

## Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Gayrimenkul**

Ofis Binası

**Değerleme**

Samara / Rusya

**Raporu**

29.12.2017 / 2017REV727



**Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Büyükdere Caddesi No:201 C Blok Kat:8 Levent /İstanbul

**Sayın Hüseyin YILMAZ,**

Talebiniz doğrultusunda Samara ilinde konumlu olan “Ofis Binası”nın pazar değerine yönelik **2017REV727** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 1.048 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 5.933,20 m<sup>2</sup> brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)		
<b>Rapor Tarihi</b>	29.12.2017	
<b>Kur Bilgisi</b>	Alış: 1 EUR = 4,5478 TL	Satış: 1 EUR = 4,5560 TL
<b>Pazar Değeri</b>	27.635.000-TL	Yirmiyedimilyonaltıyüzotuzbeşbin-TL
	6.075.000-EUR	Altı milyonyetmişbeşbin-EUR
<b>Yıllık Kira Değeri</b>	2.300.000-TL	İkimilyonüçyüzbin-TL
	500.000-EUR	Beşyüzbin-EUR

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 13.10.2017 tarih, 2977-13 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

**Bu çalışmada sizler ile birlikte işbirliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.**

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

<b>Emre SEVİNÇ</b> Değerleme Uzmanı	<b>Ece KADIOĞLU</b> Değerleme Uzmanı Lisans no: 403562	<b>Esra NEŞELİ</b> Değerleme Uzmanı/Yönetici Lisans No: 403459	<b>Ozan KOLCUOĞLU, MRICS</b> Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 402293
--	--	--	---

## İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri .....	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	16
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri .....	19
SWOT Analizi.....	22
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi .....	24
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	30
Ekler .....	32

**Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;**

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceğinin varsayıldığını,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmadığını beyan ederiz.

**Ayrıca, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş'nin üretim faaliyeti, FS 509685 sertifika no ile ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSI tarafından belgelendirilmiştir.**

## Yönetici Özeti

<b>GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ</b>	Samara Bölgesi Samara Şehri Okteyabır Bölgesi Novo-Sadovaya Cd. No:160/D Bina 2 Samara/RUSYA	
<b>GAYRİMENKULÜN KULLANIMI</b>	Ofis Binası	
<b>TAPU KAYIT BİLGİLERİ</b>	Samara Şehri, Oktayabırskiy İlçesi, Novo-Sadovaya Cd. No:160/D adresinde yer alan, 63:01:0637006:237 kadastro no.lu, 1.048 m <sup>2</sup> alana sahip, Volgastraykom LTD. (sahiplik) mülkiyetinde bulunan, "Arsa" vasıflı gayrimenkul ve 63:01:0637006:362 kadastro numaralı, 5.933,2 m <sup>2</sup> alana sahip, Volgastraykom LTD. (sahiplik) mülkiyetinde bulunan, "Konut Dışı Bina" vasıflı gayrimenkul.	
<b>İMAR DURUMU</b>	Taşınmaz; "Çok Amaçlı Bina Alanı" nda kalmakta olup Samara Belediyesi Ekspertiz birimi tarafından onaylanan onaylı proje kapsamında ofis olarak planlanmıştır.	
<b>ÖZEL VARSAYIMLAR</b>	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir özel varsayım getirilmemiştir.	
<b>KISITLAMALAR</b>	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.	
<b>DEĞERLEMENİN AMACI</b>	Bu değerleme raporu, şirketin mali tablolarında kullanılması nedeni ile hazırlanmıştır. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.	
<b>EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI</b>	Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Çok Amaçlı Bina Alanı" amaçlı kullanımındır.	
<b>RAPOR TARİHİ</b>	29.12.2017	
<b>KUR BİLGİSİ</b>	1 EUR Alış = 4,5478 TL	1 EUR Satış = 4,5560 TL
<b>PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)</b>	<b>27.635.000 TL</b> Yirmiyedimilyonaltıyüzotuzbeşbin-TL	<b>6.075.000 EUR</b> Altı milyonyetmişbeşbin-EUR
<b>YILLIK KİRA DEĞERİ (KDV HARIÇ)</b>	<b>2.300.000 TL/ay</b> İkimilyonüçyüzbin-TL	<b>500.000 EUR/ay</b> Beşyüzbin-EUR

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

# BÖLÜM 1

## RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

## Bölüm 1

### Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

#### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 29.12.2017 tarihinde, 2017REV727 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Samara Şehri, Oktayabrskiy İlçesi, Novo-Sadovaya Cd. No:160/D adresinde yer alan, 63:01:0637006:237 kadastro no.lu, 1.048 m<sup>2</sup> alana sahip, Volgastraykom LTD. (sahiplik) mülkiyetinde bulunan, "Arsa" vasıflı gayrimenkul ve 63:01:0637006:362 kadastro numaralı, 5.933,2 m<sup>2</sup> alana sahip gayrimenkulün 29.12.2017 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında tanzim edilmiş olup Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmamıştır.

Konu değerlendirme çalışması; şirketin mali tablolarında kullanılması nedeni ile hazırlanmıştır.

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293), Değerleme Uzmanı /Yönetici Esra NEŞELİ (Lisans No: 403459) ve Değerleme Uzmanı Ece KADIOĞLU (Lisans No: 403562) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Emre SEVİNÇ tarafından hazırlanmıştır.

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 17.10.2017 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2017 değerlendirme tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2977-13 no.lu ve 13.10.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

#### 1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

#### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu, 2977-13 No.lu ve 13.10.2017 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Samara Şehri, Oktayabrskiy İlçesi, Novo-Sadovaya Cd. No:160/D adresinde yer alan, 63:01:0637006:237 kadastro no.lu, 1.048 m<sup>2</sup> alana sahip, Volgastraykom LTD. (sahiplik) mülkiyetinde bulunan, "Arsa" vasıflı gayrimenkul ve 63:01:0637006:362 kadastro numaralı, 5.933,2 m<sup>2</sup> alana sahip gayrimenkulün 29.12.2017 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Bununla birlikte değerlendirme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

## 1.8 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Meclisi Mebusan Caddesi Molla Bayırı Sokak No.1 Fındıklı – Beyoğlu, İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2008 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: [www.tskbgd.com.tr](http://www.tskbgd.com.tr)

## 1.9 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Büyükdere Cad. No:201 C Blok Kat:8 Levent /İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

## BÖLÜM 2

### DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

## Bölüm 2

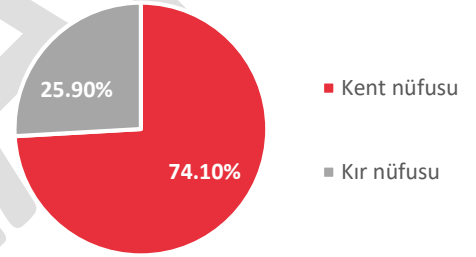
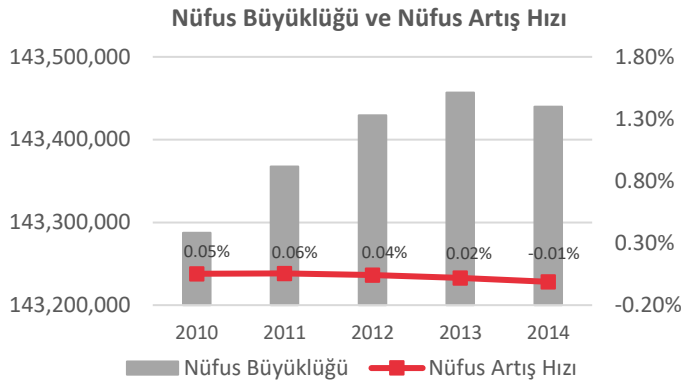
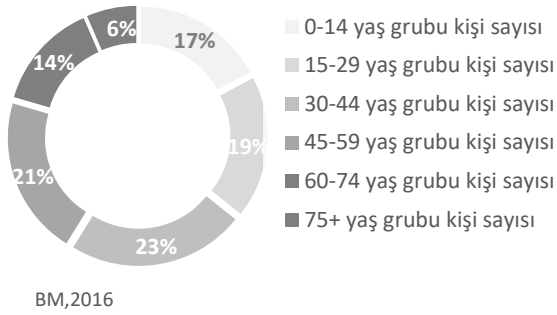
### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 2.1 Demografik Veriler

##### Rusya

2016 yılı itibariyle Rusya nüfusu 143.439.832 kişidir. 2016 yılında Rusya'da ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 17.086 kişi (-% 0,01 oranında) azalmıştır. Nüfusun % 46,5'ini (66.648.343 kişi) erkekler, % 53,5'ini (76.791.489 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Rusya genelinde ortalama yaş 38,7 yıl olup nüfus yoğunluğu ise 9 kişi/m<sup>2</sup>'dir.

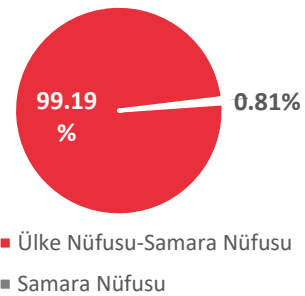
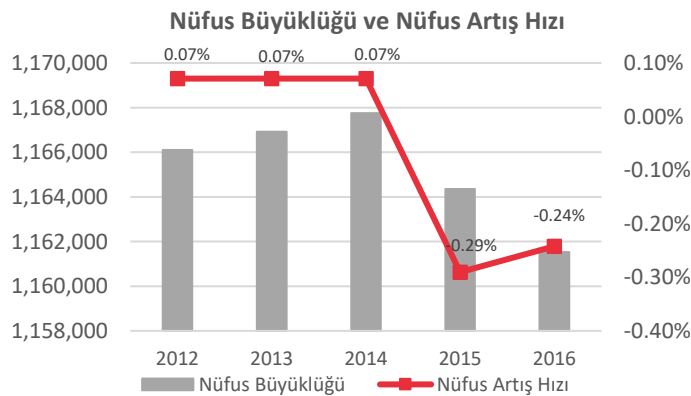
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, Birleşmiş Milletler verilerine göre, Rusya için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve kentleşme oranı gösterilmiştir.



##### Samara

2016 yılında, Rusya nüfusunun % 0,81'inin ikamet ettiği Samara, 1.161.536 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 7. şehri olmuştur. Samara nüfusu, 2016 yılında binde 2,4 oranında azalma göstermiştir.

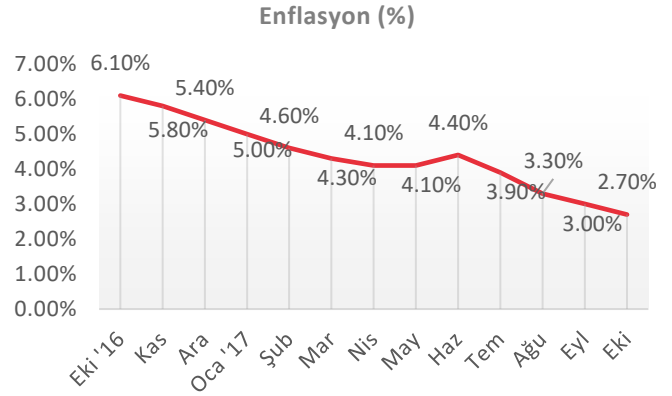
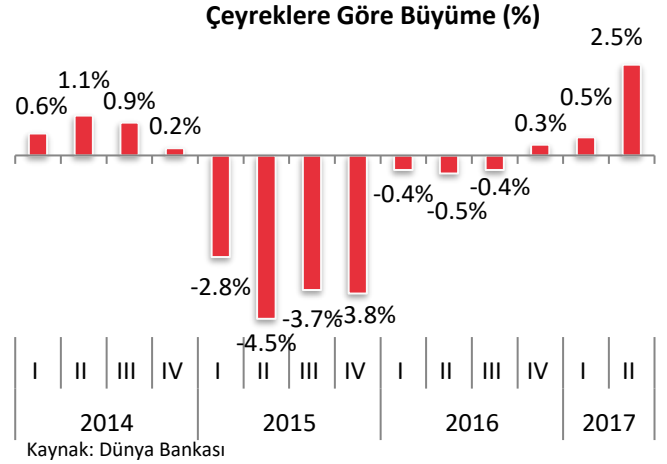
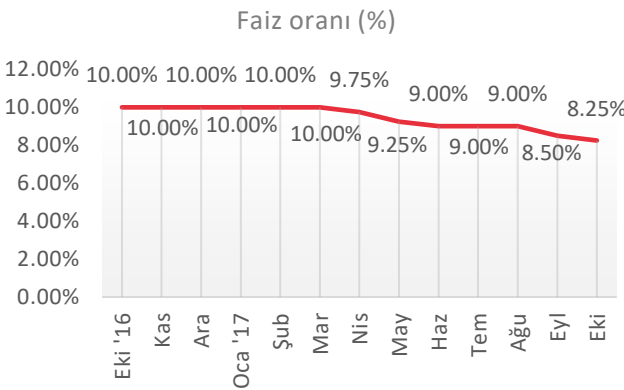
Aşağıdaki tablo ve grafikte, BM verilerine göre, Samara şehri için nüfus büyüklüğü ve artış hızı ile nüfusun toplam içerisindeki payı gösterilmiştir.



## 2.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

Rusya'nın gayri safi yurtiçi hasılası, 2017 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki döneme göre % 2,5 artarak önceki dönemde kaydedilen % 0,5'lik artışın ardından oldukça yüksek bir büyüme göstermiştir. Toptan ve perakende, ticaret, madencilik, imalat ve inşaat sektörlerinin üretimde göstermiş olduğu büyüme, 2012 yılının üçüncü çeyreğinden bu yana en yüksek büyüme oranının gerçekleşmesine katkıda bulunmuştur. Bu sektörlerden madencilik birinci çeyrekte gerçekleşen yüzde 4,1'den yüzde 4,6'ya, imalat yüzde 1'den yüzde 1,2'ye, inşaat ise yüzde -4,5'ten yüzde 2,8'e yükselmiştir. Ayrıca, sanayi üretimi de büyümeye olumlu katkıda bulunmuştur.

Bir önceki ay yüzde 3 olarak gerçekleşen Rusya'nın tüketici fiyat enflasyonu, pazar beklentilerinin yüzde 2,8 olduğu Ekim ayında yüzde 2,7'ye geriledi. Bu oran, 1991'den bu yana en düşük enflasyon oranı olmuştur. Aylık bazda ise tüketici fiyatları Eylül ayında yüzde 0,1 oranında düşüşün ardından pazar beklentisi yüzde 0,3 oranında bir artış iken yüzde 0,2 oranında artış göstermiştir. Yıllık çekirdek enflasyon oranı ise bir önceki aya göre yüzde 2,8'den yüzde 2,5'a düşmüştür.



27 Ekim'de Merkez Bankası bir haftalık repo oranını 25 baz puan düşürerek yüzde 27'lik bir oranla yüzde 8,25'e düşürdüğünü, ekonominin istikrarlı bir şekilde büyümeye devam ettiğini ve enflasyonun son aylarda yüzde 4'lük hedefine yaklaştığını belirtmiştir. Banka, önümüzdeki toplantılarda daha fazla faiz indiriminin masada olduğunu belirtmiş olup Rusya Merkez Bankası Yönetim Kurulu, yaklaşmakta olan toplantılarında daha fazla indirim yapma seçeneği bırakmıştır.

<sup>1</sup> TSKB A.Ş.

## **BÖLÜM 3**

### **GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ**

## Bölüm 3

### Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

#### 3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri \*

Arsa Mülkiyet Bilgileri	
İli	Samara
İlçesi	Oktayabrskiy
Mahallesi	-
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Kadastro No	63:01:0637006:237
Parsel No	-
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa: "Çok amaçlı binaların yerleşimi için yerleşim birimi arsaları"
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	1.048 m <sup>2</sup>
Malik / Hisse	Volgastroymom Limited Şirketi (Tam)***
Bina Mülkiyet Bilgileri**	
İli	Samara
İlçesi	Oktyabrsk
Mahallesi	-
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Tapu No	63:01:0637006:362
Niteliği	Konut Dışı Bina
Malik / Hisse	Volgastroymom Limited Şirketi (Tam)***

\*Rusya Federasyonu mevzuatlarına göre, tapu bilgileri ve gayrimenkul varlıkları üzerindeki hakları gösteren belge "Birleşik Devlet Gayrimenkul Sicili Örneği" olarak geçmektedir. Söz konusu belgede taşınmaz adresi, kadastro numarası, yüz ölçümü, gayrimenkul üzerindeki kısıtlamalar gibi bilgiler bulunmaktadır. Sicil örneği rapor ekinde yer almaktadır.

\*\* Rusya mevzuatlarına göre arsa ve konu arsalar üzerindeki yapılar için farklı tapu kayıtları oluşturulmakta olup değerlendirme konusu taşınmazın "Arsa" tapu kaydı ile "Bina" tapu kaydı ayrı ayrı bulunmaktadır.

\*\*\* Mal sahibi "Vlgastroymom Ltd" , "Akfen GYO A.Ş. %100 bağlı" ortaklığı olan "Akfen Gayrimenkul Ticareti ve İnşaat A.Ş." iştiraki, Hollanda 'da kurulu "Russian Hotel Investment BV" ye aittir.

#### 3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Müşteri tarafından temin edilen tapu kayıt belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Rusya ülkesi, Samara Şehri, Kadastro Dairesi'nden 27.10.2017 tarihinde alınan ve ekte sunulan tapu sicil özetine göre;

**63:01:0637006:237 Kadastro Numaralı Arsa Üzerinde;**

**İpotek;**

Kayıt tarihi: 05.10.2015, Kayıt No: 63-63/001-63/001/006/2015-2717/1, Esas yükümlülüğün (borcun) ifa süresi (tarihi): 28.07.2025, ipotek sözleşmesinin imzalanma tarihi: 08.09.2015

Alacaklı (Haklar üzerindeki yükümlülüklerin (mükellefiyetlerin) lehine olduğu kişi):

“Credit Europe Bank Anonim Şirketi” İNN 7705148464

Kayıt tarihi: 15.04.2014, Kayıt No: 63-63/01/661/2014-282, Esas yükümlülüğün (borcun) ifa süresi (tarihi): 16.08.2019, ipotek sözleşmesinin imzalanma tarihi: 15.08.2013

Alacaklı (Haklar üzerindeki yükümlülüklerin (mükellefiyetlerin) lehine olduğu kişi):

“Credit Europe Bank N.B.”

**63:01:0637006:362 Kadastro Numaralı Bina Üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.**

**3.3 Gayrimenkulün İmar Durumu ve Yasal Belgeleri\***

İmar yönetmelikleri, arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. İmar yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikler ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikler dikkate alınmaktadır. İmar planları, konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlamakta ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtmektedir.

Rusya ülkesi, Samara şehri genel imar sistemine göre yapılması planlanan yatırımlar için arsa tahsisi 3 etapta gerçekleşmektedir. Mevcutta bulunan araziler genelde devlet mülkiyetinde olup başvurular sonucunda uygun bölgede arazi tahsis edilerek, kadastro numarası verilmektedir. Ancak konu taşınmaz şahıs mülkiyetinde bulunduğundan sadece devlet ekspertiz birimine uygun projeler gönderilmiş ve çalışmalara başlanmıştır. Bu süreçte yapı ruhsatı alınmış ve yapı devlet denetimine girmiştir. Belli aralıklar ile devlet ekspertiz biriminden müfettişler onaylı projeye uygunluğu denetlenmektedir. İnşaat faaliyetleri tamamlandıktan sonra devlet inşaat denetim departmanından binanın teknik koşullara uygun olarak tamamlandığına dair yapı denetim raporu alınmaktadır. Alınan denetim raporuna istinaden Samara Belediyesi tarafından taşınmazın kullanılmaya başlanabilmesi için “İşletmeye Alma İzni” verilmektedir.

Rusya Federasyonunda arazi mülkiyeti çok büyük oranda devlet kurumlarında olup projeler genellikle uzun dönemli arazi kiralama modeliyle gerçekleştirilmektedir.

- Taşınmaz; “Çok Fonksiyonlu Binalar ve Yaşam Bölgesi Alanı” nda kalmakta olup Samara Belediyesi Ekspertiz birimi tarafından onaylanan onaylı proje kapsamında otel olarak planlanmaktadır.

\*Mevcutta konu arsa Volgastraykom LTD. mülkiyetindedir. Bu sözleşmeye göre toprak parçası 4 parsel bölünmüş ve 1 no.lu parsel mal sahibine ofis yapılmak üzere ayrılmış, 2 no.lu parsel Volgastraykom LTD. adına ofis yapılmak üzere ayrılmış, 3 no.lu parsel Samstraykom LTD. adına üzerine otel inşa edilmek üzere ayrılmıştır. Arka cephede kalan 4 no.lu parsel ise otel ve 2 ofis bloğuna ait otopark katına araç ile girişin sağlanacağı otopark giriş rampası olarak ayrılmıştır.

Bu yapılan sözleşmelerin ardından projelendirme çalışmaları yapılmış olup devlet ekspertizinin onayını takiben şehir İnşaat Departmanı'na inşaat izni için başvurulmuştur. İlgili inşaat izni ile beraber çok fonksiyonlu binanın kat sayısı ve maksimum kapalı alan belirlenmektedir.

Değerleme konusu otel ve 2 blok ofis projesi için 20.590 m<sup>2</sup> kapalı alanı içeren inşaat izni çıkmış ve projeleri onaylanmıştır. Söz konusu inşaat ruhsatı ofis ve otel blokları için alındığından toplam arsa alanı (4 parsel için)

5.431,70 m<sup>2</sup> olarak belirtilmiştir. Sadece ofis bloğunun oturduğu parsel 1.048 m<sup>2</sup>'dir. Ofis alanı son denetimdeki onaylı projesinde 5.933,2 m<sup>2</sup> olarak belirtilmiştir.

✓ **Ruhsat ve İzinler:**

Müşteri tarafından temin edilen evraklar doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmaza ait yasal belgeler tarih sırasıyla belirtilmiştir.

- Samara bölgesi, inşaat departmanı tarafından verilmiş olan 14.05.2009 tarih ve RU-63301000-036 no.lu 20.590 m<sup>2</sup> alanlı "Otel ve Ofis Bloğu" için alınmış olan inşaat izni bulunmaktadır.
- Samara Bölgesi, inşaat departmanı tarafından verilmiş olan 19.08.2011 tarih ve 02-08-041-(09) dosya numaralı, 02-488- numaralı " Temel İnşaat Yapısının İnşaatı, Restorasyonu, Temel Bakım-Onarımının Nihai Denetim Raporu" bulunmaktadır. Söz konusu raporda 19.221,6 m<sup>2</sup> alana sahip "Yer Altı Otoparklı ve Trafo Santrali İle Ofis-Otel Tesisinin" inşaat süresince yapılan işler ve kullanılan inşaat malzemeleri, ayrıca bitirilen işlerin teknik düzenleme ve proje şartlarına uygun olduğu tespiti yer almaktadır.
- Samara Devlet İnşaat Denetim Dairesi tarafından verilen 22.08.2011 tarih, 02-08-041-(09) dosya numaralı, 184-r numaralı "Samara Devlet İnşaat Denetimi Raporu" bulunmaktadır. Söz konusu rapor söz konusu "Yeraltı Otoparklı ve Trafo Santrali İle Ofis-Otel Tesisi" niteliğindeki yapının tamamı için inşaat faaliyetinin proje dokümanı ve teknik düzenleme şartlarına uygun olarak inşa edildiğini teyid etmek için verilmektedir.
- Samara Belediye Başkanlığı tarafından verilmiş 12.12.2011 tarih, RU 633010000-061E numaralı 19.221,6 m<sup>2</sup> alana sahip, "Yeraltı Otoparklı ve Trafo Santrali İle Ofis-Otel Tesisi" için verilmiş "İşletmeye Alma izni" bulunmaktadır.

*Araziler genellikle devlet veya yerel yönetim mülkiyetinde olup başvurular sonucunda başvuru sahibine uygun bölgede arazi tahsis edilerek, kadastro numarası verilmektedir. Tahsis edilen araziler için genellikle yıllık kira ödenilmektedir. Arsa kirası toprak kadastro bedelinin %1,5'i kadar olup kadastro bedeli devlet tarafından her yıl yenilenmektedir. (Değerleme konusu taşınmazın arsası devletten alınmamış olup, arsa üçüncü bir şahsın mülkiyetinde iken mal sahibi ile kat karşılığı (değerleme konusu ofis binasına bitişik diğer ofis binasının inşaatı karşılığı) inşaat sözleşmesi karşılığında satın alınmıştır.)*

✓ **Yapı Denetim:**

Rusya ülkesi, Samara şehri yasalarına göre yapı denetimi devlet ekspertizleri tarafından gerçekleştirilmektedir.

## BÖLÜM 4

### GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

## Bölüm 4

### Gayrimenkulün Konum Analizi

#### 4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

**Gayrimenkulün açık adresi:** Samara Bölgesi, Samara Şehri, Oktabrskiy Bölgesi, Novo-Sadovaya Cd., No:160/D, Bina 2, Samara/RUSYA

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım için, Samara Havalimanı'nda Samara şehir merkezi istikametinde ilerlenir. Taşınmaz, Samara şehir merkezine girişte, sağ kolda, Rönesans Otel ve İbis Otel bitişiğinde yer alan ofis binasıdır.

Değerleme konusu taşınmaz Samara şehir merkezine yakın konumlanmış durumdadır. Konut yoğunluklu yapılaşmaların bulunduğu bölgede taşınmazın yakın çevresinde Rönesans Otel, konutlar ve boş arsalar yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz Volga Nehri'ne ve şehir merkezine yakın yer almasına rağmen trafik ve gürültüden uzak bir alanda konumlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı arazinin eğimi düze yakındır. Konu taşınmaza ulaşım rahat sağlanmakta olup bölgede herhangi bir altyapı sıkıntısı bulunmamaktadır.





#### Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Şehir Merkezi	2,00 km.
Volga Nehri	3,00 km.
Samara Havaalanı	45,00 km.

## BÖLÜM 5

### GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

## Bölüm 5

### Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

#### 5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; 63:01:0637006:237 kadastro no.lu arsa üzerinde yer alan 63:01:0637006:362 kadastro numaralı ofis binasıdır. Değerleme konusu otel ve 2 blok ofis projesi için 20.590 m<sup>2</sup> kapalı alan için inşaat izni çıkmış ve projeleri onaylanmıştır. Söz konusu inşaat ruhsatı, ofis ve otel blokları için alındığından toplam arsa alanı (4 parsel için) 5.431,70 m<sup>2</sup> olarak belirtilmiştir. Sadece ofis bloğunun oturduğu parsel, 1.048 m<sup>2</sup>'dir. Parsel üzerinde yer alan ofis binası Rusya'daki yasal alan kavramına göre yasal ve mevcut durumuna 5.933,2 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahiptir. Söz konusu alan binada iç ve dış duvarların kapladığı hacimler ve bina içinde yer alan bazı teknik hacimlerinin alanlarının çıkarılması ile elde edilen bir alandır.

Değerleme konusu taşınmazın inşaat faaliyeti yaklaşık 4 yıl önce tamamlanmıştır. 1. 2. ve 3. katları Rusya Devlet Bankası VTB tarafından 4, 5, 6, 7 ve 8. katları Rosneft'in muhasebe şirketi RN-Uchot şirketi tarafından kullanılmaktadır. Kiralaması yapılan ofis katlarına ait kira sözleşmesi rapor ekinde sunulmuştur.

Değerleme konusu ofis binası 1 bodrum kat + 9 normal kat olmak üzere toplamda 10 katlıdır. (Rusya'da yer alan yapılarda "zemin kat" tabiri kullanılmamakta olup söz konusu yapı onaylı mimari projelerde 1 bodrum kat + 9 normal kat olarak görülmektedir.)

Onaylı mimari projelerine göre ofis bodrum katı teknik hacimleri, kapalı otopark gibi mekanları içermektedir. Ofis normal katlarında kiralanabilir alanlar yer almaktadır. Ofis bloğu için toplam kapalı alan 6.510,60 m<sup>2</sup>, kiralanabilir alan 4.807 m<sup>2</sup> olarak projelendirilmiştir.

Değerleme konusu binanın onaylı mimari projelere ve mevcut durumuna göre kat alanları dağılımı aşağıdaki gibidir;

#### **MEVCUT VE YASAL DURUMA GÖRE;**

OFİS KAT ALANLARI				
Katlar	Otel Otopark Alanı	Saçak	Kullanım Alanı	TOPLAM ALAN (m <sup>2</sup> )
Bodrum kat	958,20	83,05		1.041,25
1. Kat			652,06	652,06
2. Kat			562,44	562,44
3. Kat			673,59	673,59
4. Kat			673,59	673,59
5. Kat			673,59	673,59
6. Kat			673,59	673,59
7. Kat			673,59	673,59
8. Kat			634,81	634,81
9. Kat			252,09	252,09
<b>Toplam Alan (m<sup>2</sup>)</b>	<b>958,20</b>	<b>83,05</b>	<b>5.469,35</b>	<b>6.510,60*</b>

\*Söz konusu alan dağılımı binanın dıştan dışa alanını esas alarak hesaplanan, brüt alan bilgisidir.

## 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme karkas
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	10 (Bodrum Kat + 9 Normal Kat)
Bina Toplam İnşaat Alanı	6.510,60 m <sup>2</sup>
Yaşı	4
Dış Cephe	Panel kaplama
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Doğalgaz yakıtlı havalandırma sistemi
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi

## 5.3 Değerleme Konusu Taşınmazın İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	Ofis (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	6.510,60 m <sup>2</sup> (Toplam kat brütü)
Zemin	Kismen laminat parke, kısmen halı kaplama, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Boya ve dekoratif kağıt kaplama
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

## 5.4 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Değerleme günü itibarıyla taşınmazın, 1. 2. ve 3. katları Rusya Devlet Bankası VTB tarafından 4, 5, 6, 7 ve 8. Katları Rosneft'in muhasebe şirketi RN-Uchot şirketi tarafından kullanılmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın inşaatı yaklaşık 7 yıl önce tamamlanmıştır.
- Değerleme konusu ofis bloğunda 4.807 m<sup>2</sup> kiralanabilir alan bulunmaktadır.
- Değerleme konusu ofis bloğunun toplam inşaat alanı 6.510,60 m<sup>2</sup> dir.
- İnşaatı devam eden ofis projesi 1 bodrum kat + 9 normal kat olmak üzere toplam 10 katlıdır.
- Taşınmaz merkezi bir konumda, önemli ana arterlere, ticari akslara ve turistik bölgelere oldukça yakın konumdadır.
- Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde söz konusu taşınmaza benzer nitelikli ofis binası çok fazla bulunmamaktadır.
- Taşınmaz, ulaşımı kolay bir lokasyonda yer almaktadır.
- Taşınmaz, onaylı mimari projesi ile uyumlu inşa edilmiştir.

## **BÖLÜM 6**

### **SWOT ANALİZİ**

## Bölüm 6

### SWOT Analizi

#### + GÜÇLÜ YANLAR

- Rapor konusu taşınmaz merkezi bir konumda yer almaktadır.
- Önemli ana arterlere, şehir merkezine, tren yoluna yakın konumdadır.
- Ulaşımı kolay ve alternatiflidir.
- İnşaat kalitesi standartların üstündedir.
- Taşınmazın yanında bulunan IBIS Otel ve yakınında bulunan Rönesans Otel taşınmazın bilinirliği artıracak özelliktedir.
- Taşınmaz, Volga Nehri'ne yakın konumludur.
- Değerleme tarihi itibari ile konu taşınmaz tam doluluğa sahiptir.

#### - ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz şehrin merkezine yürüme mesafesinde bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ofis talebi kısıtlıdır.

#### ✓ FIRSATLAR

- Yakın çevrede, benzer özellikte fazla sayıda ofis bloğu yer almamaktadır.
- FIFA 2018 Dünya Kupası'nın Rusya'da yapılacak olması nedeniyle Samara şehrinde de organizasyonlara yönelik yatırımların yapılması planlanmaktadır.
- Samara şehir genelinde ihtiyaç duyulan yatırımlar yapılması durumunda kongre ve toplantı salonları ile ofis kiralamalarına ilgiyi arttıracığı düşünülmektedir.

#### ✘ TEHDİTLER

- Rusya ile Ukrayna arasında yaşanan kriz nedeni ile Rusya'ya yönelik uygulamaya konulan uluslararası yaptırımlar, yapısal olumsuzluklar ile birlikte ekonomiyi negatif yönde etkilemiştir. AB tarafından ticaret ve yatırım kısıtlamalarını içeren yaptırımlar 6 ayda bir uzatılmakta olup mevcut yaptırımlar 31 Ocak 2018 tarihinde sona erecektir.

## BÖLÜM 7

### DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

## Bölüm 7

### Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

#### 7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

#### Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırılmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtılabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

#### Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

#### Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

#### 7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

## Pazar Değeri

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli pazar koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır;

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

## 7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, yapılan pazar araştırmaları doğrultusunda gelir yaklaşımı uygulanabilir olarak değerlendirilmiştir.

### ✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

## Gelir Yaklaşımı

Bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır. Konu taşınmaz üzerinde kira sözleşmesi olduğu için taşınmaza gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer takdir edilmiştir.

## İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlendirirken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlendirilmesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

### • Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

- Değerleme çalışması sırasında mimari proje üzerinde bulunan alansal bilgiler kullanılmıştır.
- Proje değerlendirme yaklaşımında söz konusu parsel üzerine ofis bloğunun kiralanacağı varsayılmıştır.
- Onaylı mimari projesinde belirtilen kiralanabilir alanın 4.807 m<sup>2</sup> olacağı öngörülmüştür.
- Ofisin ortalama ofis kapasitesi doluluk oranlarının 2017 yılında %96 doluluk oranı ile başlayacağı, sonraki yıllarda %98 olup sabit kalarak devam edeceği varsayılmıştır.
- Ofis m<sup>2</sup> birim kiralama bedelinin 2018 yılında 11 EURO/m<sup>2</sup>/ay olacağı ve gelecek yıllar için %2.5 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Ofis bloğunda yenileme maliyetinin sabit kıymet yatırımının % 1'i civarında olacağı öngörülmüştür.
- Ofis bloğunun sigorta bedelinin 2018 yılında 5.764 EURO olacağı, yıllar itibari ile %2,5 enflasyon oranında artacağı varsayılmıştır.
- Arazi vergisi bedelinin 2.452 EURO olacağı yıllar itibari ile %2,5 enflasyon oranında artacağı varsayılmıştır.

- Ofis bloğu yönetim giderinin gerçekleşen verilere istinaden toplam kira gelirlerinin %22'si oranında olacağı varsayılmıştır.
- Gerçekleşen verilere istinaden kiralanan alanlardan (kiracılardan) toplanacak olan ortak alan katılım payının toplam yönetim giderinin %53'ü oranında olacağı düşünülmüştür.

Ofis	
Toplam Kiralanabilir Alan	4.807
Birim Kira Değeri (Euro/m <sup>2</sup> /ay)	11,50
Fiyat Artış Oranı (%)	2,50%
Yenileme Maliyeti Oranı (Yıllık Ciro Üzerinden) (%)	1,00%
Kapitalizasyon Oranı (%)	8,00%
Enflasyon (%)	2,50%
Yönetim Gideri Oranı (%)	22,00%
Yönetim Tarafından Ödenmesi Gereken Yönetim Oranı (%)	53,00%

Ofis	29.12.2017	29.12.2018	29.12.2019	29.12.2020	29.12.2021	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026	29.12.2027
<b>Ofis Fonksiyonu</b>											
Toplam Kiralanabilir Alan		4.807	4.807	4.807	4.807	4.807	4.807	4.807	4.807	4.807	4.807
Doluluk Oranı	0%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%
Kiralanın Alan		4.759	4.759	4.759	4.759	4.759	4.759	4.759	4.759	4.759	4.759
Birim Kira Değeri	-	11,50	11,79	12,08	12,38	12,69	13,01	13,34	13,67	14,01	14,36
Toplam Kira Değeri		656.732	673.151	689.979	707.229	724.910	743.032	761.608	780.648	800.165	820.169
<b>Toplam Bina Gelirleri (EURO)</b>	-	<b>656.732</b>	<b>673.151</b>	<b>689.979</b>	<b>707.229</b>	<b>724.910</b>	<b>743.032</b>	<b>761.608</b>	<b>780.648</b>	<b>800.165</b>	<b>820.169</b>
Yenileme Maliyeti (EURO)	-	6.567	6.732	6.900	7.072	7.249	7.430	7.616	7.806	8.002	8.202
Emlak Vergisi (EURO)	-		10.661	51.672	49.605	47.621	45.716	43.888	42.132	40.447	38.829
Arazi Vergisi (EURO)		2.452	2.513	2.576	2.640	2.706	2.774	2.843	2.914	2.987	3.062
Bina Sigorta (EURO)	-	5.764	5.764	5.764	5.764	5.764	5.764	5.764	5.764	5.764	5.764
Beklenen Yönetim Gideri Oranı (%)		144.481	148.093	151.795	155.590	159.480	163.467	167.554	171.743	176.036	180.437
Yönetim Tarafından Ödenmesi Beklenen Yönetim Gideri		76.575	78.489	80.452	82.463	84.524	86.638	88.804	91.024	93.299	95.632
<b>Toplam Giderler (EURO)</b>	-	<b>91.358</b>	<b>104.159</b>	<b>147.363</b>	<b>147.545</b>	<b>147.865</b>	<b>148.322</b>	<b>148.914</b>	<b>149.640</b>	<b>150.499</b>	<b>151.488</b>
<b>Ofis Faliyet Karı</b>		<b>565.374</b>	<b>568.992</b>	<b>542.616</b>	<b>559.684</b>	<b>577.045</b>	<b>594.710</b>	<b>612.694</b>	<b>631.008</b>	<b>649.666</b>	<b>668.681</b>
<b>Artık Değer (EURO)</b>											<b>8.600.819</b>
<b>Net Nakit Akışı</b>	<b>0</b>	<b>565.374</b>	<b>568.992</b>	<b>542.616</b>	<b>559.684</b>	<b>577.045</b>	<b>594.710</b>	<b>612.694</b>	<b>631.008</b>	<b>649.666</b>	<b>9.269.500</b>

#### Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı	2,60%	2,60%	2,60%
Risk Primi	8,90%	9,40%	9,90%
İndirgeme Oranı	11,50%	12,00%	12,50%
<b>Toplam Bugünkü Değer (EURO)</b>	<b>6.274.988</b>	<b>6.077.096</b>	<b>5.887.604</b>
<b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>28.537.389</b>	<b>27.637.416</b>	<b>26.775.647</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)</b>	<b>6.275.000</b>	<b>6.075.000</b>	<b>5.890.000</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>28.535.000</b>	<b>27.635.000</b>	<b>26.775.000</b>

YILLAR	29/12/2017	29/12/2018
Kira Değeri Ortalama Nakit Akışı	0	565.374

Risksiz Getiri Oranı	2,60%	2,60%	2,60%
Risk Primi	8,90%	9,40%	9,90%
İNDİRGEME ORANI	11,50%	12,00%	12,50%
<b>TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)</b>	<b>507.062</b>	<b>504.799</b>	<b>502.555</b>

<b>TOPLAM BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (EURO)</b>	<b>500.000</b>
<b>TOPLAM BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)</b>	<b>2.300.000</b>

#### 7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımudur.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “**Binalar ve Yaşam Bölgesi Alanı**” amaçlı kullanımudur.

TASLAK

## BÖLÜM 8

### ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

## Bölüm 8

### Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

Söz konusu değerlendirme çalışmasında gelir yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL	EUR
Gelir Yaklaşımı	27.635.000	6.075.000

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazdan yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, gelir indirgeme yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)		
Rapor Tarihi	29.12.2017	
Kur Bilgisi	Alış: 1 EUR = 4,5478 TL	Satış: 1 EUR = 4,5560 TL
Pazar Değeri	27.635.000-TL	Yirmiyedimilyonaltıyüzotuzbeşbin-TL
	6.075.000-EUR	Altı milyonyetmişbeşbin-EUR
Yıllık Kira Değeri	2.300.000-TL	İkimilyonüçyüzbin-TL
	500.000-EUR	Beşyüzbin-EUR

Emre SEVİNÇ Değerleme Uzmanı	Ece KADIOĞLU Değerleme Uzmanı Lisans No: 403562	Esra NEŞELİ Değerleme Uzmanı/Yönetici LisansNo: 403459	Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 402293
---------------------------------	---	--	--

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

## BÖLÜM 9

### EKLER

## Bölüm 9

### Ekler

1	Sektör Raporu
2	Tapu Sicil Özeti
3	İmar Durumu Belgesi
4	Yapı İşletme İzin Belgesi
5	Otel İşletme Sözleşmesi
6	Fotoğraflar
7	Özgeçmişler

TASLAK