

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE YER ALAN
5441 ADA 12 PARSEL ÜZERİNDEKİ 1, 2, 3 VE 4 NO.LU
BAĞIMSIZ BÖLÜMLERDEN OLUŞAN
BİNA
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.12.2016
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	06.12.2016
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	28.12.2016
RAPOR TARİHİ	29.12.2016
RAPOR NO	ATA-1611002
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	4 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN BİNANIN DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ, GOP 100. YIL MAHALLESİ KULELİ CADDESİ NO:5/1-2-3-4
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	A. Özgün HERGÜL - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402487) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

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

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Ruhsat-Yapı Kullanma İzin Belgesi(kopya)
Ek 3 - Tapu belgesi (kopya)
Ek 4 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 5 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 4 adet taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Yüzüncüyıl Mahallesi Kuleli Caddesi No:5/3-4 Çankaya/ANKARA

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 4 adet bağımsız bölümün (1/1 hisseli), değerleme tarihindeki Pazar Değeri' nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için 29.12.2016 tarih ve ATA-1611002 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

A. Özgün HERGÜL ve Eren KURT değerleme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 2 adet değerleme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	ATA-1410002	ATA-1510002	
Rapor Tarihi	30.12.2014	30.12.2015	
Rapor Konusu	4 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN BİNA	4 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN BİNA	
Raporu Hazırlayanlar	Serdar ETİK A.Ali YERTUT	A. Özgün HERGÜL Eren KURT	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	2.733.000	3.160.000	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ**2.1 - Tapu Kayıtları**

İli : Ankara
İlçesi : Çankaya
Bucağı :
Mahallesi : Ali Fuat Başgil
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No : I29B13A2B
Ada No : 5441
Parsel No : 12
Alanı : 391,00 m²
Vasfı : Kargir Apartmanı
Sınırı : Planındadır.
Tapu Cinsi : Kat Mülkiyetli
Yevmiye No : 35820
Tapu Tarihi : 27.10.2010

Bağımsız Bölüm no	Kat	Niteliği	Arsa Payı	Cilt	Sayfa	Yevmiye	Sahibi
1	3. bodrum+ 2. bodrum	İki Katlı Dükan	187/782	28	2697	35820	ATAKULE GYO A.Ş.
2	1. bodrum	Konut	107/782	28	2698	35820	ATAKULE GYO A.Ş.
3	Zemin	Konut	107/782	28	2699	35820	ATAKULE GYO A.Ş.
4	1.kat + 2.kat	Dubleks Çatı Aralı Konut	381/782	28	2700	35820	ATAKULE GYO A.Ş.

2.2 - Takyidat Bilgileri

Çankaya Tapu Müdürlüğü'nden 05.12.2016 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

* Beyan: Yönetim Planı: 26.10.2010 (27.10.2010 tarih ve 35820 yevm.)

* Beyan: Belediye Gelirleri Kanunu'na göre kısıtlıdır. (Çankaya Belediyesi lehine 02.06.2010 tarih ve 10279 Yevmiye)

(Taşınmazların üzerinde "Belediye Gelirleri Kanunu'na göre kısıtlıdır." beyanı bulunmakta olup, Çankaya Belediyesi'nde yapılan araştırmalara göre taşınmazlara ait herhangi bir borcun bulunmadığı tespit edilmiştir. Tapu Sicil Müdürlüğü'nde bu beyan bu bilgilere istinaden değerlendirme tarihi itibarı ile kaldırılabilir yeni bir yazı ile aynı beyanın konulacağı bilgisi verilmiş olup bu beyanın konulma nedeninin taşınmazların devri söz konusu olduğunda Çankaya Belediyesi'nden "Borcu yoktur." yazısı alınmadan işlem yapılmasının önüne geçmek olduğu ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde öğrenilmiştir.)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; taşınmazın mülkiyetinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 22.11.2016 tarihinde alınan yazılı imar durum bilgisine göre;

Çankaya, Ali Fuat Başgil Mahallesi, 22667 no.lu İmar Planı kapsamında 5441 ada 12 no'lu parselin klasik yapı tarzında 3 katlı konut bölgesinde kaldığı görülmüştür.

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; imar planlarında son üç yıllık süreçte herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazlara ait 03.06.1998 tasdik tarihli mimari proje incelenmiştir. Taşınmaz projesine göre 4 bodrum, zemin, 2 normal kat ve çatı arası kat olmak üzere toplam 7 kat ve çatı arası kattan oluşmaktadır. Çankaya Belediyesi'nde yer alan dosyasında taşınmazın 19.06.1998 tarih ve 19 sayılı 1 adet iksa için Yapı Ruhsatı, 23.06.1998 tarih ve 217 no.lu 3 adet konut ve 1 adet dükkan için verilmiş Yapı Ruhsatı ve 17.08.2000 tarih ve 253/2000 no.lu 3 adet konut, 1 adet dükkan ve ortak alanlar için verilmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Her iki belgeye göre de yapının, 7 kat ve çatı katında, 1 adet dükkan ve 3 adet konut olmak üzere 4 adet bağımsız bölüm için ortak alanlar dahil 1423 m² kullanım alanına izinli olduğu görülmüştür.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazların onaylı projesine ve iskan ruhsatına uyumlu olduğu görülmüştür. Mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerindeki ana yapının genel olarak projesiyle uyumlu olduğu gözlemlenmiştir. Mevcut durumda ana gayrimenkul içerisinde kullanıma yönelik iç mekanda yapılan değişiklikler dışında projesi ile çok fazla farklılık bulunmamaktadır. İç mekanda yapılan düzenlemelerin kullanıcılar tarafından kullanım amacına bağlı olarak yapıldığı, ana yapının taşıyıcı sistemini etkilemeyeceği, projesine uygun hale getirilebileceği düşünüldüğünden değerlemede dikkate alınmamıştır. Yapılmış olan kullanıma yönelik ara bölme değişikliklerinin, ruhsat ve iskan belgelerindeki toplam inşaat alanı ve emsal inşaat alanını etkilemediği, dolayısıyla yapı ruhsatında/iskan belgesinde herhangi bir değişiklik gerekliliği oluşturmayacağı düşünülmektedir. Yapılan bu basit değişikliklerin imar mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat hükümleri uyarınca yapı ruhsatında ya da yapı kullanım izninde herhangi bir değişiklik gerektirmediği görülmüştür.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Parsel üzerindeki yapı, 29 Haziran 2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunundan önce inşa edilmiştir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Gaziosmanpaşa 100. Yıl Mahallesi, Kuleli Caddesi, 5 kapı nolu, tapu kayıtlarına göre 5441 Ada, 12 Parsel numaralı üzerinde yer alan binanın tamamını oluşturan 4 bağımsız bölümlü toplam 7 kat ve çatı katından oluşan ATAKULE GYO A.Ş. Genel Müdürlük binasıdır.

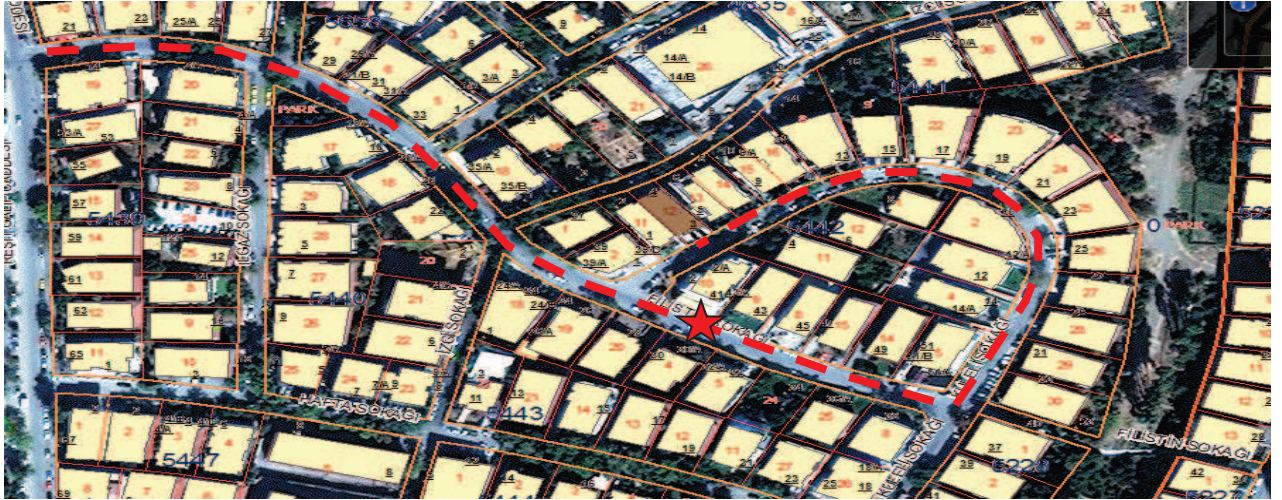
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi sınırları dahilinde, 100. Yıl Mahallesi'nin güney kesiminde Gaziosmanpaşa olarak bilinen semt içerisinde, bölgenin en bilinen sokaklarından biri olan Kuleli Sokak üzerinde yer almaktadır. Taşınmaz aynı zamanda bir paraleldeki İzci Sokak'a cepheli olup bu cepheden garaj girişi ve 1 no.lu dükkan girişi sağlanmaktadır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede; Filistin Sokağı üzerinde "GAR Lokantası", "Baroni Kitchenette", "Num Num" gibi şehirde ün yapmış cafe restoranlar ile Ankara Genç İşadamları Derneği ve iki sokak mesafede Kuleli Taksi Durağı bulunmaktadır. Bölgede, konut ve işyeri olarak karma şekilde kullanılan binalar ile tamamı işyeri olarak kullanılan 3-4 katlı binalar bulunmaktadır. Söz konusu bölge Ankara'nın en eski ve prestijli yerleşim alanlarından biridir. Son dönemde eski binaların yıkılıp yerine yenilerinin yapılması suretiyle bir değişim göstermektedir. Yeni inşa edilen binaların birçoğu ticari amaçlı kullanıma yönelik inşa edilmektedir.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazların bulunduğu Kuleli Sokağı'na, Arjantin Caddesi tarafından Filistin Sokağı'na girip yaklaşık 500m. ileriden sola ayrılan Kuleli Sokağı'na girerek, Reşit Galip Caddesi'nden Filistin Sokağı'na girerek ya da Çankaya Caddesi'nin devamındaki Uğur Mumcu Caddesi'ne girip 150 m ileriden sola ayrılan Kuleli Sokağı'na girip sokağın sonuna kadar ilerleyerek ulaşılabilir. Taşınmazın bulunduğu Kuleli Sokağı'nın bir kısmı tek yönlü trafiğe açık olduğundan taşınmazların bulunduğu Kuleli Sokağı'na girmek için Filistin Sokağı'nın sonuna kadar gidip sola dönmek ya da Kuleli Sokağı'na Uğur Mumcu Caddesi tarafından girmek gereklidir. Taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları ya da özel araçlar ile sağlanabilmektedir. Çankaya Köşkü ve Gar Lokantası İşletmesi nirengi noktaları olarak gösterilebilir.







3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Zemin katta; Atakule GYO A.Ş. şirketi tarafından kullanılan, giriş holü, resepsiyon, şoför odası, 3 adet çalışma odası, açık çalışma bölümü, yemek bölümü, mutfak ve bay-bayan wc bölümlerinden oluşan 3 no.lu bağımsız bölüm;

1. kat, 2. kat ve çatı arası katta Atakule GYO şirketi tarafından kullanılan 4 no.lu bağımsız bölüm (birinci katta; proje geliştirme bölümü, toplantı odası, proje odası, mali işler bölümü, mutfak ve bay-bayan wc, 2. katta; sekreteryası, genel müdür odası, 2 adet yönetim kurulu odası, toplantı odası, mutfak ve bay-bayan wc, çatı arası katta; salon, mutfak ve banyo bölümünden oluşan yönetim kurulu başkanı odası) bulunmaktadır.

1 no.lu dükkan projesine göre yaklaşık brüt 3. bodrum katta yaklaşık brüt 146,96 m², 2. bodrum katta yaklaşık brüt 106,95 m² olmak üzere toplam yaklaşık brüt 253,91 m²,

2 no.lu konut projesine göre yaklaşık brüt 142,23 m²,

3 no.lu konut projesine göre yaklaşık brüt 142,23 m²,

4 no.lu dubleks çatı aralı konut projesine göre 369,05 m² kapalı kullanım alanı ve 98,74 m² teras kullanım alanına sahiptir. Ek olarak yaklaşık 191,46 m² alanlı 4 otoluk kapalı garaj bölümü bulunmaktadır.

Söz konusu ana taşınmaz onaylı mimari projesine ve iskan belgesine göre 1423 m² brüt kapalı alana sahiptir.

Binanın Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K
Yapı Nizamı	:	SOLDAN BİTİŞİK
Yapı Sınıfı	:	3-B
Kullanım Amacı	:	TİCARİ
Elektrik	:	ŞEBEKE
Su	:	ŞEBEKE
Isıtma Sistemi	:	MERKEZİ SİSTEM
Kanalizasyon	:	ŞEBEKE
Su Deposu	:	MEVCUT (1 ADET)
Hidrofor	:	MEVCUT (1 ADET)
Asansör	:	MEVCUT (1 ADET)
Jeneratör	:	MEVCUT (1 ADET)
Intercom Tesis	:	MEVCUT
Yangın Tesisatı	:	MEVCUT
Çatı Tipi	:	TERAS
Dış Cephe	:	AKRİLİK DIŞ CEPHE BOYASI, TREVERTEN MERMER
Park Yeri	:	MEVCUT (AÇIK VE KAPALI OTOYER)
Güvenlik	:	MEVCUT
Manzarası	:	BATİYA VE KUZEYE DOĞRU ŞEHİR MANZARASI VARDIR
Cephesi	:	Kuzey-Doğu-Batı
Deprem Bölgesi		1.Derece ☐ 2.Derece ☐ 3.Derece ☐ 4.Derece ☒ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Binaya Kuleli Caddesi tarafından girildiğinde zemin ve normal katlar ile çatı arası kat Atakule GYO A.Ş.'nin şirket binası olarak kullanılmakta olup bu bölümde zeminler, zemin katın ve birinci normal katın tamamında, ikinci normal katın kat holünde ve tüm merdivenlerde epoksi malzeme, 2. normal kattaki odalarda halı, çatı arası kattaki odada özel seramik, banyoda tamamen akrilik (corian) malzeme, mutfaklarda ve wc'lerde seramik, teraslarda treverten mermer kaplıdır. Duvarlar; çatı arası katta dekoratif deri malzeme ile kaplı, diğer tüm odalarda ve mutfaklarda duvar kağıdı kaplı, wc'lerde seramik kaplı merdiven evlerinde boyalıdır. Tavanlar tüm hacimlerde spot ışıklı alçıpan asma tavan olup çatı arası kattaki odanın tavanında led havuzu vardır. Bu bölümde yer alan mutfaklarda laminat kaplı tezgah ve dolaplar, wc'lerde gömme rezervuar ve özel seri dekoratif lavabolar ve çatı arası kat banyoda ankastre armatürler bulunmaktadır. Oda bölmelerinin büyük bir bölümü ince alüminyum doğramalarla sabitlenmiş temperli cam ile bölünmüş bir kısmı ise alçıpan panolar ile bölünmüştür. Pencere doğramalarının tamamı çift camlı alüminyum doğramadır. Zemin katta binanın ana girişinde çift açılımlı fotoselli cam kapı bulunmaktadır. Binanın bu bölümünde zemin ve normal katlar ile garaj katına çalışan diğer katlardaki kapıları iptal edilmiş olan tam otomatik ALFA marka asansör bulunmaktadır.

1. bodrum katta yer alan konutta zeminler, salon bölümlerinde masif parke, wc'lerde ise seramik kaplı, duvarlar wc'lerde fayans kaplı diğer hacimlerde ve tavanlarda boyalıdır.

2. bodrum katta ve 3. bodrum katta yer alan dükkanda zeminler; giriş bölümünde ve wc de epoksi malzeme ile kaplı, dans salonlarında ve soyunma odalarında laminat parke kaplıdır. Duvarlar; dans salonu bölümünde geniş aynalar ve duvar kağıdı ile kaplı, diğer alanlarda ve tavanlarda boyalıdır.

Binanın dördüncü bodrum katında yer alan garaj bölümünde zeminler mukavemetli düzleştirilmiş beton kaplı, duvarlar ve tavanlar badanalıdır. Bu bölümde Baymak marka boiler kazanlı kombi sistemi, hidrofor, jeneratör ve elektrik panoları bulunmaktadır.

Binada kullanılan inşaat, dekorasyon malzeme ve işçilik kalitesi üst seviyededir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Ankara İli

Ankara, doğuda Kırşehir ve Kırıkkale; batıda Eskişehir; kuzeyde Çankırı; kuzeybatıda Bolu ve güneyde Konya ve Aksaray illeri ile çevrilidir. Ankara, Orta Anadolu'nun kuzeybatısında bulunan Kızılırmak ve Sakarya nehirlerinin kollarının oluşturduğu ovalarla kaplı bir bölgedir. Bu bölgede orman alanları ile step ve bozkır alanlarını bir arada görmek mümkündür. Akarsu boylarında sıralar halinde görülen iğde, söğüt ve kavak ağaçları step içerisinde yer alır. Ankara çevresinde plato üzerinde yükselen münferit dağlar ile kuzeydeki dağlık sahada ise yağışlardaki artış yüzünden orman örtüsü kendini belli etmeye başlar. Güneyde İç Anadolu ikliminin bariz özellikleri olan step iklimi, kuzeyde ise Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Kara ikliminin hüküm sürdüğü bu bölgede kış sıcaklıkları düşük, yaz ise sıcak geçer.

Ankara, başkent olmadan önce otuz bin kişilik bir nüfusa sahipti; ancak başkent olduktan sonra önce İstanbul ve İzmir'den sonra en kalabalık üçüncü kent oldu, ardından İzmir'i geçerek İstanbul'dan sonra Türkiye'nin en kalabalık kenti oldu. Ankara bugün dünyanın en kalabalık 38. kentidir. Kent nüfusu bugün beş milyon civarında olmakla birlikte her geçen gün büyümektedir. Kent, ülkenin en çok göç alan kentlerindendir.



Harita 1 - Ankara'nın Konumu

Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışmaktadır ve bu sektör ilin gayrisafi hasılasında en büyük paya sahiptir. Bu sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır. Ankara il genelinde toprakların %60'ı tarım alanı olarak kullanılmaktadır ve bu oran Türkiye ortalamasının oldukça üzerindedir.[44] 2001 yılı itibarıyla Gayri Safi Yurtiçi Hasılasının Ankara'ya düşen kısmının %45.3'ü ticaretten kaynaklanmaktaydı. 2001 yılında en hızlı gelişen ekonomik sektör yılda %231 ile "banka hizmetleri", en hızlı gerileyen sektör ise "madencilik ve taş ocakçılığı" idi (%-55) Türkiye gayrisafi millî hasılasının %9'una sahiptir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Ankara'nın Toplam Nüfusu 5.045.083 kişidir. Nüfus artış hızı binde 15,89 olarak ölçülmüştür.

4.1.2 - Çankaya İlçesi

İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara İline bağlı bir ilçe olan Çankaya, doğusunda Mamak, kuzeyinde Altındağ, batısında Yenimahalle, güneyinde Gölbaşı ile çevrilidir. İl merkezine 9 km. uzaklıktaki Çankaya'nın yüzölçümü 307 km², 2000 Yılı Genel Sayım sonuçlarına göre; toplam nüfusu 769.331'dir. Cumhuriyet öncesinde küçük bir köy niteliğinde olan Çankaya, Ankara'nın başkent olmasından, Atatürk'ün konutunun burada yer almasından sonra önem kazanmıştır. Bundan sonra da Çankaya, bir yandan kentle bütünleşmiş, diğer yandan da Ankara'nın lüks bir semt durumuna gelmiştir. Devlet ve hükümet yönetimini sağlayan tüm kuruluşlar Çankaya'da toplanmıştır. Ülkenin en önemli kamusal karar organlarını, üniversitelerini, çeşitli ülkelerin büyükelçiliklerini, iş alanlarını, ticaret merkezlerini, bankaları, büyük otelleri, kültür ve sanat kuruluşlarını, restoranları, eğlence ve dinlence yerlerini barındıran bir yerleşim alanıdır. Çankaya Cumhurbaşkanlığı konutu 483 dönümlük bir alan üzerinde kurulmuştur. Bu yerleşimin içerisinde Müze Köşk, Çankaya Köşkü (Pembe Köşk), Camlı Köşk, Yeni Hizmet Binası, Yeni Genel Sekreterlik ve Devlet Denetleme Kurulu Binası, Başyaverlik Binası, İdari ve Mali İşler ve Koruma Müdürlüğü binaları, Basın Toplantı Salonu, Resepsiyon Salonları, İtfaiye Binası, Sosyal Tesisler, Garaj, Sera, Halı Saha ve Tenis Kortu ile lojmanlar bulunmaktadır.

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

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alış veriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatla büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

2015 yılının geneline bakıldığında ise beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi, genel seçim sonucuna bağlı olarak gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile bu yılın ilk altı ayında görülen ekonomideki durgunluğun, dördüncü çeyrek itibarıyla hareketlenme yönünde olduğu görülmüştür. Hareketliliğin belirgin olarak konut sektöründe olduğu gözlemlenmiştir. Bu durumun da özellikle proje bazlı satışlarda uygulanan kampanyalar, yine 2015 yılı ve öncesinde başlayan Kentsel Dönüşüm projelerinden kaynaklandığı düşünülmektedir.

2016 yılının ilk üç çeyreğinde bölgemizde yaşanan siyasi ve ekonomik gelişmeler, son çeyrekte ise hükümetin almış olduğu ekonomik tedbirler, Kentsel dönüşüm yasasındaki yönetmelik değişikliği ile bu yılda ve gelecek yılın ilk çeyreğinde de kampanyalı konut projelerine ve kentsel dönüşüm projelerine talebin olacağı öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü, Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ve kısmen belgeli, kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Çankaya İlçesi içinde bilinen bir bölgede, prestijli firmaların holding binaları, marka mağazalar ve cafe restoranların yer seçtiği alan üzerinde konumlanmaktadır.
- * Bina hem Kuleli Sokağı'na hem de İzci Sokak'a cepheli durumdadır.
- * İki sokak arasındaki kot farkından dolayı 4 bodrumlu olarak inşa edilmiştir.
- * İnşaat, dekorasyon, malzeme ve işçilik kalitesi üst seviyededir.
- * 1 nolu dükkan ana taşınmazın 3. bodrum katında olmasına karşın İzci Sokak'a göre giriş kat seviyesinde, 2 nolu konut İzci Sokak'a göre kot farkından dolayı 2. normal kat seviyesindedir.
- * Binada kapalı garaj bulunmaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Gayrimenkul satışı ya da kiralamasının komple bina şeklinde tercih edilebileceği ancak sınırlı bir alıcı kitlesi bulunduğu düşünülmektedir.
- * Soldan bitişik nizamda inşa edilmiştir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Atakule GYO A.Ş. Şirket Binasını da oluşturan 4 Adet bağımsız bölümün pazar değerinin tespitine ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık Emsaller

1 * Kuleli Gayrimenkul

Tel 0532 384 11 30

Taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazlarla aynı sokakta yer almaktadır. Eski bir binanın yüksek giriş seviyesinde yer almaktadır. 95 m² olarak pazarlanmaktadır. Açık otopark imkanı bulunmaktadır. Daha önce ofis olarak kullanıldığı ofis-işyeri kullanımına da uygun olduğu beyan edilmiştir. 1200 TL civarında kira getirebileceği ifade edilmiştir.

SATILIK	95 .-M ²	265.000 .-TL	2.789 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

2 * Kuleli Gayrimenkul

Tel 0532 283 87 72

Taşınmaz Çankaya'da Şair Nedim Sokak'ta yer almaktadır. 2. katta konumlanmıştır. Tadilat gereksinimi bulunduğu bilgisi alınmıştır. 4+1 planlı olup 180 m² olarak pazarlanmaktadır. 3 cephelidir.

SATILIK	180 .-M ²	378.000 .-TL	2.100 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

3 * Home Gayrimenkul

Tel 0533 418 33 85

Taşınmaz aynı mahalle içerisinde Uğur Mumcu Sokak'ta yer almaktadır. Yaklaşık 30 yıllık bir binada yer almaktadır. 4+1 planlıdır. 170 m² olarak pazarlanmaktadır. Ara katta yer almaktadır. Açık otopark imkanı bulunmaktadır. 1750 TL kira getirisi sağlayabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	170 .-M ²	410.000 .-TL	2.412 .-TL/M ²
KİRALIK	170 .-M ²	1.750 .-TL	10 .-TL/M ²

4 * Bir Emlak Merkez Ofisi

Tel 0536 212 91 01

Taşınmaz Çankaya'da yer almaktadır. Komple bina olarak satılmaktadır. Bina zemin + 3 normal kattan ibaret olup yaklaşık 20 yaşında olduğu bilgisi alınmıştır. Toplam kapalı kullanım alanı yaklaşık 750 m² dir. Binanın yurt binası, şirket merkezi vb. kullanımlar için elverişli olduğu ifade edilmiştir.

SATILIK	750	.-M ²	2.500.000	.-TL	3.333	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	-------	---------------------

5 * Borsem Emlak Kuleli Temsilciliği

Tel 0536 366 08 18

Taşınmaz Gaziosmanpaşa'da Koza Sokak'ta yer almaktadır. 5 katlı bina 8 adet daireden oluşmaktadır. Toplam kullanım alanının ortak alanları ile birlikte 2400 m² olduğu bilgisi alınmıştır. Elçilik, şirket binası gibi kullanımlara elverişli olduğu bilgisi alınmıştır. Aynı zamanda kiralık durumdadır. Satış bedeli 7.875.000 TL, kira bedeli 43.750 TL dir.

SATILIK	2400	.-M ²	7.875.000	.-TL	3.281	.-TL/M ²
KİRALIK	2400	.-M ²	43.750	.-TL	18	.-TL/M ²

Kiralık Emsaller**7 * Her Yatırım Danışmanlık**

Tel 0533 526 83 58

Taşınmaz aynı muhit içerisinde Suna Sokak'ta yer almaktadır. Daire 2. bodrum katta yer almaktadır. Bahçe kat seviyesindedir. 2+1 planlıdır. Oldukça iyi bir malzeme kalitesi olduğu ifade edilmiştir. 85 m² olarak pazarlanmaktadır.

KİRALIK	85	.-M ²	1.150	.-TL	14	.-TL/M ²
----------------	----	------------------	-------	------	----	---------------------

8 * Century 21 Grup Gayrimenkul

Tel 0555 612 63 28

Taşınmaz aynı mahalle içerisinde Ilgaz Sokak'ta yer almaktadır. Daire 3+1 planlıdır. 120 m² olarak pazarlanmaktadır. Ara katta yer almaktadır. Açık otopark imkanı bulunmaktadır.

KİRALIK	120	.-M ²	1.600	.-TL	13	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-------	------	----	---------------------

9 * Remax Lot2 Temsilciliği

Tel 0535 983 93 80

Gaziosmanpaşa'da Kaptanpaşa Sokak'ta yer alan taşınmaz 4 kattan oluşmaktadır. Komple yenilenmiş olduğu bilgisi alınmıştır. 750 m² kullanım alanına sahiptir. Ticari kullanımlara uygun olduğu bilgisi alınmıştır.

KİRALIK	750	.-M ²	21.000	.-TL	28	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	--------	------	----	---------------------

Ticari Emsaller

10 * Turyap Reşit Galip Temsilciliği

Tel 0532 323 16 59

Taşınmaz Filistin Caddesi'nin üst kısmında yer almaktadır. 300 m² zemin kat, 300 m² bodrum kat ve 300 m² 2. bodrum kat olmak üzere toplam 900 m² kullanım alanı ile pazarlanmaktadır. Daha önceden banka şubesi olarak kullanıldığı bilgisi alınmıştır. Kapalı garaj kullanımına sahiptir.

KİRALIK	900	.-M ²	16.000	.-TL	18	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	--------	------	----	---------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (TL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Home Gayrimenkul	Bir Emlak	Borsem Emlak
SATIŞ FİYATI		410.000	2.500.000	7.875.000
SATIŞ TARİHİ		-	-	-
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	1.423,00	170	750	2.400
BİRİM M ² DEĞERİ		2.412	3.333	3.281
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -10%
İMAR KOŞULLARI				
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-10%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-5%	-30%	-25%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.360	2.291	2.333	2.461

Parsel üzerinde yer alan binada kat mülkiyeti kurulmuş olup, bağımsız bölüm değerleri takdir edilirken öngörülen kira değerleri ile doğrudan kapitalizasyon yöntemi ve emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan benzer nitelikli taşınmazların ortalama m² satış değerinin 1750-3000 TL/m² aralığında olduğu gözlenmiştir. Buna göre taşınmazların bulunduğu binanın ortak kullanım alanları da dahil ortalama birim m² satış değeri için 2.220.-TL olarak takdir edilmiştir.

Bu yöntem ile 4 adet taşınmazdan oluşan binanın toplam değeri;

$$2.360 \text{ .-TL/M}^2 \times 1.423,00 \text{ M}^2 = 3.358.280 \text{ .-TL}$$

$$\text{BİNANIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ} = 3.360.000 \text{ .-TL}$$

Aşağıdaki listede Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına göre değerlemesi yapılan her bir bağımsız bölüm için takdir edilen değerler (ortak kullanım alanlarından kazanılan değerler de dahil edilerek) ayrı ayrı gösterilmiştir.

Bağımsız Bölüm Değer Listesi

Bağ.Bİ. No	Bulunduğu Kat	Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m ²)	m ² Birim Değeri (TL)	Taşınmazın Değeri (TL)
1	3. bodrum 2. bodrum	253,91	3.350	850.599
2	1. bodrum	142,23	3.150	448.025
3	Zemin	142,23	4.350	618.701
4	1. kat, 2. kat Çati arası kat	369,05	3.900	1.439.295
TOPLAM		907,42	3.699	3.356.619
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER				3.360.000

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olması nedeni ile yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bölgede yapılan incelemelerde kapitalizasyon oranının % 5- % 6,50 civarında olduğu gözlemlenmiş ve bağımsız bölüm bazında %6 ve %6,50 olarak bu çalışmada kullanılmıştır.

6.3.2 - Kapitalizasyon Oranı Analizi

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %5-%6.50 aralığında olduğu gözlemlenmiştir.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 3	170	1.750	21.000	410.000	5,12%
Emsal 5	2400	43.750	525.000	7.875.000	6,67%
Emsal 1	95	1.200	14.400	265.000	5,43%

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen hesaplamalar doğrultusunda oluşturulan net gelir- değer tablosundan da görüleceği üzere, 4 adet taşınmazın bu yöntemle göre toplam değeri olarak 3.107.757.-TL takdir edilmiştir.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile elde edilen değerleri aşağıdaki listede belirtilmiştir.

Bağ. Bl. No	Bulunduğu Kat	Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m ²)	m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri (.-TL)
1	3. bodrum 2. bodrum	253,92	15,00	3.809	45.706	6,0%	761.760
2	1. bodrum	142,00	20,00	2.840	34.080	6,5%	524.308
3	Zemin	142,00	27,00	3.834	46.008	6,5%	707.815
4	1. kat, 2. kat Çatı arası kat	369,05	24,00	8.857	106.286	6,5%	1.635.175
TOPLAM		906,97	21,50	19.340	232.080	6,39%	3.629.058

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların konumu, büyüklüğü ve nitelikleri de dikkate alındığında mevcut kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemine göre;

Taşınmazın Toplam Değeri (.-TL)	3.360.000,00
--	---------------------

■ Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre;

Taşınmazın Toplam Değeri (.-TL)	3.629.058,46
--	---------------------

- İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak emsal karşılaştırma yönteminin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için emsal karşılaştırma yöntemi ile elde edilen değerlerin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bağımsız bölümler kat, konum ve cephelerine göre farklı birim m² değerleri öngörülmüştür. Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

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

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

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

6.5.4 - Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazın inşaatı tamamlanmış, yapı kullanma izin belgesi alınmış ve kat mülkiyetine geçilmiştir.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazın aylık net toplam kira değerinin 19.340 TL olacağı öngörülmektedir.

6.5.6 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında "bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 4 adet taşınmazın

29.12.2016 tarihli toplam değeri için ;

3.360.000 .-TL

(Üç Milyon Üç Yüz Altmış Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

3.964.800 .-TL

Sigorta değeri için;

1.067.250 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

4 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
3.360.000	949.340	908.894	3.964.800

1 USD = 3,5393 .-TL 29.12.2016 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

1 EURO = 3,6968 .-TL 29.12.2016 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

Değerleme Uzmanı



A. Özgün HERGÜL

Lisans No: 402487

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren Kurt

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
 - * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
 - * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
 - * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.