası, Nevşehir Kalesi ve bir çok konut yapısı bulunmaktadır. Bölgede turizm faaliyetleri yoğun olduğundan bir çok turizm tesisi bulunmaktadır.

2.2 Gayrimenkulün Ulaşım Özellikleri

Nevşehir Havalimanı'ndan D-765 Karayolu takip edilerek yaklaşık 29 km devam edilir.

Sağda Saatçi Hoca Caddesi'ne bağlanılarak gayrimenkule ulaşılır.



Gayrimenkulün Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Nevşehir Havalimanı'na ~22 km, Kayseri Havalimanı'na ~68 km, D-300 Çevreyolu'na ~100 m dir.

2.3 Gayrimenkulün Takyidatlı Tapu Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkulün takyidatlı tapu bilgileri, TAKBİS sistemi üzerinden 04.11.2014 tarih, 15:45 saatinde alınmıştır.

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	04.11.2014 14:58:00	2014-16932	20141104-824-F01071	15,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevki	DEĞİRMENDERESİ	
Zemin No	10933839	Cilt / Sayfa No	40 / 3901	
İl / İlçe	NEVŞEHİR / MERKEZ	Ada / Parsel	70 / 729	
Kurum Adı	Nevşehir	Yüzölçüm	31084,00000	
Mahalle / Köy Adı	YENİ Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)	1 / 1	Satış - 14.7.2008 - 7273		

Rapor Tarihi / Saati : 04.11.2014 / 15:45

1

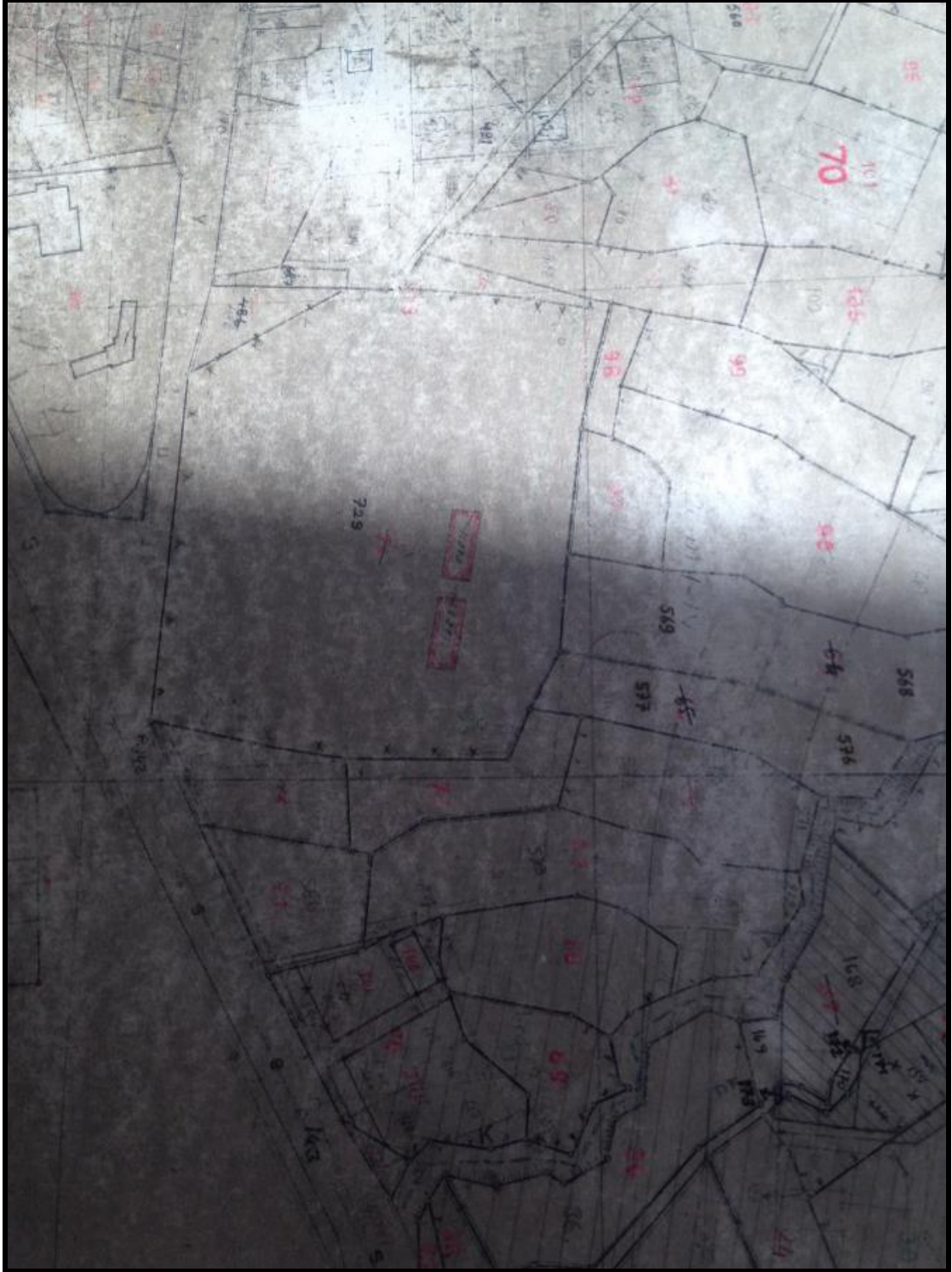
Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; her hangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

Tapu incelemesi itibariyle rapora konu taşınmazın sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

** 06.11.2014 tarihinde hazırlanmış olan raporda alınan TAKBİS belgeleri kullanılmıştır.*

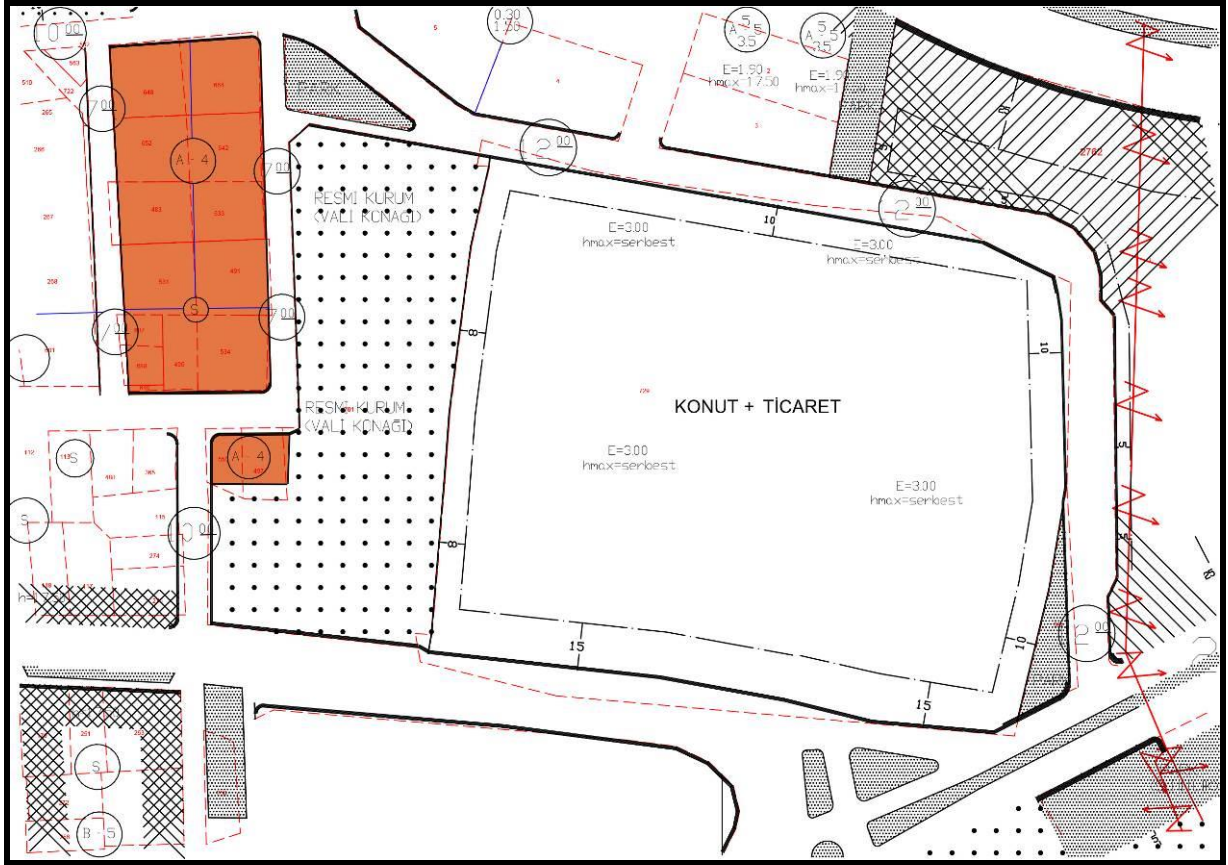
2.4 Gayrimenkulün Kadastral Bilgileri

İstanbul İli, Merkez İlçesi, Yeni Mahallesi'nde bulunan incelemeye konu gayrimenkul, 70 ada, 729 parsel **31.084,00 m²** yüzölçüme sahiptir.



2.5 Gayrimenkulün İmar Durumu

Değerleme konusu 70 ada, 729 parsel, 1/1000 ölçekli, İmar Planı tadilatı dahilinde “konut + ticaret” alanında kalmaktadır. KAKS:3,00 H:Serbest yapılaşma şartlarına sahiptir.



Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; her hangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

Taşınmazın imar durumu itibariyle sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “arsa” olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

NEVŞEHİR MERKEZ YENİMAHALLE 70 ADA 729 PARSELE İLİŞKİN İMAR PLANI TADİLATI

ÖZEL İŞARETLER

SINIRLAR

İMAR PLANI SINIRI

YAPIYAKLAŞMA SINIRI

KONUT + TİCARET ALANLARI

E=...
Hmax=... E=EMSALE Hmax=MAKSİMUM YAPI YÜKSEKLİĞİ



ÖLÇEK : 1/1000

PLAN NOTLARI

YAPILACAK TÜM YAPILARDA "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

KONUT + TİCARET ALANLARINDA E:3.00 HMAKS: SERBESTTİR. BU ALANLARDA EMSALIN TAMAMI TİCARET YA DA TAMAMI KONUT VEYA TOPLAM EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI AŞILMAMAK KAYDI İLE TİCARET VE KONUT YAPILARI BİRLİKTE YAPILABİLİR.

BİNALARIN GİRİŞ KOTLARI VAZİYET PLANINDA BELİRLENİR. BİNALAR GENELLİKLE TABİ ZEMİNDEN KOT ALACAKTIR. ANCAK TOPOĞRAFYA ÖZELLİKLERİNDEN DOLAYI YOL VE PARSEL ZEMİNİ ARASINDA DAHA UYUMLU İLİŞKİ KURMAK AMACIYLA BİNALAR YOLDAN KOTLANDIRILABİLECEĞİ GİBİ ADALARDA TABİ ZEMİNİN KORUNMASINA ÖZEN GÖSTERECEK ŞEKİLDE BİR ÖLÇÜ SINIRLAMASINA BAĞLI KALMADAN TESVİYELER YAPILABİLECEK VE BİNALAR BU TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ÜZERİNDEN KOT ALABİLECEKLERDİR.

KONUT + TİCARET ALANLARINDA MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1.000 M2 OLACAK ŞEKİLDE İFRAZ YAPILABİLİR. İFRAZ YAPILAN PARSELLERDE AYNI YAPILANMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINARAK TEKNİK ALTYAPI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI AYRILABİLİR. TEKNİK ALTYAPI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI VAZİYET PLANINA GÖRE İFRAZ EDİLEBİLİR.

TEKNİK ALTYAPI VE ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA TELEKOM YAPILARI SANTRAL BİNALARI, TRAFOLAR ALTYAPI TESİSLERİ VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

TS

KONUT + TİCARET ALANINDA İŞ MERKEZLERİ, OFİS, BÜRO, ALIŞVERİŞ MERKEZİ, ÇOK KATLI MAĞAZA, ÇARŞI, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ KÜLTÜREL TESİSLER, OTEL, MOTEL, ÖZEL YURT GİBİ KONAKLAMA TESİSLERİ, RESTORAN, KAFE, LOKANTA GİBİ YEME İÇME ÜNİTELERİ, ÖZEL SPOR TESİSLERİ, YÖNETİM BİNALAR, BANKA VE FİNANS KURUMLARI YER ALABİLİR.

KONUT + TİCARET ALANINDA AYRICA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ ALINARAK ÖZEL OKUL VE ÖZEL HASTANE YAPILABİLİR.

KONUT + TİCARET ALANINDA YER ALACAK KULLANIMLARIN İFRAZI VAZİYET PLANINA GÖRE YAPILABİLİR.

PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE BLOK BOYUT, EBAT VE ŞEKLİ İLE YAPI NİZAMI SERBESTTİR.

PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE TABİ ZEMİN ALTINDA OTOPARK YAPILABİLİR. BU ALANLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

TS

2.6 Gayrimenkule Ait Yasal İzin ve Belgeler

Rapora konu parsel boş vaziyette olup, her hangi bir izin belgeleri bulunmamaktadır.

2.7 Gayrimenkulün Yapısal, Teknik ve Hukuki Özelliklerin Analizi

Rapora konu gayrimenkul Nevşehir İli, Merkez İlçesi, Yeni Mahallesi'nde yer alan, 70 ada, 729 no.lu parsel **31.084,00 m²** yüzölçümüne sahiptir. Değerleme konusu gayrimenkul arsa vasfındadır. Konu parsel Saatçi Hoca Caddesi'ne cephelidir.







2.8 Gayrimenkulün Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi

Konu parsel yaklaşık olarak dikdörtgen geometriye sahiptir.

2.9 Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler

2.9.1 Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler

- ✓ Merkezi lokasyonu,
- ✓ Büyük yüzölçüme sahip olması,
- ✓ İmar durumunun çeşitli fonksiyonlarda yapılaşmaya izin vermesi.

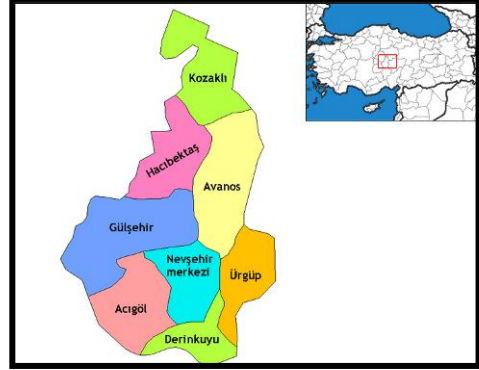
2.9.2 Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler,

- ✓ Bulunmamaktadır.

3. BÖLGESEL ANALİZLER

3.1 Nevşehir İli

Nevşehir İli, İç Anadolu Bölgesinde 38 ve 39 derece kuzey enlemleri ile 34 ve 35 derece doğu boylamları arasında yer almaktadır. Matematiksel konum olarak, Türkiye'nin ve bulunduğu bölgenin tam ortasında yer almaktadır. Derinkuyu ilçesi hariç, ilin tamamı Orta Kızılırmak havzasında yer almaktadır. İlin yüzölçümü 5467 km² dir. İl



merkezinin rakımı 1150 m dir. İl, Kızılırmak vadisinin güney yamacında kurulmuştur. İl alanı, doğudan Kayseri'nin Yeşilhisar, İncesu ve Merkez, kuzeydoğudan Yozgat'ın Boğazlıyan ve Şefaattli, güney, güneybatı ve batıdan Niğde, Aksaray, Merkez ve Ortaköy ilçesi ile çevrilidir. Yüzey şekilleri bakımından ilin doğusunda Hodul dağı ve uzantıları, kuzeyinde Delice ırmak vadileri, güney ve güneybatısında Erdaş dağı ve uzantıları vardır. Nevşehir ili, Göre Çayı vadisinin doğuya bakan yamaçlarında kurulmuştur. Kahveci Dağı eteklerine doğru gelişmiştir.

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. İl merkezinde gıda ve içecek sektörü ön plana çıkarken bunu inşaat, tekstil ve metal sanayi izlemektedir. Gıda sektöründe Nevşehir'de patates üretimine bağlı olarak patates cipsi üretimi alanında yeni firmalar yatırım yapmaya başlamışlardır. İl, antik çağa dayanan üzüm yetiştiriciliği ve buna bağlı içki ve gıda sanayinde her zaman farklı bir yere sahip olmuştur.

İl, Kültür ve Turizm Bakanlığı 2023 Stratejisi kapsamında "Marka Kültür Turizm Kenti" ilan edilmiştir. İlimizde işgücüne katılma oranı artarak devam etmektedir. 2010 yılı verilerine göre iş gücüne katılma oranı % 50 olmuştur. İşsizlik oranı düşme eğiliminde olup 2010 yılı verilerine göre 8,4'e gerilemiştir. İstihdam oranı bu gelişmelere paralel artmaktadır.

3.2 Merkez İlçesi

Nevşehir kent merkezini de içine alan merkez ilçeye 9 belediye ve 9 köy bağlıdır. Merkez ilçenin en büyük belediyesi, kent merkezinde kurulu Nevşehir Belediyesi'dir. Diğer belediyeler kasaba olarak bilinen, köyden büyük, şehirden küçük yerleşim alanları üzerinde kurulu belediyelerdir. Bu kasabalar, Çat, Göre, Göreme, Kavak, Kaymaklı, Nar, Uçhisar ve Sulusaray'dır.

Merkez İlçesi, 2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Sayımına nüfusu ise 126.327 kişidir.

4. GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME SÜRECİ

4.1 Gayrimenkullerin Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

4.1.1 Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi

Piyasa Yaklaşımı, öncelikle bir gayrimenkulün yeni satılmış olan diğer benzer gayrimenkuller ile yapılan bir mukayesesine ve ayrıca cari fiyat talebi ve tekliflerine dayanır, böylece söz konusu gayrimenkule karşı piyasanın gösterdiği reaksiyon ölçülmüş olur. Gayrimenkuller arasındaki farkı göstermek için mukayese sürecinde ayarlamalar genellikle para birimi veya yüzde olarak gayrimenkullerin gerçek satış bedelleri üzerinden yapılır. Fonksiyonel ve ekonomik sapmalar ile birlikte fiziksel varyasyonlar (değişimler) da dikkate alınarak ayarlamalar bunlara uygun olarak yapılmalıdır. Örneğin; zayıf zemin planı olan veya bir benzin istasyonuna bitişik konumdaki bir konut ile bu olumsuz özelliklere sahip olmayan bir ev şüphesiz tam olarak karşılaştırılmaz. Satılan gayrimenkullerin birbirleriyle karşılaştırılması çeşitli ayarlamalar için sıklıkla en mantıklı temeli oluşturur.

Mutlaka her gayrimenkul eşsizdir ancak bölgesel, fiziksel ve lokasyon özellikleri bakımından bulunan emsaller ile bunların farklılıkları kalibre edilerek nihai piyasa rayiç değerine ulaşılmaya çalışılmaktadır. Emsal alınan gayrimenkullerin çokluğu piyasa rayiç fiyatına ulaşmadaki standart sapmaları minimum düzeye çekmektedir. Emsallerin karşılaştırılması yönteminde temel; değer tespiti yapılacak gayrimenkul ile aynı bölgede ve yakın özellikteki emsal mülklerin yaş, bakım, kat, ısıtma sistemi, asansör, otopark, manzara, güvenlik, ulaşım, sosyal donatılar vs. gibi olumlu ya da olumsuz farklılıkları ortaya konularak, piyasa rayiç fiyatına etkileri değerlendirilmesidir.

4.1.2 Yeniden İnşa (ikame) Etme Maliyet Yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki

yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

4.1.3 Gelir Yöntemi

Bir gayrimenkulün geri kalan ekonomik ömrü içinde bir yatırımcı veya bir kullanıcı için muhtemel net gelir akışını ele alır. Bu gelir akışı benzer gayrimenkullerden elde edilen gelirle karşılaştırılır ve yatırımdan elde edilecek olan muhtemel kazanç benzer gayrimenkullerden veya diğer tür yatırımlardan elde edilen kazançlar ile karşılaştırılır. Söz konusu gayrimenkulün, tahmini net gelir akışının, adı geçen gayrimenkulün piyasa değerinin bir göstergesine yansıtılmasında kullanılacak olan faiz ve kapitalizasyon oranı için çeşitli teknikler kullanılır. Söz konusu gayrimenkulün diğer benzer gayrimenkuller ile mukayesesinde, özellikle kira konusunda, piyasa yaklaşımında olduğu gibi aynı temel fiziksel, fonksiyonel ve ekonomik faktörler dikkate alınır.

Gelir yaklaşımı tıpkı maliyet yönteminde olduğu gibi piyasa rayicini oluşturan yeterli emsal bulunamadığı takdirde çoğunlukla kullanılmaktadır. Bu yaklaşım, detaylı matematiksel formüllere ve bu formüllerde kullanılan fazla sayıda değişkenin kapsamlı araştırmalar ile doğru tespit edilmesine dayanmaktadır.

4.1.4 Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazların çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda emsal olabilecek satışların yeterli sayıda olması nedeni ile Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Yöntemi kullanılarak değer takdiri yapılmıştır.

5. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

5.1 Emsal Araştırması

5.1.1 Çevrede Arsa Emsal Araştırması

Emsal 1: Aymes Emlak (0554 938 82 80) ile yapılan görüşmede konu mülke ~300 m mesafede, Pelikan Sokak ile Nevşehir-Avanos Kavşağı arasında konumlu, ticaret + konut imarlı, TAKS:0,40 H:5 kat yapılaşma şartlarına sahip, 560,-m² yüzölçümlü arsanın 840.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.500 ₺/m²)

Emsal 2: Polat Emlak (0342 711 20 06) ile yapılan görüşmede Kayseri Caddesi'ni kesen Lale Caddesi üzerinde konumlu, konut imarlı, TAKS:0,40 H:5 kat yapılaşma şartlarına sahip, 214,-m² yüzölçümlü arsanın 325.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.519 ₺/m²)

Emsal 3: Vizyon Emlak (0533 139 42 81) ile yapılan görüşmede Kadıracık Sokak'ta konumlu, konut + ticaret imarlı, TAKS:0,40 H:6 kat yapılaşma şartlarına sahip, 366,-m² yüzölçümlü arsanın 650.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.776 ₺/m²)

5.1.2 Çevrede Konut Emsal Araştırması

Emsal 1: Fecir Emlak – (0542 494 50 50) ile yapılan görüşmede Ceylan Sokak'ta konumlu, İkiz Kuleler Sitesinde, yeni inşa edilmiş 12 katlı binanın 6.katında yer alan, 4+1, 180,-m² kapalı alanlı, otoparkı olan dairenin 295.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.639 ₺/m²)

Emsal 2: Ali Günerir – (0532 445 61 76) ile yapılan görüşmede Ceylan Sokak'ta konumlu, İkiz Kuleler Sitesinde, yeni inşa edilmiş 12 katlı binanın 3.katında yer alan, 4+1, 180,-m² kapalı alanlı, otoparkı olan dairenin 235.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.305 ₺/m²)

Emsal 3: Polat Emlak (0342 711 20 06) ile yapılan görüşmede Ceylan Sokak'ta konumlu, İkiz Kuleler Sitesinde, yeni inşa edilmiş 12 katlı binanın 7.katında yer alan, 4+1, 180,-m² kapalı alanlı, otoparkı olan dairenin 265.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.472 ₺/m²)

Emsal 4: Polat Emlak (0342 711 20 06) ile yapılan görüşmede Türbe Sokak'ta konumlu, 5-10 yıllık 5 katlı binanın 2. Katında yer alan, 3+1, 170,-m² kapalı alanlı dairenin 210.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.235 ₺/m²)

5.1.3 Çevrede Ticari Emsal Araştırması

Emsal 1: Polat Emlak (0342 711 20 06) ile yapılan görüşmede Ürgüp Yolu üzerinde konumlu, 140,-m² kapalı alanlı dükkanın 325.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.321 ₺/m²)

Emsal 2: Aymes Emlak (0554 938 82 80) ile yapılan görüşmede Dr. Sadık Ahmet Caddesi üzerinde konumlu, 145,-m² kapalı alanlı dükkanın 550.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (3.793 ₺/m²)

Emsal 3: Aymes Emlak (0554 938 82 80) ile yapılan görüşmede Nar Caddesi üzerinde konumlu, 250,-m² kapalı alanlı, bodrum + zemin katlı dükkanın 750.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (3.000 ₺/m²)

5.2 Değer Takdiri

5.2.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri

Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemeler sonucu, taşınmazın yeri, konumu, sosyal ve kültürel donatı alanlarına uzaklığı, topografik yapısı, imar durumları ve büyüklükleri gibi tüm etkenler birlikte incelenerek taşınmazın birim m² değerinin 2.250 ₺/m² olacağı kanaatine varılmıştır.

Arsa Değeri = Arsa Alanı (m²) x Arsa m² birim değer

31.084,00 X 2.250,00 = **69.939.000 ₺** olarak hesap edilmiştir.

5.2.2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Takdiri

Rapora konu gayrimenkul Nevşehir İli, Merkez İlçesi, Yeni Mahallesinde yer alan, 70 ada, 729 no.lu parsel **31.084,00 m²** yüzölçümüne sahiptir. Değerleme konusu gayrimenkul arsa vasfındadır. Merkez Belediyesinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu gayrimenkulün arsa vasfında ve konut + ticaret alanında kaldığı, KAKS:3,00 H:Serbest yapılaşma şartlarına sahip olduğu, yaklaşık %5 oranında terki olduğu ve net imar parselinin 29.623,49 m² olduğu öğrenilmiştir.

Parsel için, mevcut imar koşulu emsal:3'e göre ve plan tadilatı teklifi yapılması ile emsalin 2 olması durumuna göre 2 ayrı alternatifli proje analizi yapılmıştır.

Emsal 3'e göre:

- Emsal inşaat alanı 88.870,47 m² dir.
- Toplam satılabilir alan emsal inşaat alanının % 20 arttırılması ile hesaplanmış olup 106.644,56 m² dir.
- Gerçekleştirilebilecek proje kapsamında toplam satılabilir alanın % 60'ının konut, %40'ının ticaret alanı olarak değerlendirilmesi öngörülmüştür.
- Projenin çevrede yer alan diğer projelere göre daha nitelikli ve prestijli olacağı ve plan notlarına göre ticaret alanları içerisinde ofis, alışveriş merkezi, çarşı, sinema, kültürel tesis, otel, yurt, banka ve finans kurumları gibi farklı alternatifli ya da her bir fonksiyonun yapılabileceği konsept bir proje olacağı öngörüsüyle birlikte yapılacak

inşaat alanın artması nedeniyle ilk yıl için konut satış m² birim değeri 2.000,00 ₺/m², ticaret satış m² birim değeri 4.000,00 ₺/m² olarak belirlenmiştir.

→ Bu doğrultuda hazırlanan proje analizi aşağıdaki gibidir. Buna göre geliştirilen proje analizinde toplam satış hasılatı 300.653.753,00 ₺, % 35 hasılat payı oranı ile Emlak Konut G.Y.O hasılat payı 100.228.814,00 ₺ olarak hesaplanmıştır.

→ Emlak Konut G.Y.O hasılat payının % 80'inin gayrimenkulün değeri olacağı kabulü ile proje analizi sonucunda gayrimenkulün değeri 84.183.051,00 ₺ olarak hesaplanmaktadır.

PROJE ANALİZİ İÇİN ÖNGÖRÜLER			
TOPLAM ARAZİ ALANI (m ²)			31.084,00
TOPLAM ARSA ALANI (KONUT) (m ²)	Kesinti	5%	29.623,49
EMSAL İNŞAAT ALANI (m ²)	Emsal	3,00	88.870,47
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²) (Emsal alanın %20 fazlası)			106.644,56
GELİŞTİRİLEN PROJEDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SATILMASI DURUMUNDA GELİR ANALİZİ			
	Konut (%60)	Ticaret (%40)	
Projenin Satılabilir Alanı (m ²)	63.986,74	42.657,83	
Projenin 2015 Yılındaki (1. Yıl) Ortalama m ² Satış Değeri (₺)	2.000,00	4.000,00	
Projenin 2016 Yılındaki (2. Yıl) Ortalama m ² Satış Değeri (₺)	2.200,00	4.400,00	
Projenin 2017 Yılındaki (3. Yıl) Ortalama m ² Satış Değeri (₺)	2.420,00	4.840,00	
İndirgeme Katsayısı	1,00	0,91	0,83
GELİRLER	2015	2016	2017
Projenin Öngörülen Satış Hızı	10,00%	30,00%	60,00%
Projenin Satış Geliri (₺)	29.860.478	98.539.577	216.787.070
TOPLAM GELİRLER (₺)	29.860.478	98.539.577	216.787.070
İndirgenmiş Nakit Akışı	29.860.478	89.990.481	180.802.794
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDEKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (₺)			300.653.753
	Oran	DEĞER (₺)	
EMLAK KONUT GYO HASILAT PAYI	35%	105.228.814	

Emsal 2 olması halinde;

- Emsal inşaat alanı 59.246,98 m² dir.
- Toplam satılabilir alan emsal inşaat alanının % 20 arttırılması ile hesaplanmış olup 71.096,38 m² dir.
- Gerçekleştirilebilecek proje kapsamında toplam satılabilir alanın % 60'ının konut, %40'ının ticaret alanı olarak değerlendirilmesi öngörülmüştür.
- Projenin çevrede yer alan diğer projelere göre daha nitelikli ve prestijli olacağı ve plan notlarına göre ticaret alanları içerisinde ofis, alışveriş merkezi, çarşı, sinema, kültürel tesis, otel, yurt, banka ve finans kurumları gibi farklı alternatifli ya da her bir fonksiyonun yapılabileceği konsept bir proje olacağı öngörüsüyle ilk yıl için konut satış m² birim değeri 2.500,00 ₺/m², ticaret satış m² birim değeri 5.000,00 ₺/m² olarak belirlenmiştir.
- Bu doğrultuda hazırlanan proje analizi aşağıdaki gibidir. Buna göre geliştirilen proje analizinde toplam satış hasılatı 250.554.794,00 ₺, % 35 hasılat payı oranı ile Emlak Konut G.Y.O hasılat payı 87.690.978,00 ₺ olarak hesaplanmıştır.
- Emlak Konut G.Y.O hasılat payının % 80'inin gayrimenkulün değeri olacağı kabulü ile proje analizi sonucunda gayrimenkulün değeri 70.152.542,00 ₺ olarak hesaplanmaktadır.

PROJE ANALİZİ İÇİN ÖNGÖRÜLER			
TOPLAM ARAZİ ALANI (m ²)			31.084,00
TOPLAM ARSA ALANI (KONUT) (m ²)	Kesinti	5%	29.623,49
EMSAL İNŞAAT ALANI (m ²)	Emsal	2,00	59.246,98
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²) (Emsal alanın %20 fazlası)			71.096,38
GELİŞTİRİLEN PROJEDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SATILMASI DURUMUNDA GELİR ANALİZİ			
	Konut (%60)	Ticaret (%40)	
Projenin Satılabilir Alanı (m ²)	42.657,83	28.438,55	
Projenin 2015 Yılındaki (1. Yıl) Ortalama m ² Satış Değeri (₺)	2.500,00	5.000,00	
Projenin 2016 Yılındaki (2. Yıl) Ortalama m ² Satış Değeri (₺)	2.750,00	5.500,00	
Projenin 2017 Yılındaki (3. Yıl) Ortalama m ² Satış Değeri (₺)	3.025,00	6.050,00	
İndirgeme Katsayısı	1,00	0,91	0,83
GELİRLER	2015	2016	2017
Projenin Öngörülen Satış Hızı	10,00%	30,00%	60,00%
Projenin Satış Geliri (₺)	24.883.732	82.116.314	180.655.891
TOPLAM GELİRLER (₺)	24.883.732	82.116.314	180.655.891
İndirgenmiş Nakit Akışı	24.883.732	74.992.068	150.668.995
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDEKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (₺)			250.544.794
	Oran	DEĞER (₺)	
EMLAK KONUT GYO HASILAT PAYI	35%	87.690.678	

5.3 En Verimli Kullanım Analizi

Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumu, büyüklükleri, fiziksel özellikleri, mevcut imar koşulları, bölgedeki potansiyel dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin “konut + ticaret projesi” olacağı kanaatine varılmıştır.

6. DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER

Rapora konu gayrimenkul Nevşehir İli, Merkez İlçesi, Yeni Mahallesinde yer alan, 70 ada, 729 no.lu parsel 31.084,00 m² yüzölçümüne sahiptir. Değerleme konusu gayrimenkul arsa vasfındadır.

Rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı kanaatine varılmıştır.

Sonuç olarak toplam 31.084,00 m² alanın emsal 2 yapılaşma şartlarına sahip olması durumunda takdir edilen nihai Pazar değeri;

69.939.000,00 ₺ (AltmışdokuzmilyondokuzyüzotuzdokuzbinTürk Lirası) olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Bu değerlere Katma Değer Vergisi (KDV) dâhil değildir.

İşbu Değerleme Raporu, incelemeye konu taşınmaz için resmi kurumlardan temin edilebilen arşiv kayıtları ile ilgililerinden alınan bilgi ve belgeler uyarınca Şirketimiz Değerleme Uzmanlarının tecrübe ve bilgileri doğrultusunda;

- Değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi olmadan,
- Değerleme ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadan,
- Ahlaki kural ve performans standartlarına göre,
- Mesleki eğitim şartlarına haiz olarak,
- Bu tür raporlamalarda daha önceden deneyim sahibi olarak,
- Bizzat denetleyerek,
- Kendi ve çalışma grubu ile birlikte,
- Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak,
- Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre azami dikkatle hazırlanmıştır. Temin edilemeyen bilgi ve belgeler sonucu oluşabilecek değişimlerden rapor etkilenebilir.

Rapor, bir nüshası Şirketimizde kalmak üzere dört nüsha olarak, Şirketimizce oluşturulan ve Sermaye Piyasası Kurulunca kabul gören "Gayrimenkul Değerleme Rapor Formatı"nda düzenlenmiştir. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Rapor konusu taşınmazlar için daha önceden tarafımızdan EMLAK KONUT-10.14-132 no.lu rapor hazırlanmıştır.

Değerleme Uzmanı



Sinem YEDİKARDAŞLAR
(Lisans No:402908)

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)
Lisans No:400375

Rapor Ekleri

- 1- Değerleme Uzmanı Lisans Belgeleri