

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE
YER ALAN 5405 ADA 13 PARSEL ÜZERİNDEKİ
BODRUM + ZEMİN + 3 NORMAL KAT + ÇATI KATINDAN
OLUŞAN 6 KATLI BİNA
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

RAPOR BİLGİLERİ

TALEP TARİHİ - NO	02.12.2013
SÖZLEŞME TARİHİ	02.12.2013
DEĞERLEME TARİHİ	23.12.2013
RAPOR TARİHİ	27.12.2013
RAPOR NO	ALGYO-1312005
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	BODRUM + ZEMİN + 3 NORMAL KAT + ÇATI KATINDAN OLUŞAN 6 KATLI BİNA
DEĞERLEME ADRESİ	GÜZELTEPE MAHALLESİ, SEDAT SİMAVİ SOKAK, NO:48, ÇANKAYA/ANKARA (UAVT 1299408417)
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Osman Tahsin AKYEL - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400125) A.Ali YERTUT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400544)

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
- 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 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 3 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 4 - Yapı Ruhsatı (kopya)
Ek 5 - Yapı Kullanma İzin Belgesi (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 1 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 değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Muallim Naci Caddesi, No:69, 34347, Ortaköy-Beşiktaş, İstanbul

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 155313-102702

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

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

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için tarih ve ALGYO-1310005 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Osman Tahsin AKYEL ve A.Ali YERTUT değerleme işleminde görev almıştır.

Ayrıca, söz konusu taşınmazların değeri tespiti için 31.12.2012 tarih ve ALGYO-1211006 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	Ankara
İlçesi	:	Çankaya
Bucağı	:	
Mahallesi	:	Güzeltepe
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	5405
Parsel No	:	13
Alanı	:	631
Vasfı	:	Kargir Apartman
Sınırı	:	
Tapu Cinsi	:	Ana Gayrimenkul
Sahibi	:	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yevmiye No	:	844
Cilt No	:	1
Sayfa No	:	51
Tapu Tarihi	:	08.02.1999

2.2 - Takyidat Bilgileri

Çankaya Tapu Müdürlüğü'nde Taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur.

* Taşınmaz üzerine herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde herhangi bir değişikliğin yapılmadığı görülmüştür.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Çankaya İmar Müdürlüğüne 25.11.2013 tarihi itibarıyla imar bilgisi için başvuru yapılmış olup, görevli memur en erken 1 ay içinde yazılı cevap verebileceklerini beyan etmiştir. Alınan şifahi bilgiye göre:

Taşınmaz Uygulama İmar Planı paftası'nda ayırık nizam 4 kat konut alanında kalmakta olup çekme mesafelerinin önden 5 mt., yanlardan 3'er mt. olduğu öğrenilmiştir.

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; herhangi bir değişikliğin yapılmadığı görülmüştür.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

- * 29.03.1985 onay tarihli "mimari projesi" Çankaya İlçe Belediyesi'nde incelenmiştir.
- * 22.07.1998 onay tarihli "tadilat projesi" yine Çankaya İlçe Belediyesi'ne incelenmiştir.
- * 15.07.1985/235 onay tarihli "yapı ruhsatı" Çankaya İlçe Belediyesi'nde incelenmiştir.
- * 21.08.1998/121 onay tarihli "tadilat ruhsatı" Çankaya İlçe Belediyesi'nde incelenmiştir.
- * 06.11.1986/845 onay tarihli "yapı kullanma izin belgesi" Çankaya İlçe Belediyesi'nde incelenmiştir.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

* Yerinde yapılan incelemede taşınmazın onaylı projesine uygun olarak inşa edildiği görülmüştür.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

* Taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmaz; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Güzeltepe Mahallesi, Simon Bolivar Caddesi, Sedat Simavi Sokak cepheli 48 kapı nolu “Kargir Apartman” nitelikli bodrum kat + zemin kat + 3 normal kat ve çatı katından oluşan toplam 6 katlı binadır. Halihazırda Alarko Ankara Ofis Binası olarak kullanılmaktadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu olan taşınmaza ulaşım Kızılay Merkez’den Simon Bolivar Caddesi vasıtası ile Sedat Simavi Caddesi ile sağlanmaktadır. Bölge Çankaya Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir. Taşınmaz kentin güneyinde yer almaktadır. Cumhurbaşkanlığı Köşkü, Atakule, 365 AVM, Panora AVM, Botanik Parkı ve diğer park alanları yakın çevredeki birimlerdir.



Harita 1 - Taşınmazın Konumu ve Yakın Çevresi

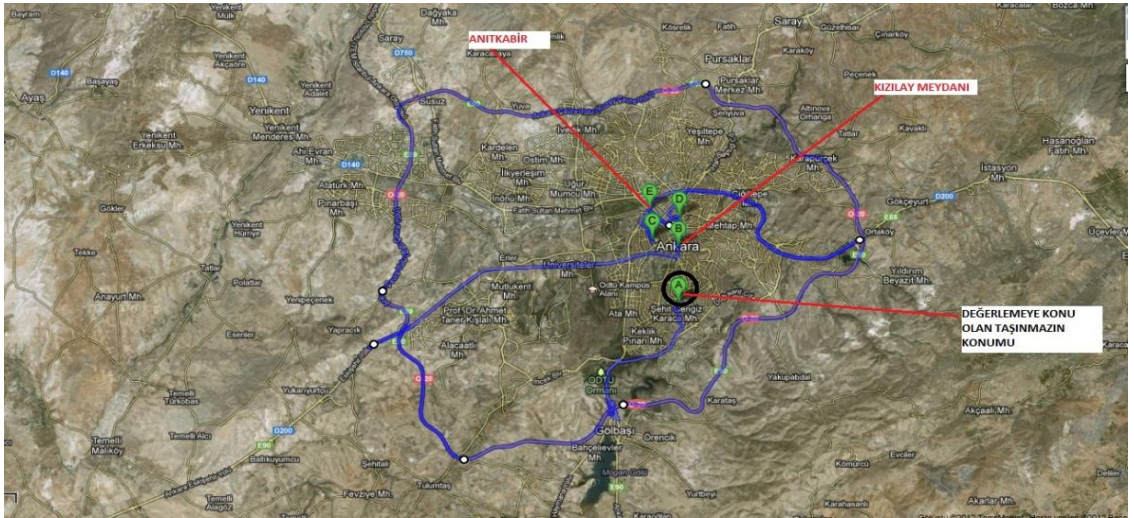
Taşınmazın çevrede konut ve iş yeri olarak kullanılan, ayrıık nizamda inşa edilmiş 3–4 katlı yapılar ve 8–10 katlı site blokları bulunmaktadır. Suriye Konsolosluğu, PTT Birimi, Sedat Simavi Caddesi üzerindeki nirengi noktasıdır. Bir arka sokakta Belarus Büyükelçiliği bulunmaktadır. Özellikle Sedat Simavi Caddesi son dönemde orta-üst gelir grubunun çalışma alanı ve büro kullanımı için yer seçtiği akslardan biri olmuştur. Bu aks üzerinde mühendislik ve dış ticaret birimlerinin yer seçtiği gözlenmiştir.



Harita 2 - Taşınmazın Konumu ve Yakın Çevresi

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu olan taşınmaza ulaşım Kızılay Merkez'den Simon Bolivar Caddesi vasıtası ile Sedat Simavi Caddesi ile sağlanmaktadır. Metro istasyonu da yakın bir çevrede yer almaktadır.



Harita 3 - Taşınmazın Konumu ve Ulaşım İlişkileri

Taşınmaz; Çetin Emeç Bulvarı'na ~2,00 km., Kızılay'a ~4 km., Ulus'a ~6 km., Seğmenler Parkı'na ~1 KM, Atakule'ye ~ 1 KM uzaklıkta bulunmaktadır. Ulaşım toplu taşıma araçları vasıtası ile sağlanmaktadır.

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

İncelenen projesine göre ana gayrimenkul; 1 bodrum kat, zemin kat, 3 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır.

Bodrum; katında garaj, 6 adet arşiv odası, yemekhane, mutfak, 1 adet bayan soyunma odası, 1 adet bay soyunma odası ve duş-WC, kazan dairesi bölümleri yer almaktadır. Bodrum katının yaklaşık brüt kullanım alanı 444 M²'dir.

Zemin katında; bina girişi, danışma ve güvenlik, Show-room, santral, açık ofis, 2 ofis, vestiyer odası, 2 adet WC bölümleri yer almaktadır. Yaklaşık brüt kullanım alanı 284 M²'dir.

1. normal katında açık ofis, 1 ofis, seminer ve eğitim salonu, doktor odası bölümleri yer almaktadır. Yaklaşık brüt kullanım alanı 298 M²'dir.

2. normal katında açık ofis, 2 ofis, şube müdürlüğü (açık sekreteryaya ve 4 adet toplantı odası), 2 adet WC bölümleri yer almaktadır. Yaklaşık brüt kullanım alanı 305 M²'dir.

3. normal katında bölge müdürlüğü (açık sekreteryaya, bölge müdürü odası, 2 adet toplantı odası), açık ofis, 1 ofis, bilgi işlem odası, sistem odası, 1 adet WC, 2 balkon bölümleri yer almaktadır. Yaklaşık brüt kullanım alanı 371 M²'dir.

Çatı katında ise 1 adet derslik, 1 oda, 1 ofis, 2 adet WC, teras hacimleri mevcuttur. Çatı katının teras hariç yaklaşık brüt kullanım alanı 241 M²'dir.

Taşınmazın yaklaşık toplam brüt kullanım alanı 1943 M²'dir.

Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	: B.A.K.
Yapı Nizamı	: Bitişik Nizam
Yapı Sınıfı	: III-B
Kullanım Amacı	: Halihazırda Bölge Müdürlüğü Olarak Kullanılmaktadır.
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Isıtma Sistemi	: Doğalgaz yakıtlı kazanlar ile (Fan coil sistem mevcut)
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Mevcut (20 ton kapasiteli)
Hidrofor	: Mevcut
Asansör	: 1 Ad. Seyir marka 4 kişilik asansör
Jeneratör	: Mevcut
Intercom Tesis	: Mevcut
Yangın Tesisatı	: Mevcut
Çatı Tipi	: Diğer
Dış Cephe	: Serpme sıva üzeri dış cephe boyası ve ön cephenin bir bölümü Prese tuğla kaplamadır.
Park Yeri	: Açık ve Kapalı Otopark
Güvenlik	: Kamera sistemi ve 7/24 özel güvenlik elemanları
Manzarası	: Sokak manzaralıdır.
Cephesi	: Güney cephelidir.
Deprem Bölgesi	1.Derece ☐ 2.Derece ☐ 3.Derece ☐ 4.Derece ☒ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

İncelenen projesine göre anagayrimenkul; bodrum kat, zemin kat, 3 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır. Apartmanın dış cephesi dış cephe boyasıdır. Rapora konu bina, 631 m² yüzölçümlü bir parsel üzerinde konumlanmıştır. Parsel sınırları betonarme duvar üzeri demir korkuluk ve kısmen kafes tel çit ile çevrilidir. Binanın bodrum katındaki kapalı otoparka Sedat Simavi Sokak'tan betonarme rampayla iniş bulunmaktadır. Taşınmazın pencere doğramaları alüminyumdan mamul ve çift camlıdır. Kapı doğramaları ahşap ve alüminyumdan mamuldür.

Bodrum katı; otopark, arşiv, mutfak, soyunma odaları, kazan dairesi, mutfak bölümleri, yemekhane bölümleri yer almaktadır.

Otopark yer döşemesi mozaik, duvarları ve tavanı ise plastik boyalıdır. Arşiv bölümlerinin yer döşemesi mozaik, duvarları ve tavanı ise plastik boyalıdır. Arşiv odasının bir bölümünün yer döşemesi halı döşemedir. Yemekhane bölümünün yer döşemesi karo mozaik, duvarları saten boya ve kısmen duvar kağıdır. Tavanı ise plastik boyalıdır. Mutfak bölümünün yer döşemesi karo mozaik, duvarları seramik ve yağlı boya, tavanı ise plastik boyalıdır. Mutfak içinde çelikten mamul endüstriyel mutfak ekipmanları mevcuttur. Bayan soyunma odasının yer döşemesi seramik, duvarları seramik, tavanı ise plastik boyave spot lambalıdır. Bay soyunma odasının yer döşemesi halıdır. Ayrıca wc bölümleri yer almaktadır. Kazan dairesinin yer döşemesi seramik, duvarları seramik, tavanı ise plastik boyalıdır. Kazan dairesi içerisinde yakıt kazanı, 2 adet su deposu, hidrofor ve elektrik panosu bulunmaktadır.

Zemin katında; bina girişi, danışma ve güvenlik, Show-room, santral, açık ofis, 2 ofis, vestiyer odası, 2 adet WC bölümleri yer almaktadır.

Bina girişi bölümünün yer döşemesi karo mozaik, duvarları saten boya, tavanı ise asma tavan ve aydınlatmalıdır. Danışma ve Güvenlik-Santral bölümünün yer döşemesi rabıta, duvarları saten boyalıdır. Bina girişi ve Show-room bölümünün yer döşemesi karo mozaik, duvarları saten boya, tavanı ise asma tavan + aydınlatmalıdır. Açık ofisin yer döşemesi halı bölümü, duvarları saten boya, tavanı ise plastik boyalıdır. 2 ofis bölümlerinin yer döşemesi halı, duvarları saten boya, tavanı ise plastik boyalıdır.

Açık ofis, arası mikro jaluzili çift camlı, demontable laminat seperatörler ile bölümlendirilmiştir. Vestiyer odasının yer döşemesi karo mozaik, duvarları saten boya, tavanı ise asma tavan ve aydınlatmalıdır. Bu katta 2 adet wc bölümleri yer almaktadır.

1. normal katında açık ofis, 1 ofis, seminer ve eğitim salonu, doktor odası bölümleri yer almaktadır. Açık ofis bölümünün yer döşemesi halı, duvarları saten boya, tavanı ise plastik boyalıdır.

Ofs bölümünün yer döşemesi halı, duvarları saten boya, tavanı ise plastik boyalıdır. Açık ofis, arası mikro jaluzili çift camlı, demontable laminat seperatörler ile bölümlendirilmiştir.

Seminer ve Eğitim Salonunun yer döşemesi halı, duvarları saten boya + mermer + ahşap dolap, tavanı ise asma tavan + spot aydınlatmadır. Doktor odasının yer döşemesi halı, duvarları saten boya, tavanı ise plastik boyalıdır.

2. normal katında açık ofis, 2 ofis, şube müdürlüğü (açık sekretery ve 4 adet toplantı odası), 2 adet WC bölümleri yer almaktadır.

Açık ofis bölümünün yer döşemesi halı, duvarları saten boya, tavanı ise plastik boyalıdır. Ofis bölümleri 2 adet olup yer döşemesi halı duvarları saten boya, tavanı ise plastik boyalıdır. Açık ofis, arası mikro jaluzili çift camlı, demontable laminat seperatörler ile bölümlendirilmiştir. Şube Müdürlüğü; açık sekretery ve 4 adet toplantı odası bölümlerinden oluşmaktadır. Yer döşemesi halı döşeme, duvarları saten boya, tavanı ise plastik boyalıdır. Toplantı odalarının ikisi arasında birbirlerine geçiş için kapı bulunmaktadır. Ayrıca bu katta 2 adet wc bölümü yer almaktadır.

3. normal katında bölge müdürlüğü (açık sekreteryası, bölge müdürü odası, 2 adet toplantı odası), açık ofis, 1 ofis, bilgi işlem odası, sistem odası, 1 adet WC, 2 balkon bölümleri yer almaktadır.

Bölge Müdürlüğü: Açık sekreteryası – Bölge Müdürü Odası – 2 adet toplantı odası bölümlerinden oluşmaktadır. Bu bölümlerinin yer döşemesinin yer döşemesi dekorasyonu yapılmaktadır. , duvarları saten boya, tavanı ise plastik boyalıdır. Açık ofis bölümünün yer döşemesi halı, duvarları saten boya, tavanı ise plastik boyalıdır. Açık ofis, arası mikro jaluzili çift camlı, demontable laminat seperatörler ile bölümlendirilmiş idari ofis mevcuttur. Ofis bölümünün yer döşemesi halı, duvarları saten boya, tavanı ise plastik boyalıdır. Bilgi işlem odasının yer döşemesi halı, duvarları saten boya, tavanı ise plastik boyalıdır. Bilgi işlemden sistem odasına geçiş bulunmaktadır. Sistem odasının yer döşemesi yükseltilmiş döşeme, üzeri halı, duvarları saten boya, tavanı ise plastik boyalıdır. Bu katta wc ve balkon bölümleri yer almaktadır. Balkonlardan birine geçiş açık ofisten, diğerine ofisten sağlanmaktadır. Balkonun yer döşemesi dökme mozaiktir.

Çatı katında ise 1 adet derslik, 1 oda, 1 ofis, 2 adet WC, teras hacimleri mevcuttur. Açık ofis bölümünün yer döşemesi halı, duvarları saten boya, tavanı ise plastik boyalıdır. Ofis bölümünün yer döşemesi halı, duvarları saten boya, tavanı ise plastik boyalıdır. Açık ofis, arası mikro jaluzili çift camlı, demontable laminat seperatörler ile bölümlendirilmiştir. Oda bölümü 1 adet olup yer döşemesi halı, duvarları saten boya, tavanı ise plastik boyalıdır. Açık ofisin bir bölümü alüminyum doğrama ile bölünmek suretiyle odaya dönüştürülmüştür. Bu katta 2 adet wc bölümü yer almaktadır. Yine bu katta teras bölümü yer almaktadır. Terasın yer döşemesi mermerdir. Ayrıca bu katta yine merdiven bölümü yer almaktadır.

Belirtilen iç özelliklere nazaran konu ana gayrimenkulde tadilat işlemleri başlamış olup, değerlendirme yapıldığı tarih itibarıyla elektrik ve su, ısıtma tesisatların değişmekte olduğu gözlemlenmiştir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Ankara İli

Ankara, İç Anadolu'nun kuzey-batısında, Sakarya Nehri'nin kollarından Ankara Çayı'nın geçtiği ova üzerindedir. Orta Anadolu'nun step bölgesinin kenarında, fakat İç Karadeniz Bölgesinin dağlık yörelerinden uzak bir yerde bulunması ve korunmaya elverişli konumu nedeniyle, eskiden beri kervan yollarının uğrağı olmuştur .



Harita 4 - Ankara'nın Konumu

Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olan Ankara kenti topraklarına, çok eski tarihlerde yerleşilmiştir. Bunda en büyük etken, bu topografya koşullarının ve Anadolu yolları üstündeki konumunun, merkez rolü oynayabilecek bir kentin kurulmasına elverişli olmasıdır. Ankara kentinin bir görüşe göre, galatlar tarafından kurulduğu ve gemi çapası anlamına gelen adıyla bilindiği ileri sürülmektedir. Diğer bir görüşe göre ise Ankara'nın kurucusu Frikyalı Midas'tır. Daha sonraları kent Engüri olarak adlandırılmıştır. Kuruluş dönemi ve şekli ne olursa olsun kent ilk dönemlerden beri ticaret yollarının kesiştiği bir konuma sahip olmuştur. Hitit döneminde Ankara'nın bir askeri garnizon olarak kullanıldığı bilinmektedir. Büyük Hitit İmparatorluğu'nun tarihe karıştırmışından sonra kent ve yöresinde M.Ö.7. yüzyıla kadar Friğler egemen olmuştur.

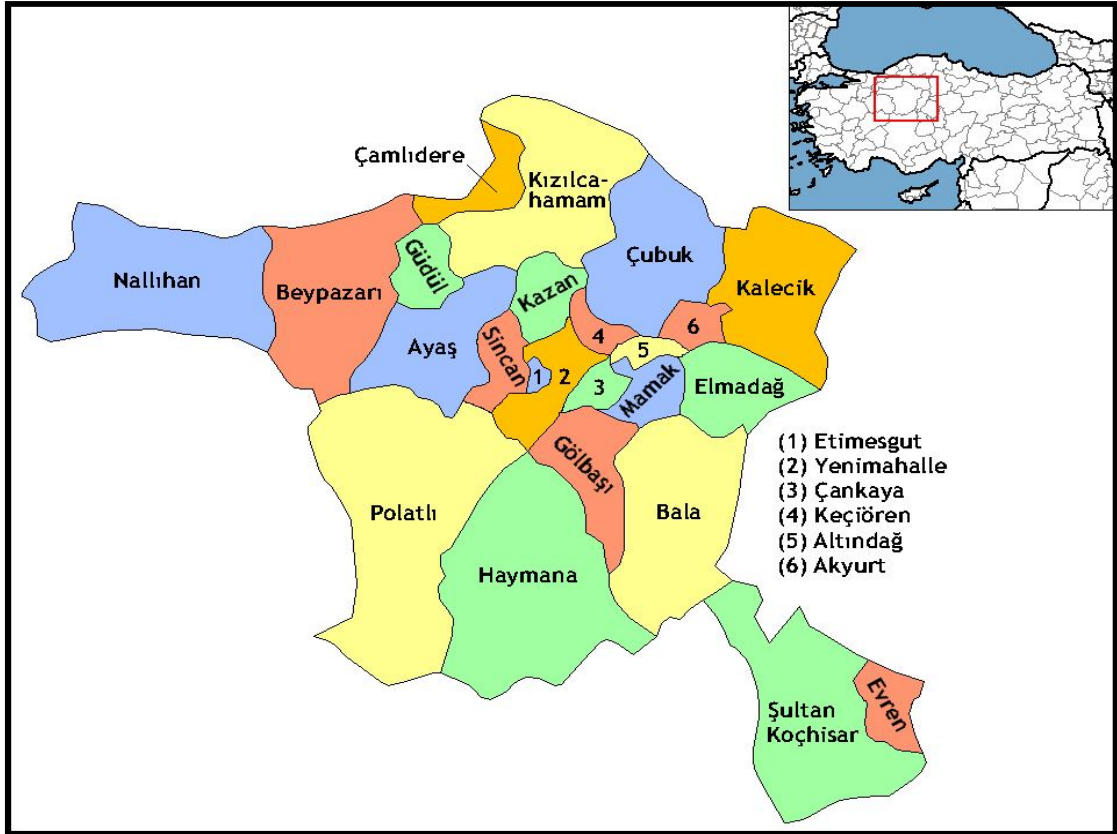
Frig devletinin yıkılışından sonra Lidyalılar M.Ö. 547 yılına kadar bölgeye hakim olmuştur. Daha sonra Ankara Pers egemenliğine girmiştir. Yaklaşık 200 yıl süren pers egemenliği döneminde Ankara'nın önemli bir konaklama yeri ve ticaret kenti durumuna geldiği belirtilmektedir. Mekadonya Kralı Büyük İskender M.Ö. 333 baharında persleri yenerek Ankara'yı kendi imparatorluğuna katmıştır. Bu dönemde Anadolu'ya gelen savaşçı kavim Galatlar eski Ankara Kalesi'ni yapmışlardır. Daha sonra bölgede siyasal birliği kuran Romalılar M.Ö. 189 yılında Galatlar yenerek Ankara'yı ele geçirmişlerdir. Roma döneminde Ankara ulaşım sistemini oluşturan önemli yollardan birinin üzerinde bulunmaktaydı. Kent Roma döneminde içişlerinde bağımsız ve demokratik yapıda yönetilmiştir.. Bu dönemde halk tarafından "Demoj" ve "Bule" adı verilen iki ayrı gruptan oluşan bir belediye meclisi seçilirdi. Bu Meclisler bütün gereksinimlerini saptardı ve böylece kentin iç yönetiminde Kent meclisi ve Halk Meclisi bütün kararları almak yetkisine sahip olurdu. Bu dönemde kentin alt yapısı tamamlanmış, kente 60 Km uzaklıktaki Elmadağ'dan taş borularla getirilen su mahallelere dağıtılmıştır.

M.S. 3. Yüzyıl ortalarında Roma İmparatorluğu'ndan ortaya çıkan Sosyal ve ekonomik çöküntüye paralel olarak kent o günlere kadar koruduğu açık kent niteliğini yitirmiş ve çevresi surlarla çevrilmiştir. İmparatorluk başkenti İstanbul'a taşınınca, Bizans döneminde Ankara'dan geçen ve başkenti doğuya bağlayan yolların önemi daha da artmıştır. M.S. 10. yüzyıla kadar Ankara Diğer Bizans Kentleri gibi para ekonomisinin geliştiği, örgütlü bir ekonomik yapısı olan önemli bir merkez özelliği kazandırmıştır. Bu dönemde, kent planının temel öğeleri; kent düşman saldırılarına karşı koruyan kalın surlar, pazar yeri işlevini gören agora ve kilisesidir. Ayrıca tahıl depoları, ambarlar ve hamamlar işlevlerini sürdüren diğer önemli öğelerdir.

Ankara'nın Selçukluların eline geçmesi, Malazgirt savaşından sonra 1073 yılına rastlar. Ankara gibi Bizans kentlerine Türklerin kitle halinde girmesi 11. yüzyılın son çeyreğinden sonra başladı. Türkler büyük bir hızla kırsal alana yerleştiler ve tarımsal üretime katıldılar. Daha sonra 12 ve 13. yüzyıllarda Selçuklu sultanlarının da çabasıyla transit ticaret bir gelişme gösterdi. Ankara 1304'de görevli özerklik vererek Osmanlı Devletine bağladığı Ankara, 1.Murat zamanında kesin olarak Osmanlı topraklarına bağlandı, 1402 yılında Timur orduları ile osmanlı Sultanı Yıldırım Beyazıt arasındaki Ankara Meydan Savaşı zamanında Ankara ve çevresinin büyük ölçüde harap olmasına karşın Anadolu birliğini yeniden kuran 2.Murat zamanında yeniden onarılmıştır. Bu dönemde su yollarına kadar bütün alt yapı tesisleri, hanlar, hamamlar ve diğer kamu binaları onarılmıştır.

Ankara 16-19. yüzyıllar arasında birçok yabancı gezginin de uğrak yeri olmuştur. Gezginciler yazdıkları seyahat namelerinde kentle ilgili çok doğru bilgiler vermiş, çizdikleri gravürlerle o döneme ilişkin görsel malzeme sağlamışlardır. 19. Yüzyıl sonlarında Deutsche Bank ile Osmanlı Devleti arasında imzalanan bir demiryolunun yapılması konusunda anlaşmaya varılmış ve 1889'da başlayan yapım çalışmaları sonunda 1892'de ilk tren Ankara'ya gelmiştir.

Ankara'nın önemi Kurtuluş Savaşı ile birlikte artmıştır. Gazi Mustafa Kemal ve arkadaşları Ulusal Kurtuluş Savaşı'nı Ankara'dan yönetmişler. İlk Ulusal Meclis yine Ankara'da toplanmıştır. Ankara, Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olduktan sonra hızlı bir gelişme göstermiş, bir yandan Prof. Hermann Jansen'in hazırladığı kent planı çerçevesinin de İmar hareketleri hızlanırken diğer yandan, kamu yönetiminin başlıca kurumları kentte örgütlenmeye başlamıştır.



Harita 5 - Ankara'nın İlçeleri

Ankara'da inşaat faaliyetleri üç alanda yoğunlaşmıştır: Bunlar, modern yaşam ve yeni örgütlenme yapısı için gerekli olan yeni kamu yapılarının inşası, konut inşaatları ve altyapı inşaatlarıdır. 1930'ların başında devlet, etkin olmamakla birlikte, konut sorununu çözme konusunda çaba göstermektedir. Ancak, dönemin özel sektörü destekleyen tavrının bir sonucu olarak, konut üretiminde özel sektörün payı hızla artacaktır. 1923–30 yılları arasında özel sermayenin yeterli miktarda olmayışı, inşa edilmiş çevrede yoğun olarak devlet sermayesinin dolasını zorunlu kılmıştır. Bununla birlikte, inşaatların daha çok kamu ihaleleri aracılığıyla elde edilmesi müteahhitlerin birikimine önemli katkıda bulunmuştur. Kentsel rantı paylaşanlar ise üst düzey bürokratlar, belirli bir ticari kesim ve nüfuzlarını kullanarak imtiyazlı şirketlere aracılık edenlerdir.

1940'ların sonlarından itibaren çıkartılan yasalar bina yapımından çok spekülasyonu teşvik etmiş, kamunun elinde bulunan kent topraklarının büyük bölümünün özel mülkiyete geçmesi sonucunu doğurmuştur. Konut alanındaki yasalar kent arsalarında inşaat yoğunluğunu artırıcı yapılmalara neden olmuştur.

1950'lerin ikinci yarısında kuzey-güney aksında hızlı bir mekânsal yayılma süreci içerisinde genişlemiş, gecekondular sayıları atmaya başlamıştır. Ülke genelinde ekonomik ve sosyal planlamaya önem verilmesi kent planlama sürecine de yansımıştır. Kent planlama çalışmalarında üst ölçekli planlara verilen önemle birlikte, Ankara Nazım Plan bürosunda çağdas teknikler kullanılarak Ankara'nın nazım planı yapılmıştır. Yapsatçı üretime alternatif olarak kooperatif konut üretimi teşvik edilmiştir. Bu teşvikle birlikte 1970'lerin sonuna doğru toplu konut üretimi artmaya başlamıştır. Gerek kooperatif yolu ile gerekse konut inşaat şirketleri aracılığıyla kentin çeperlerinde toplu konut projeleri hazırlanmaya başlamıştır.

1970'lerin sonunda Ankara'da, bir önceki dönemden farklı olarak, kuzey-güney aksındaki gelişimin yanında, nazım planının yönlendirmesi ile doğu-batı aksında da yerleşme nüveleri ortaya çıkmıştır. Ankara, 1945'e kadar görülen mekânsal biçimlenme modelinden uzaklaşmıştır. Katsayısı artırılan yoğun konut alanları, kente hâkim olmaya başlayan gecekondular alanları, çok sayıdaki alt merkezleri ve kent çeperlerinde başlayan toplu konut alanları ile yeni bir mekânsal biçimlenme söz konusudur.



Harita 6 - Ankara'nın Konumu ve Ulaşım İlişkileri

1980'li yıllardan itibaren küreselleşme sürecinin etkileri Ankara kent mekânının yeniden biçimlenmesinde etkili olmuştur. Büyük ölçekli inşaat şirketlerinin ürettiği büyük ölçekli konut alanları, kent mekânına büyük bir hızla eklenmektedir. Kentte yeni gelişen çağdas görünümü, görece yaşam kalitesi yüksek konut alanları ile çöküntü bölgeleri yan yanadır. 1980 sonrası, Çukurambar konut alanında kentsel dönüşüm ve Çayyolu konut alanında kentsel büyüme uygulamaları, kentin mekânsal farklılaşmasına uygun düşen iki iyi örnektir. Mevcut gecekondular alanlarının çok katlı, görece nitelikli apartmanlara dönüşmesiyle Çukurambar'da yüksek yoğunluklu fiziksel bir dönüşüm gerçekleşmektedir. Bu dönüşüm bölgedeki konut ve arsa rant değerlerini olağanüstü bir biçimde yükseltmektedir.



Harita 7 - Ankara'nın Konumu ve Gelişimi

Öte yandan Eskişehir yolu üzerindeki yeni konut alanları ve Ümitköy/Çayyolu konut alanı yeşil alanların yok edilmesi pahasına az katlı (giderek çok katlı) toplu konut alanları ile yerleşime açılmakta, kente büyük parçalar halinde eklenmektedir. Bölge, gerek kooperatiflerin spekülâtif konut inşaatları gerekse büyük inşaat firmalarının “marka konutları” ya da kendi içlerine kapalı lüks konutları ile büyük bir hızla büyümektedir. Kentsel büyüme ya da kentsel dönüşüm ile sınıf tekeli rantlar ya da mutlak rantlar olağanüstü boyutlara ulaşmıştır.

Ankara'nın Altındağ, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Gündül, Haymana, Kalecik, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Şereflikoçhisar, Yenimahalle, Gölbaşı, Keçiören, Mamak, Sincan, Kazan, Akyurt, Etimesgut, Evren ve Pursaklar olmak üzere 25 ilçesi bulunmaktadır.

4.1.2 - Çankaya İlçesi

Çankaya, Türkiye Cumhuriyeti'nin İç Anadolu Bölgesi'nde, Ankara ili'ne bağlı bir ilçedir. Ankara ilinin orta kesiminde bulunan ilçe, Ankara'nın başkent olması ile birlikte Türkiye'nin yönetim merkezi durumuna gelmiştir. Yerleşik nüfusu 785.330 kişi olan Çankaya, Türkiye'nin en kalabalık ilçelerinden biridir ve pek çok ilden daha kalabalıktır. Gün içinde nüfusu iki milyona kadar çıkabilmektedir. 102 lise ve on üniversitesi ile ilçe önemli bir eğitim kentidir.



Harita 8 - Çankaya'nın Konumu

1936 yılında Ankara'nın merkez ilçesi olan Çankaya, 1983 yılında Çankaya, Altındağ, Yenimahalle, Mamak ve Keçiören olmak üzere beş ilçeye bölünmüştür. 1984 yılında Ankara Büyükşehir Belediyesi kurulmuş, Çankaya da bu belediyeye bağlı bir metropol olmuştur. İlçe bir belediye başkanlığına ve bir kaymakamlığa bağlıdır. İlçede 116 tane mahalle bulunmaktadır.

İlçe Ankara'nın merkezinde yer almaktadır ve şehir merkezi de bu ilçededir. Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları Ankara Garı ve Ankara Şehirlerarası Otobüs Terminali Çankaya'dadır. Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları 2009 yılında Ankara-Eskişehir Hızlı Treni de ulaşım hizmet vermeye başlamıştır. Bu hatlar İstanbul'a ve Konya'ya kadar uzatılacaktır ve 2011 yılında bitirilip hizmete girmesi planlanmaktadır.

İlçe içi ulaşımı kolaylaştıran iki adet faal, dört adet de inşaat halinde olan metro vardır. Bu metrolardan beşi Çankaya'yı, Yenimahalle, Keçiören gibi ilçelere bağlar. Yapımına 1992 yılında başlanan Ankaray metrosundan Ankara Şehirlerarası Otobüs Terminali'ne direkt geçiş vardır. İlçeye havayolu ile ulaşım ancak, şehir merkezine 28 km mesafede bulunan, Çankaya'nın kuzeydoğusundaki Esenboğa Uluslararası Havalimanı ile mümkündür.

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 oluştuğu 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 seyredeceği, değerlerde artış olmayacağı düşünülmektedir.

2013 yılının başından itibaren yükselen piyasalara paralel olarak durağan seyredeceği, değerlerde artış olmayacağı düşünülen taşınmaz piyasasında kentsel dönüşüm projelerinin de katkısı ile canlanma yaşanmış ve talep artışı ile birlikte sektörde yeniden ivmelenme görülmüştür. Önümüzdeki yıl içinde de yükselen piyasalara bağlı olarak taşınmazlara yönelik talep ve değer artışları olması beklenmektedir.

1980'li yıllara kadar Atatürk Bulvarı-Ziya Gökalp Caddeleri üzerinde Kızılay-Kavaklıdere ve Maltepe-Kurtuluş eksenleri üzerinde yoğunlaşan Kızılay merkez gelişimi batı yönünde kamu hizmetlerinin yoğunlaşması sonucu tıkanmış; iş, tüketim, meslek ve kişisel hizmetler biçiminde prestij yapıları ve dönüşümleriyle Çankaya ve Gaziosmanpaşa yönünde bir ivme kazanmış, özellikle inşaat firmaları ve holding merkezleriyle yeni, üst düzey teknoloji ve hizmetleri pazarlayan iş hizmetleri, teknik hizmetler, mühendislik-mimarlık hizmetleri sunan meslek hizmetleri; Atakule, Karum gibi merkezlerde yoğunlaşan tüketim hizmetleri ve üst gelir gruplarına hizmet sunan kişisel hizmetler, kentin güneyindeki konut bölgelerine akın etmişlerdir. Söz konusu merkez işlevleri gelişimi; hem konut bölgelerini ve hem yapı yoğunluğu, alt yapı ve ulaşım kapasitesi açısından fiziksel yapıyı zorlayıcı bir nitelik göstermiştir.

Merkeze yakın bir bölgede yer almasına, konut alanlarından büro alanlarına dönüşmesi sürecinde olmasına karşın gayrimenkul değerlerinin bölgenin yapılaşmasını tamamlayan bir bölge olması nedeniyle taşınmazın bulunduğu bölgede gayrimenkul değerlerinin durağan düzeyde kalacağı düşünülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör ile karşılaşmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Ulaşılabilirliği yüksektir.
- * Donatı alanlarına yakındır.
- * Kapalı ve açık otopark alanları yer almaktadır.
- * İşlevine uygun olarak kullanılmaktadır.
- * Yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.
- * Ana gayrimenkul komple tadilat görmektedir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Sedat Simavi Caddesi üzerinde az sayıda ofis yerleşim birimi bulunmaktadır. Genelde konut alanlarının işyerine şekline dönüştürüldüğü görülmüştür.
- * Ana gayrimenkul yapılış tarihi itibarıyla eskidir.

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 itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi 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, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;

- Taşınmazın değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi,
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık Emsaller-Binalar

REMAX LOT

Tel 0 312 242 08 88

Konu taşınmaza yakın konumda Cinnah Caddesi üzerinde Hürriyet Gazetesinin boşaltmış olduğu, 672 m² yüzölçümlü arsa üzerine inşa edilmiş, 2 bodrum, zemin, 3 normal katlı, toplam 2436 m² kapalı alanlı bina pazarlıklı olarak 5.250.000-TL bedelle satışa çıkartılmıştır.
5.250.000-TL / 2436 m² = 2.155-TL/m²

WORLD TİCARİ GAYRİMENKUL

Tel 0 312 419 19 02

Konu taşınmaza yakın konumda Hoşdere Caddesi üzerinde, içerisinde özel ana okulu bulunan, toplam 2000 m² kapalı alanlı, aylık, 23.500-TL kira bedeli olduğu beyan edilen bina, pazarlıklı olarak 4.250.000-TL bedelle satışa çıkartılmıştır.
4.250.000-TL / 2000 m² = 2.125-TL/m²

COLDWELL BANKER BAŞKENT

Tel 0 312 436 01 00

Konu taşınmaz ile aynı sokak üzerinde, 82 kapı numarasına isabet eden imarın 8843 ada, 23 parsel üzerinde, 910 m² yüzölçümüne sahip parsel üzerinde 4 bodrum, zemin, 3 normal kat + çatı aralı, toplam 5500 m² kapalı alana sahip kaba inşası tamamlanmış konumda olan ana gayrimenkul pazarlıklı olarak 7.500.000-TL bedelle satışa çıkartılmıştır.
7.500.000-TL / 5500 m² = 1.363-TL/m²

Satılık Emsaller-Bürolar ve Daireler*******ÇAMLICA EMLAK**

Tel 0 312 440 90 41

Konu taşınmazın 2 alt paralel sokağı olan Ahmet Mitat Efendi Sokak üzerinde, 3.kat, ön cephe, 3 + 1 konumlu, 170 m² kullanım alanlı, ofis olarak kullanılmakta olduğu beyan edilen mesken pazarlıklı olarak 350.000-TL bedelle satışa çıkartılmıştır.
350.000-TL / 170 m² = 2.058-TL/m²

*******BORSEM REŞİT GALİP**

Tel 0 312 447 00 90

Konu taşınmaz ile aynı sokak üzerinde, zemin kat, ön cephe, 2 + 1 konumlu, 90 m² kullanım alanlı, yapılı olduğu beyan edilen mesken pazarlıklı olarak 165.000-TL bedelle satışa çıkartılmıştır.
165.000-TL / 90 m² = 1.833-TL/m²

*******KOÇAK EMLAK**

Tel 0 312 439 27 27

Konu taşınmaz ile aynı sokak üzerinde, 4.kat, ön cephe, 3 + 1 konumlu, 145 m² kullanım alanlı, ofis olarak kullanıldığı beyan edilen mesken, pazarlıklı olarak 325.000-TL bedelle satışa çıkartılmıştır.
325.000-TL / 145 m² = 2.241-TL/m²

*******HER EMLAK**

Tel 0 533 526 83 58

Konu taşınmazın 2 alt paralel sokağı olan Ahmet Mithat Efendi Sokak üzerinde, 3.kat, ön cephe, 5 + 1 konumlu, teras dahil, 375 m² kullanım alanlı, ful yapılı olduğu beyan edilen mesken pazarlıklı olarak 675.000-TL bedelle satışa çıkartılmıştır.
675.000-TL / 375 m² = 1.800-TL/m²

Kiralık Emsaller-Bürolar ve Daireler*** ÖTE DANIŞMANLIK**

Tel 0 312 466 19 32

Konu taşınmaz ile aynı bölgede Atakuleye yakın konumda, Ulusal Parti'nin kullanmış olduğu, 1 bodrum, zemin, 2 normal kat + teras alanlı, toplam 900 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen binaya aylık 18.000-TL kira bedeli istenmektedir.
 $18.000\text{-TL} / 900 \text{ m}^2 = 20\text{-TL/m}^2$

*** HOME GAYRİMENKUL**

Tel 0 312 447 48 51

Konu taşınmazın 1 alt paralel sokağı olan Ahmet Rasim Sokak üzerinde, 1 bodrum, zemin, 3 normal katlı, toplam 1250 m² kullanım alanlı, yapılı olduğu beyan edilen genel merkez binasına aylık 18.000-TL kira bedeli istenmektedir.
 $18.000\text{-TL} / 1250 \text{ m}^2 = 14,4\text{-TL/m}^2$

*** BERK HOŞDERE EMLAK**

Tel 0 312 439 89 49

Konu taşınmazın 2 alt paralel sokağı olan Ahmet Mithat Efendi Sokak üzerinde, 2.kat, ön cephe, 4 + 1 konumlu, 190 m² kullanım alanlı, ful yapılı olduğu beyan edilen meskene aylık 2.200-TL kira bedeli istenmektedir.
 $2.200\text{-TL} / 190 \text{ m}^2 = 11,57\text{-TL/m}^2$

*** HER EMLAK**

Tel 0 533 526 83 58

Konu taşınmazın 2 alt paralel sokağı olan Ahmet Mitat Efendi Sokak üzerinde, zemin kat, 3 + 1 konumlu, 150 m² kullanım alanlı, orta yapılı olduğu beyan edilen büro kullanımlı meskene aylık 1.350-TL kira bedeli istenmektedir.
 $1.350\text{-TL} / 150 \text{ m}^2 = 9\text{-TL/m}^2$

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Taşınmaz ile ilgili yapılan araştırmada; genellikle üst gelir grubunun bulunduğu bir bölgede yer alması, şehrin ana merkezlerine yakın konumda olması, yıpranmışlık durumu, arsa büyüklüğü, imar durumu, arz ve talep dengesi, kıtlık faktörü göz önünde bulundurulmuştur.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, aynı fonksiyonda kullanılan kat irtifakı kurulmamış binaların pazarlanan M² birim değerinin 1.500.-TL/M² ile 2.500.-TL/M² arasında değişmektedir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın, mevki konum, yapılaşma koşulu, yaşı, parsel büyüklüğü dikkate alındığında, Ortalama düzeltilmiş değeri 1.650.-TL/M² takdir edilmiştir. Taşınmazın ortalama aylık kira değerinin ise 11.-TL/M² olduğu takdir edilmiştir.

$$1.650 \text{ .-TL/M}^2 \times 1.943,00 \text{ M}^2 = 3.205.950 \text{ .-TL}$$

$$\text{TAŞINMAZIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ} = 3.206.000 \text{ .-TL}$$

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Taşınmazların yakın çevresinde yapılaşmanın tamamlanmış olması nedenleriyle; satılık arsa bulunamamıştır.Bu nedenlerden dolayı yeniden inşa etme (ikame) 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. Bu çalışmada kapitalizasyon oranı % **8,5** olarak kullanılmıştır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen verilere istinaden parsel üzerindeki binanın ortalama m² kira değerinin 11-TL olduğu kanaatine varılmıştır. Buradan hareketle yapıya ilişkin öngörülen aylık toplam net kira gelirinin yaklaşık 21.373.-TL/AY olabileceği kanaatine varılmıştır. Buna göre taşınmazın yıllık net geliri 256.476-TL olarak hesaplanmaktadır.

Elde edilen bu yıllık net gelirlere ve kullanılan kapitalizasyon oranına bağlı olarak;

Taşınmazın Değeri: 256.476.-TL / 0,085= 3.017.365-TL

Kullanım Alanı (M ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri(TL)	Doğrudan Kapitalizasyon Oranı (%)	Yuvarlatılmış Satış Değeri (TL)
1.943,00	21.373,00	256.476,00	8,5	3.017.365,00

Çizelge-1:Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Hali hazırdaki kullanımı en etkin ve verimli kullanımı olduğu görülmüştür.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemine göre;
Taşınmazın toplam değeri: **3.206.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre;
Taşınmazın toplam değeri: **3.018.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

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 ve emsal karşılaştırma yöntemi ile elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için emsal karşılaştırma yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamış olup, cins tahsihi yapılmıştır. Bu nedenle parsel üzerindeki yapıların tamamı dikkate alınarak taşınmazın tamamı için toplam değer takdir 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, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Yapılan incelemede yasal gereklerin yerine getirildiği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Bütün olarak binaların M² birim değerine 13-TL/M² ile 16.-TL/M² arasında değişmektedir. Bağımsız bölümlerin kira değerinin 9-TL/M² ile 14.-TL/M² olduğu takdir edilmiştir. Taşınmazın M² birim kira değerine 11.-TL/M²/AY olduğu takdir edilmiştir. Buradan hareketle yapıya ilişkin öngörülen aylık toplam net kira gelirin yaklaşık 21.373.-TL/AY olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5.6 - Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın 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 uyarınca "bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakıncası bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı; gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmayacağı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın 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 alınmış ve taşınmazın hukuki, mali bir problemi bulunmadığı varsayımı göz önünde bulundurulmuştur.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 1 adet taşınmazın

27.12.2013 tarihli toplam değeri için ;

3.206.000 .-TL

(ÜçmilyonikiyüzaltıbinTürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

3.783.080 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
3.206.000	1.594.470	1.176.859	3.783.080

1 USD = 2,0107 .-TL

1 EURO = 2,7242 .-TL

Değerleme Uzmanı



Osman Tahsin AKYEL

Lisans No: 400125

Sorumlu Değerleme Uzmanı



A.Ali YERTUT

Lisans No: 400544

- * 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.