



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

# NİĞDE EMLAK KONUTARI DEĞERLEME RAPORU



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOKİ İŞTİRAKİDİR

18.10-01-256  
KASIM, 2018



#### GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

<b>DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ</b>	Niğde İli, Merkez İlçesi, Tepe Mahallesi, 3337 ada 2 parsel üzerinde yer alan Niğde Emlak Konutları Projesinin tamamlanması durumundaki toplam değeri, projenin mevcut durum değeri ile tarafımıza iletilen çarşaf listeye esas proje kapsamında yer alan 365 adet bağımsız birimin tamamlanması halindeki güncel rayiç değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporudur.			
<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM</b>	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.			
<b>RAPORU HAZIRLAYAN KURUM</b>	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.			
<b>RAPOR NUMARASI</b>	18.10-01-256			
<b>RAPOR TARİHİ</b>	08.11.2018			
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b>				
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	<b>Ada/Parsel</b>	<b>Yüzölçümü (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Cilt No/Sayfa No</b>	<b>Tarih/Yevmiye No</b>
	3337/2	25.643,04	13/1274	27.05.2016/13817
<b>MEVCUT KULLANIM</b>	İnşai faaliyetler devam etmektedir.			
<b>İMAR DURUMU</b>	<b>Ada No</b>	<b>Parsel No</b>	<b>İmar Fonksiyonu</b>	<b>Yapılaşma Şartları</b>
	3337	2	Toplu Konut Alanı	E: 2,50, Hmaks: 50,50 m
<b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b>				
<b>PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ</b>	123.507.341 ₺			
<b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ DEĞERİ</b>	155.894.482 ₺			

## İÇİNDEKİLER

<b>1.RAPOR BİLGİLERİ .....</b>	<b>5</b>
1.1 Rapor Tarihi.....	5
1.2 Rapor Numarası .....	5
1.3 Rapor Türü .....	5
1.4 Değerleme Tarihi .....	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar.....	5
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı .....	5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası .....	5
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	6
<b>2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....</b>	<b>6</b>
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri .....	6
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri .....	6
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	6
2.4 Uygunluk Beyanı .....	7
<b>3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ .....</b>	<b>8</b>
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar .....	8
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar .....	8
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler .....	13
3.3.1 Pazar Yaklaşımı .....	14
3.3.2 Gelir Yaklaşımı.....	14
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı .....	15
<b>4. GENEL, ÖZEL VERİLER.....</b>	<b>17</b>
4.1 Global Ekonomik Görünüm .....	17
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm.....	18
4.3 Demografik Veriler.....	20
<b>5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER .....</b>	<b>22</b>
5.1 Bölge Analizi .....	22
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....	23
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri .....	25
5.4 Kadastral Durum Bilgileri .....	26
5.5 İmar Durum Bilgileri .....	27
5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri .....	28
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri .....	30
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri.....	30
5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması.....	37
5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler .....	37
5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	37
5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	37
5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım.....	37
5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	37
5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi .....	38
5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler .....	38
<b>6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI .....</b>	<b>39</b>

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	39
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri .....	39
6.3 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Pay Oranları.....	39
6.4 Satılık Arsa Emsal Araştırması.....	40
6.5 Satılık Konut Emsal Araştırması.....	41
6.6 Satılık Dükkan Emsal Araştırması .....	42
6.7 Maliyet Yaklaşımı ile Değer Takdiri .....	43
6.8 Maliyet Yaklaşımı ile Projenin Tamamlanması Durumundaki Değer Takdiri.....	45
6.9 Gelir Yaklaşımı ile Değer Takdiri .....	45
<b>7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....</b>	<b>48</b>
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	48
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	49
7.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	49
7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	49
<b>8. SONUÇ .....</b>	<b>50</b>
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	50
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	50
<b>RAPOR EKLERİ: .....</b>	<b>51</b>

## **1.RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1 Rapor Tarihi**

08.11.2018

### **1.2 Rapor Numarası**

18.10-01-256

### **1.3 Rapor Türü**

Bu rapor, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; Niğde İli, Merkez İlçesi, Tepe Mahallesi, 3337 ada 2 parsel üzerinde yer alan Niğde Emlak Konutları Projesinin tamamlanması durumundaki toplam değeri, projenin mevcut durum değeri ile tarafımıza iletilen çarşaf listeye esas proje kapsamında yer alan 365 adet bağımsız birimin tamamlanması halindeki güncel rayiç değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

### **1.4 Değerleme Tarihi**

07.11.2018

### **1.5 Raporu Hazırlayanlar**

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Mustafa ALTINYÜZÜK, Değerleme Uzmanı Hasan Serhat BERKLİ ve Şehir ve Bölge Plancısı Değerleme Uzmanı Elif ÖZEL GÖRÜCÜ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi Yılmaz ALUÇ tarafından kontrol edilmiştir.

### **1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı**

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

### **1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası**

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında 01.10.2018 tarihinde imzalanan 2018/170 no.lu sözleşmedir.

## **1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama**

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

## **2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER**

### **2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri**

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

### **2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri**

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

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

### **2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

Bu çalışma, müşteri talebi kapsamında, Niğde İli, Merkez İlçesi, Tepe Mahallesi, 3337 ada 2 parsel üzerinde yer alan Niğde Emlak Konutları Projesinin tamamlanması durumundaki toplam değeri, projenin mevcut durum değeri ile tarafımıza iletilen çarşaf listeye esas proje kapsamında yer alan 365 adet bağımsız birimin tamamlanması halindeki güncel rayiç değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

## 2.4 Uygunluk Beyanı

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

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

### 3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

#### 3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

##### KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği
\$/£	07.11. 2018 tarihli TCMB alış kuru olan 5,3575 £ esas alınmıştır.
\$/£	07.11.2018 tarihli TCMB satış kuru olan 5,3672 £ esas alınmıştır.

#### 3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

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

##### Değer Esasları

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

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

##### UDS tanımlı değer esasları:

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



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

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

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

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

### **Varsayılan Kullanım**

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

### **Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım**

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

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

➤ En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

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

2. Pazar Kirası

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

3. Makul Değer

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

4. Yatırım Değeri/Bedeli

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

5. Sinerji Değeri

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

6. Tasfiye Değeri

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

Diğer değer esasları (dar kapsamlı):

1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

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

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

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

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

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

**4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)**

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

### 3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

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

### 3.3.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

### 3.3.2 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

### 3.3.3 Maliyet Yaklaşımı

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

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

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

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

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

### **Taşınmaz Mülkiyet Hakları**

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

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

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

### **Geliştirme Amaçlı Mülk**

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

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



#### 4. GENEL, ÖZEL VERİLER

##### 4.1 Global Ekonomik Görünüm

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

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

Kaynak: IMF, OECD, Dünya Bankası

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

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

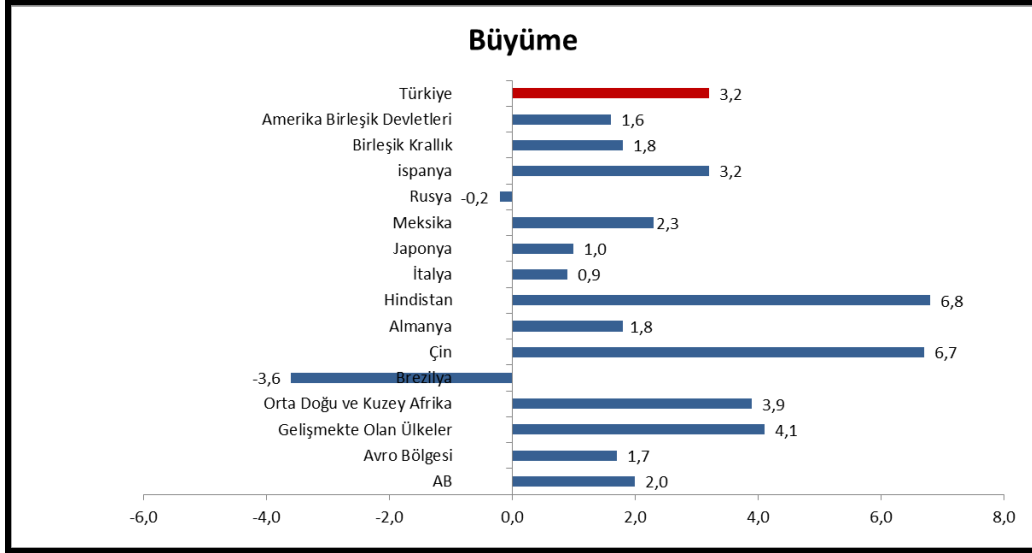
Kaynak: IMF, Dünya Ticaret Örgütü

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

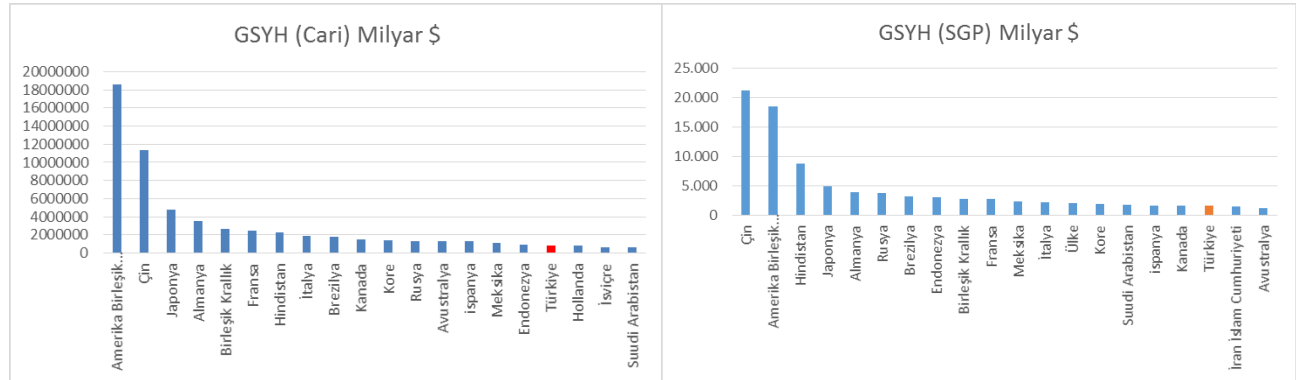
DTÖ tahminine göre, dünya ticaret hacmi 2017 ve 2018 yıllarında sırasıyla; %3,6 ve %3,2 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

## 4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

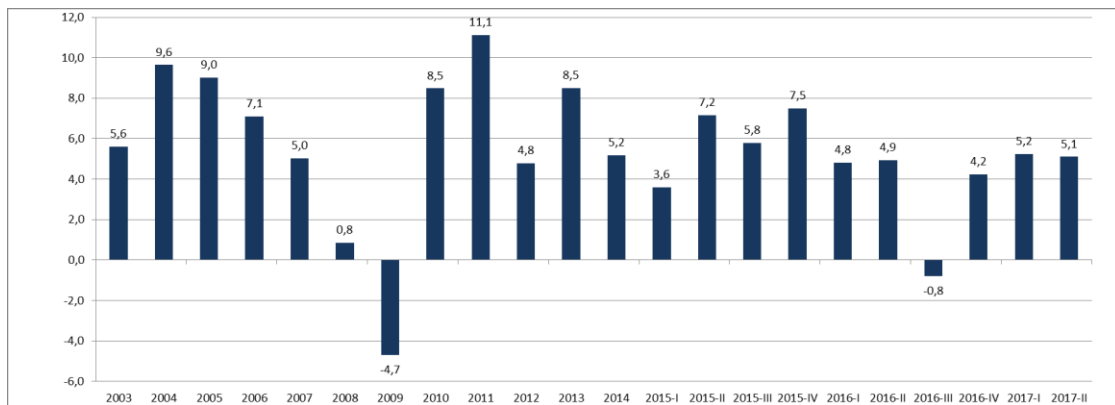
T. C. Ekonomi Bakanlığı'nın Eylül 2017'de yayımladığı ekonomik görünüme göre Türkiye ekonomisi 2016 yılında %3,2'lik büyüme performansı sergilemiştir.



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

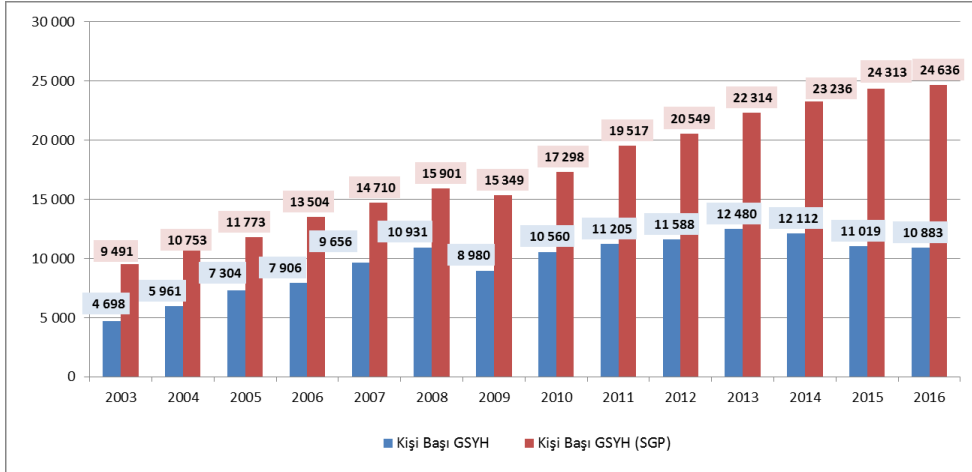


2002-2016 döneminde yıllık ortalama büyüme oranı %5,7 olmuştur. Türkiye, 2017'nin ikinci çeyreğinde %5,1 oranında büyüme kaydetmiştir.



Kaynak: TÜİK

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



Kaynak: TÜİK

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

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

#### Tüketici fiyat endeksi, Kasım 2017

[2003=100]



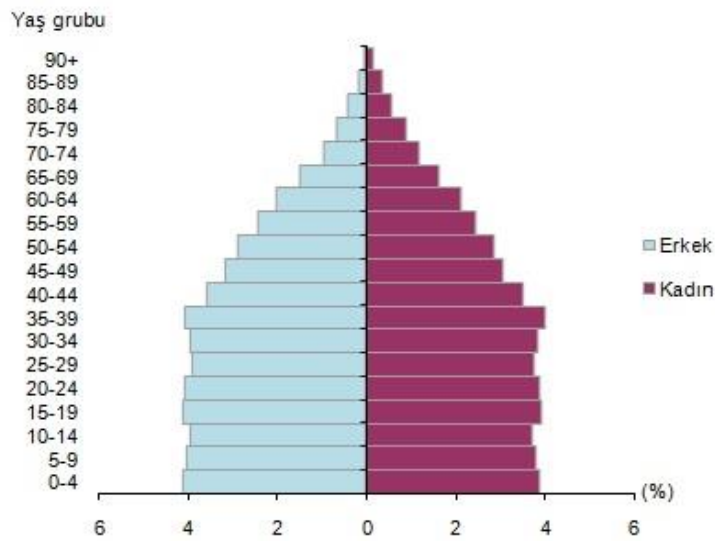
Kaynak:TÜİK

### 4.3 Demografik Veriler

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

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

Nüfus piramidi, 2017 (Kaynak: TÜİK)



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

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

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

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

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

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

(Kaynak: TÜİK)

## 5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

### 5.1 Bölge Analizi

**Niğde:** Niğde, 1924 yılında Cumhuriyet döneminin ilk mülki taksimatıyla İl statüsüne kavuşmuştur. 1954 yılında Nevşehir, 1989 yılında Aksaray'ın il olmasıyla bugünkü mülki sınırlarını almıştır.

Niğde'nin Merkez İlçe, Altunhisar, Bor, Çamardı, Çiftlik ve Ulukışla olmak üzere altı ilçesi bulunmaktadır.

İç Anadolu Bölgesinin güneydoğusunda, Orta Toroslar içinde yer alan Bolkarlar ve Aladağlar'ın kuzeye doğru kıvrımlaşarak sokuldukları alanın kuzeyinde kalan Niğde, matematik konum itibariyle; 37 derece 25 dakika ile 38 derece 58 dakika kuzey paralelleri ve 33 derece 10 dakika ile 35 derece 25 dakika doğu boylamları arasında bulunmaktadır.

Kuzeybatıda Aksaray, kuzeyde Nevşehir, kuzeydoğuda Kayseri, batı ve güneybatıda Konya illeri ile komşu olan Niğde, güneyde Bolkar Dağları ile Mersin, güneydoğu ve doğuda Aladağlar'ın oluşturduğu doğal sınırlar ile Adana iliyle komşudur. Büyük bir bölümü İç Anadolu Bölgesinde yer alan Niğde'nin güneyindeki Çamardı ve Ulukışla ilçeleri Akdeniz Bölgesi içinde yer almaktadır.

İlin yüzölçümü 7.795,22 km<sup>2</sup>'dir. İlin büyük bölümünde bozkır iklimi özellikleri vardır. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar soğuk ve kar yağışlıdır. Yüksek yerlerde ise yayla iklimi hüküm sürer.

2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Sayımı sonuçlarına göre toplam nüfusu 352.727'dir.

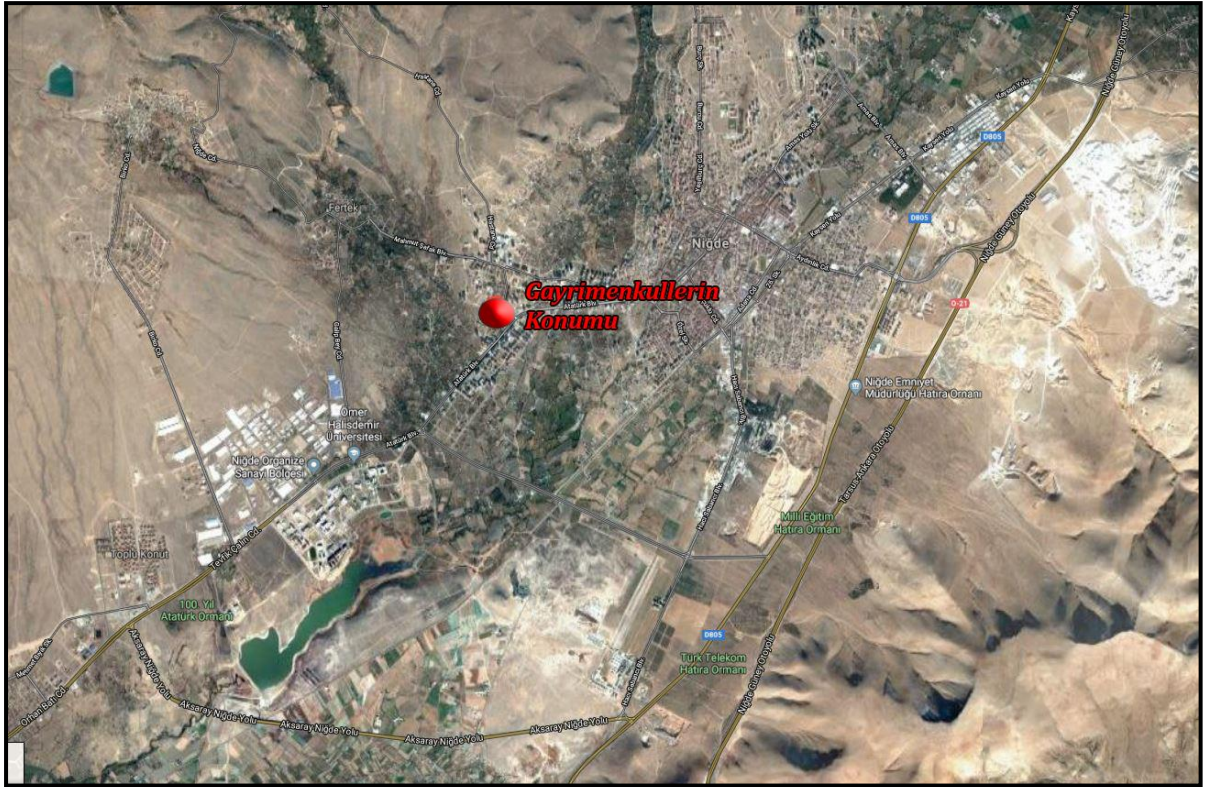


## 5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

Rapora konu proje alanı Niğde İli, Merkez İlçesi, Tepe Mahallesi, 3337 ada 2 parsel üzerinde inşa edilmekte olan Niğde Emlak Konutları Projesidir.

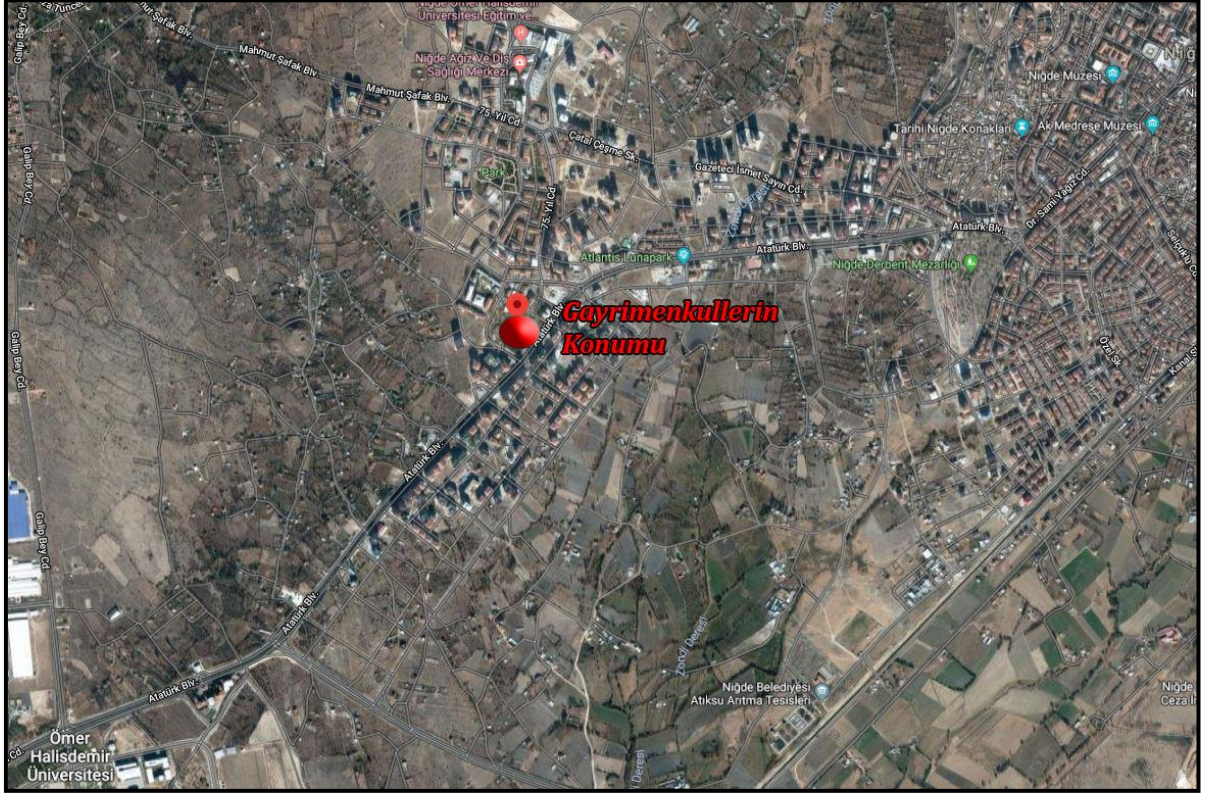
Atatürk Bulvarı üzerinde konumlu proje yaklaşık 37.959372 kuzey, 34.644885 doğu koordinatlarındadır.

Yakın çevresinde Niğde Devlet Hastanesi, Kemal Aydoğan Ortaokulu, Niğde Ömer Halisdemir Üniversitesi, Niğde Yurt Müdürlüğü, Sabancı Kız Öğrenci Yurdu, Niğde Organize Sanayi Bölgesi, Özel Niğde Hayat Hastanesi, boş parseller ve konut alanları yer almaktadır.



### Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, Nevşehir Havaalanına ~128 km, Niğde Ömer Halisdemir Üniversitesi'ne ~2,3 km, Niğde Organize Sanayi Bölgesine ~4 km, Niğde Merkezine ~4 km uzaklıktadır.





### 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Rapora konu gayrimenkule ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 03.10.2018 tarih ve saat 16:02'de Emlak Konut GYO. A.Ş. tarafından temin edilmiştir.

03.10.2018 Ada/Parsel Sorgula

**EMLAK KONUT GYO**

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	:AnaTaşınmaz	Ada/Parsel	:3337 / 2
Zemin No	:92815029	Yüzölçüm	:25643.04 m <sup>2</sup>
İl/İlçe	:NİĞDE/MERKEZ	Ana Taş. Ntlk	:Arsa
Kurum Adı	:Niğde		
Mah/Köy Adı	:TEPE M		
Mevkii	:		
Cilt/Sayfa No	:13/1274		
Kayıt Durum	:Aktif		

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
344391565	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	-	1/1	25643.04	Satış-27/05/2016-13817	

**İpotek**

Alacaklı	Müsterekmî?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı

BU BELGE EMLAK KONUT GYO A.Ş. İLE TAPU KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ARASINDA 20.07.2017 TARİHİNDE İMZALANAN PROTOKOL KAPSAMINDA DÜZENLENMİŞTİR

Raporlayan : Osman Sungur  
Rapor Tarih ve Saat: 3.10.2018 16:02:13

[https://netcad.emlakkonut.com.tr/gyonet/GenericClass/GenelSorgu.aspx?Adi=TK\\_TASINMAZ\\_SorguSayfasi&MID=11&p=0&src=&sorgula=1&filter=%5BTK\\_IL\\_ID%5D%20%3D%20%2773%27%20And%20%5BTK\\_IL...](https://netcad.emlakkonut.com.tr/gyonet/GenericClass/GenelSorgu.aspx?Adi=TK_TASINMAZ_SorguSayfasi&MID=11&p=0&src=&sorgula=1&filter=%5BTK_IL_ID%5D%20%3D%20%2773%27%20And%20%5BTK_IL...) 1/2

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

#### 5.4 Kadastral Durum Bilgileri

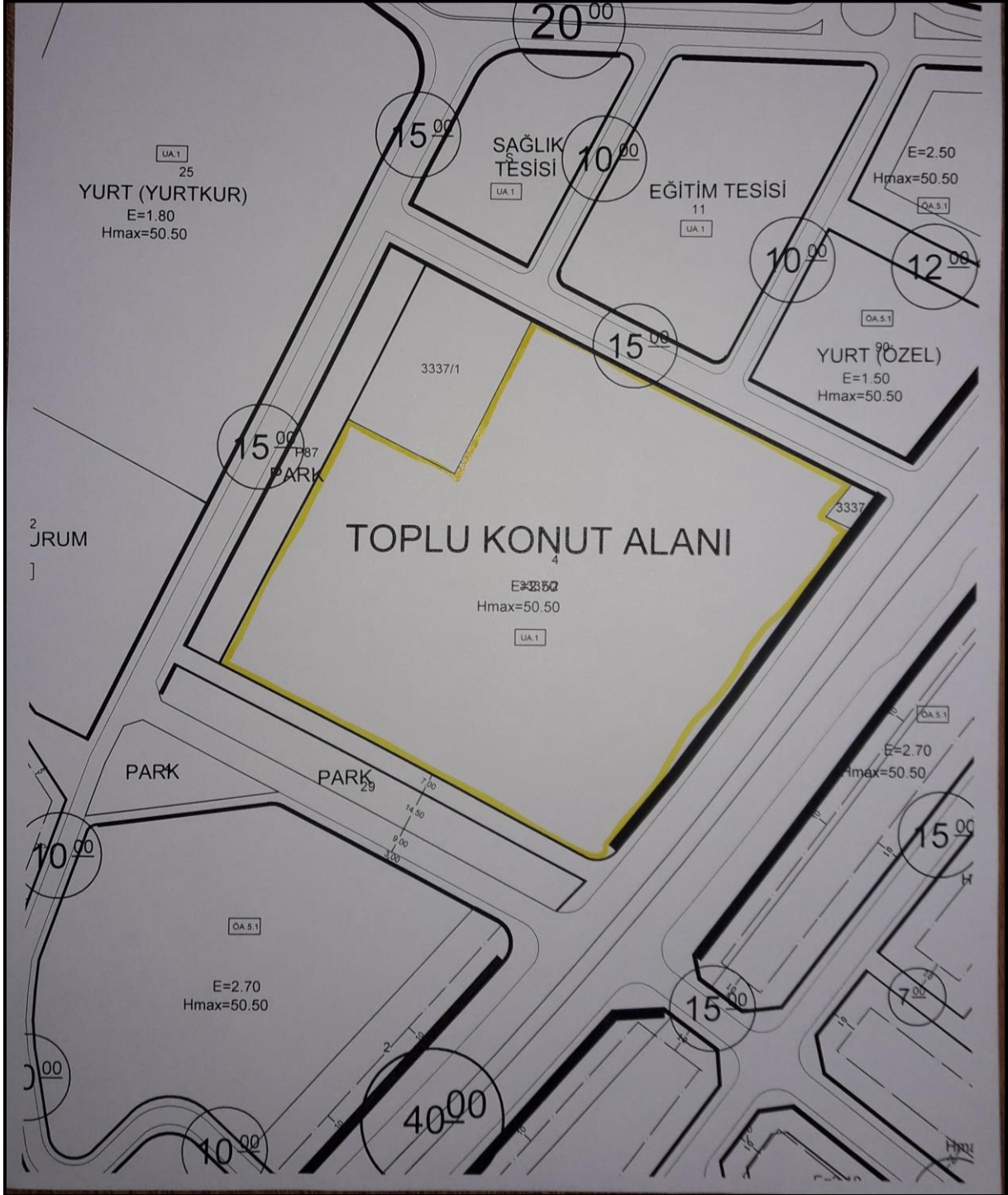
Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu ana taşınmazların kadastral durum bilgileri aşağıdaki gibidir.

İl	İlçe	Mahalle	Ada/Parsel	Nitelik	Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )
Niğde	Merkez	Tepe	3337/2	Arsa	25.643,04



## 5.5 İmar Durum Bilgileri

Niğde Belediyesi'nde yapılan incelemeye göre, değerlemeye konu projenin bulunduğu 3337 ada 2 parsel, 04.03.2016 tarih 24 sayılı belediye meclis kararı ile onaylanarak yürürlüğe giren 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, Emsal:2,50 Hmaks: 50,50 yapılaşma koşulları ile “**Toplu Konut Alanı**” olarak planlanmıştır.



## 5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri

Niğde Belediyesi'nde yapılan incelemelere göre 3337 ada 2 parsel için alınmış olan yapı ruhsat bilgileri aşağıdaki gibidir.

Mimari proje 07.09.2016 tarihlidir.

### ➤ Ruhsat Bilgileri

Blok No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Bb Nitelik	Bb Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı	
A1	20.09.2016	375/10-A1	Yeni Yapı	Mesken	42	5.829,06	Yol Kotu Altı	1	IV-C
				Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	4	248,88	Yol Kotu Üstü	12	
				Ortak Alan (Ortak Alan)		2.157,00			
				Ortak Alan(Garaj)		1.207,32			
				Ortak Alan (Sığınak)		890,74			
				<b>Toplam</b>	<b>42</b>	<b>10.333,00</b>		<b>13</b>	
A2	20.09.2016	375/10-A2	Yeni Yapı	Mesken	34	4.715,36	Yol Kotu Altı	1	IV-C
				Ofis ve İşyeri	5	2.542,72	Yol Kotu Üstü	10	
				Ortak Alan		1.585,19			
				Ortak Alan(Garaj)		1.307,73			
				<b>Toplam</b>	<b>39</b>	<b>10.151,00</b>		<b>11</b>	
A3	20.09.2016	375/10-A3	Yeni Yapı	Mesken	34	4.715,36	Yol Kotu Altı	1	IV-C
				Ofis ve İşyeri	5	1.326,44	Yol Kotu Üstü	10	
				Ortak Alan		1.373,75			
				Ortak Alan(Garaj)		1.954,45			
				<b>Toplam</b>	<b>39</b>	<b>9.370,00</b>		<b>11</b>	
A4	20.09.2016	375/10-A4	Yeni Yapı	Mesken	34	4.715,36	Yol Kotu Altı	1	IV-C
				Ofis ve İşyeri	6	1.435,26	Yol Kotu Üstü	10	
				Ortak Alan		1.712,63			
				Ortak Alan(Garaj)		2.233,75			
				<b>Toplam</b>	<b>40</b>	<b>10.097,00</b>		<b>11</b>	
B1	20.09.2016	375/10-B1	Yeni Yapı	Mesken	50	7.455,20	Yol Kotu Altı	3	IV-C
				Ortak Alan		2.686,70	Yol Kotu Üstü	12	
				Ortak Alan(Garaj)		2.843,10			
				<b>Toplam</b>	<b>50</b>	<b>12.985,00</b>		<b>15</b>	
B2	20.09.2016	375/10-B2	Yeni Yapı	Mesken	50	7.455,20	Yol Kotu Altı	2	IV-C
				Ortak Alan		2.716,36	Yol Kotu Üstü	13	
				Ortak Alan(Garaj)		2.861,44			
				<b>Toplam</b>	<b>50</b>	<b>13.033,00</b>		<b>15</b>	
B3	20.09.2016	375/10-B3	Yeni Yapı	Mesken	52	7.666,66	Yol Kotu Altı	2	IV-C
				Ortak Alan		4.095,34	Yol Kotu Üstü	13	
				Ortak Alan (Sığınak)		890,00			
				Ortak Alan(Garaj)		397,00			
				<b>Toplam</b>	<b>52</b>	<b>13.049,00</b>		<b>15</b>	
B4	20.09.2016	375/10-B4	Yeni Yapı	Mesken	53	7.789,36	Yol Kotu Altı	2	IV-C
				Ortak Alan		3.196,64	Yol Kotu Üstü	13	
				Ortak Alan(Garaj)		4.950,00			
				<b>Toplam</b>	<b>53</b>	<b>15.936,00</b>		<b>15</b>	

Blok No	Ruhsat Tarih	Ruhsat No	Veriliş Nedeni	Bb Nitelik	Bb Sayısı	Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Kat Sayısı	Yapı Sınıfı	
A1	4.10.2017	2017/380	Tadilat	Mesken	42	5.829,06	Yol Kotu Altı	1	IV-C
				Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	4	248,88	Yol Kotu Üstü	12	
				Ortak Alan (Ortak Alan)		2.157,00			
				Ortak Alan(Garaj)		1.207,32			
				Ortak Alan (Sığınak)		890,74			
<b>Toplam</b>	<b>42</b>	<b>10.333,00</b>		<b>13</b>					
A2	4.10.2017	2017/381	Tadilat	Mesken	34	4.715,36	Yol Kotu Altı	1	IV-C
				Ofis ve İşyeri	5	2.542,72	Yol Kotu Üstü	10	
				Ortak Alan		1.585,19			
				Ortak Alan(Garaj)		1.307,73			
				<b>Toplam</b>	<b>39</b>	<b>10.151,00</b>		<b>11</b>	
A3	4.10.2017	2017/382	Tadilat	Mesken	34	4.715,36	Yol Kotu Altı	1	IV-C
				Ofis ve İşyeri	5	1.326,44	Yol Kotu Üstü	10	
				Ortak Alan		1.373,75			
				Ortak Alan(Garaj)		1.954,45			
				<b>Toplam</b>	<b>39</b>	<b>9.370,00</b>		<b>11</b>	
A4	4.10.2017	2017/383	Tadilat	Mesken	34	4.715,36	Yol Kotu Altı	1	IV-C
				Ofis ve İşyeri	6	1.435,26	Yol Kotu Üstü	10	
				Ortak Alan		1.712,63			
				Ortak Alan(Garaj)		2.233,75			
				<b>Toplam</b>	<b>40</b>	<b>10.097,00</b>		<b>11</b>	
B1	4.10.2017	2017/384	Tadilat	Mesken	50	7.455,20	Yol Kotu Altı	3	IV-C
				Ortak Alan		2.686,70	Yol Kotu Üstü	12	
				Ortak Alan(Garaj)		2.843,10			
				<b>Toplam</b>	<b>50</b>	<b>12.985,00</b>		<b>15</b>	
B2	4.10.2017	2017/385	Tadilat	Mesken	50	7.455,20	Yol Kotu Altı	2	IV-C
				Ortak Alan		2.716,36	Yol Kotu Üstü	13	
				Ortak Alan(Garaj)		2.861,44			
				<b>Toplam</b>	<b>50</b>	<b>13.033,00</b>		<b>15</b>	
B3	4.10.2017	2017/386	Tadilat	Mesken	52	7.666,66	Yol Kotu Altı	2	IV-C
				Ortak Alan		4.095,34	Yol Kotu Üstü	13	
				Ortak Alan (Sığınak)		890,00			
				Ortak Alan(Garaj)		397,00			
<b>Toplam</b>	<b>52</b>	<b>13.049,00</b>		<b>15</b>					
B4	4.10.2017	2017/387	Tadilat	Mesken	53	7.789,36	Yol Kotu Altı	2	IV-C
				Ortak Alan		3.196,64	Yol Kotu Üstü	13	
				Ortak Alan(Garaj)		4.950,00			
				<b>Toplam</b>	<b>53</b>	<b>15.936,00</b>		<b>15</b>	

Yapı ruhsat belgelerine göre Emlak Konut Niğde Projesi 8 bloktan oluşmaktadır. Projede 349 mesken, 16 dükkan olmak üzere toplam 365 adet bağımsız birim yer almaktadır. Ruhsat alan bilgilerine göre mesken alanları 50.341,56 m<sup>2</sup>, dükkan alanları 5.304,42 m<sup>2</sup> ve ortak alanlar 39.308,02 m<sup>2</sup>'dir. Projenin toplam inşaat alanı ise 94.954,00 m<sup>2</sup>'dir.

Mimari proje ve yapı ruhsatları rapor eklerinde sunulmuştur.

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

## 5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

Rapora konu projeye ilişkin yapı denetimleri Selçuk Mahallesi, Özel Sokak, Görkemli Sitesi, F Blok No:8/A Merkez/Niğde Nahita Yapı Denetim Limited Şirketi yapılmıştır.

## 5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

- Proje 3337 ada 2 parsel Niğde İli, Merkez İlçesi, Tepe Mahallesi sınırları içerisinde kayıtlı olan, 25.643,04 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip arsa nitelikli taşınmazdır.
- Parselin topografik olarak düz bir yapıya sahiptir. Parsel geometrik olarak düzgün bir geometriye sahip değildir.
- Parsel mevcut durumda 3 cepheli olup, Atatürk Bulvarına cepheli konumdadır.
- Parsel üzerinde 8 bloktan oluşan Niğde Emlak Konutları Projesi yer almaktadır. Değerleme günü itibariyle proje inşaa aşamasında olup, tamamlanma oranı %77,01'dir.
- Proje kapsamında 349 konut ve 16 dükkan olmak üzere toplam 365 adet bağımsız birim yer almaktadır.
- 3337 ada 2 parsel için onaylı çarşaf listeden alınan daire/dükkan tiplerine göre adet ve satılabilir alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

Tip	Adet	Satılabilir Alan, m <sup>2</sup>
2+1	45	5.642,37
3+1	182	29.721,71
3+1 Dupleks	4	671,19
4+1	118	23.178,34
Dükkan	16	5.303,33

Nitelik	Adet	Satılabilir Alan, m <sup>2</sup>
Konut	349	59.213,61
Dükkan	16	5.303,33
<b>Toplam</b>	<b>365</b>	<b>64516,94</b>

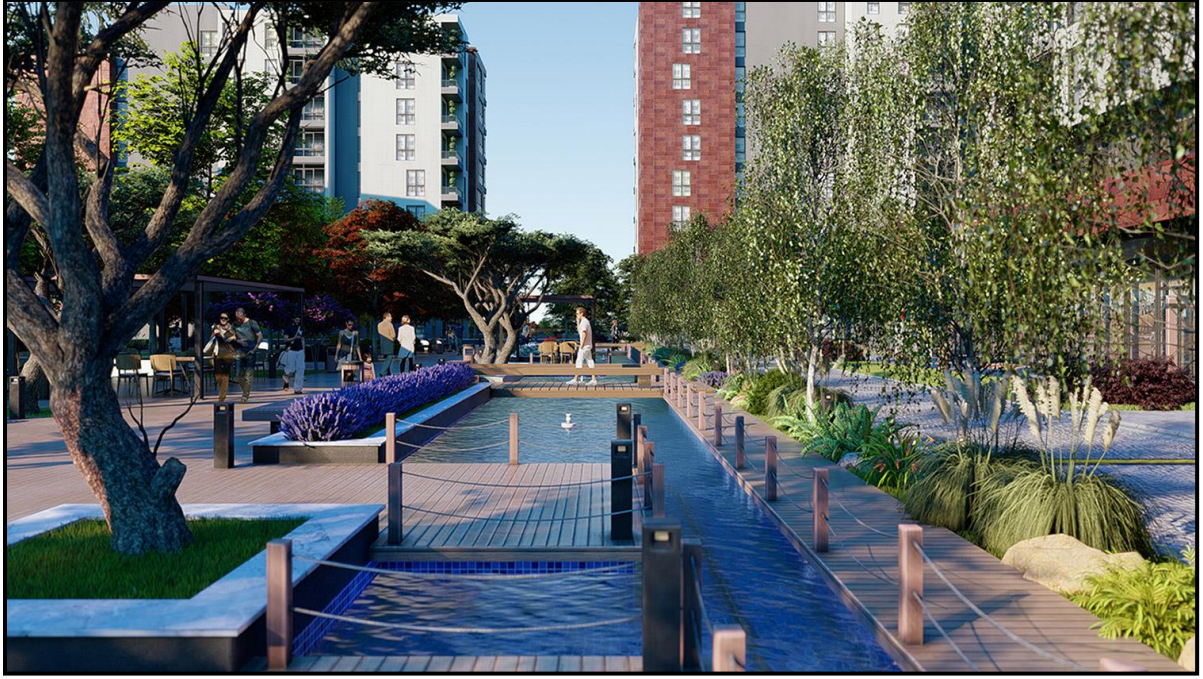
Blok	Daire Tipi				Dükkan	Toplam
	2+1	3+1	3+1 Dupleks	4+1		
A1	9	22	1	10	0	42
A2	7	18	1	8	5	39
A3	7	18	1	8	5	39
A4	7	18	1	8	6	40
B1	3	26	0	21	0	50
B2	3	26	0	21	0	50
B3	5	26	0	21	0	52
B4	4	28	0	21	0	53
<b>Toplam</b>	<b>45</b>	<b>182</b>	<b>4</b>	<b>118</b>	<b>16</b>	<b>365</b>

Proje alanına ait fotoğraflar rapor ekine sunulmuştur.















## 5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması

Proje inşaat aşamasındadır.

## 5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

### Olumlu Özellikler

- Projenin merkeze yakın konumlu olması,
- Projenin önemli ulaşım akslarından biri üzerinde konumlu olması,
- İçinde ticari birimleri de bulunan nitelikli bir proje olması.

### Olumsuz Özellikler

- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıtacak etkileri.

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

Rapora konu parsel 91 ada 27 parsel olarak Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde iken 21.04.2016 tarihinde imar uygulaması görmüş, 3337 ada 2 parsel olarak 27.05.2016 tarih 13817 yevmiye numarası ile satış işleminden Emlak Konut GYO. A.Ş. mülkiyetine geçmiştir. Parsel, bir önceki planında SSK Hastanesi olarak planlanmış, 04.03.2016 tarihli plan ile Toplu Konut Alanı olarak planlanmıştır.

## 5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

## 5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım

Parselin mevcut imar ve fiziksel durumu ile yasal izinleri değerlendirildiğinde en verimli kullanımının üzerinde “işyeri üniteleri bulunan konut projesi” inşa edilmesi olacağı görüşündeyiz.

## 5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu projede kat irtifakı ve kat mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle yalnızca Emlak Konut GYO A.Ş. talebi doğrultusunda projede yer alan 365 adet bağımsız bölümün, temin edilen bağımsız bölüm listesi dikkate alınarak tamamlanması halindeki değerleri tespit edilmiştir.

### **5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Değerleme konusu gayrimenkullerin yasal s¼reç detayları Rapor'un 5.3, 5.4, 5.5, 5.6 ve 5.11'inci böl¼mlerinde verilmiştir.

### **5.16 Gayrimenkul¼n Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler**

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler ve değerleme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 5.8.'inci bölüm¼nde detaylı olarak yer verilmiştir.

## 6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

### 6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Rapor'un 3.3 'üncü bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında, proje inşaatı tamamlanmadığından mevcut durum değer tespitinde Maliyet Yaklaşımı, gelir getirici mülkler olması sebebiyle tamamlanması durumundaki değer tespiti için Gelir Yaklaşımı ve alternatif olarak tamamlanması durumundaki değer tespiti için Maliyet Yaklaşımı, tarafımıza iletilen onaylı çarşaf listedeki bağımsız birimlerin piyasa değeri tespitinde ise Piyasa Yaklaşımı kullanılmıştır.

### 6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

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

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

Proje hasılat paylaşımı veya hasılat paylaşımı modeli ile geliştirilmediğinden pay oranı yoktur.

#### 6.4 Satılık Arsa Emsal Araştırması

**Emsal 1:** Sahibinden (0535 601 60 45) ile yapılan görüşmede değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, ana yola cepheli 2.625 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip arsanın 2.500.000 TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir. (952,38 ₺/m<sup>2</sup>)

**Emsal 2:** Aksiyon Emlak (0506 541 93 45) ile yapılan görüşmede değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, ana yola cepheli 1.530 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip arsanın 1.950.000 TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir. (1.274,51 ₺/m<sup>2</sup>)

**Emsal 3:** Sahibinden (0536 582 65 01) ile yapılan görüşmede değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, ana yola cepheli 1.060 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip arsanın 950.000 TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir. (896,23 ₺/m<sup>2</sup>)

**Emsal 4:** Sahibinden (0534 640 13 17) ile yapılan görüşmede değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, ana yola cepheli 1.603 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip arsanın 2.000.000 TL bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir. (1.247,66 ₺/m<sup>2</sup>)

**Emsal 5:** Varlık Emlak (0530 781 51 00) ile yapılan görüşmede değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, 1.808,49 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip, emsal 2.30 konut imarlı olarak beyan edilen arsanın 2.150.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (1.188,84 ₺/m<sup>2</sup>)

**Emsal 6:** Varlık Emlak (0530 781 51 00) ile yapılan görüşmede değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, 857,95 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip, emsal 2.00 konut imarlı olarak beyan edilen arsanın 1.250.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (1.456,96 ₺/m<sup>2</sup>)

**Emsal 7:** Yavuzer Emlak (0535 922 49 49) ile yapılan görüşmede değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, 3.546,00 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip, emsal 2.30 ticaret + konut imarlı olarak beyan edilen arsanın 4.500.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (1.269,04 ₺/m<sup>2</sup>)



## 6.5 Satılık Konut Emsal Araştırması

**Emsal 1:** Emlak Merkezi (0543 669 12 99) ile yapılan görüşmede gayrimenkul ile aynı konumda 15 katlı yeni binanın 13. katında konumlu 4+1, 220,00 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen dairenin 445.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (2.022,73 ₺/ m<sup>2</sup>)

**Emsal 2:** Adres Emlak (0505 232 70 25) ile yapılan görüşmede gayrimenkul ile aynı konumda 9 katlı yeni binanın 5. katında konumlu 4+1, 178,00 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen dairenin 450.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (2.528,09 ₺/ m<sup>2</sup>)

**Emsal 3:** Ali Alyüz Emlak (0532 400 40 63) ile yapılan görüşmede gayrimenkul ile aynı konumda 13 katlı yeni binanın 13. katında konumlu 5+1, 230,00 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen dairenin 585.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (2.543,48 ₺/ m<sup>2</sup>)

**Emsal 4:** Emlakcım (0545 571 51 51) ile yapılan görüşmede gayrimenkul ile aynı konumda 14 katlı yeni binanın 14. katında konumlu 4+1, 220,00 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen dairenin 500.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (2.272,73 ₺/ m<sup>2</sup>)

**Emsal 5:** Yartunç Gayrimenkul (0538 459 50 35) ile yapılan görüşmede gayrimenkul ile aynı konumda 10 katlı yeni binanın 4. katında konumlu 4+1, 205,00 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen dairenin 460.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (2.243,90 ₺/ m<sup>2</sup>)

## 6.6 Satılık Dükkan Emsal Araştırması

**Emsal 1:** Varlık Emlak (0530 781 51 00) ile yapılan görüşmede değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Bor Yoluna cepheli 225,00 m<sup>2</sup> düz giriş ve 105,00 m<sup>2</sup> asma katı bulunan toplam 330,00 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen dükkanın 1.320.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (4.000,00 ₺/ m<sup>2</sup>)

**Emsal 2:** Seval Emlak (0541 507 45 74) ile yapılan görüşmede değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Bor Yoluna cepheli 170,00 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen düz giriş dükkanın 700.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (4.117,65 ₺/ m<sup>2</sup>)

**Emsal 3:** İpek Emlak (0554 203 78 44) ile yapılan görüşmede değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Ata Kule Projesinde 210,00 m<sup>2</sup> düz giriş ve 200,00 m<sup>2</sup> asma katı bulunan toplam 410,00 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen yan yana iki dükkanın birlikte 1.900.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (4.634,15 ₺/ m<sup>2</sup>)

**Emsal 4:** Aruk İnşaat (0533 036 00 06) ile yapılan görüşmede değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Eski Fertek Younda 305,00 m<sup>2</sup> düz giriş ve 295,00 m<sup>2</sup> asma katı bulunan toplam 600,00 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen dükkanın 2.250.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (3.750,00 ₺/ m<sup>2</sup>)

**Emsal 5:** Emlak Merkezi (0543 669 12 99) ile yapılan görüşmede değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Eski Fertek Younda 185,00 m<sup>2</sup> düz giriş ve 185,00 m<sup>2</sup> asma katı bulunan toplam 370,00 m<sup>2</sup> alanlı olduğu beyan edilen dükkanın 1.350.000,00 ₺ bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (3.648,65 ₺/ m<sup>2</sup>)

## 6.7 Maliyet Yaklaşımı ile Değer Takdiri

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

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

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

### ➤ Arsa Değeri Tespiti:

Yapılan araştırmalar ve emsallere ilişkin değerlendirmeler sonucunda, rapora konu parselin konumu, ana caddeye cephe olması, biçimleri, imar koşulları gibi nitelikleri ve emsallerine göre olumlu-olumsuz özellikleri birlikte değerlendirilerek birim m<sup>2</sup> değerleri ve toplam değerleri aşağıdaki gibi hesap ve takdir edilmiştir.

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

Yüzölçüm, m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> Birim Değeri, ₺/m <sup>2</sup>	Arsa Değeri, ₺
25.643,04	900,00	23.078.736,00

Arsa değeri toplam 23.078.736,00 ₺ olarak hesap ve takdir edilmiştir.

➤ **Maliyet (Yapı) Değeri Tespiti:**

Projenin yapı değerinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından açıklanan 2018 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri kullanılmıştır. IV/C yapı sınıfı 1.308,00 ₺/m<sup>2</sup> dir. Projede kullanılan inşaat malzemelerinin kalitesi, altyapı çalışmaları ve projenin mimari açıdan nitelikli bir proje olması nedeniyle Projelendirme, Danışmanlık Hizmetleri, Çevre ve Peyzaj Düzenlemeleri gibi ek maliyetlerin, toplam inşaat maliyetinin %5 oranında olacağı kabul edilmiştir. Projede inşaat seviyesi %77,01 olarak kabul edilmiştir. Buna göre yapı sınıfı, inşaat alanları ve birim maliyetlere göre hesaplanan yapı değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Blok	İnşaat Alanı, m <sup>2</sup>	Yapı Sınıfı-Grubu	Birim Maliyet Bedeli, ₺/m <sup>2</sup>	Yapı Değeri
A1	10.333,00	4/C	1.308,00	13.515.564,00
A2	10.151,00	4/C	1.308,00	13.277.508,00
A3	9.370,00	4/C	1.308,00	12.255.960,00
A4	10.097,00	4/C	1.308,00	13.206.876,00
B1	12.985,00	4/C	1.308,00	16.984.380,00
B2	13.033,00	4/C	1.308,00	17.047.164,00
B3	13.049,00	4/C	1.308,00	17.068.092,00
B4	15.936,00	4/C	1.308,00	20.844.288,00
Peyzaj Düzenlemeleri, Projelendirme, Danışmanlık vb. Diğer Maliyetler			5%	6.209.991,60
<b>Toplam</b>				<b>130.409.823,60</b>

➤ **Projenin Mevcut Durum Değeri;**

Değer= Arsa Değeri + Maliyet Bedeli

Projenin Mevcut Durum Değeri	
Arsa Değeri, ₺	23.078.736
Yapının Tamamlanma Oranı	77,01%
Yapının Mevcut Maliyet Bedeli, ₺	100.428.605
<b>Toplam Değer, ₺</b>	<b>123.507.341</b>

Buna göre projenin mevcut durum değeri **123.507.341 ₺** olarak hesap edilmiştir.

## 6.8 Maliyet Yaklaşımı ile Projenin Tamamlanması Durumundaki Değer Takdiri

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

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri= Arsa Değeri + Maliyet Bedeli

Projenin Tamamlanması Halindeki Değeri	
Arsa Değeri	23.078.736
Yapı Değeri	130.409.824
<b>Toplam Değer</b>	<b>153.488.560</b>

Buna göre projenin tamamlanması durumundaki değeri **153.488.560 ₺** olarak hesap edilmiştir.

## 6.9 Gelir Yaklaşımı ile Değer Takdiri

Bu yöntemde proje bünyesinde yer alan alanların fonksiyonlarına göre satış değerleri dikkate alınarak önce projenin satışından elde edilecek toplam hasılatının bugünkü değeri, ardından Emlak Konut GYO A.Ş.'ne ait hasılat payının değeri hesap edilmiştir.

3337 ada 2 parsel satılabilir alan bilgileri Emlak Konut GYO. A.Ş.'den temin edilen çarşaf liste üzerinden hesaplanmıştır. Alan bilgileri aşağıdaki gibidir.

Satılabilir Alan Bilgileri	
Satılabilir Konut Alanı, m <sup>2</sup>	59.213,61
Satılabilir Dükkan Alanı, m <sup>2</sup>	5.303,33
<b>Toplam Satılabilir Alan, m<sup>2</sup></b>	<b>64.516,94</b>

### **İnşaat Maliyeti Varsayımları**

<b>Maliyet Hesabı</b>	
Satılabilir Alan İnşaatı, m <sup>2</sup>	64.516,94
Ortak Alan, m <sup>2</sup>	30.437,06
Toplam İnşaat Alanı, m <sup>2</sup>	94.954,00
İnşaat Maliyet Birim Bedeli, ₺/m <sup>2</sup>	1.373,40
İnşaat Maliyet Birim Bedeli, \$/m <sup>2</sup>	255,89
<b>Toplam İnşaat Maliyeti, ₺</b>	<b>130.409.823,60</b>
İnşaat Maliyeti, \$	24.297.552,47

İnşaat projeksiyonu aşağıda sunulmuştur.

Yıllar	Değerleme Gününe Kadar	2018	2019	2020
Tamamlanma Oranı, %	77%	3%	20%	0%

Satış Projeksiyonu aşağıda sunulmuştur.

Yıllar	Değerleme Gününe Kadar	2018	2019	2020
Konut Satış Hızı, %	45%	5%	25%	25%
Dükkan Satış Hızı, %	0%	0%	0%	100%

Değerlemede taşınmazların bulunduğu bölgedeki projelerde hali hazırda satışta olan emsaller doğrultusunda, konutlar için ortalama satış birim değeri 2.300,00 ₺/m<sup>2</sup>, ticaret için ortalama satış birim değeri 4.300,00 ₺/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir.

<b>Birim Satış Fiyatı</b>	
Ortalama Konut Satış Bedeli, ₺	2.300,00
<b>Ortalama Konut Satış Bedeli, \$</b>	<b>428,534</b>
Ortalama Dükkan Satış Bedeli, ₺	4.300,00
<b>Ortalama Dükkan Satış Bedeli, \$</b>	<b>801,16</b>

### **Varsayımlar ve Genel Kabuller**

- Taşınmazların değerinin yabancı para cinsinden bulunulması durumunda söz konusu değer TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır. 07.11.2018 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz alış kuru 5,3575 TL olarak belirtilmiştir.
- Raporda ulaşılan TL cinsinden değer yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru kullanılmıştır. 07.11.2018 Günü Saat 15:30'da Belirlenen Gösterge Niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz satış kuru 5,3672 TL olarak belirtilmiştir.
- İndirgeme oranı: Risksiz getiri oranı (kupon faiz oranı x yıl/kupon dönemi) + risk primi şeklinde % 10 olarak hesaplanmıştır.
- Risksiz getiri oranı, T.C.'nin uzun dönemli (17.02.2045 vadeli) ABD Doları bazlı Eurobond getiri oranı baz alınmıştır.

<b>İndirgeme Oranı</b>	<b>11%</b>
Kupon Faiz Oranı	3,31%
Kupon Dönemi	6 Ay
Risksiz Getiri Oranı(*)	6,62%
Piyasa Risk Primi	4,50%

Gelir Yaklaşımı uygulanırken öngörülen projeksiyon doğrultusunda gelir akımları %11 iskonto oranı ile bugünkü değere indirgenmiştir.

İNA Analizi rapor ekinde sunulmuştur.

<b>Gelirlerin Bugünkü Değeri, TL</b>	155.894.482
<b>Projenin Bugünkü Değeri, TL (Geliştirilmiş Arsa Değeri)</b>	28.719.555

## 7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Bu değerlendirme çalışmasında, Maliyet yaklaşımı ile arsa ve yapı değeri ayrı ayrı hesaplanmıştır. Arsa değeri yakın çevresindeki benzer yapılaşma şartlarına uygun arsa emsallerine göre takdir edilmiştir. Konu mülkün inşası devam ettiğinden, gayrimenkulün mevcut durum değeri için (inşaat tamamlanma oranına göre) Maliyet Yaklaşımı kullanılmıştır.

Alternatif karşılaştırma yöntemi olarak, Maliyet Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak Gelir Yaklaşımına yer verilmiştir. Bu çerçevesinde; yıllara yaygın şekilde proje gelirleri ve giderleri öngörüler ve varsayımlara göre bugüne indirgenerek gelirlerin bugünkü değeri hesaplanmıştır. Maliyet Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı yöntemleri incelendiğinde ulaşılan her iki değer birbirine yakın olduğu görülmüştür.

Sonuç olarak gayrimenkulün tamamlanması durumundaki değer takdirinde, maliyet yaklaşımı ile ulaşılan değer piyasa verilerine dayanması sebebi ile istikrarlı bir ekonomiye ve değişmeyeceği öngörülen iskonto oranı verilerine dayalı gelir indirgeme yöntemi değerine tercih edilmiştir.

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Özet Tablo	
Yöntemler - Tamamlanması Durumundaki Değeri	TL
Maliyet Yaklaşımı	153.488.560
<b>Gelir Yaklaşımı</b>	<b>155.894.482</b>

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

Özet Tablo	
Yöntemler - Arsa Değeri	TL
<b>Pazar Yaklaşımı</b>	<b>23.078.736</b>
Projenin Bugünkü Değeri, TL (Geliştirilmiş Arsa Değeri)	28.719.555



## **7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereçekleri**

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

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

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

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

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

## 8. SONUÇ


### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Emlak Konut GYO A.Ş. talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının; Niğde İli, Merkez İlçesi, Tepe Mahallesi, 3337 ada 2 parsel üzerinde yer alan Niğde Emlak Konutları Projesinin tamamlanması durumundaki toplam değeri, projenin mevcut durum değeri ile tarafımıza iletilen çarşaf listeye esas proje kapsamında yer alan 365 adet bağımsız birimin tamamlanması halindeki güncel rayiç değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

### 8.2 Nihai Değer Takdiri

Niğde İli, Merkez İlçesi, Tepe Mahallesi, 3337 ada 2 parsel üzerinde yer alan Niğde Emlak Konutları Projesi'ne ilişkin peşin satış fiyatı esas alınarak takdir edilen nihai değerler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Değer Takdiri	TL	USD
Projenin Mevcut Durum Değeri	123.507.341	23.011.503
Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri	155.894.482	29.045.775



**Hasan Serhat BERKLİ**  
İşletme  
Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 403376



**Elif ÖZEL GÖRÜCÜ**  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Değerleme Uzmanı  
Lisans No: 402613



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