



**NİĞDE-MERKEZ-TEPE MAHALLESİ
91 ADA 27 NO.LU PARSEL
İLE İLGİLİ DEĞERLEME RAPORU**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Niğde İli Merkez İlçesi Tepe Mahallesi 91 ada 27 no.lu parsel ile ilişkin değerlendirme raporu
DEĞERLEMEYİ 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	Niğde İli Merkez İlçesi Tepe Mahallesi 91 ada 27 no.lu parsel.
İMAR DURUMU	05.07.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli güncel U.İ.P kapsamında Toplu Konut Alanı içerisinde kalmakta olup Emsal Nizam E: 2,50, Taks: 0,40, Hmaks: 50,50 yapılaşma koşullarına sahiptir.
MEVCUT KULLANIM	Değerlemeye konu parselin üzerinde Niğde Devlet Hastanesi Ek Hizmet Binası bulunmaktadır.
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
ARSA DEĞERİ	20.271.603,60 ₺

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 Ünvanı ve Bilgileri	4
Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)	4
Değerleme Tarihi	4
Dayanak Sözleşme).....	4
GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	5
Gayrimenkulün Konumu ve Çevresel Özellikleri	5
Gayrimenkulün Ulaşım Özellikleri	7
Gayrimenkulün Takyidatlı Tapu Bilgileri.....	8
Gayrimenkulün Kadastral Bilgileri	9
Gayrimenkulün İmar Durumu	10
Gayrimenkule Ait Yasal İzin ve Belgeler	12
Gayrimenkulün Yapısal ve Teknik Özellikleri.....	12
Gayrimenkulün Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi.....	15
Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler	15
Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler	15
Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler.....	15
BÖLGESEL ANALİZLER	16
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ	18
Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler	18
Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi.....	18
Yeniden İnşa (İkame) Etme Maliyet Yöntemi	19
Gelir Yöntemi.....	19
Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri	19
NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	20
Emsal Araştırması	20
Çevrede Arsa Emsal Araştırması.....	20
Çevrede Ticari Emsal Araştırması	21
Değer Takdiri	23
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri	23
Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Takdiri.....	23
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 – 12.14-210

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 Niğde Merkez Tepe Mahallesi 91 ada 27 no.lu parselin Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı gereği, güncel rayiç 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 değerlendirme 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 Uzman Yardımcısı Harita Mühendisi Samed YALÇIN ve Değerleme Uzmanı Şehir ve Bölge Plancısı Elif ÖZEL GÖRÜCÜ 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)

Niğde Merkez Tepe Mahallesi 91 ada 27 no.lu parsel sayılı gayrimenkulün 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 Uzman
Yardımcısı**

Samed YALÇIN
(Harita Mühendisi)

Değerleme Uzmanı

Elif ÖZEL GÖRÜCÜ
(Şehir ve Bölge Plancısı)
Lisans No:402613

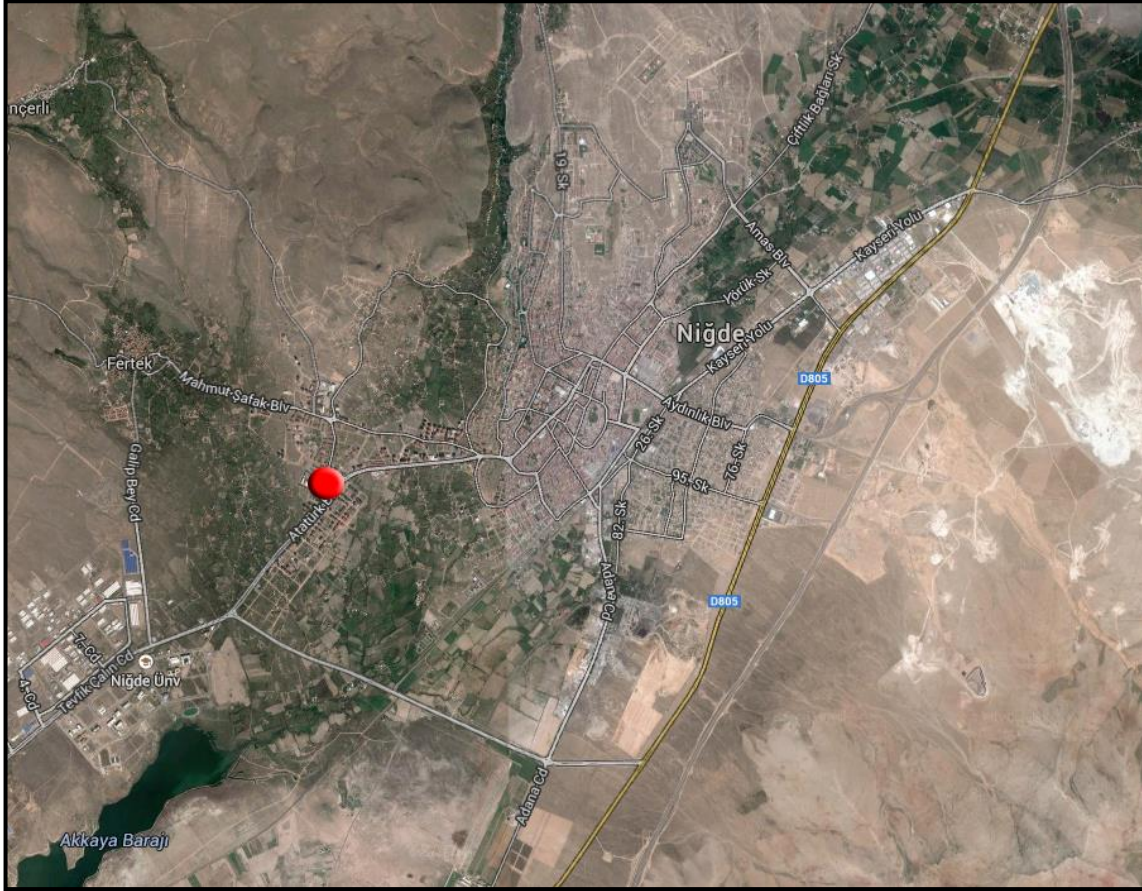
**Sorumlu Değerleme
Uzmanı**

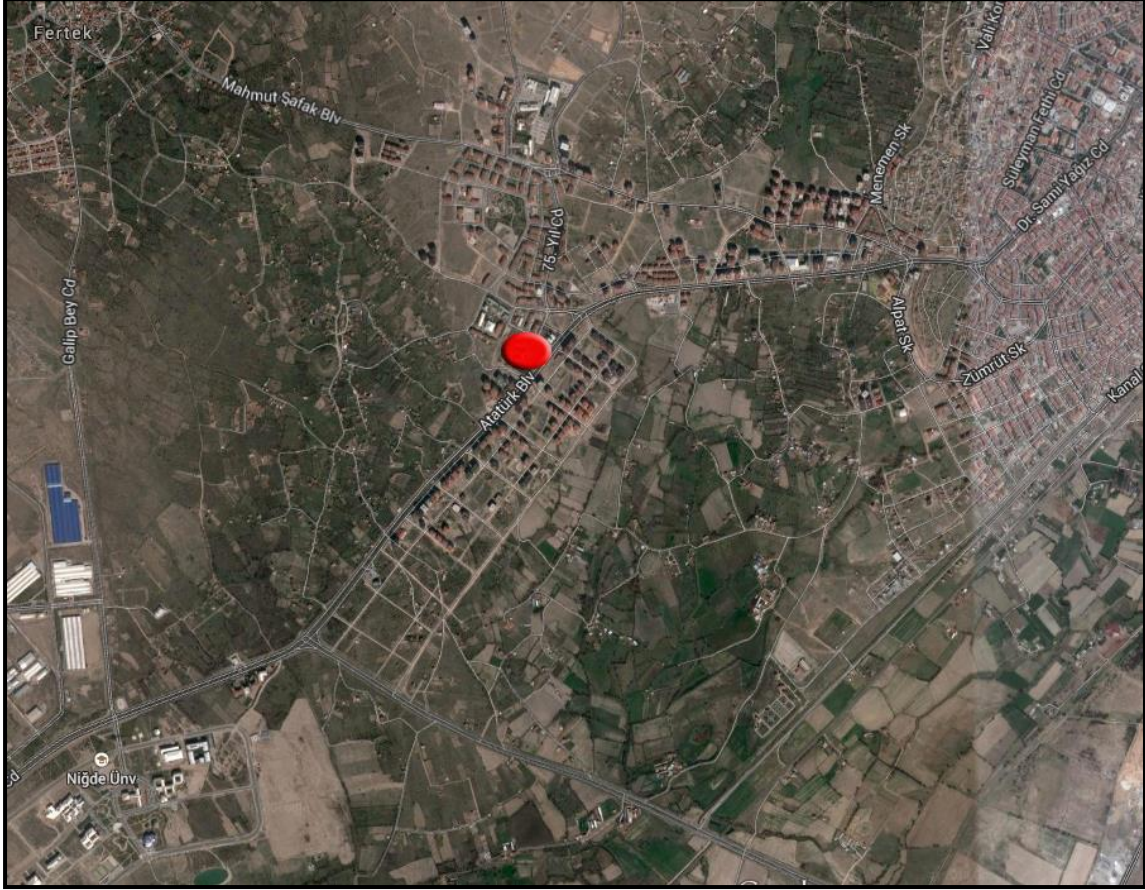
Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)
Lisans No:400375

2. GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

2.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkul Niğde Merkez Tepe Mahallesi'nde yer alan 91 ada 27 parsel sayılı 27.769,32 m² yüzölçümüne sahip parseldir. Değerleme konusu gayrimenkul, Atatürk Bulvarına ve Seçkin Sokağına cephelidir. Gayrimenkulün üzerinde mevcut durumda Niğde Devlet Hastanesi Ek Hizmet Binası bulunmaktadır. Gayrimenkulün yakın çevresinde, Niğde Üniversitesi, Niğde Organize Sanayi, Altınhisar Barajı, Özbelde Parkı, almaktadır.





2.2 Gayrimenkulün Ulaşım Özellikleri

Rapora konu alana ulaşım için D-805 karayolu üzerinden Adana istikametine doğru ilerlerken sağdan Adana Caddesi yönüne girilir ve takribi 4,8 km sonra sağa Atatürk Bulvarı yönüne dönülür. Atatürk Bulvarı üzerinden takribi 2,3 km ilerlenir ve gayrimenkulün bulunduğu bölgeye gelinmiş olunur.



Gayrimenkulün Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölge, D-805 karayoluna takribi 9,6 km, Niğde şehir merkezine takribi 3,1 km uzaklıktadır.

2.3 Gayrimenkulün Takyidatlı Tapu Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkulün takyidatlı tapu bilgileri, Tapu Ve Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden 04.11.2014 tarih saat 15:45'de alınmıştır.

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	04.11.2014 14:53:52	2014-32189	20141104-824-FD1025	15,00 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii		
Zemin No	10495615	Cilt / Sayfa No	8 / 738	
İl / İlçe	NİĞDE / MERKEZ	Ada / Parsel	91 / 27	
Kurum Adı	Niğde	Yüzölçüm	27769,32000	
Mahalle / Köy Adı	TEPE Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	BETONARME ÜÇ KATLI HASTANE BİNAŞI VE ARSASI	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik		Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
T.C. BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)		1 / 1	Satış - 29.4.2011 - 7476	

Rapor Tarihi / Saati : 04.11.2014 / 15:45 1

Taşınmazın son üç yıllık tapu hareketlerinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

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

2.4 Gayrimenkulün Kadastral Bilgileri

İncelemeye konu gayrimenkul Niğde Merkez Tepe Mahallesi'nde bulunan incelemeye konu gayrimenkul 91 ada 27 parsel numarası ile kayıtlıdır. TAKBİS siteminden alınan kayıtlarına göre toplam yüz ölçümü **27.769,32 m²**'dir.



2.5 Gayrimenkulün İmar Durumu

Rapora konu gayrimenkul, Niğde İli, Merkez İlçesi Tepe Mahallesi'nde bulunan 91 ada 27 no.lu parsel 05.07.2013 t.t.li 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Toplu Konut Alanı" içerisinde kalmakta olup, Emsal Nizam (KAKS: 2,50, TAKS: 0,40, Hmaks: 50,50 m) yapılaşma koşullarına sahiptir.

➤ Değerleme konusu taşınmaz ve emsal taşınmazlarda dahil olmak üzere İmar yönetmenliğine göre arsa alanı 1.500,00 m² üstünde ise %10, 2.500,00 m² alanı üstünde ise %15 ve 5.000,00 m² alanı üstünde ise %20 emsal artırımını vardır.

Plan Notları:

8. Yaya yolları, gerektiğinde, otopark, taşıma ve servis amaçlı kullanılabilir.
9. Plan kararlarına aykırı olmamak kaydıyla, konut altı ticaret, ticaret ve işyerlerinde asma kat yapılması durumunda, kat yüksekliği en fazla 7m. uygulanabilir. Kat yüksekliği 5.5m ve üzeri olan dükkanlarda asma kat yüksekliğinde bütün kolonlar çerçeve sistem oluşturulacak şekilde kirişler ile bağlanacaktır.
10. Zemin su seviyesi yüksek olan yerlerde; zemin suyunun, temele ve binaya zarar vermemesi için gerekli önleyici tedbirlerin alınması zorunludur.
11. Planlama alanı içerisinde "Kurumların Uygun Görüşünü Gerektiren Alan" olarak belirlenen kısımlarda ilgili kurum ve kuruluşun olumlu görüşü alınmadan uygulama yapılamaz. İlgili kurum ve kuruluşun olumlu görüş vermesine müteakiben, söz konusu alandaki tarama kalkmış sayılarak, plan kararları ve imar haklarına göre uygulama yapılır.
12. Toplu Konut Alanı içerisinde, konut kullanımına ek olarak ticaret, eğitim, sağlık, kültür, vb. kullanımlar yer alabilir. Plan uygulamasına ilişkin diğer koşulları belirlemeye TOKİ yetkilidir. Vaziyet planı Belediyece onaylanmadan uygulama yapılamaz.
13. "Özelleştirme İdaresi Başkanlığı Alanı", Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun, 3194 sayılı imar kanununun Ek-3'üncü maddesi kapsamında, 20.11.2012 tarih ve 2012/167 sayılı kararı ile re'sen onaylanan alandır. Bu alanda, Özelleştirme Yüksek Kurulu'na onaylanan plan koşulları geçerlidir. Bu alandaki plana göre yapılacak yapılarda her türlü ruhsat ve diğer belgeler ile izinler, belediyece verilir.
14. "Dere Islahı Çalışması Gerektiren Alanlarda", DSİ raporuna ve DSİ tarafından onaylanacak projeye göre uygulama yapılacaktır. DSİ'nin sulama alanlarında ve dere yataklarında yer alan her parsel için DSİ'nin uygun görüşü alınmadan ruhsat düzenlenemez.
15. Enerji nakil hatlarından etkilenen parsellerde, MEDAŞ'ın görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.
16. Parsellerin, enerji nakil hatlarının salınım alanı içindeki kısımlarında, trafo yerlerinde, doğal gaz ve haberleşme hat ve tesislerinde, baz istasyonlarında; Belediye tarafından onaylanacak ifraz işlemine müteakiben, kamulaştırma yapılabilir ya da Belediyece onaylanacak projeye göre kiralama veya irtifak hakkı tesis edilebilir.
17. Yeşil alan, park, bahçe sahalarında gerektiğinde teknik altyapı tesisleri yer alabilir. Kanalizasyon, su, doğal gaz, haberleşme, vb. toprak altı hatları ile enerji nakil hatları bu alanlardan geçebilir. Gerek duyulduğunda elektrik trafosu ve diğer altyapı tesisleri; yollara 5m.'den fazla yaklaşmamak kaydı ile konut alanlarında veya yeşil alanlarında yapılabilir.
18. Niğde-Bor yolunda, Karayolları Genel Müdürlüğüne hazırlanacak projeye göre uygulama yapılacaktır. Yaya kaldırımı genişliği uygun olan bölgelerde, bisiklet ve koşu yolları yapılabilir.
19. Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışında karayolları kenarında yapılacak istenilen tesislerde 2918 sayılı Karayolları Trafik Kanunu'nun 18.maddesi gereğince çıkartılan 'Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik' ve 'Karayolları Kenarında Yapılacak Ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik' koşullarına uyulacaktır. Ayrıca, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı'nun

Taşınmazın son üç yıllık imar durumu hareketleri ile ilgili bilgi alınamamıştır.

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

2.6 Gayrimenkule Ait Yasal İzin ve Belgeler

Gayrimenkulün üzerinde mevcut durumda Niğde Devlet Hastanesi Ek Hizmet Binası bulunmaktadır. Yapı için herhangi bir araştırma yapılmamış olup, "Arsa Değer Tespit" raporu kapsamında yapı göz önünde bulundurulmuş ancak değerlemede dikkate alınmamıştır.

2.7 Gayrimenkulün Yapısal ve Teknik Özellikleri

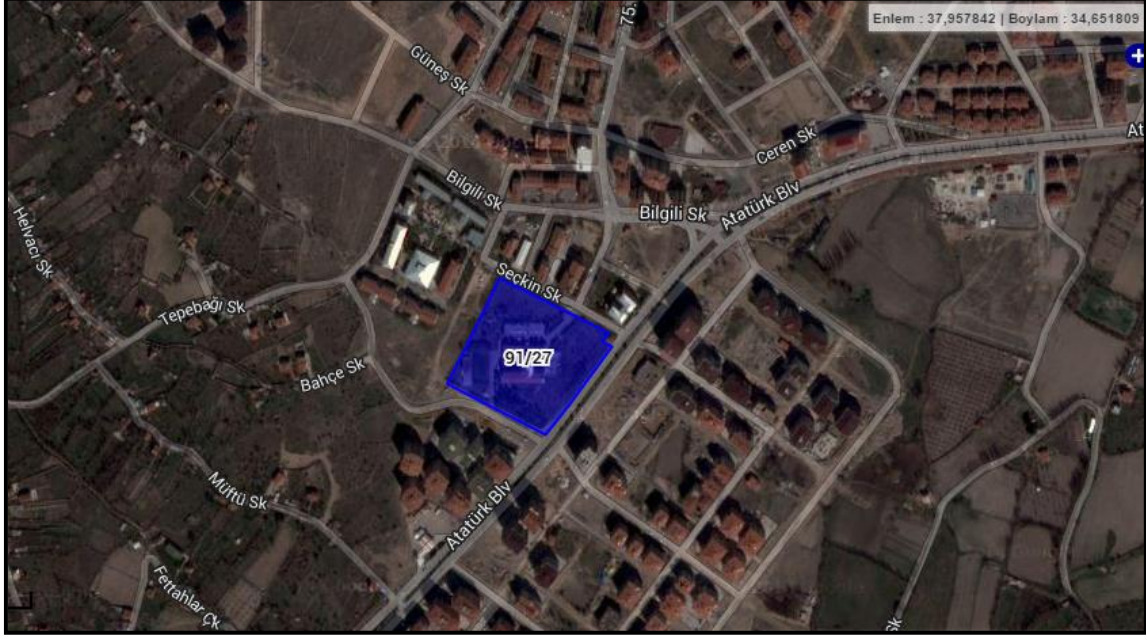
Rapora konu gayrimenkul, Niğde Merkez Tepe Mahallesinde yer alan 91 ada 27 no.lu parseldir. Değerleme konusu gayrimenkul, Atatürk Bulvarına ve Seçkin Sokağına cephelidir. Gayrimenkulün üzerinde mevcut durumda Niğde Devlet Hastanesi Ek Hizmet Binası bulunmaktadır.







2.8 Gayrimenkulün Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi



- Değerleme konusu 91 ada 27 parsel üzerinde Niğde Devlet Hastanesi Ek Hizmet Binası bulunmaktadır.
- Niğde İli, Merkez İlçesi Tepe Mahallesi içinde bulunan 91 ada 27 no.lu parsel 05.07.2013 t.t.li 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Toplu Konut Alanı" içerisinde kalmakta olup, Emsal Nizam (KAKS: 2,50, TAKS: 0,40, Hmaks: 50,50) yapılaşma koşullarına sahiptir.

2.9 Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler

2.9.1 Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler

- Gayrimenkulün Atatürk Bulvarına cepheli olması,
- Ulaşım imkanlarının kolay olması,
- Toplu taşıma araç güzergahında bulunması,
- Niğde Üniversitesine, Toki Konutlarına ve Organize Sanayi Bölgesine yakın konumda olması,
- Taşınmazın bulunduğu mahallede bulunan konut yapılaşmalarının düzgün ve nizami yapılmış olması, çarpık kentleşmenin bulunmaması,
- Çevrede konut yapılaşmalarının yoğun olması ve hızla gelişen bir bölgede bulunması,

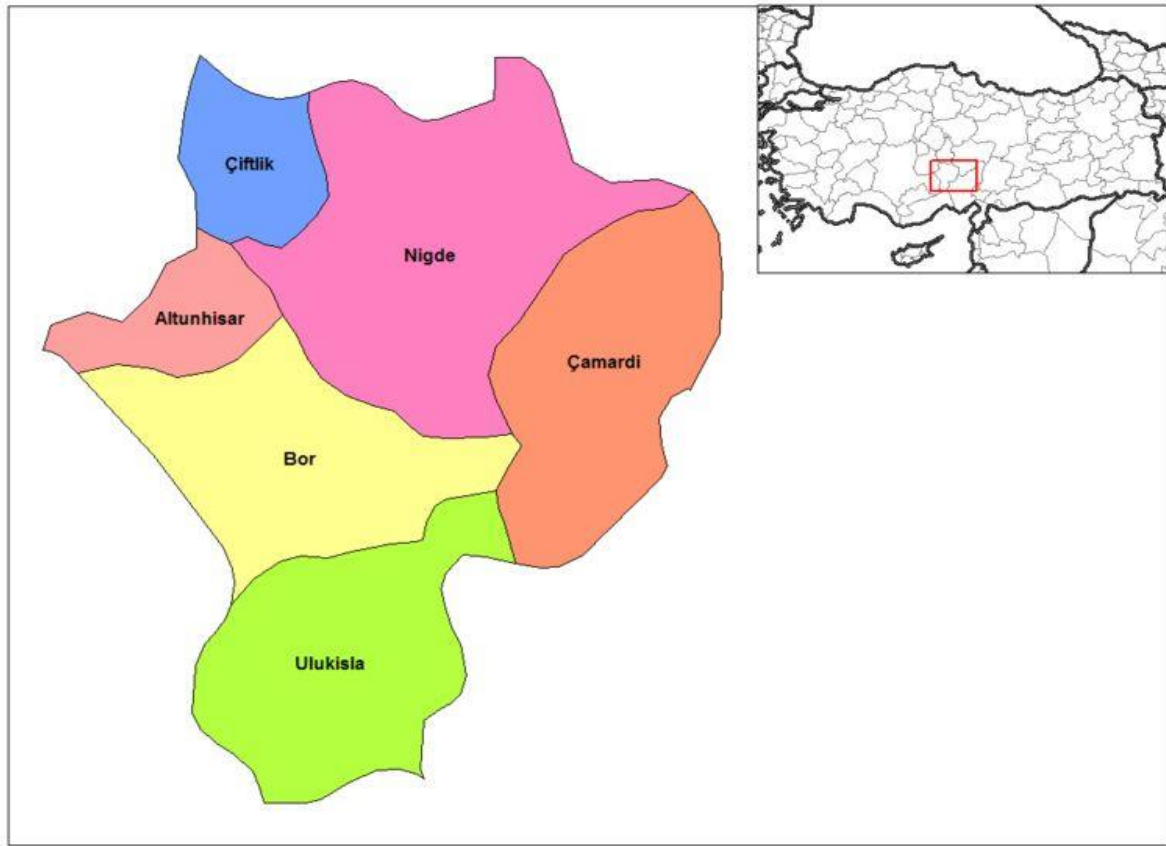
2.9.2 Gayrimenkulün Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler

- Gayrimenkulün üzerinde mevcut durumda Niğde Devlet Hastanesi Ek Hizmet Binası olması.

3. BÖLGESEL ANALİZLER

3.1 Niğde İli

Niğde, Türkiye'nin İç Anadolu Bölgesinin güneydoğusunda ve Kapadokya bölgesinde yer alan merkezi Niğde kenti olan idari birimdir. Rakımı 1.229 m olan Niğde ilinin 2013 yılı sonu itibariyle 343.658'dür. Aksaray, Nevşehir, Kayseri ve Konya illerine komşu olan Niğde, güneyde Bolkar Dağları ile İçel ilinden, güneydoğu ve doğudan Aladağlar'ın oluşturduğu doğal sınırlar ile de Adana ilinden ayrılır. Niğde İli ticaret, turizm, tarım, hayvancılık ve sanayi bakımından ülkemiz için büyük önem taşımaktadır.



İlçenin belli başlı geçim kaynakları tarım, halıcılık ve dericiliktir. Arazinin tarıma müsait ancak yetersiz olması ve mevcut tarım arazilerinin yerleşim yeri haline gelmesi zamanla halkın tarımdan uzaklaşmasına neden olmuştur. Bu durum halkı okumaya, sonuçta memuriyete ve gurbetçiliğe yönlendirmiştir. Dolayısıyla nüfus artışı yavaşlamış (30 senelik artış 10.000 civarı), yöre ticareti canlılığını kaybetmiştir. Yıllardır süregelen gurbetçilik

ilçedeki halıcılık ve elma üreticiliğini de bitirmiştir. Geleneksel dabaklık ise zor şartlar altında sürdürülmektedir. Niğde Üniversitesi'nin kurulması ile son yıllarda bölge ekonomisi biraz olsun canlanmıştır. Bor ilçesinde üniversiteye bağlı Bor Meslek Yüksekokulu ve Bor Halil Zöhre Ataman Meslek Yüksekokulu faaliyet göstermekte olup bu okullar başta bilgisayar, elektronik ve hayvancılık olmak üzere birçok alanda ara eleman yetiştirmektedir. İlçede bulunan sanayi kuruluşları da ilçe ekonomisine önemli katkılar yapmaktadır; bunlardan bazıları Şeker Fabrikası, Askeri Fabrika, BİRKO (Koyunlu) halı fabrikası ve ham deri işleyen imalathaneleridir. Bor'da yıllardır pek çok deri imalathanesi olmasına rağmen bunlar geniş çaplı ve fabrikasyon üretim yapacak şekilde birleşmemiş, geleneksel yöntemlerle üretim yapan küçük imalathaneler olarak ayakta durmaya çalışmaktadırlar. İlçede üretilen işlenmiş derileri kullanabilecek başka bir sanayi kuruluşu da maalesef kurulamamıştır. Halen acıgöl mevkiinde bulunan bu imalathanelerin Konya yoluna taşınma süreci devam etmektedir.



4. GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ

4.1 Gayrimenkul 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 (İkame) 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 bilmeseydi 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: Doğsa Emlak (0532 574 44 65) rapora konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde ve 525,00 m güneyinde konumlu Emsal Nizam (KAKS: 2,70) zemin katı ticari, üst katları konut imar koşullarına sahip 2.080,00 m² alanlı arsa 3.000.000,00 ₺ bedelle satılıktır.

$$3.000.000,00 \text{ ₺} / 2.080,00 \text{ m}^2 = 1.442,31 \text{ ₺/m}^2$$

Emsal 2: Savaş Koşkan (0532 301 00 73) rapora konu taşınmaza yakın mesafede 425,00 m güneyinde Alparslan Türkeş Bulvarına yaklaşık 250 m mesafede emsal nizam (KAKS: 2,10) konut imarlı olduğu beyan edilen, ara sokağa cepheli köşe başı konumlu 2.232,00 m² alanlı arsa 2.750.000,00 ₺ bedelle satılıktır.

$$2.750.000,00 \text{ ₺} / 2.232,00 \text{ m}^2 = 1.232,08 \text{ ₺/m}^2$$

Emsal 3: Doğsa Emlak : (0532 574 44 65) rapora konu taşınmaza yakın mesafede 835,00 m güneyinde Alparslan Türkeş Bulvarına yaklaşık 100,00 m mesafede emsal nizam (KAKS: 2,70) zemin katı ticari üst katları konut imarlı ara sokağa cepheli ara parsel konumlu 2.000,00 m² alanlı arsa 1.700.000,00 bedelle satılıktır.

$$1.700.000,00 \text{ ₺} / 2.000,00 \text{ m}^2 = 850,00 \text{ ₺/m}^2$$

Emsal 4: Aksiyon Emlak (0388 213 63 64) rapora konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde 900,00 m güneyinde konumlu (KAKS: 2,70) zemin katı ticari üst katları konut imar koşullarına sahip 2.035,00 m² alanlı köşe başı konumlu parsel 2.850.000,00 ₺ bedelle satılıktır.

$$2.850.000,00 \text{ ₺} / 2.035,00 \text{ m}^2 = 1.400,49 \text{ ₺/m}^2$$

5.1.2 Çevrede Konut Emsal Araştırması

Emsal 1: HYK Emlak (0388 233 00 65) rapora konu taşınmazın 290,00 m doğusunda 2013 yılı yapımı Grant Nova (UMT Yapı) Konutlarında konumlu, 4. normal kat, 4+1 kullanımlı, 185,00 m² alanlı (projesinden hesaplanan), merkezi kaloriferli, mutfak dolapları ve sabit dolapları takılı olan daire pazarlıklı 230.000,00 ₺ bedelle satılıktır. (1.243,24 ₺/m²)

Emsal 2: Tutku Emlak (0536 689 34 18) rapora konu taşınmazın 120,00 m doğusunda 2013 yılı yapımı Garden Pulus (Özdemirler İnşaat) Konutlarında konumlu 4. normal katta konumlu 2+1 kullanımlı 107,00 m² alanlı (projesinden hesaplanan) kuzey-batı cepheli daire 130.000,00 ₺ bedelle satılıktır.(1.214,95 ₺/m²)

Emsal 3: Osmanlı Emlak (0388 232 57 51) rapora konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde 100,00 m güneyinde konumlu 2014 yılı yapımı Aybar Park Konutlarında 3. normal katta konumlu 4+1 kullanımlı ara sokağa cepheli 196,00 m² alanlı (projesinden hesaplanan) merkezi sitem kaloriferli mutfak dolapları takılı vazitte olan daire 215.000,00 ₺ bedelle satılık olup (1.096,94 ₺/m²), aynı binada caddeye cepheli dairelerin 220.000,00 ₺ - 225.000,00 ₺ bedel arasında (1.122,45 ₺/m² – 1.147,96 ₺/m²) satıldığı bilgisi alınmıştır.

5.1.3 Çevrede Ticari Emsal Araştırması

Emsal 1: İsmail Bey (0388 232 67 76) rapora konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde ve yaklaşık 540,00 m güneyinde 2013 yılı yapımı binada konumlu zemin katı 290,00 m² ve asma katı 40,00 m² olan toplamda 320,00 m² alanlı (projesinden hesaplanan) asma katlı dükkan için kısmi pazarlıklı 750.000,00 ₺ fiyat talep edilmektedir. Emsal taşınmaz için yüksek bedel talep edilmekte olduğu düşünülmektedir. Taşınmazda asma katın zemin kata etki oranı %30 alınmış olup verimli kullanım alanı 302,00 m² olarak hesaplanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın Alparslan Türkeş Bulvarı cephesi üzerine yapılacak olan dükkanlar emsal taşınmaza göre konum avantajına sahiptir. (2.483,44 ₺/m²)

Emsal 5: İsmail Bey (0388 232 67 76) rapora konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde ve yaklaşık 540,00 m güneyinde 2013 yılı yapımı binada konumlu zemin katı 204,00 m² ve asma katı 40 m² olan toplanda 244 m² alanlı (projesinden hesaplanan) asma katlı dükkan pazarlıklı 550.000,00 ₺ fiyat talep edilmektedir. Emsal taşınmaz için yüksek bedel talep edilmekte olduğu düşünülmektedir. Taşınmazda asma katın zemin kata etki oranı %30 alınmış olup verimli kullanım alanı 216,00 m² olarak hesaplanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz emsal taşınmaza göre konum avantajına sahiptir. Değerleme konusu taşınmazın Alparslan Türkeş Bulvarı erindeki cephesi üzerine yapılacak olan dükkanlar emsal taşınmaza göre konum avantajına sahiptir.(2.546,30 ₺/m²)

Emsal 6: Aksiyon Emlak (0388 213 63 64), Kaçmaz Emlak (0388 232 00 02) Bölgeye hakim emlak yetkilileri ile yapılan görüşmede ve bölge araştırmalarında caddeye cepheli olan dairelerin içerisinde full olması kaydıyla (mutfak dolapları, sabit dolapları, duşakabin, hilton lavabo, vb) m² birim fiyatının 1.050,00 ₺/m² ile 1.300,00 ₺/m² bedel arasında pazarlıklı fiyat talep edilmekte olduğu ve dükkanlar için bölge ticaret potansiyelinin az olması ve ticari / konut yapılaşmalarının yeni yeni hız kazanmakta olması sebebi ile 2.000,00 ₺/m² ile 2.500,00 ₺/m² bedel arasında fiyat talep edilmekte olduğu şuan için ise bölge dükkan m² birim fiyatının 2.000,00 ₺/m² olduğu düşünülmektedir.

5.2 Değer Takdiri

5.2.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Arsa Değer Takdiri

Rapora konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yapılan incelemeler sonucu, gayrimenkulün konumu, ulaşım olanakları, topografik yapısı, fiziksel nitelikleri gibi özellikleri incelenmiştir. Bölgede yapılan konut imarlı arsa araştırmaları sonucunda arsa m² birim değerinin 730,00 ₺/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.

Buna göre arsa değerleri;

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

27.769,32 m² x 730,00 ₺/m² = **20.271.603,60 ₺** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

5.2.1 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Takdiri

Gayrimenkulün üzerinde geliştirilmesi mümkün olan projenin toplam emsal alanları ve satılabilir alanlar üzerinden elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri hesap edilmiş, ardından Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait hasılat payının değeri hesap edilmiştir.

Proje analizinde, 27.769,32 m² arsa alanı üzerinden, toplam emsal inşaat alanı 69.423,30 m² olarak hesaplanmıştır. Toplam inşaat alanının % 20 fazlası toplam satılabilir alan olup 83.307,96 m² dir.

Çevrede mevcut projelerin incelenmesi ve söz konusu alan ile karşılaştırılması sonucunda, parsel üzerine inşa edilecek projenin %-80' i konut, % 20' i ticari ünitelerinin olabileceği kanaatiyle ilk yıl için konut m² birim fiyatının 1.000,00 ₺/m², ticari ünitelerin m² birim fiyatının 1.800,00 ₺/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.

Buna göre aşağıdaki tabloda elde edilen veriler ışığında; projenin tamamlanarak tümünün satılması durumunda elde edilecek hasılatın bugünkü değeri **97.018.936,00 ₺** olarak hesap edilmiştir. Tabloda hesap edilen toplam satış hasılatı üzerinden Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait olan % 30 hasılat **29.105.681,00 ₺** olarak hesaplanmıştır.

PROJE ANALİZİ İÇİN ÖNGÖRÜLER			
TOPLAM ARAZİ ALANI (m ²)			27.769,32
TOPLAM ARSA ALANI (m ²)			27.769,32
EMSAL İNŞAAT ALANI (m ²)	2,50		69.423,30
TOPLAM SATILABİLİR ALAN (m ²) (Emsal alanın %20 fazlası)			83.307,96
GELİŞTİRİLEN PROJEDEKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SATILMASI DURUMUNDA GELİR ANALİZİ			
	Konut	Ticaret	
Projenin Satılabilir Alanı (m ²)	66.646,37	16.661,59	
Projenin 2015 Yılındaki (1. Yıl) Ortalama m ² Satış Değeri (₺)	1.000,00	1.800,00	
Projenin 2016 Yılındaki (2. Yıl) Ortalama m ² Satış Değeri (₺)	1.100,00	1.980,00	
Projenin 2017 Yılındaki (3. Yıl) Ortalama m ² Satış Değeri (₺)	1.210,00	2.178,00	
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 (₺)	9.663.723	31.890.287	70.158.630
TOPLAM GELİRLER (₺)	9.663.723	31.890.287	70.158.630
İndirgenmiş Nakit Akışı	9.663.723	29.123.549	58.231.663
PROJENİN TAMAMLANMASI HALİNDEKİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (₺)			97.018.936
	Oran (%)		DEĞER (₺)
EMLAK KONUT GYO HASILAT PAYI	30,00%		29.105.681

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 “nitelikli bir konut ve ticari üniteleri olan proje” olacağı kanaatine varılmıştır.

6. DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE DEĞERLENDİRMELER

Değerleme konusu taşınmaz Niğde İli, Merkez İlçesi, Tepe Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 91 ada 27 parsel no.lu gayrimenkuldür. Taşınmaz, 05.07.2013 t.t.li 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında “**Toplu Konut Alanı**” içerisinde kalmakta olup, (KAKS: 2,50, TAKS: 0,40, Hmaks: 50,50 m) yapılaşma koşullarına sahiptir.

Gayrimenkulün üzerinde mevcut durumda Niğde Devlet Hastanesi Ek Hizmet Binası bulunmaktadır. Yapı değerlemede göz önünde bulundurulmuş ancak değer takdirince dikkate alınmamıştır.

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

Sonuç olarak;

91 ada 27 parselin Pazar değeri, 20.271.603,60 ₺

(Yirmimilyonikiyüzetmişbirbinaltıyüzüç TürkLirası Altmış Kuruş) olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Bu değere Katma Değer Vergisi (KDV) dahil 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-10.14-133 no.lu rapor hazırlanmıştır.

**Değerleme Uzman
Yardımcısı**

Samed YALÇIN
(Harita Mühendisi)

Değerleme Uzmanı

Elif ÖZEL GÖRÜCÜ
(Şehir ve Bölge Plancısı)
Lisans No:402613

**Sorumlu Değerleme
Uzmanı**

Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)
Lisans No:400375

Rapor Ekleri

1. Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri