

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	03 Aralık 2013 tarih ce 8414-V kayıt no'lu
Raporlama Süresi	4 iş günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Raporun Konusu	Pazar ve kira değerleri tespiti
Rapor Tarihi	28 Aralık 2013

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin

Adresi	Nurol Residence, Koza Sokak, No: 126, A Blok, 5 adet Bağımsız Bölüm, No: 128, B Blok, 3 adet Bağımsız Bölüm, Vedat Dalokay Caddesi, No: 111, C Blok, 18 adet Bağımsız Bölüm, 5. Sokak, 37 no'lu Bağımsız Bölüm (Bağ evi), Gaziosmanpaşa - Çankaya / ANKARA
Tapu Bilgileri Özeti	Ankara İli, Çankaya İlçesi, İmrahor-3 Mahallesi, 26238 ada, 3 no'lu parselde kayıtlı 27 adet bağımsız bölüm
Sahibi	Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	Kısmen kiracıları tarafından mesken olarak kullanılmakta, kısmen boş durumdadırlar.
Tapu İncelemesi	Bkz. Rapor - Tapu kütüğü incelemesi
İmar Durumu	Lejant: Konut Alanı + Ticaret Alanı + Bağ Evi Alanı İnşaat Nizamı: Blok ve Bina Yüksekliği (h_{max}): 38 m
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mesken / ofis

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Toplam Değerler (KDV hariç)

	Taşınmazların Toplam Pazar Değeri (TL)	Taşınmazların Toplam Aylık Kira Değeri (TL)
Emsal Karşılaştırma	20.885.000	124.850
Gelir İndirgeme	23.835.000	---
Nihai Sonuç	20.885.000	124.850

Raporu Hazırlayanlar

Sorumlu Değerleme Uzmanı	İsmail KİLİMCİ (SPK Lisans Belge No: 400127)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ercan BİLGİN (SPK Lisans Belge No: 400126)

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.a) Şirket bilgileri.....	4
2.b) Müşteri bilgileri	5
3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	6
4. UYGUNLUK BEYANI	6
5. TAŞINMAZLARIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER.....	7
5.a) Mülkiyet durumu	7
5.b) Tapu kütüğü incelemesi	8
5.c) İmar durumu incelemesi.....	10
5.d) Taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet ve imar durumundaki değişiklikler.....	12
6. TAŞINMAZLARIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU	12
6.a) Taşınmazların çevre ve konumu	12
6.b) Blokların genel inşaat özellikleri	13
6.c) Açıklamalar	14
7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	16
7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi	16
7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi	17
7.c) Bölge analizi.....	18
7.d) Piyasa bilgileri	18
7.e) Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler.....	20
8. DEĞERLEME SÜRECİ	20
8.a) Değerleme yöntemleri	20
8.b) Taşınmazların değerlemesinde kullanılan yöntemler.....	21
9. TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	21
9.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç.....	21
9.b) Gelir indirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç	24
9.b) Taşınmazların değerinin tespiti ile ilgili değerlendirme uzmanı görüşü.....	25
10. TAŞINMAZIN KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ	25
11. TAŞINMAZLARIN BRÜT KİRA GETİRİ ORANI	26
12. SONUÇ.....	27

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORU TALEP EDEN : Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**DEĞERLEMESİ YAPILAN
GAYRİMENKULLERİN
ADRESİ**

: Nurol Residence, Koza Sokak,
No: 126, A Blok, 5 adet Bağımsız Bölüm,
No: 128, B Blok, 3 adet Bağımsız Bölüm,
Vedat Dalokay Caddesi,
No: 111, C Blok, 18 adet Bağımsız Bölüm,
5. Sokak, 37 no'lu Bağımsız Bölüm (Bağ evi),
Gaziosmanpaşa - Çankaya / ANKARA

DAYANAK SÖZLEŞMESİ : 03 Aralık 2013 tarih ce 8414-V kayıt no'lu

MÜŞTERİ NO : 081

RAPOR NO : 2013/8227

EKSPERTİZ TARİHİ : 24 Aralık 2013

RAPOR TARİHİ : 28 Aralık 2013

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen taşınmazların toplam pazar ve aylık kira değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

RAPORU HAZIRLAYANLAR : İsmail KİLİMCİ (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Ercan BİLGİN (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.a) Şirket bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Büyükdere Caddesi, Akşam Sokak, No: 17/1, 4.Levent 34330 / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 324 33 34
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 07 Temmuz 2003
SERMAYESİ	: 700.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 500867
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Temmuz 2003 / 5838

Not: Şirket, 12 Eylül 2003 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu (**SPK**) tarafından "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmış; 08 Mart 2010 tarihinde de Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (**BDDK**) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.

2.b) Müşteri bilgileri

ŞİRKET ÜNVANI : Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ : Büyükdere Caddesi, Nurol Maslak Plaza, No: 257,
Kat: 3, Maslak 34498 / İSTANBUL

TELEFON NO : 0212 286 82 40

TESCİL TARİHİ : 03.09.1997

TİCARET SİCİL NO : 375952

KAYITLI SERMAYE TAVANI : 40.000.000,-TL

ÖDENMİŞ SERMAYESİ : 10.000.000,-TL

HALKA AÇIKLIK ORANI : % 49

FAALİYET KONUSU : Sermaye Piyasası Kurulu'nun yayınlamış olduğu Seri: VI ve No: 11 "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve tebliğde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumudur.

PORTFÖYÜNDE YER ALAN

GAYRİMENKULLER

- Şişli Maslak Nurol Plaza'da yer alan ofisler
- Muğla Bodrum Oasis AVM'nde yer alan dükkânlar
- Ankara Çankaya Nurol Residence'de yer alan meskenler
- Ankara Çankaya Karum İş ve AVM'de yer alan büro
- Şişli Mecidiyeköy Nurol Tower projesi
- Bağcılar Arsası

3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi 3. sayfada belirtilen taşınmazların toplam pazar ve aylık kira değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri talebinin rapora getirdiği herhangi bir sınırlama yoktur.

Pazar ve kira değeri:

Bir mülkün, uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla (kiracı) istekli bir satıcı (kiralayan) arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken (kiralınması gereken) tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı (kiracı) ve satıcı (kiralayan) makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı (kiralınması) için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım - satım (kiralınması) işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.
2. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
3. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
4. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilğimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
5. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
6. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
7. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
8. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
9. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

5. TAŞINMAZLARIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER

5.a) Mülkiyet durumu

SAHİBİ : NuroI Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ : Ankara
İLÇESİ : Çankaya
MAHALLESİ : İmrahor - 3
PAFTA NO : 129B13B1A
ADA NO : 26238
PARSEL NO : 3
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Betonarme karkas bina (*)
PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ : 8.319 m²
YEVMIYE NO / TAPU TARİHİ : 955 / 25.01.2010 (**)

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

(**) 37 no'lu bağımsız bölümün yevmiye numarası 36710, tapu tarihi ise 08.07.2011'dir.

Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin listesi:

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BAĞ. BÖL. NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	A	2	2	Mesken	3370/100000	2	178
2	A	6	6	Mesken	3370/100000	2	182
3	A	8	8	Mesken	3370/100000	2	184
4	A	10	10	Mesken	3370/100000	2	186
5	A	11	11	Mesken	3370/100000	2	187
6	B	1	1	Mesken	3390/100000	2	188
7	B	4	4	Mesken	3390/100000	2	191
8	B	5	5	Mesken	3390/100000	2	192
9	C	Zemin	1	Mesken	570/100000	3	199
10	C	Zemin	4	Mesken	850/100000	3	202
11	C	1	10	Mesken	880/100000	3	208
12	C	2	13	Mesken	600/100000	3	211
13	C	2	14	Mesken	600/100000	3	212
14	C	2	15	Mesken	590/100000	3	213
15	C	2	19	Mesken	600/100000	3	217

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BAĞ. BÖL. NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
16	C	3	21	Mesken	590/100000	3	219
17	C	3	24	Mesken	600/100000	3	222
18	C	4	25	Mesken	600/100000	3	223
19	C	4	27	Mesken	590/100000	3	225
20	C	4	30	Mesken	600/100000	3	228
21	C	5	31	Mesken	600/100000	3	229
22	C	5	32	Mesken	600/100000	3	230
23	C	5	33	Mesken	590/100000	3	231
24	C	5	34	Mesken	880/100000	3	232
25	C	5	35	Mesken	880/100000	3	233
26	C	5	36	Mesken	600/100000	3	234
27	---	Bağ evi Zemin+1	37	Büro	860/100000	3	235

5.b) Tapu kütüğü incelemesi

24.12.2013 tarih ve saat 16:18 ilâ 16:44 itibari ile Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi'nden edinilen tapu kayıt örnekleri üzerinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur. Tapu kayıt örnekleri ektedir.

Tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken:

Şerhler bölümü:

- Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine satış vaadi şerhi.
(04.06.1999 tarih ve 3255 yevmiye no ile)
- Trafo yeri olarak, 99 yıllığına TEK lehine kira şerhi.
(04.04.2001 tarih ve 2457 yevmiye no ile)

Beyanlar bölümü:

- Yönetim planı: 03.05.2002 tarihli.

A blok, 6 ve 11 no'lu bağımsız bölümler ile C blok, 1 ve 7 no'lu bağımsız bölümler üzerinde müştereken:

Beyanlar bölümü:

- Belediye Gelirleri Kanunu'na göre kısıtlıdır.
(17.03.2011 tarih ve 13709 yevmiye no ile)

37 no'lu bağımsız bölüm (bağ evi) üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır.
(30.09.1988 tarih ve 4182 yevmiye no ile)

Not: 1) Taşınmazların mülkiyeti Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir. Yukarıdaki satış vaadi şerhinin kısıtlayıcı özelliği bulunmamaktadır.
2) TEK lehine kira şerhi rutin uygulama olup kısıtlayıcı özelliği yoktur.
3) **“Belediye Gelirleri Kanunu’na göre kısıtlıdır.” beyanı kısıtlayıcı nitelikte olup, ilgili belediyeden alınacak yazı ile kayıtlardan kaldırılması gerekmektedir.**
4) Bağ evi; Kültür Bakanlığı Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu’nun 23.01.1987 tarih ve 1235 sayılı kararı ile **“Korunması Gerekli Kültür Varlığı”** olarak tescil edilmiştir. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’nun 6. Maddesi’ne göre korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları şunlardır:

- Korunması gerekli tabiat varlıkları ile 19. yüzyıl sonuna kadar yapılmış taşınmazlar,
- Belirlenen tarihten sonra yapılmış olup önem ve özellikleri bakımından Kültür ve Turizm Bakanlığı’nca korunmalarında gerek görülen taşınmazlar,
- Sit alanı içinde bulunan taşınmaz kültür varlıkları,
- Milli tarihimize önemli sebepleriyle zaman kavramı ve tescil söz konusu olmaksızın Milli Mücadele ve Türkiye Cumhuriyeti’nin kuruluşunda büyük tarihi olaylara sahne olmuş binalar ve tespit edilecek alanlar ile Mustafa Kemal ATATÜRK tarafından kullanılmış evler.
- Ancak, Koruma Kurulları’nca mimari, tarihi, estetik, arkeolojik ve diğer önem ve özellikleri bakımından korunması gerekli bulunmadığı karar altına alınan taşınmazlar, korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı sayılmazlar. Kaya mezarlıkları, yazılı, resimli ve kabartmalı kayalar, resimli mağaralar, höyükler, tümülüsler, ören yerleri, akropol ve nekropoller; kale, hisar, burç, sur, tarihi kışla, tabya ve istihkamlar ile bunlarda bulunan sabit silahlar; harabeler, kervansaraylar, han, hamam ve medreseler; kümbet, türbe ve kitabeler, köprüler, su kemerleri, su yolları, sarnıç ve kuyular; tarihi yol kalıntıları, mesafe taşları, eski sınırları belirten delikli taşlar, dikili taşlar, sunaklar, tersaneler, rıhtımlar; tarihi saraylar, köşkler, evler, yalılar ve konaklar; camiler, mescitler, musallalar, namazgahlar, çeşme ve sebiller, imarethane, darphane, şifahane, muvakkithane, simkeşhane, tekke ve zaviyeler; mezarlıklar, hazireler, arastalar, bedestenler, kapalı çarşılar, sandukalar, siteller, sinagoglar, bazilikalar, kiliseler, manastırlar; külliye, eski anıt ve duvar kalıntıları, freskler, kabartmalar, mozaikler ve benzeri taşınmazlar taşınmaz kültür varlığı örneklerindendir.
- Tarihi mağaralar, kaya sığınakları, özellik gösteren ağaç ve ağaç toplulukları ile benzerleri taşınmaz tabiat varlığı örneklerindendir.

Bu tür yapılarda her türlü yapılaşma için öncelikle Anıtlar Kurulu’ndan olumlu görüş alınması gerekmektedir. Restore edilecek yapının öncelikle yasal statüsü önemlidir. Yasal statü; yapının I. veya II. derece tarihi eser olması durumudur. I. grup yapılar toplumun maddi tarihini oluşturan kültür varlıklarıdır. II. grup yapılar ise kent ve çevre kimliğine katkıda bulunan kültür varlığı niteliğindeki yöresel yaşam biçimini yansıtan yapılardır.

Aslında I. grup yapılar; anıtlar, kiliseler, camiler, sarnıçlar, çeşmeler, yalı, köşk vb. gibi tarih içinde belli yeri olan yapılardır. I. grup yapılarda yapılabilecek müdahaleler oldukça kısıtlıdır. Ancak özel projelerle yapının fonksiyonun değişmesi durumunda esaslı müdahale yapılabilir. II. grup yapılarda ise Koruma Kurulu’nun izni çerçevesinde özellikle cepheyi koruyarak esaslı müdahaleler yapılabilir. Hatta gerekli durumlarda yapı yıkılıp tekrardan yapılabilir. İzlenecek prosedür aşağıdaki şekildedir:

- Restore edilecek yapı için öncelikle ilgili belediyeye müracaat edilir.
- Söz konusu yapı eğer tescilli yapı değil ise Belediye gerekli görmesi halinde Anıtlar Kurulu’na göndermeden projeyi onaylayıp inşaat izni verebilir. Ancak yapının eski eser özelliği varsa belediye Anıtlar Kurulu’na durumu bildirir.
- Yapılar tescilli olmasa bile eski eser görünümünde iseler yine Anıtlar Kurulu’ndan izin almak gerekmektedir.
- Anıtlar Kurulu öncelikle yapının rölevesinin çizilmesini ister. Çizilen röleve ve yapının fotoğrafları ile birlikte bir raportörün raporuyla Anıtlar Kurulu, yapının koruma derecesini ve müdahale biçimlerini kapsayan bir karar yazar.
- Anıtlar Kurulunun kararına göre yapının restitüsyon ve restorasyon projeleri çizilir. Restorasyon ve restitüsyon projeleri zaman kazanmak için aynı anda Kurul’a sunulabilir. Restitüsyon ve restorasyon projeleri ile birlikte yapının ilk halini belgeleyen fotoğraflarla birlikte bir restitüsyon raporu yazılır. Ayrıca yapıya yapılacak müdahale biçimleri ve kullanma amacı ile kullanılacak malzeme ve tekniği içeren bir restorasyon raporu yazılır.
- Anıtlar Kurulu’ndan projelerin çıkması zaman alabilir. Bütün bu süreçler tamamlandıktan sonra Kurul projeleri onaylar ve projeler yapı sahibi tarafından; ilgili Belediye’ye bilgi amaçlı, Tapu Sicil Müdürlüğü’ne ise tescil amaçlı gönderilir.
- Bütün bu süreçlerden sonra restorasyon projesine göre, Belediye’den ruhsat almak için bir ruhsat projesi çizilir. Ruhsat projesine göre uygulama yapılabilir.
- İnşaat ruhsatı almak için bir de yapı denetim firması ile TUS (teknik uygulama sorumluluğu) için sözleşme yapmak gerekmektedir.
- Son olarak restorasyonu yapacak uzman bir ekip bulunmalıdır.

Mal sahibi firma tarafından gerekli yasal izinler alınmıştır.

C blok'ta yer alan bağımsız bölümler üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- 1 No'lu Bağımsız Bölüm; Eklenti: 1 no'lu depo.
- 4 No'lu Bağımsız Bölüm; Eklenti: 4 no'lu depo.
- 10 No'lu Bağımsız Bölüm; Eklenti: 10 no'lu depo.
- 13 No'lu Bağımsız Bölüm; Eklenti: 13 no'lu depo.
- 14 No'lu Bağımsız Bölüm; Eklenti: 14 no'lu depo.
- 15 No'lu Bağımsız Bölüm; Eklenti: 15 no'lu depo.
- 19 No'lu Bağımsız Bölüm; Eklenti: 19 no'lu depo.
- 21 No'lu Bağımsız Bölüm; Eklenti: 21 no'lu depo.
- 24 No'lu Bağımsız Bölüm; Eklenti: 24 no'lu depo.
- 25 No'lu Bağımsız Bölüm; Eklenti: 25 no'lu depo.
- 27 No'lu Bağımsız Bölüm; Eklenti: 27 no'lu depo.
- 30 No'lu Bağımsız Bölüm; Eklenti: 30 no'lu depo.
- 31 No'lu Bağımsız Bölüm; Eklenti: 31 no'lu depo.
- 32 No'lu Bağımsız Bölüm; Eklenti: 32 no'lu depo.
- 33 No'lu Bağımsız Bölüm; Eklenti: 33 no'lu depo.
- 34 No'lu Bağımsız Bölüm; Eklenti: 34 no'lu depo.
- 35 No'lu Bağımsız Bölüm; Eklenti: 35 no'lu depo.
- 36 No'lu Bağımsız Bölüm; Eklenti: 36 no'lu depo.

TAKBİS kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

5.c) İmar durumu incelemesi

Çankaya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemede rapora konu taşınmazların konumlandığı parselin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında “**Konut + Ticaret + Bağ Evi Alanı**” olarak belirlenen bölge içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:

- **İnşaat Nizamı:** Blok
- **Bina Yüksekliği (h_{max}):** 38 m

Ankara İli, Çankaya İlçesi Tapu Müdürlüğü arşivinde bulunan taşınmazlara ait 06.12.1999 onay tarihli kat irtifakına esas mimari proje incelenmiştir. Taşınmazların kullanım alanları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Sıra No	Blok No	Kat No	Bağ. Böl. No	Brüt Kullanım Alanı (m ²)
1	A	2	2	632
2	A	6	6	632
3	A	8	8	632
4	A	10	10	632
5	A	11	11	632
6	B	1	1	632
7	B	4	4	632
8	B	5	5	632
9	C	Zemin	1	98
10	C	Zemin	4	142
11	C	1	10	146
12	C	2	13	105
13	C	2	14	104
14	C	2	15	104
15	C	3	19	107
16	C	3	21	103
17	C	3	24	103
18	C	4	25	105
19	C	4	27	102
20	C	4	30	104
21	C	5	31	105
22	C	5	32	106
23	C	5	33	102
24	C	5	34	145
25	C	5	35	145
26	C	5	36	102
27	---	Zemin+1	37	177
TOPLAM				7.261

Çankaya Belediye Başkanlığı İmar Müdürlüğü'nde taşınmazlara ait arşiv dosyası incelenmiştir. Taşınmazlara ait 21.10.1998 tarih ve 445 sayılı yapı ruhsatı, 02.03.2000 tarih ve 31 sayılı tadilat ruhsatı ve 28.08.2002 tarih ve 322/2002 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

İmar durumu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

5.d) Taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet ve imar durumundaki değişiklikler

Mülkiyet durumundaki değişiklikler:

Yapılan incelemelerde değerlendirme konusu 37 no'lu bağımsız bölümün mülkiyeti Nurol İnşaat ve Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken satış işlemi sonucu 08.07.2011 tarih ve 36710 yevmiye no ile Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir. Diğer bağımsız bölümlerin mülkiyet durumlarında herhangi bir değişiklik yoktur.

İmar durumundaki değişiklikler:

Yapılan incelemelerde taşınmazların imar durumlarında son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

6. TAŞINMAZLARIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU

6.a) Taşınmazların çevre ve konumu

Değerlemeye konu taşınmazlar, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Gaziosmanpaşa Semti, Nurol Residence, Koza Sokak üzerinde konumlu 126 kapı numaralı A Blok bünyesinde yer alan 5 adet bağımsız bölüm, Koza Sokak üzerinde konumlu 128 kapı numaralı B Blok bünyesinde yer alan 3 adet bağımsız bölüm, Vedat Dalokay Caddesi üzerinde konumlu 111 kapı numaralı C Blok bünyesinde yer alan 18 adet bağımsız bölüm ile 5. Sokak üzerinde konumlu 37 bağımsız bölüm no'lu (Bağ evi) bürodur.

A Blok, 2, 6, 8, 10 ve 11 no'lu bağımsız bölümler, B Blok, 1, 4 ve 5 no'lu bağımsız bölümler ve C Blok, 4, 10, 18, 34 ve 35 no'lu bağımsız bölümler kiracıları tarafından mesken olarak kullanılmakta olup, diğer bağımsız bölümler boş durumdadırlar.

Taşınmazlara ulaşım Bağlar Caddesi üzerinden sağlanabilmektedir. Nurol Residence, Bağlar Caddesi'ni Gaziosmanpaşa semti istikametinde takip edilerek ulaşılan ve yolun devamı niteliğindeki Koza Sokak üzerinde ve istikamet yönüne göre yolun sol tarafında konumlanmaktadır.

Yakın çevrede genelde zemin katları iş yeri veya konut, normal katları konut veya ofis olarak kullanılan binalar, konsolosluk binaları ve çeşitli konut siteleri bulunmaktadır.

Merkezi konum, ulaşım rahatlığı ve aktiviteli bir site içerisinde konumlanmaları taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Çankaya Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.

Taşınmazların bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları:

Kuğulu Park.....	:	3 km
TBBM.....	:	3 km
Çankaya Belediyesi.....	:	3,5 km
Kızılay Meydanı.....	:	4,5 km
Ulus.....	:	6 km
Anıtkabir.....	:	6,5 km
Söğütözü.....	:	12 km
Ankara Çevreyolu.....	:	16,5 km
Esenboğa Havalimanı.....	:	47 km

6.b) Blokların genel inşaat özellikleri

YAPI TARZI	: Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık (Blok)
YAPININ YAŞI	: ~ 12
KAT ADEDİ	: A Blok; 15 (2 bodrum + zemin + 11 normal + teras katı) B Blok; 15 (2 bodrum + zemin + 11 normal + teras katı) C Blok; 9 katlı (2 bodrum + zemin + 5 normal + teras katı) Bağ evi; 2 katlı (zemin + normal kat)
TOPLAM	
KULLANIM ALANI	: 7.261 m ² (Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin tamamı)
ELEKTRİK	: Şebeke
JENERATÖR	: Mevcut (2 adet 2.000 kVA kapasiteli)
SU-KANALİZASYON	: Şebeke
SU DEPOSU	: Mevcut (615 ton kapasiteli)
HİDROFOR	: Mevcut
ISITMA-SOĞUTMA	: Fan coil (Her bağımsız bölümün içerisinde ısı ayar paneli mevcut)
ASANSÖR	: Mevcut (Her blokta ikişer adet Otis marka)
PARATONER	: Mevcut (Her blokta birer adet bulunmaktadır.)
TELEFON TESİSATI	: Site içi ve harici telefon tesisatı mevcut
TV TESİSATI	: Uydu, kablo TV ve Digitürk HD için tesisat mevcut
MERKEZİ	
VAKUM SİSTEMİ	: Merkezi vakum sistemine bağlı elektrikli süpürge tesisatı mevcut
GÜVENLİK	: Güvenlik elemanları, alarm sistemi ve güvenlik kameraları mevcut
YANGIN	
İHBAR SİSTEMİ	: Adres tarifli duman, gaz ve ısı detektörleri mevcut
YANGIN SÖNDÜRME	
TESİSATI	: Yangın dolapları, hidrantlar, sprinkler ve bazı hacimlerde yangın tüpleri mevcut
YANGIN MERDİVENİ	: Mevcut (Tüm bloklarda 1 adet betonarme)
DIŞ CEPHE	: Sıva üzeri kısmen dış cephe boyalı ve granit kaplı
OTOPARK	: A ve B Bloktaki her daire 4, C Bloktaki daireler her daire için 2 araçlık kapalı otopark yeri mevcut
DEPREM BÖLGESİ	: 4. Bölge
SATIŞ /	
KİRA KABİLİYETİ	: Değerlemeye konu taşınmazlar, satılabilirlik / kiralanabilirlik özelliğine sahiptirler.

6.c) Açıklamalar

- Taşınmazların konumlandığı Nuro Residence, 2 adet otopark girişi, C Blok önünde yer alan yaya girişi ve 1 adet nizamiyeli ana giriş olmak üzere toplam 4 adet girişe sahiptir.
- Site çevresi beton duvar üzeri demir korkuluk ile çevrilidir.
- Bünyesinde 3 adet residence blok (A, B ve C Blok) ve 1 adet bağ evi bulunmaktadır.
- A ve B bloklarda, her biri brüt 632 m² kullanım alanlı olmak üzere toplam 22 adet daire; C Bloкта ise farklı büyüklük ve tiplerde toplam 36 adet daire bulunmaktadır. A ve B Blok'ta 11'er adet, C Blok'ta 36 adet bağımsız bölüm ve 1 adet bağ evi olmak üzere toplam 59 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- Sosyal tesis kapalı yüzme havuzu, 2 adet squash kortu, fitness center, aerobik salonu, sauna ve Türk hamamı, buhar banyosu, masaj odaları, oyun salonu (bardo ve masa tenisi) ve çocuk oyun kulübü bölümlerine sahiptir.
- Yerleşim alanının işletme hizmetleri RGM Turkey Gayrimenkul Yönetim ve İşletme A.Ş. tarafından sağlanmaktadır.
- A, B ve C bloklarda yer alan bodrum katlar bir bütün halinde inşa edilmiş olup 2. bodrum katta kapalı otopark alanı ve teknik alanlar (klima merkezi, trafo odası, jeneratör odası, su deposu alanı, kazan dairesi, çöp toplama merkezi, teknik otomasyon odası vb.), 1. bodrum katta sosyal tesis alanı, kapalı otopark ve depolar yer almaktadır.
- Blok girişleri projesine uygun olarak A ve B Blok'ta zemin kat, C Blok'ta ise 1. bodrum kat seviyesindedir.
- A Blok'un zemin katında giriş holü, bekleme salonu, güvenlik alanı ve yönetim odası, normal katların her birinde ise birer adet daire bulunmaktadır.
- B Blok'un zemin katında giriş holü, bekleme salonu, güvenlik alanı, satış ofisi, normal katların her birinde ise birer adet daire bulunmaktadır.
- C Blok'un zemin ve normal katlarının her birinde 6'şar adet daire yer almaktadır.

- Rapora konu 27 adet bağımsız bölümün bulundukları katlar, kullanım alanları, cephesi ve kullanım hacimleri ile ilgili bilgiler aşağıdadır.

SIRA NO	BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	BRÜT ALAN (m ²)	CEPHESİ	KULLANIM HACİMLERİ
1	A	2	2	632	4 cepheli	Antre-koridor, salon, 6 adet oda, 6 adet banyo, misafir WC, çamaşır odası, sandık odası, teras, 2 adet balkon
2	A	6	6	632	4 cepheli	
3	A	8	8	632	4 cepheli	
4	A	10	10	632	4 cepheli	
5	A	11	11	632	4 cepheli	
6	B	1	1	632	4 cepheli	
7	B	4	4	632	4 cepheli	
8	B	5	5	632	4 cepheli	
9	C	1	Zemin	98	Güneybatı-kuzeybatı	98 ila 107 m² arasındaki daireler: Antre-koridor, salon, açık mutfak, oda, banyo ve balkon
10	C	4	Zemin	142	Güneydoğu-kuzeydoğu	
11	C	10	1	146	Güneydoğu-kuzeydoğu	
12	C	13	2	105	Güneybatı-kuzeybatı	
13	C	14	2	104	Güneybatı-güneydoğu	
14	C	15	2	104	Güneydoğu	
15	C	19	3	107	Güneybatı-kuzeybatı	
16	C	21	3	103	Güneydoğu	
17	C	24	3	103	Kuzeybatı	
18	C	25	4	105	Güneybatı-kuzeybatı	
19	C	27	4	102	Güneydoğu	142 ila 149 m² arasındaki daireler: Antre-koridor, salon, 2 adet oda, mutfak, banyo ve 2 adet balkon
20	C	30	4	104	Kuzeybatı	
21	C	31	5	105	Güneybatı-kuzeybatı	
22	C	32	5	106	Güneybatı-güneydoğu	
23	C	33	5	102	Güneydoğu	
24	C	34	5	145	Güneydoğu-kuzeydoğu	
25	C	35	5	145	Kuzeybatı-kuzeydoğu	
26	C	36	5	102	Kuzeybatı	
27	---	37	Bağ evi Zemin+1	177	4 cepheli	Zemin kat: Giriş holü, 2 ofis, bay-bayan WC Normal kat: ofis ve teras

- A, B ve C bloklarda yer alan tüm bağımsız bölümlerin iç mekân inşaat özellikleri benzerdir.
- Antre ve koridor hacimlerinin zeminleri mermer kaplı, duvarları saten boyalı, tavanları ise alçıpan asma tavandır. Salon, oda ve mutfak hacimlerinin zeminleri lamine parke kaplı, duvarları saten boyalı, tavanları ise alçıpan asma tavandır. Islak hacimlerin zeminleri mermer kaplı, duvarları PVC esaslı duvar kağıdı kaplı, tavanları ise alçıpan asma tavandır.
- Banyo hacimlerinde vitrifiyeler tam olup içerisinde hilton tipi lavabo, kabinli küvet / kabinli duş teknesi / hidromasajlı küvet ve gömme rezervuarlı asma klozet mevcuttur. A ve B bloklarda yer alan dairelerin içerisinde bulunan ebeveyn süitleri içerisinde soyunma odası mevcut olup içerisinde ahşap sabit dolaplar bulunmaktadır. Tüm mutfak hacimleri içerisinde ankastre ürünler (ocak, fırın, mikrodalga fırın, bulaşık makinesi, buzdolabı davlumbaz vb.) bulunmaktadır.
- Bağ evinin (büro) kaba inşaatı tamamlanmış, dış cephe kaplaması yapılmış, iç mekân inşaat işleri ise natamam durumdadır. Taşınmazın bu durumu dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari ve inşaat özellikleri ile mevcut durumları dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım seçeneğinin 37 no'lu bağımsız bölümün tamamlanarak "**ofis**", diğer bağımsız bölümlerin ise "**mesken**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi

- Bilindiği üzere Ülkemizde gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul piyasalarını da kapsamaya başlamıştır.
- Ekonomide sağlanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlamıştır.
- Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.
- Sektördeki gelişme büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru kaymıştır.
- Son 4 yıllık süre boyundaki satın alma gücündeki yükseliş ve gerekse alternatif yatırım enstrümanlarının düşük getirisi gayrimenkul sektöründe beklenen canlanmayı sağlamıştır.
- 2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.
- Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir.
- 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.
- 2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2012 yılının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır.
- 2013 yılının tamamı ve 2014 yılının ilk yarısı için öngörümüz, global ekonomik krizin etkilerini sürdüreceği, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde artış olmayacağı şeklindedir.

7.c) Bölge analizi

Çankaya İlçesi

- İlçe Ankara'nın en prestijli bölgelerinden biridir.
- 2012 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 832.075 kişidir.
- İlçe sınırları içerisinde çok sayıda kamu kuruluşu ve büyükelçilik binaları bulunmaktadır.
- Üst ve orta gelir gruplarının yanı sıra çok sayıda yabancı da yaşadığı ilçede otopark hariç altyapı sorunu yoktur.
- Sabah ve akşam saatlerinde bölgenin ana arterlerinde trafik yoğunluğu yaşanmaktadır.
- Yeni yapılanmaya müsait arsa üretimi yok denecek kadar azalmıştır.
- Geliştirilecek arsa sayısının az olması nedeniyle yapıların yıkılarak yeni ofis binalarına ve lüks konutlara dönüştürülmesi sıklıkla karşılaşılan durumdur.
- Ankara'nın simgelerinden olan Atakule ile Botanik Parkı, Seymenler Parkı, Kuğulu Park gibi şehir içi parkları, ilçe sınırları içerisinde bulunmaktadır.
- Yine, kentin en önemli caddeleri olan Atatürk Bulvarı, İnönü Bulvarı, Gazi Mustafa Kemal Paşa Bulvarı, Celal Bayar Bulvarı, Kazım Karabekir Caddesi, Cinnah Caddesi ve Tunus Caddesi ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır.

7.d) Piyasa bilgileri

Yapılan piyasa araştırmalarında elde edilen bilgiler aşağıdadır.

Satılık meskenler

1. Taşınmazlara yakın mesafede konumlu bir binanın 2. normal katındaki yaklaşık brüt 160 m² kullanım alanına sahip dairenin satış değeri 325.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 2.030,-TL) İlgili tel.: 0 533 435 18 19
2. Taşınmazlara yakın mesafede konumlu bir binanın 2. normal katındaki yaklaşık brüt 170 m² kullanım alanına sahip dairenin satış değeri 400.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 2.355,-TL) İlgili tel.: 0 533 435 18 19
3. Taşınmazlara yakın mesafede konumlu bir binanın 3. normal katındaki yaklaşık brüt 290 m² kullanım alanına sahip dairenin satış değeri 525.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 1.810,-TL) İlgili tel.: 0 505 756 57 57

4. Taşınmazlara yakın mesafede konumlu bir binanın 1. bodrum katındaki yaklaşık brüt 140 m² kullanım alanına sahip dairenin satış değeri 245.000,-TL'dir.
(m² satış değeri 1.750,-TL) İlgili tel.: 0 532 594 82 00
5. Taşınmazlara yakın mesafede konumlu bir binanın 2. normal katındaki yaklaşık brüt 125 m² kullanım alanına sahip dairenin satış değeri 255.000,-TL'dir.
(m² satış değeri 2.040,-TL) İlgili tel.: 0 532 594 82 00
6. Taşınmazlara yakın mesafede konumlu bir binanın 1. normal katındaki yaklaşık brüt 235 m² kullanım alanına sahip dairenin satış değeri 410.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 1.745,-TL) İlgili tel.: 0 532 773 28 08
7. Taşınmazlara yakın mesafede konumlu bir binanın 6. normal katındaki yaklaşık brüt 135 m² kullanım alanına sahip dairenin satış değeri 350.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 2.295,-TL) İlgili tel.: 0 533 435 18 19

Not: Emsallerin pazarlık payı mevcuttur.

Kiralık meskenler

1. Taşınmazlara yakın mesafede konumlu bir binanın 3. normal katında konumlu yaklaşık brüt 95 m² kullanım alanına sahip ofisin aylık kira değeri 1.500,-USD'dir.
(Aylık m² kira değeri ~ 16,-USD / ~ 33,-TL) İlgili tel.: 0 532 640 80 18
2. Taşınmazlara yakın mesafede konumlu bir binanın 1. normal katında konumlu yaklaşık brüt 90 m² kullanım alanına sahip ofisin aylık kira değeri 1.200,-TL'dir.
(Aylık m² kira değeri ~ 13,-TL) İlgili tel.: 0 532 640 80 18
3. Taşınmazlara yakın mesafede konumlu bir binanın 4. normal katında konumlu yaklaşık brüt 110 m² kullanım alanına sahip ofisin aylık kira değeri 1.400,-TL'dir.
(Aylık m² kira değeri ~ 13,-TL) İlgili tel.: 0 532 736 65 08
4. Taşınmazlara yakın mesafede konumlu bir binanın 1. normal katında konumlu yaklaşık brüt 75 m² kullanım alanına sahip ofisin aylık kira değeri 1.400,-TL'dir.
(Aylık m² kira değeri ~ 19,-TL) İlgili tel.: 0 532 430 82 62

Not: 1) Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD= 2,0405 TL olarak dikkate alınmıştır.
2) Emsallerin pazarlık payı mevcuttur.

7.e) Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler

Olumlu etkenler:

- Konum,
- Ulaşım kolaylığı,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Projenin simgesel bir özelliğe sahip olması,
- Müşteri celbi ve reklam kabiliyeti,
- Sosyal aktiviteli bir sitede yer almaları,
- Tamamlanmış altyapı.

Olumsuz etken:

- Global sermaye piyasalarında yaşanan kriz nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

8. DEĞERLEME SÜRECİ

8.a) Değerleme yöntemleri

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı**, **gelir indirgeme** ve **maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

Gelir indirgeme yaklaşımı'nda pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Maliyet yaklaşımı'nda, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

8.b) Taşınmazların değerlemesinde kullanılan yöntemler

Bu çalışmamızda taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde **emsal karşılaştırma** ve **gelir indigeme yöntemleri**, aylık kira değerlerinin tespitinde ise **emsal karşılaştırma yöntemi** kullanılmıştır.

Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı metotların kullanılması (şerefiye hesaplamalarının çok sağlıklı olmaması) nedeniyle maliyet yaklaşımı yöntemi, bağımsız bölüm değerlemesinde her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermemektedir. Bu nedenle değerlemede maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

9. TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

9.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için arsa payı dâhil m² ve toplam pazar değerleri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım, büyüklük mimari özellik, inşaat kalitesi gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Satılık emsallerin analizi:

Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen emsallerin m² satış değerleri sırasıyla; 2.030, 2.355, 1.810, 1.750, 2.040, 1.745 ve 2.295,-TL'dir. Taşınmazların şerefiyesi nezih ve aktiviteli bir site içerisinde konumlanmış olmaları ve inşaat kalitesi bakımından çevredeki emsallerden % 20 daha fazladır. Satış değerlerinde yaklaşık % 10 oranında pazarlık payı olacağı görüşündeyiz.

Buna göre ortalama emsal;

$$(2.030 + 2.355 + 1.810 + 1.750 + 2.040 + 1.745 + 2.295) / 7 \times 1,20 \times 0,90 \cong \mathbf{2.165,-TL}$$
olarak hesaplanmıştır.

Kiralık emsallerin analizi:

Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen emsallerin aylık m² kira değerleri sırasıyla; 33, 13, 13 ve 19,-TL'dir. 1 no'lu emsal Nurol Residence bünyesinde yer almaktadır. Taşınmazların şerefiyesi nezih ve aktiviteli bir site içerisinde konumlanmış olmaları ve inşaat kalitesi bakımından 2, 3 ve 4 no'lu emsallerden % 20 daha fazladır. Aylık kira değerlerinde yaklaşık % 10 oranında pazarlık payı olacağı görüşünderiz.

Buna göre ortalama emsal;

$$[33 + (13 \times 1,20) + (13 \times 1,20) + (19 \times 1,20)] / 4 \times 0,90 \cong 20,-\text{TL} (\sim 10,-\text{USD})$$
 olarak hesaplanmıştır.

- Not:** 1) Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD= 2,0405 TL olarak dikkate alınmıştır.
- 2) Değerlemeye konu taşınmazların şerefiyeleri kendi içlerinde konum, büyüklük, kullanım fonksiyonu, cephe ve kat özellikleri olarak farklılık göstermektedir. Değerlemede bu durumlar dikkate alınarak taşınmazlar arasındaki şerefiye farklılıkları göz önünde bulundurulmuştur.
- 3) Değerleme konu 37 bağımsız bölüm no'lu bağ evi "**büro**" niteliğindedir. Natamam durumda olması ve niteliği dikkate alınarak gerekli hesaplamalar yapılmış ve bu bağımsız bölümün m² satış değeri için 1.750,-TL, aylık m² kira değeri için ise 11,-TL takdir olunmuştur.

Ulaşılan sonuç:

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizlerinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, büyüklüğü, mimari özellikleri ve inşaat kalitesi dikkate alınarak kendi aralarında şerefiyelendirilmiştir. Buna göre takdir olunan arsa payı dâhil toplam pazar ve aylık kira değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BAĞ. BÖL. NO	BRÜT KULLANIM ALANI (m²)	M² SATIŞ DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)	AYLK M² KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
1	A	2	2	632	2.150	1.360.000	13	8.200
2	A	6	6	632	2.650	1.675.000	16	10.100
3	A	8	8	632	2.800	1.770.000	17	10.750
4	A	10	10	632	3.150	1.990.000	19	12.000
5	A	11	11	632	3.250	2.055.000	19	12.000
6	B	1	1	632	2.150	1.360.000	13	8.200
7	B	4	4	632	2.600	1.645.000	16	10.100
8	B	5	5	632	2.700	1.705.000	16	10.100
9	C	Zemin	1	98	3.350	330.000	20	1.950
10	C	Zemin	4	142	3.000	425.000	18	2.550
11	C	1	10	146	3.150	460.000	18	2.650
12	C	2	13	105	3.350	350.000	20	2.100
13	C	2	14	104	3.400	355.000	20	2.100
14	C	2	15	104	3.400	355.000	20	2.100
15	C	3	19	107	3.400	365.000	20	2.150
16	C	3	21	103	3.500	360.000	21	2.150
17	C	3	24	103	3.350	345.000	20	2.050
18	C	4	25	105	3.500	370.000	21	2.200
19	C	4	27	102	3.650	370.000	21	2.150
20	C	4	30	104	3.450	360.000	20	2.100
21	C	5	31	105	3.650	385.000	21	2.200
22	C	5	32	106	3.700	390.000	22	2.350
23	C	5	33	102	3.750	385.000	22	2.250
24	C	5	34	145	3.700	535.000	22	3.200
25	C	5	35	145	3.500	510.000	21	3.050
26	C	5	36	102	3.600	365.000	21	2.150
27	---	Bağ evi Zemin+1	37	177	1.750	310.000	11	1.950
TOPLAM						20.885.000		124.850

9.b) Gelir indirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç

Yöntem, taşınmazın değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının (kira hasılatının) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve işletmenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve taşınmazların arsa payı dahil toplam değeri hesaplanmıştır. Bu değer, taşınmazların mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak hesaplanan (olması gereken) değerini ifade etmektedir.

Varsayımlar ve kabuller:

- **Kira Geliri ve Kiralanabilir Alan:**

- Kiraya esas alan toplam **7.261 m²**'dir.
- Piyasa araştırmaları ve emsal analizinden de hareketle 2013 yılı için aylık ortalama m² kira geliri 10,-USD kabul edilmiştir.
- Aylık kira gelirinin her yıl için % 4 olarak artacağı öngörülmüştür.

- **Doluluk Oranı:**

Doluluk oranı 2013 yılı ve sonrası için % 85 olarak kabul edilmiştir.

- **Makroekonomik Büyüklükler:**

A.B.D. Yıllık Enflasyon Oranı (CPI) varsayımları ekteki tabloda sunulmuştur.

- **İskonto Oranı:**

Gelecekte elde edilecek nakit akımları belirsiz olduğu için tahmini nakit akımları belli bir risk içeren bir oranla iskonto edilir. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 10 - 11 aralığında nominal iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir.

- **Uç Değer ve Reel Uç Büyüme Oranı:**

Taşınmazların toplam değeri; nakit akımlarının tahmin edildiği açık tahmin dönemindeki (explicit forecast period) değer ve bu kesin tahmin dönemi sonrasındaki değer olmak üzere iki kısımdan oluşmaktadır. Sürekli ve sabit büyüme modelinde (Gordon Modeli) taşınmazın yaratacağı nakit akımlarının, kesin tahmin dönemi sonrasında sabit ve sürekli artacağı varsayılır. Sürekli ve sabit büyüme modelinde devam eden değer;

(Kesin tahmin dönemi sonrası birinci yıla ilişkin nakit akımı) / (Ağırlıklı ortalama yatırım maliyeti oranı) - (Kesin tahmin dönemi sonrası nakit akımlarının sabit büyüme oranı) eşitliği ile hesaplanmaktadır. Projeksiyon döneminin sonrasında gerçekleşecek nakit akımlarının projeksiyon dönemi sonu itibarı ile değerini veren Gordon Büyüme Modeli'nde kullanılan reel uç büyüme oranı 0 (sıfır) varsayılmıştır.

- **Nakit Ödenen Vergiler:**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer:

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda taşınmazların toplam kira hasılatının bugünkü toplam finansal değeri **11.680.554,-USD (~ 23.835.000,-TL) (*)** olarak bulunmuştur.

(*) Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 2,0405 TL olarak dikkate alınmıştır.

9.b) Taşınmazların değerinin tespiti ile ilgili değerlendirme uzmanı görüşü

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	20.885.000,-TL
Gelir İndirgeme	23.835.000,-TL

Görüldüğü üzere iki yöntem ile ulaşılan değerler arasında fark bulunmaktadır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Bu nedenle yöntemle ulaşılan sonuç, ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecektir.

Bu görüşlerden hareketle nihai değer olarak **emsal karşılaştırma yöntemi** ile bulunan değer esas alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların arsa payları dâhil **toplam pazar değeri 20.885.000,-TL** olarak takdir olunmuştur.

10. TAŞINMAZIN KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ

Taşınmazın aylık m² kira değeri raporun (9.a) bölümünde **124.850,-TL** olarak belirlenmiştir.

11. TAŞINMAZLARIN BRÜT KİRA GETİRİ ORANI

Brüt kira getiri oranı, taşınmazlardan elden edilen yıllık toplam brüt kira gelirinin gayrimenkullerin değerine bölünmesiyle tespit edilmektedir.

Bunu matematiksel bir eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

Brüt Kira Getiri Oranı = Yıllık Brüt Kira Geliri / Gayrimenkullerin Toplam Değeri'dir.

Raporumuzun (9.a) bölümünde değerlemeye konu taşınmazların toplam pazar ve aylık kira değerleri hesaplanmış olup taşınmazların brüt kira getiri oranı aşağıdaki gibidir.

YUVARLATILMIŞ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK TOPLAM KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK TOPLAM KİRA DEĞERİ (TL)	~ BRÜT KİRA GETİRİ ORANI (%)
20.885.000	124.850	1.498.200	7,17

12. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen Nuro Residence bünyesindeki **toplam 27 adet bağımsız bölümün** yerinde yapılan incelemesinde, konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine, imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir olunan toplam pazar ve aylık kira değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD	EURO
Taşınmazların toplam pazar değeri	20.885.000	10.235.000	7.455.000
Taşınmazların toplam aylık kira değeri	124.850	61.185	44.575

Not: Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 2,0405 TL ve 1,-EURO = 2,8010 TL olarak dikkate alınmıştır.

Taşınmazların KDV dâhil toplam pazar değeri 23.451.750,-TL ve toplam aylık kira değeri ise 147.323,-TL'dir. KDV oranı pazar değerinde net 150 m²'den küçük daireler için % 1, net 150 m²'den büyük dairelerin için % 18, kira değeri için ise % 18 olarak alınmıştır.

Taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 28 Aralık 2013

(Ekspertiz tarihi: 24 Aralık 2013)

Saygılarımızla,

Ercan BİLGİN
Mimar
Sorumlu Değerleme Uzmanı

İsmail KİLİMCİ
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki

- İNA tablosu
- Konum krokisi ve uydu görünüşü (1 sayfa)
- Yapı ruhsatları (2 sayfa)
- Yapı kullanma izin belgesi
- İmar durumu örneği
- Fotoğraflar (1 sayfa)
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)
- Tapu suretleri (27 sayfa)
- Tapu kayıt örnekleri (27 sayfa)