

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ 17 ADET MESKEN
1 ADET BÜRO**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.11.2021
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	15.11.2021
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	27.12.2021
RAPOR TARİHİ	28.12.2021
RAPOR NO	NUGYO-2110088
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	ÇANKAYA İLÇESİ BAĞCILAR MAHALLESİNDE YER ALAN NUROL REEZİDANSTA YER ALAN 18 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
DEĞERLEME ADRESİ	BAĞCILAR MAHALLESİ, KOZA CADDESİ, NO:128-130 (VEDAT DALOKAY CADDESİ NO:111) NUROL REZİDANS BLOK:6,8,10,11 B BLOK:1,4,5 C BLOK:1,4,10,14,15,21,27,30,32,35 BAĞ EVİ:37 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜMLER
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	A. Özgün HERGÜL-Değerleme Uzmanı (Lisans No:402487) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT- Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Yapılaşma Belgeleri (kopya)
- Ek 3** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5** - Tapu belgeleri (kopya)
- Ek 6** - Değer Listesi (kopya)
- Ek 7** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır. Değerleme için Nurol GYO A.Ş. tarafından iletilen 18 adet bağımsız bölüm esas alınmıştır.

Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Maslak Mahallesi, Büyükdere Caddesi Nurol Plaza No:255 Kat:3 Sarıyer/İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan bağımsız bölümlerin , değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır. Değerleme için Nurol GYO A.Ş. tarafından iletilen 18 adet bağımsız bölüm esas alınmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için NUGYO-2110088 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

A. Özgün HERGÜL, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ ve Eren KURT değerlendirme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

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

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

26238 ADA 3 PARSEL

İli	:	Ankara
İlçesi	:	Çankaya
Bucağı	:	
Mahallesi	:	İmrahor-3
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	26238
Parsel No	:	3
Alanı	:	8.319,00
Vasfı	:	BETONARME KARKAS BİNA
Sınırı	:	Planındadır
Tapu Cinsi	:	Kat Mülkiyeti

BAĞIMSIZ BÖLÜM MÜLKİYET LİSTESİ

ADA	PARSEL	BLOK	KAT	BB NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	ARSA PAYDA	TARİH	YEVMIYE	CİLT NO	SAHİFE NO	MALİK	
26238	3	A	6	6	MESKEN	3370	/	100000	25.01.2010	955	2	182	NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
26238	3	A	8	8	MESKEN	3370	/	100000	25.01.2010	955	2	184	NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
26238	3	A	10	10	MESKEN	3370	/	100000	25.01.2010	955	2	186	NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
26238	3	A	11	11	MESKEN	3370	/	100000	25.01.2010	955	2	187	NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
26238	3	B	1	1	MESKEN	3390	/	100000	25.01.2010	955	2	188	NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
26238	3	B	4	4	MESKEN	3390	/	100000	25.01.2010	955	2	191	NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
26238	3	B	5	5	MESKEN	3390	/	100000	25.01.2010	955	2	192	NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
26238	3	C	ZEMİN	1	MESKEN	570	/	100000	25.01.2010	955	3	199	NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
26238	3	C	ZEMİN	4	MESKEN	850	/	100000	25.01.2010	955	3	202	NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
26238	3	C	1	10	MESKEN	880	/	100000	25.01.2010	955	3	208	NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
26238	3	C	2	14	MESKEN	600	/	100000	25.01.2010	955	3	212	NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
26238	3	C	2	15	MESKEN	590	/	100000	25.01.2010	955	3	213	NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
26238	3	C	3	21	MESKEN	590	/	100000	25.01.2010	955	3	219	NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
26238	3	C	4	27	MESKEN	590	/	100000	25.01.2010	955	3	225	NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
26238	3	C	4	30	MESKEN	600	/	100000	25.01.2010	955	3	228	NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
26238	3	C	5	32	MESKEN	600	/	100000	25.01.2010	955	3	230	NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
26238	3	C	5	35	MESKEN	880	/	100000	25.01.2010	955	3	233	NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
26238	3	BAĞ EVİ	ZEMİN+1	37	BÜRO	860	/	100000	08.07.2011	36710	3	235	NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

2.2 - Takyidat Bilgileri

Nurol GYO A.Ş. Tarafından alınan ve tarafımıza iletilen 07.10.2021 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur.

Tüm bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak:

* Satış Vaadi: 04.06.1999 Yev: 3255 Nurol Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş. Lehine
(*"MADDE 26 – Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve kat karşılığı inşaat sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur. Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir."*denilmekte olup ilgili şerhin taşınmazın inşaatı aşamasında konulduğu, hali hazırda inşaatın tamamlanarak kat mülkiyetine geçtiği görülmüştür. Taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.)

* Yönetim Planı: 03.05.2002 (Tarih ve yevmiye bulunmamaktadır.)

* Kira Şerhi: 04.04.2001 Yev:2457 Trafo Yeri Olarak 99 Yıllığına TEK Lehine
(*Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerh ve beyanların taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.*)

A-6, A-11, C-1 No'lu Bağımsız Bölümler Üzerinde

* Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır. (17.03.2011-13709)

C-30 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde

* Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır. (06.05.2014-23592)

(*Taşınmazların üzerinde "Belediye Gelirleri Kanunu'na göre kısıtlıdır."* beyanı bulunmakta olup, Tapu Sicil Müdürlüğü'nde bu beyan bu bilgilere istinaden değerlendirme tarihi itibari ile kaldırılrsa bile yeni bir yazı ile aynı beyanın konulacağı bilgisi verilmiş olup bu beyanın konulma nedeninin taşınmazların devri söz konusu olduğunda Çankaya Belediyesi'nden "Borcu yoktur." yazısı alınmadan işlem yapılmasının önüne geçmek olduğu ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde öğrenilmiştir. Taşınmazların halihazırda portföyde olduğundan ve değerlendirme konusu da portföydeki taşınmazın değerlemesi olduğundan hukuki süreç tamamlanincaya kadar değerlendirme konusu taşınmazın G.Y.O. portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.)

37 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde

Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (30.09.1988-4182)

Eklenti Bilgileri

C Bloкта yer alan bağımsız bölümlere ait 1,4,10,14,15,21,27,30,32,35 numaralı depo eklentileri bulunmaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Çankaya Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 25.11.2021 tarihli yazılı imar durumu belgesine göre; İmrahor-3 (Bağcılar) Mahallesinde 8319 m² yüzölçümüyle 81041 nolu parselasyon planı ile oluşturulan, imarın 26238 ada 3 sayılı parselin, onanlı imar planına göre imar kullanımının "Konut+Ticaret+Bağevi" olarak belirlendiği, yapılaşmanın ise, H(max)=38.00 metre olduğu anlaşılmaktadır.



2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde imar planlarında herhangi bir değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazın dosya incelemesi Çankaya Belediyesi'nde taranmış dijital veriler vasıtası ile imar arşivinde yapılmıştır.

Taşınmazların bulunduğu A-B-C bloklar için;

* 21.10.1998 tarih 445 sayılı yeni yapı ruhsatı,

* 02.03.2000 tarih 31 sayılı tadilat ruhsatı,

* 28.08.2002 tarih 322/2002 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Tapu kayıtlarında Bağ Evi olarak tescil edilmiş büro nitelikli taşınmaz için tüm ruhsat ve iskan belgeleri A,B ve C blokla birlikte verilmiştir.

* Taşınmazlara ait 06.12.1999 tarihli onaylı mimari projesi web tapu sisteminde incelenmiştir.

YENİ YAPI RUHSAT BİLGİLERİ					
Tarih	Sayı	Niteliği / B.B. Sayısı	Veren Kurum/ Ruhsat Türü	Alanı	Yapı Sınıfı
21.10.1998	445	58 Mesken 1 Büro	Çankaya Belediyesi/Yeni Yapı Ruhsatı	31.526,00 m ²	IIIB

TADİLAT RUSATI BİLGİLERİ					
Tarih	Sayı	Niteliği / B.B. Sayısı	Veren Kurum/ Ruhsat Türü	Alanı	Yapı Sınıfı
02.03.2000	31	58 Mesken 1 Büro	Çankaya Belediyesi/Tadilat Yapı Ruhsatı	32.334,00 m ²	IIIB

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ					
Tarih	Sayı	Niteliği / B.B. Sayısı	Veren Kurum/ Ruhsat Türü	Alanı	Yapı Sınıfı
28.08.2002	322/2002	58 Mesken 1 Büro	Çankaya Belediyesi/Yapı Kullanma İzin Belgesi	32.334,00 m ²	IIIB

2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mahallinde yapılan incelemeler sonucunda, taşınmazın incelenen mimari projesiyle, bağımsız bölümlerin bina içerisindeki bulunduğu kat, konum ve brüt kullanım alanı açısından uyumlu olduğu görülmüştür. Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde dosyası incelenmiş olup, projeye ilişkin tüm yasal izinleri alınmış, inşası tamamlanmış olan projenin kat mülkiyeti kurulmuş ve tapu kütüğüne cins tashihleri yapılmıştır.

2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Bloklar yapı denetim kanunundan önce inşa edilmiştir.

2.3.7 - Proje İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Bloklara ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar ; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Bağcılar Mahallesi, Koza Caddesi üzerinde konumlanmış olan 26238 ada 3 parselde kat mülkiyeti kurulmuş taşınmaz üzerindeki “Nurul Rezidans” olarak isimlendirilmiş A blokta 4 adet, B Blokta 3 adet ve C blok 10 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm ve Bağ Evi olarak tescil edilmiş 1 adet büro nitelikli bağımsız bölümdür.

A Blok; parselin kuzey doğu cephesinde yer almakta olup betonarme karkas yapı tarzında 2 bodrum, zemin ve 11 normal kat olmak üzere toplam 14 kattan oluşmaktadır. Zemin ile normal katlarının her birinde birer adet mesken olmak üzere toplam 11 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina girişi zemin kat seviyesinden site içerisinde güney cepheden sağlanmaktadır. Bina dahilinde 2 adet asansör, yangın merdiveni, yangın söndürme tesisatı bulunmaktadır. Binanın dış cephesi akrilik esaslı dış cephe boyası ve granit kaplamadır. Bağımsız bölümlerin kullanım alanları 3.4.1 başlığında tablolştırılmıştır.

B Blok; parselin güney batı cephesinde yer almakta olup betonarme karkas yapı tarzında 2 bodrum, zemin ve 11 normal kat olmak üzere toplam 14 kattan oluşmaktadır. Zemin ile normal katlarının her birinde birer adet mesken olmak üzere toplam 11 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina girişi zemin kat seviyesinde, site içerisinden güney doğu cepheden sağlanmaktadır. Bina dahilinde 2 adet asansör, yangın merdiveni, yangın söndürme tesisatı bulunmaktadır. Binanın dış cephesi akrilik esaslı dış cephe boyası ve granit kaplamadır. Bağımsız bölümlerin kullanım alanları 3.4.1 başlığında tablolştırılmıştır.

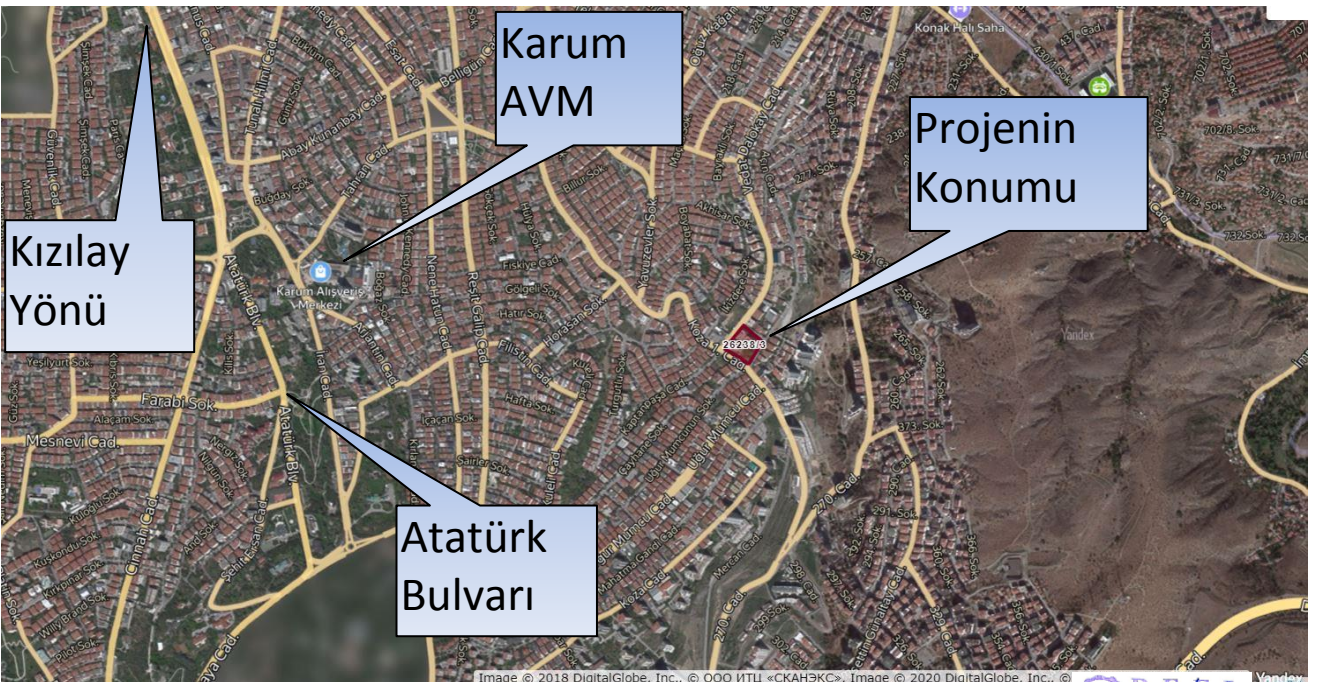
C Blok; parselin kuzeybatı cephesinde yer almakta olup betonarme karkas yapı tarzında 2 bodrum, zemin ve 5 normal kat olmak üzere toplam 8 kattan oluşmaktadır. Her bir katında 6'şar adet mesken olmak üzere toplam 36 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina girişi 1. bodrum kat seviyesinden Vedat Dalokay Caddesinden sağlanmaktadır. Bina dahilinde 2 adet asansör, yangın merdiveni, yangın söndürme tesisatı bulunmaktadır. Binanın dış cephesi akrilik esaslı dış cephe boyası ve granit kaplamadır. Bağımsız bölümlerin kullanım alanları 3.4.1 başlığında tablolştırılmıştır.

Bağ Evi; dış cephe kaplaması tamamlanmış, iç mekanı 3+1 tertibinde olup, zeminler ahşap parke, duvarlar saten boyalı, kapı ve pencereler ahşap doğramalıdır. Büro nitelikli olarak tescil edilmiştir.

Sitede tüm bloklar için ortak kullanımlı bir spor salonu bulunmaktadır. Kapalı yüzme havuzu, fitness, masa tenisi ve buhar odası gibi donatıları bulunmaktadır. Aynı zamanda her blok için kapalı otopark alanları bulunmaktadır. Site güvenli olup site çevresi betonarme duvarlarla çevrili durumdadır. (Site bünyesinde kiracı veya mal sahibi olarak bazı ülkelerin konsolos ve elçilerinin sitede ikamet etmesi nedeni ile güvenlik tedbirlerinin diğer projelere göre daha yoğun olduğu gözlemlenmiştir. A ve B bloklarda normal katlara erişim parmak izi ile sağlanmaktadır.)

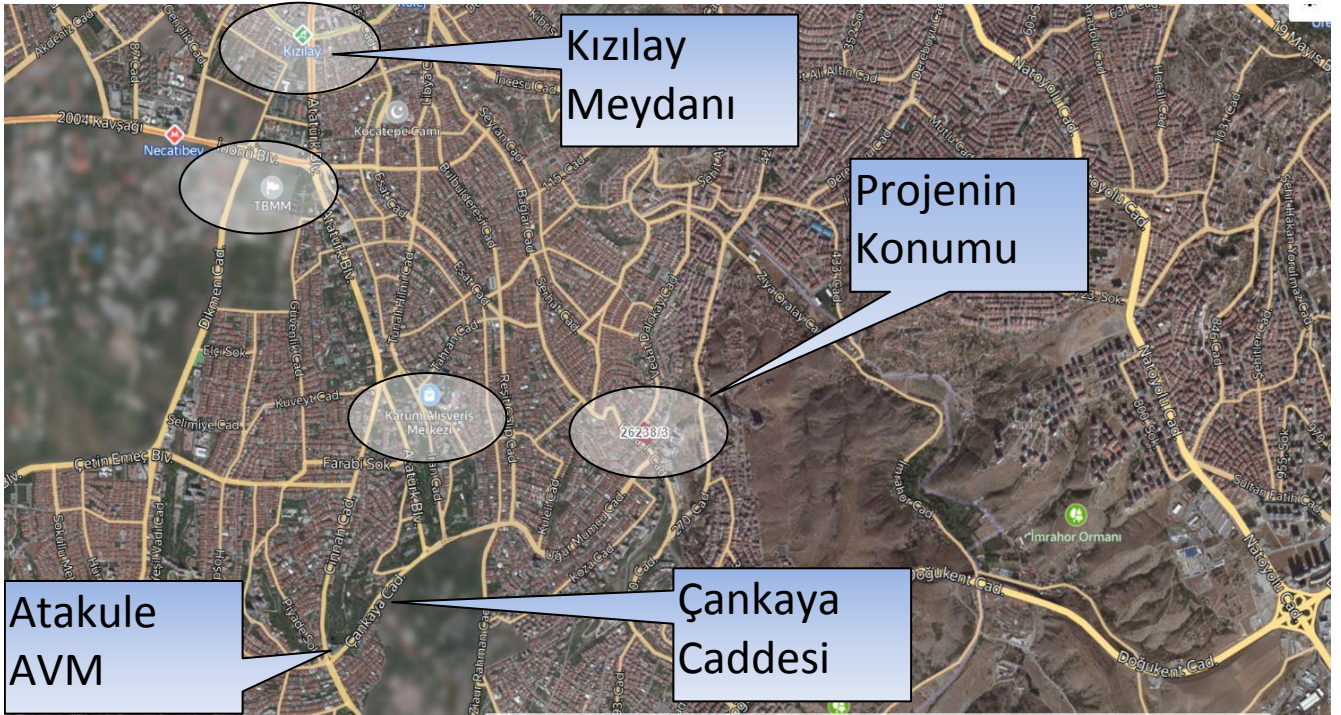
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; Çankaya İlçesi, Bağcılar Mahallesi içerisinde konumlanmıştır. Merkezi bir konumda yer almaktadır. Yakın çevresi konut ve kısmen ticari fonksiyonlu olarak gelişmiştir. Yakın çevrede benzer nitelikte yeni v eski siteler, apartman tipinde konut yerleşim alanları ve ticari birimler bulunmaktadır. Bölge orta-üst ve kısmen üst gelir grubunun ikamet ettiği lokasyon olarak dikkati çekmiştir. Altyapı imkanları iyi durumdadır.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmaza Kızılay, Kavaklıdere ve Çankaya yönlerinden toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşılabilir. Kızılay ve Kavaklıdere yönünden Atatürk Bulvarı, Cinnah Caddesi vasıtası ile Çankaya'ya ulaştıktan sonra Çankaya Caddesi ve Uğur Mumcu Caddesi vasıtası ile Koza Caddesi'ne ulaşılır. Bu cadde vasıtası ile de taşınmazların bulunduğu siteye ulaşılabilir. Sitenin ana girişi Koza Caddesi üzerinden sağlanmakta olup C Blok için aynı zamanda Vedat Dalokay Caddesi'nden de erişim bulunmaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Taşınmazların bulunduğu proje 8.319 m² yüzölçümlü parsel üzerinde yer almaktadır. Kat mülkiyeti kurulmuş durumdadır. Site bünyesinde toplam 59 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup 58 adet bağımsız bölüm mesken 1 adet bağımsız bölüm ise büro olarak tescil edilmiştir. A, B ve C bloklar ayrıık nizamda apartman bloğu olarak inşa edilmiş olup 37 numaralı büro nitelikli 'Bağ Evi' 2 katlı mustakil yapı olarak projelendirilmiştir.

A ve B Bloktaki bağımsız bölümler; 5 oda, salon, antre, mutfak, 6 adet banyo-wc, kiler, hizmetli odası, 2 adet balkon ve açık teras bölümlerinden oluşmaktadır. Bu bağımsız bölümler 4 cephelidir. C Bloktaki bağımsız bölümler ise 1+1 ve 2+1 plan tertibine sahip durumdadır. 1+1 tip taşınmazlar 1 oda, salon, antre, mutfak, banyo-wc ve balkon, 2+1 tip taşınmazlar ise 2 oda, salon, antre, mutfak, banyo-wc ve balkon bölümlerinden oluşmaktadır. C Bloкта köşe konumda yer alan daireler 2 cepheli, ara daireler ise tek cephelidir. C blok 1,4,10,14,32 ve 35 numaralı bağımsız bölümler iki cepheli, 15,21,27 ve 30 numaralı bağımsız bölümler ise tek cephelidir.

Blok No	BB No	Kat No	Nitelik	Bağımsız Bölüm Brüt Alan (m ²)
A	6	6	MESKEN	632,00
A	8	8	MESKEN	632,00
A	10	10	MESKEN	632,00
A	11	11	MESKEN	632,00
B	1	1	MESKEN	632,00
B	4	4	MESKEN	632,00
B	5	5	MESKEN	632,00
C	1	Zemin	MESKEN	98,00
C	4	Zemin	MESKEN	142,00
C	10	1	MESKEN	146,00
C	14	2	MESKEN	104,00
C	15	2	MESKEN	104,00
C	21	3	MESKEN	103,00
C	27	4	MESKEN	102,00
C	30	4	MESKEN	104,00
C	32	5	MESKEN	105,00
C	35	5	MESKEN	145,00
BAĞ EVİ	37	Zemin+1	BÜRO	177,00
TOPLAM				5.754,00

Bloğunun Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	IIIB
Kullanım Amacı	:	Rezidans Daire - Büro
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Merkezi
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Intercom Tesis	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Teras
Dış Cephe	:	Cam giydirme
Park Yeri	:	Kapalı
Güvenlik	:	Mevcut
Cephesi	:	G-D-B-K
Deprem Bölgesi	:	1.Derece <input type="checkbox"/> 2.Derece <input type="checkbox"/> 3.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulün, dış cephesi ve ortak alanları yapılmış, giriş, koridorlar, otoparklar tamamlanmış durumdadır. A blokta yer almakta olan 6 numaralı bağımsız bölüm ile C blokta yer alan 1 numaralı bağımsız bölüm iç mekanları görülmüştür. Diğer bağımsız bölümlerin müsait olmaması nedeni ile iç mekan özellikleri görülememiştir. Taşınmazların iç mekanlarında zeminler seramik ve laminat parke; duvarlar ise plastik boyalıdır. Pencere PVC doğrama ve çift camlıdır. Daireler bakımlı durumda olup acil bir bakım veya tadilat ihtiyacına rastlanmamıştır.

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

4.1.2 - Çankaya

İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara İline bağlı bir ilçe olan Çankaya, doğusunda Mamak, kuzeyinde Altındağ, batısında Yenimahalle, güneyinde Gölbaşı ile çevrilidir. Çankaya, 9 Haziran 1936'da merkez ilçe yapıldı. O zamanlar bucak olan Gölbaşı ve Elmadağ ilçemize bağlandı. Daha sonra Kayaş, Cebeci, Bahçelievler ve Dikmen bucak oldu. 1960 yılında bucak teşkilatlarının kaldırılmasıyla Kayaş, Cebeci, Bahçelievler ve Dikmen Çankaya'nın semtleri haline geldiler. İlçenin bugün 17 semti ve 124 mahallesi bulunmaktadır. İl merkezine 9 km. uzaklıktaki Çankaya'nın yüzölçümü 307 km², 2020 Yılı Adrese Dayalı Nüfus kayıt verilerine göre; toplam nüfusu 925.828 kişidir. Çankaya sınırları içerisinde Cumhurbaşkanlığı Köşkü, TBMM, Başbakanlık, kuvvet komutanlıkları (Genelkurmay Başkanlığı, Kara Kuvvetleri Komutanlığı, Hava Kuvvetleri Komutanlığı, Deniz Kuvvetleri Komutanlığı ve Jandarma Genel Komutanlığı), bakanlıklar, kamu kuruluşları, büyükelçilikler, önemli ticari, kültürel ve sosyal merkezler yer almaktadır. Fakat Çankaya'nın Ankara'nın diğer metropol ilçelerinden farkı, gündüz nüfusunun 2,5 milyonu aşmasıdır. Çünkü Ankara'nın sosyal, kültürel, siyasi ve ticari hayatına yön veren kuruluşların önemli bir bölümü Çankaya sınırları içerisinde.

Ankara'nın önemli ilçelerinden olan Çankaya'da Atatürk Orman Çiftliği, Anıtkabir Atatürk Müzesi, Atatürk Anıtı (Zafer Anıtı-Sihhiye), MTA Genel Müdürlüğü Tabiat Tarihi Müzesi, Güvenlik Anıtı , Etnografya Atatürk Anıtı ODTÜ Arkeoloji Müzesi, Devlet Resim ve Heykel Sergi Salonu, Anıt Park, Botanik Bahçesi, Abdi İpekçi Parkı, Güven Park, Kurtuluş Parkı, Kuşulu Park, Milli Egemenlik Parkı, Ahmet Arif Parkı, Hitit Anıtı, Atakule ve TBMM bulunmaktadır.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşılmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldirmiştir. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

"2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu." (Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

"COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert oldu. Salgının etkileri daha da belirginleşince pek çok kurum ekonomik tahminlerini aşağı yönlü revize etti. Salgının seyri ve iktisadi faaliyetler üzerindeki etkisi ile ilgili belirsizlik devam etmekle beraber, toparlanmanın önceki tahminden daha kademeli olacağı bekleniyor. Türkiye haziran ayının başlamasıyla birlikte salgının tedbirlerini büyük ölçüde kaldırarak normalleşme sürecine girdi. COVID-19 etkisiyle nisan ayında %31,4 ile rekor düzeyde gerileyen sanayi üretimi, mayıs ayındaki toparlanmanın ardından imalat PMI verisinin haziranda 50 eşik düzeyinin üzerine çıkmasıyla tekrar büyümeye başladı.

Temel Ekonomik Göstergeler						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GSYİH (Cari ABD Doları)	\$863 milyar	\$853 milyar	\$789 milyar	\$754 milyar	\$735* milyar	
Kişi Başına Düşen GSYİH (Cari ABD Doları)	\$10,862	\$10,546	\$9,621	\$9,127	\$8,790*	-
Büyüme	3.2%	7.5%	2.8%	0.9%	-5.0%*	5.0%*
Enflasyon	8.5%	11.9%	20.3%	11.8%	12%*	12%*
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-\$26.8	-\$40.6	-\$20.7	\$8.0	\$2.9*	-
Cari Açık / GSYİH	-3.1%	-4.8%	-2.6%	1.1%	0.4%*	-0.2%*
ABD Doları / TL (Yıl Sonu)	3.52	3.78	5.30	5.96	7.02*	7.26*
İşsizlik Oranı	12.0%	9.9%	13.5%	13.7%	17.2%*	15.6%*

*Henüz resmi veri açıklanmadı, 20 Temmuz 2020 itibarıyla tahmini veriler
Kaynak: TUIK, TCMB, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu

FED 2020 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceğini ve ECB de (Avrupa Merkez Bankası) varlık alım programını sürdüreceğini açıkladı. AB liderleri ayrıca temmuz ayı sonunda 540 milyar Euro tutarında bir teşvik paketi üzerinde anlaşılabilir. 2018 yılının eylül ayında %24 seviyelerine kadar çıkarılan TCMB politika faiz oranı, 2019 temmuz ayından başlayarak kademeli olarak indirilerek 2020 yılı haziran ayı itibarıyla %8,25 seviyesine getirildi. Haziran ayı toplantısında politika faiz oranını değiştirmeyen TCMB'nin, çekirdek enflasyon göstergelerindeki yükseliş eğilimini göz önüne alarak enflasyonda düşüş trendi yeniden başlanana kadar temkinli duruşunu sürdürmesi bekleniyor.

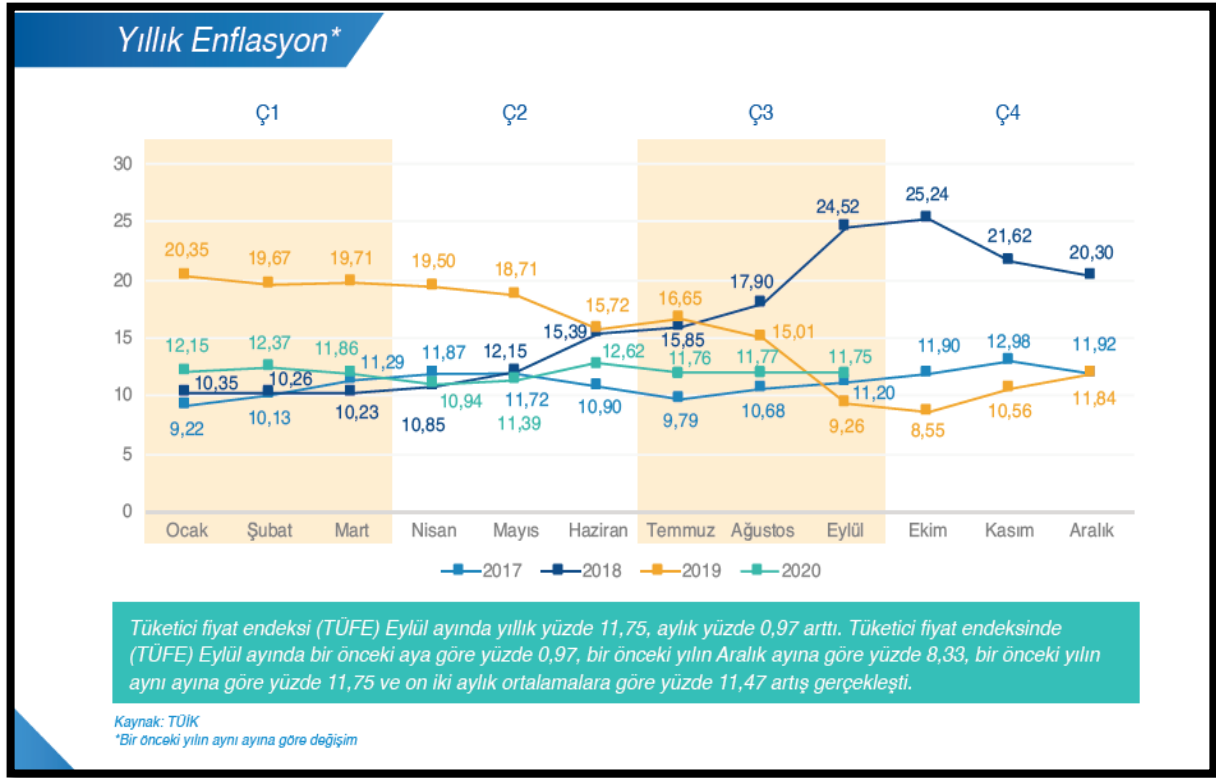
Türkiye ekonomisi 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık olarak %0,9 oranında büyüdü. 2020 yılının ilk çeyreğinde ise zincirlenmiş hacim endeksine göre bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,5 büyüdü. Mart ayının son iki haftası itibarıyla COVID-19 salgınının ekonomik aktivite üzerindeki ilk etkilerinin görülmeye başlaması, çeyrek bazda büyüme oranının beklentilerinin altında kalmasına sebep oldu. IMF tarafından nisan ayında yayınlanan ve haziran ayında güncellenen Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, COVID-19'un ekonomik faaliyetlerde yarattığı tahribatın etkisiyle Türkiye'nin ekonomisinin 2020 yılında yaklaşık %5 oranında daralması ve takip eden 2021 yılında ise %5 oranında büyümesi bekleniyor. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, Türkiye genelinde işsizliğin 2020 yılsonunda %17,2 seviyesine yükselmesi ve 2021 yılsonunda ise %15,6 seviyesine gerilemesi bekleniyor.

(Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu.)

"COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir. Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir.

Öncü veriler Mayıs sonrasındaki normalleşme süreciyle birlikte toparlanmanın Ekim ve Kasım aylarında sürdüğüne işaret etmektedir. Eylül'de 52,8 değerini alan imalat sanayi PMI, Ekim'de 53,9, Kasım'da 51,4 değerini almıştı. Benzer şekilde kapasite kullanım oranı Eylül'deki %74,3'ten kademeli olarak yükselmiş ve Ekim'de %74,9 ve Kasım'da %75,3'e çıkmıştır. Ancak, devam eden salgının etkisiyle beklentilerde iyileşme hız kesmiş ve sektörel güven endeksleri Kasım'da gerileyerek ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmiştir. Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül'de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ve Kasım aylarında sırasıyla %11,9 ve %14,0 seviyelerine yükselmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten Ekim'de %18,2'ye, Kasım'da %23,1'e ulaşmıştır."

(Gyoder, 2020, 3.Çeyrek Raporu)



Gayrimenkul Sektörü:

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

Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınırın % 75'ten % 80'e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra Emlak Konut GYO ve GYODER'in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar ve 150 metrekareden büyük konutlarda KDV'nin yüzde 8'e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının artırılması hedeflenmiştir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşaat maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur.

2019da 2.yarıda alınan ekonomik kararlara da bağılı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğerkredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan bu hareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir.

Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgının edeniyle ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağlı olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağlı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağlı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

"2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir.

Kuzey yarım küredeki yaz ve dünya çapında alınan önlemler ile salgın ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde baskılanmış görünmektedir. Buna karşın sonbaharın başlamasıyla tekrar tırmanışa geçmiş olması küresel ekonomi ve sağlık sistemini olumsuz etkilemektedir. Yaygın aşı süreci tamamlanıncaya kadar bu tip dalgalanmaların yaşanması kaçınılmaz olarak görünmektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Ekim 2020 de yayınlan IMF Küresel Görünüm Raporuna göre1 küresel ekonominin yüzde 4,4 küçüleceği beklentisi açıklanmıştır. Aynı raporda gelişmiş ekonomiler için yüzde 5,8 gelişmekte olan ekonomiler için ise yüzde 3,3 oranında küçülme beklenmektedir.

Ülkemizde ise pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir.

İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir. Üçüncü çeyrek büyüme rakamları hem Türkiye hem de sektör için oldukça güçlü görünmektedir. Öncü göstergeler büyüme sürecini destekler niteliktedir. Üçüncü çeyrekte krediye ulaşım şartlarındaki olumlu değişim ve buna bağlı politikaların etkisiyle hem satışlar hem de inşaat sektörünün ihtiyacı olan kaynak önemli ölçüde sağlanmıştır.

Söz konusu önlemlerin olumlu yansımaları ise konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışları 865 bin adet olurken 2020 yılının aynı döneminde 1 milyon 161 bin rakamına ulaşarak yüzde 34,2'lik bir artış sağlamıştır. Söz konusu dönemde birinci el ipotekli konut satış sayısı 162 bin rakamına ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 141,2'lik artış kaydetmiştir. İkinci el ipotekli satışlar ise daha da canlı bir eğilim sergileyerek 346 bin adet olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılının ilk dokuz aylık dönemine göre artış yüzde 187,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir." (Gyoder,2020, 3.Çeyrek Raporu)

OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

COVID-19 salgınının mart ayının başlarında Türkiye'ye de sıçraması ile beraber İstanbul Ofis Piyasası'ndaki sürmekte olan "Kiracı Piyasası" devam ediyor. 2020 ilk yarı itibarıyla, kira fiyatları ve boşluk oranlarını değerlendirdiğimizde ofis piyasasında COVID-19 etkilerinin henüz piyasa verilerine yansımadığını söyleyebiliriz. Geçici olarak kapanan ofisler ile birlikte benimsenen uzaktan çalışma modeli, ilk tepki olarak firmaların kiralama alanı ihtiyaçlarını düşürmelerine sebep oldu. Bu dönemde kiralama işlemlerinde önceki dönemlere kıyasla düşüş gözlemlenmemizin yanı sıra, pek çok firmanın esnek çalışmayı kalıcı hale getirdiği haberlerini alıyoruz. Bunun yanı sıra sosyal mesafe kuralının ofislerde de uygulanmaya başlamasıyla kişi başı kullanılan ofis alanı arttı. (Colliers International, 2020 İlk Yarı Raporu)

2020 yılı üçüncü çeyreğin sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Öte yandan sağlıklı çalışma alanlarına yönelik nitelikli ve modern altyapılı bina çözümlerinin gerekliliği doğrultusunda arz, yeniden sınıflandırılma konusu olacaktır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 90.869 m² olarak gerçekleşirken, Eylül sonunda kiralama işlemleri toplamda 223.000 m² olmuştur. Üçüncü çeyrekte kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğe kıyasla, başlıca devam eden anlaşmaların finalize olması beraberinde iki katından fazla bir oranda, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %15 artış kaydedilmiştir. Bununla birlikte, üçüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerini sayıca %75 gibi büyük bir çoğunluğunu ve metrekare bazında yarısından fazlasını yeni kiralama anlaşmaları oluştururken, geriye kalan kiralama faaliyetleri yenileme anlaşmaları olarak gerçekleşmiştir.

Ofis çalışma alanlarında sosyal mesafe uygulamaları için yapılan kısa vadeli çözümler çoğunlukla birçok kuruluşta sürdürülmüştür. Bundan sonraki süreçte, kuruluşlar için uzun vadeli çözümler; temel prensibin esneklik üzerine olduğu sağlık, verimlilik ve maliyet optimizasyonu odakları etrafında yeniden şekillenen çalışma alanları ile ortaya çıkacak olup, dördüncü çeyrek ve önümüzdeki yılın başından itibaren ofis pazarının itici gücü olması beklenmektedir. Bu nedenle, kuruluşlar verimliliğin en üst seviyede elde edilebilmesi için yeni normal doğrultusunda üretkenlik ve uzaktan çalışma yönetimi arasında önemli bir denge sağlamalıdır. Bunun gerçekleşebilmesi adına, fiziksel ofis alanları kesin olarak gerekli olmaya devam edecek olup, genel olarak daha iş birlikçi ve sosyal alanlar sunan alanların işlevselliğine yönelik değişimler olması öngörülmektedir. Toplam bir çalışma alanı ekosistemi altında; şirketlerin, çalışanlarına herhangi üçüncül bir yerden en azından belirli bir seviyede çalışabilme olanağı sağlaması beklenenecek olup, tek bir genel merkez yerine, çalışanların ikamet yoğunluğuna bağlı olarak uygun uydu ofisler, özellikle büyük işgücü olan kuruluşlar için orta vadede ön plana çıkması beklenmektedir.

Bununla birlikte, ofis bina arzı; sağlıklı çalışma alanlarının gerekliliği doğrultusunda modern ve nitelikli altyapısı olan yüksek kalitedeki binaların belirlenmesi ile yeniden sınıflandırılacaktır. Kiralama talebi beklendiği üzere üçüncü çeyrekte artış gösterirken, temel olarak devam eden anlaşmaların bitmesi sonucu yükselmiştir. Öte yandan, döviz kurunda özellikle bu çeyrekte kaydedilen belirgin artış mal sahibi üzerinde ve kiralama faaliyetlerinde etkili olmayı sürdürecektir. Bunun yanı sıra kiracı lehine ortam orta vadede devam edecektir. (GYODER,2020 3. Çeyrek Raporu)

Pandemi ile geçen bir buçuk yıllık süre içerisinde birçok sektörde olduğu gibi ofis pazarında da belirgin değişimler yaşanmaktadır. Uzaktan çalışma alışkanlıklarının arttığı bu dönemde Şirketler Covid-19 sonrasındaki çalışma şekilleri üzerine çalışmalar yapmaktadır. Bu kapsamda ofis alanlarının niteliği, teknolojik altyapısı ve erişim hiç olmadığı kadar önemli hale gelmiştir. 2021 yılının ikinci çeyreğinde ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. İkinci çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama işlemi 54.336 m² olurken, geçen yılın aynı dönemine oranla önemli bir fark göstermemektedir. İşlemlerin %76 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin %15'ini yenilemeler oluştururken, %8'i ise mal sahibi kullanıcıları tarafından gerçekleştirilmiştir. (Gyoder,2021, 3.Çeyrek Raporu)

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	8.248	8.420	8.498
İzmir	6.814	6.878	7.074
Bursa	5.100	5.467	5.027
Antalya	4.733	5.123	4.098
Ankara	5.692	5.549	5.218
Kocaeli	4.366	4.188	4.328
Adana	3.800	4.687	3.378

Kaynak: Endeksa

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Çankaya Belediyesi, web tapu portalı ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Merkezi bir noktada yer almaktadırlar.
- * Kat mülkiyeti kurulmuştur.
- * Donatıları olan site içerisinde yer almaktadırlar.
- * Ulaşım imkanları iyi durumdadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * A ve B Bloкта yer alan taşınmazlar metrajı nedeni ile diğer bağımsız bölümlere göre daha kısıtlı bir alıcı kitlesine hitap etmektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

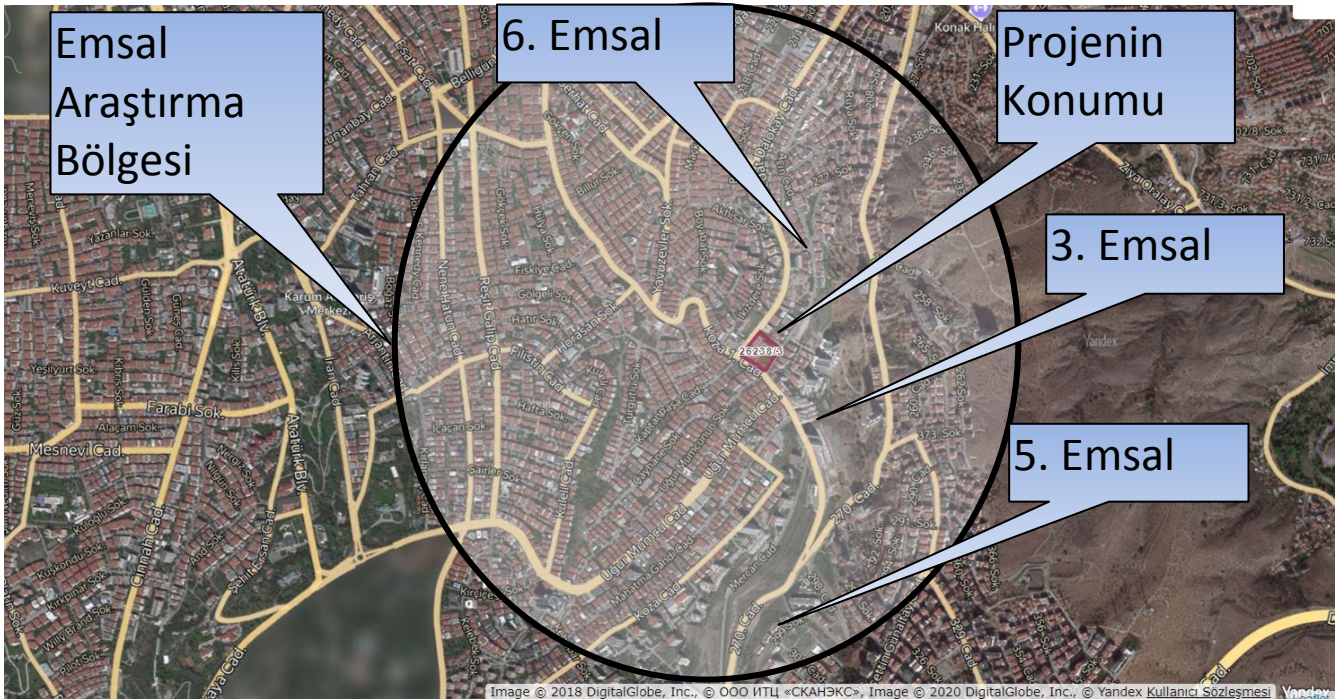
Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında taşınmazların değerinin tespitinde;

- Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık Residence Emsalleri

Emsal Krokisi



1 Royal Brokers

Tel 0312 441 57 00

Aynı lokasyon içerisinde site içerisinde yer almayan 4 katlı bir apartmanın bahçe katında yer alan 2+1 planlı daire satılık durumdadır. 135 m² olarak pazarlanmaktadır. Dairenin kendi kullanımında 200 m² civarında bahçe kullanımı olduğu beyan edilmiştir. Bu bahçe kullanımının % 25-30 şerefiye farkına sahip olabileceği düşünülmektedir. Site donatıları bulunmamaktadır.

SATILIK	135 .-M ²	1.350.000 .-TL	10.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

2 Betül Emlak

Tel 0506 472 31 05

Yakın konumda Şemsettin Günaltay Caddesi üzerinde konumlu Nova Garden projesinde 17. katta yer alan 4+1 planlı daire satılıktır. 204 m² olarak pazarlanmaktadır. Proje içerisindedir. Daha yeni bir proje içerisinde kapalı otopark ve güvenlidir. 1.750.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	204 .-M ²	1.750.000 .-TL	8.578 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

3 Betül Emlak

Tel 0534 708 49 14

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı cadde üzerinde Yamaçevler projesinde 10 katlı blokta 3. katta yer alan 4+1 planlı daire satılıktır. Daire 180 m² olarak pazarlanmaktadır. 1.250.000 TL bedelle satılıktır. Kapalı otopark ve güvenlidir. 15-20 yaşındadır. Benzer özelliklere sahiptir.

SATILIK	180 .-M ²	1.250.000 .-TL	6.944 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

4 Evcil Gayrimenkul

Tel 0552 853 60 65

Kırkkonaklar Mahallesi içerisinde Zihnebey Konutlarında yer alan 4+1 planlı daire satılıktır. 164 m² olarak pazarlanmaktadır. 1.000.000 TL bedelle satılıktır. Yeni bir projedir. Sosyal donatıları, kapalı garaj ve güvenlik imkanı bulunmaktadır. Yapı yaşı açısından daha iyi, konum olarak daha dezavantajlıdır.

SATILIK	164 .-M ²	1.000.000 .-TL	6.098 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

5 Coldwell Banker Elmas

Tel 0555 435 43 41

Aynı lokasyon içerisinde Park Vadi Evleri'nde yer alan 230 m² olarak pazarlanan taşınmaz site donatılarına sahiptir. 8-10 yaşında bir projede yer almaktadır. Benzer donatıları olup yapı yaşı açısından daha iyi durumdadır.

SATILIK	230 .-M ²	1.500.000 .-TL	6.522 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

6 Plaza Emlak

Tel 0532 227 03 06

Yakın lokasyonda rezidans projesi içerisinde 1+1 planlı daire satılıktır. 65 m² olarak pazarlanan daire 2. katta konumdadır. Güvenlik, havuz, otoparklıdır. 440.000 TL bedelle satılıktır. Yapı yaşı açısından daha yeni, konum açısından daha sapa bir noktadadır.

SATILIK	65 .-M ²	440.000 .-TL	6.769 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

7 Sahibinden

Tel 0553 499 17 71

Çankaya'da Birlik Mahallesi içerisinde 1+1 planlı 65 m² olarak pazarlanan site içerisinde yer almayan daire satılık durumdadır. Kapalı otoparklı olup güvenlik ve site donatıları bulunmamaktadır. 425.000 TL bedelle satılıktır. Site donatıları ve konum açısından dezavantajlıdır. Bina yaşı yenidir.

SATILIK	65 .-M ²	425.000 .-TL	6.538 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

8 Novan Gayrimenkul

Tel 0533 270 01 98

Gaziosmanpaşa'da yeni bir binada zemin katta yer alan 1+1 planlı daire satılık durumdadır. Pazarlanan 70 m² dir. Konum olarak daha prestijli bir konumdur. Kapalı otopark donatısı bulunmaktadır. Site donatıları ve güvenlik bulunmamaktadır.

SATILIK	70 .-M ²	920.000 .-TL	13.143 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	----------------------------

9 Mülk Kaynak Project

Tel 0545 977 68 12

Sinpaş Altınoran projesinde yer alan 1+1 planlı taşınmaz satılık durumdadır. 82 m² brüt alan ile pazarlanmaktadır. Proje yaşı ve sosyal donatıları daha gelişmiştir. Şehir merkezine daha mesafeli konumdur. 1.050.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	82 .-M ²	1.050.000 .-TL	12.805 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

10 Satış İhalesi

Çay yolu mahallesi'nde proje içerisinde ofis nitelikli taşınmaz satılık durumdadır. Sosyal donatıları olan natamam AVM ve dükkanları bulunan icra yoluyla satılıktır. 102 m² brüt alan ile pazarlanan taşınmaz 594.000 TL bedelle satışta.

SATILIK	102 .-M ²	594.000 .-TL	5.824 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

11 Remax Tecrübe

Tel 0555 017 08 09

Gaziosmanpaşa Mahallesi'nde Mesa Güneş villalarında yer alan villa satılık durumdadır. 4+1 planlı tam mustakil villa 200 m² olarak pazarlanmaktadır. Yapı yaşı 30-35 aralığındadır. Site içerisinde. 2.500.000 TL bedelle satılık olup tadilat gerektirdiği beyan edilmiştir. Konum olarak daha iyi konumdur.

SATILIK	200 .-M ²	2.500.000 .-TL	12.500 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

12 Remax Deniz

Tel 0532 419 36 27

Mesa İşık Sitesi'nde yer alan daire 7. katta konumlanmıştır. Tam kat tek daire üzerine kurulan binada yer alan daire 5+1 plan tertiplidir. 400 m² olarak pazarlanmaktadır. 2 araçlık kapalı otopark imkanı bulunduğu beyan edilmiştir. 19.500 TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	400 .-M ²	19.500 .-TL	49 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

13 Remax Deniz

Tel 0532 419 36 27

Mesa Koza Plaza'da 5. katta yer alan daire kiralık durumdadır. 200 m² olarak pazarlanan 4+1 planlı daire için 16.000 TL kira istenmektedir. Site sosyal donatıları bulunmaktadır. Site yaklaşık 15 yaşındadır.

KİRALIK	200 .-M ²	16.000 .-TL	80 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

14 Ata Gayrimenkul

Tel 0312 446 32 00

Gaziosmanpaşa Mahallesi'nde 6-7 yıllık bir rezidansta yer alan daire 1+1 planlıdır. 70 m² olarak pazarlanan daire için 4.650 TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	70 .-M ²	4.650 .-TL	66 .-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------------------------

15 Epa Emlak Çankaya Temsilciliği

Tel 0533 205 07 49

Gaziosmanpaşa'da Koza Sokak'ta yer alan daire 10-15 yaşında bir binada yer almaktadır. Kapalı otoparklı asansörlü bir binada yer alan daire 165 m² olarak pazarlanmaktadır. 7.000 TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	165 .-M ²	7.000 .-TL	42 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

16 Koçak Gayrimenkul

Tel 0532 425 31 25

Kuğulu Parka yakın konumda Park Apartmanında yer alan daire kiralık durumdadır. 12 katlı apartmanın 9. katında yer alan daire 200 m² olarak pazarlanmaktadır. Kapalı otopark, güvenlidir. Şehir manzarasına sahip olduğu beyan edilmiştir.

KİRALIK	200 .-M ²	11.500 .-TL	58 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

17 EF Grup Gayrimenkul

Tel 0539 942 38 98

Taşınmaz Gaziosmanpaşa Reşit Galip Caddesi'nde elçiliklere yakın konumda 145 m² daire kiralık durumdadır. 3+1 planlı daire için 7.500 TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	145 .-M ²	7.500 .-TL	52 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (C BLOK 1 NOLU B.B.)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (3)	EMSAL (5)	EMSAL (6)
SATIŞ FİYATI		1.250.000	1.500.000	440.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	98	180	230	65
BİRİM M ² DEĞERİ		6.944	6.522	6.769
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK 15%	BÜYÜK 20%	ORTA KÜÇÜK -5%
DAİRE TİPİ		4+1	4+1	1+1
TİPE İLİŞKİN DÜZELTME	1+1	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -5%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	10%	10%
KONUM	6. kat	BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	10%	10%
DİĞER BİLGİLER	NİTELİKLİ PROJE			
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA İYİ -5%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		15%	25%	10%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	7.860	7.986	8.140	7.446

Yukarıdaki karşılaştırma tablosu değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. Tabloda, değerlendirme yapılan bağımsız bölümlerden özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır.

Pazar yaklaşımı yönteminde değerlendirme konusu bağımsız bölümlerden C Blok 1 nolu bağımsız bölüm numaralı daire baz alınarak karşılaştırma yapılmıştır.

Bölgedeki konut emsalleri de incelenmiş olup, Pazar yaklaşımı ile ortalama birim m² değerlerine ulaşılmıştır.

Taşınmazlar ile ilgili yapılan araştırmada; Değerlemeye konu olan taşınmazların bulunduğu bölgede benzer nitelikte az sayıda mesken bulunmakta olup taşınmazların bulunduğu site Ankara İlinin talep edilen bölgesinde bulunmasının yanı sıra talep edenlerin çoğunun yabancı diplomat olması nedeniyle emsal meskenlere oranla satış değerlerinin daha yüksek olacağı öngörülmüştür. Taşınmazların konumu, binanın yıpranmışlık durumu, manzarası, arz ve talep dengesi ve mevcut ekonomik koşullar göz önünde bulundurularak her bir bağımsız bölüm için değertakdir edilmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu C Blok 1 bağımsız bölüm nolu taşınmazın birim m² değeri olarak ~7.860-TL/m² olarak takdir edilmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması ile söz konusu taşınmazların mevkii, proje içindeki konumları, dekorasyonlu olup olmamaları, iç mekan özellikleri, alanları, katları, cephe özellikleri gibi çeşitli parametreleri dikkate alınarak şerefiyelerine istinaden her bir bağımsız bölüm için ekte belirtilen birim m² değerleri takdir edilmiştir. 37 no'lu taşınmazın niteliğinin ofis olması ve tip olarak bağımsız villa tarzında inşa edilmiş olması nedeni ile kullanım alanı, nitelik ve tipi birlikte diğer bağımsız bölümlerden daha farklı değerlendirilmiştir.

■ **Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;**

Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Nitelik	Bağımsız Bölüm Brüt Alan (m ²)	m ² Birim Değeri (TL)	Taşınmazın Değeri (KDV Hariç) (TL) (*)	Taşınmazın Değeri (KDV Dahil) (TL)
6	6	MESKEN	632,00	6.329	4.000.000	4.720.000
8	8	MESKEN	632,00	6.646	4.200.000	4.956.000
10	10	MESKEN	632,00	7.278	4.600.000	5.428.000
11	11	MESKEN	632,00	7.595	4.800.000	5.664.000
1	1	MESKEN	632,00	5.142	3.250.000	3.835.000
4	4	MESKEN	632,00	6.092	3.850.000	4.543.000
5	5	MESKEN	632,00	6.250	3.950.000	4.661.000
1	ZEMİN	MESKEN	98,00	7.860	770.000	777.700
4	ZEMİN	MESKEN	142,00	7.042	1.000.000	1.010.000
10	1	MESKEN	146,00	7.534	1.100.000	1.111.000
14	2	MESKEN	104,00	7.933	825.000	833.250
15	2	MESKEN	104,00	7.933	825.000	833.250
21	3	MESKEN	103,00	8.107	835.000	843.350
27	4	MESKEN	102,00	8.284	845.000	853.450
30	4	MESKEN	104,00	8.173	850.000	858.500
32	5	MESKEN	105,00	8.571	900.000	909.000
35	5	MESKEN	145,00	8.276	1.200.000	1.212.000
37	ZEMİN+1	BÜRO	177,00	3.672	650.000	767.000
TOPLAM			5.754,00		38.450.000	43.815.500

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Değerleme Konusu Taşınmazların Toplam Değeri	38.450.000 TL
--	----------------------

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olması, taşınmazların yapı kullanım izin belgesine sahip olmaları nedeni ile yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

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

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

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

Değerleme Konusu Taşınmazların Toplam Değeri (-TL)	38.450.000 TL
---	----------------------

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

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

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

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

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu bölgede bulunan konut birim m² değerlerinin tip, alan, buldukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirilmesine alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazların tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre yasal gereklilerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin kira değeri analizi yapılmıştır. Bölgede yapılan incelemelerde emsal taşınmazların 42.-TL/m² ila 80.-TL/m² birim değerler arasında pazarlandığı görülmüştür. Bağımsız bölümlerin metraj, site yaşı, sosyal donatıları göz önünde bulundurularak kira değerleri aşağıdaki gibi öngörülmüştür.

TAŞINMAZLARIN KİRA DEĞER TABLOSU						
Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Nitelik	Bağımsız Bölüm Brüt Alan (m ²)	m ² Birim Kira Değeri (TL)	Taşınmazın Değeri (KDV Hariç) (TL) (*)
A	6	6	MESKEN	632,00	40	25.000
A	8	8	MESKEN	632,00	42	26.300
A	10	10	MESKEN	632,00	46	28.800
A	11	11	MESKEN	632,00	47	30.000
B	1	1	MESKEN	632,00	32	20.300
B	4	4	MESKEN	632,00	38	24.100
B	5	5	MESKEN	632,00	39	24.700
C	1	ZEMİN	MESKEN	98,00	49	4.800
C	4	ZEMİN	MESKEN	142,00	44	6.300
C	10	1	MESKEN	146,00	47	6.900
C	14	2	MESKEN	104,00	50	5.200
C	15	2	MESKEN	104,00	50	5.200
C	21	3	MESKEN	103,00	50	5.200
C	27	4	MESKEN	102,00	52	5.300
C	30	4	MESKEN	104,00	51	5.300
C	32	5	MESKEN	105,00	53	5.600
C	35	5	MESKEN	145,00	52	7.500
BAĞ EVİ	37	ZEMİN+1	BÜRO	177,00	26	4.600
TOPLAM				5.754,00		241.100

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine 6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme kosunu taşınmazlar "Bina" portföyünde olduğundan bu kapsam dışındadır.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel 6.5.8 - Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli ve tüm hisseleri Şirkete ait olduğundan bu kapsam dışındadır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

İmar ve mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." denilmektedir. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Fiili kullanımları tapu nitelikleri ile uyumludur. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu 18 Adet bağımsız bölümün;

28.12.2021 tarihli toplam değeri için ;

38.450.000 .-TL

(Otuz Sekiz Milyon Dört Yüz Elli Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

43.815.500 .-TL

Toplam kira değeri için;

241.100 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



A. Özgün HERGÜL

Lisans No: 402487

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.

* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.

* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.