



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU



HALK GYO A.Ş.

**ANAKARA
ÇANKAYA-CUMHURİYET**

2013_300_27_REVİZYON

“KIZILAY ŞUBE ”

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ	4
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER	6
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	6
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	8
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	15
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU	15
5.2.	GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	16
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	17
5.2.2.	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ	17
5.2.3.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	17
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ	17
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ	17
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI	17
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR	17
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ	19
5.3.2.1.	İMAR DURUMU	20
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	20
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	20
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	20
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	20
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE	20
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI	21
6.1.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	21
6.2.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	22
6.3.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	22
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	22
6.5.	DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	23
6.6.	SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ	26
6.6.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	26
6.6.2.	MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	26
6.6.3.	GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ	26
6.7.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	27
6.8.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	27
6.9.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	28
6.10.	EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	28
6.11.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	28
6.12.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	28
7.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	28
7.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	28
7.2.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	28
7.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	28
7.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	28
8.	SONUÇ	29
8.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	29
8.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	29
8.2.1.	SATIŞ DEĞER TAKDİRİ	29
8.2.2.	KİRA BEDELİ TAKDİRİ	29
8.2.3.	SİGORTA DEĞERİ TAKDİRİ	29

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	: Kargir apartman-banka hizmet binası. Portföyde “bina” olarak yer alması uygundur.
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	: Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Ziya Gökalp Caddesi, 1064 ada, 14 parselde kayıtlı 272 m ² arsa alanı olan Kargir Apartman ana vasıflı binanın Bodrum kat ila 8. Normal kat arasında yer alan 1 ila 51 arası bağımsız bölümleri.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	: Değerleme konusu parsel; 38040 nolu kesin parelasyon ve bölge kat nizamı planında Kızılay ve yakın çevresi merkezi iş alanı kapsamında; blok nizam 9 katlı ticaret alanında kalmaktadır.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	: Değer tespitinde “Emsal Karşılaştırma” ve “Gelir” yöntemleri kullanılmıştır.
TESPİT EDİLEN DEĞER	: 16.500.000,-TL (KDV Hariç)

2. RAPOR BİLGİLERİ

REVİZYON TARİHİ VE GEREKÇESİ	: 15.09.2014 Sermaye Piyasası Kurulunun, 03.09.2014 tarih, 12233903-340.99-827 sayılı yazısına istinaden revizyon yapılmış olup, değer tespitine ilişkin yeni bir çalışma yapılmamıştır.
RAPORUN TARİHİ	: 25.12.2013
RAPORUN NUMARASI	: 2013_300_27
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	: 23.12.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	: 11.11.2013
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	: 2013_300_11...30
RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ	: Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için hazırlanmıştır. 02.08.2007 tarih 26601 sayılı resmi gazetede yayımlanan Seri :VIII, No:53 "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ"i ve 20/7/2007 tarih ve 27/781 sayılı Kurul kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde düzenlenmiştir.
DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI	: Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1064 ada, 14 parselde kayıtlı 272 m ² arsa alanı olan Kargir Apartman ana vasıflı binanın Bodrum kat ile 8. Normal kat arasında yer alan 1 ile 51 arası bağımsız bölümlerinin değer tespitidir.
RAPORU HAZIRLAYAN	: Fulya ŞENGÜL SPK Lisans No: 401341 Harita Mühendisi/Kontrolör
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	: Mustafa NURAL SPK Lisans No: 400604 Harita Müh. Genel Müdür Yardımcısı
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	: Değerleme konusu taşınmaz için 20.12.2010 tarihinde 2010_300_005_03 no.lu rapor şirketimizce düzenlenmemiş olup değer, KDV hariç; 13.260.000-TL (Onüçmilyonikiyüzaltmışbin Türk Lirası) olarak değer takdir edilmiştir.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI	: VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İhlamurkuyu Mahallesi, Aytaşı Sokak, No:4 Tepeüstü/Ümraniye/İSTANBUL
MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	: Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi Ertuğrulgazi Sokak No:1 34774 Yukarı Dudullu – Ümraniye/İSTANBUL

MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: İş Bu Değerleme Raporu'nun kapsamı, raporda detayları verilen taşınmazların güncel piyasa değerinin tespiti ve Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.
--	---

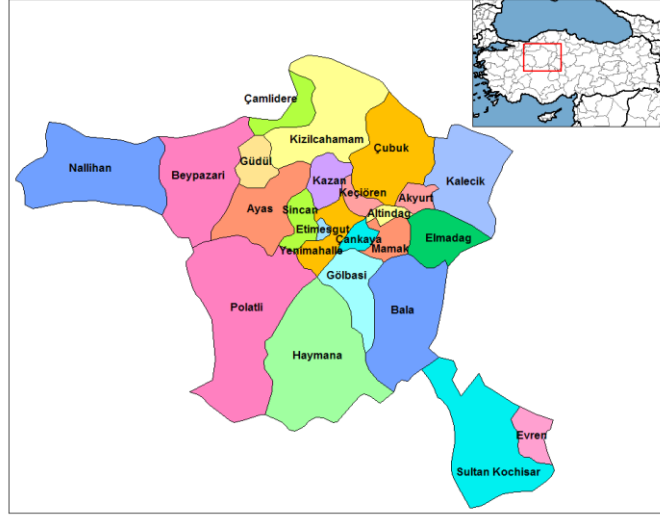
4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1.GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

ANKARA İLİ

Ankara ili, Türkiye'nin başkenti olup coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur. Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya, Eskişehir illeri ile çevrilidir.

Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve buna paralel olarak da günümüzde Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmasına rağmen, nüfusunun sadece %3'ü köylerde, %70'i ise il merkezinde yaşar. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır, tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızla artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım-haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır.



İlin ulaşım altyapısı başkent eksenlidir; buradan otoyollar, demiryolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

İl alanı, doğuda Kırıkkale, kuzeydoğuda Çankırı, kuzeybatıda Bolu, batıda Eskişehir, güneyde Konya, güneydoğuda Kırşehir ve Aksaray ile komşudur.

İl alanı, doğuda Kırıkkale, kuzeydoğuda Çankırı, kuzeybatıda Bolu, batıda Eskişehir, güneyde Konya, güneydoğuda Kırşehir ve Aksaray ile komşudur.

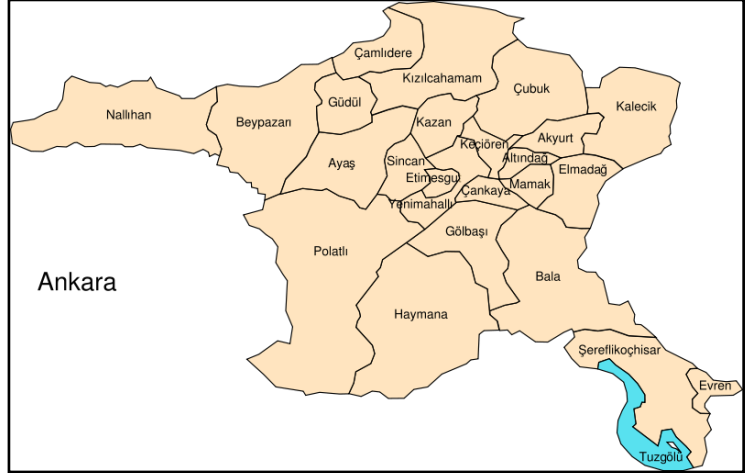
2012 Adrese Dayalı Nüfusa Kayıt Sistemi verilerine göre il nüfusu aşağıda sunulmuştur.

Türkiye	İl/ilçe merkezi			Belde/Köy			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
	58.448.431	29.348.230	29.100.201	17.178.953	8.607.938	8.571.015	75.627.384	37.956.168	37.671.216
Ankara	4.842.136	2.413.163	2.428.973	123.406	61.293	62.113	4.965.542	2.474.456	2.491.086

Ankara'nın toplam 25 ilçesi vardır. Bunlar: Keçiören, Çankaya, Yenimahalle, Mamak, Sincan, Etimesgut, Altındağ, Polatlı, Pirsaklar, Gölbaşı, Çubuk, Beypazarı, Elmadag, Kazan, Şereflikoçhisar, Haymana, Nallıhan, Akyurt, Kızılcahamam, Bala, Kalecik, Ayaş, Güdül, Çamlidere ve Evren'dir.

ÇANKAYA İLÇESİ

Çankaya, Türkiye Cumhuriyeti'nin İç Anadolu Bölgesi'nde, Ankara iline bağlı bir ilçesidir. Ankara ilinin orta kesiminde bulunan ilçe, Ankara'nın başkent olması ile birlikte Türkiye'nin yönetim merkezi durumuna gelmiştir. 2012 yılı nüfus sayımına göre yerleşik nüfusu 832.075 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.



Çankaya, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzey batısındaki Yukarı Sakarya Bölümü'nde yer alır. Çankaya'nın doğu ve kuzey doğusunda yine Ankara iline bağlı Mamak ve Altındağ, güneyinde Gölbaşı, batısında ise Yenimahalle ilçeleri bulunur. Çankaya, Orta Anadolu'nun düzlükleri ortasında kayalık bir alanda kurulmuştur. Bu kayalık alan, artık kentin merkezinde küçük bir ada niteliğindedir. Bu adayı yükseltir çevreler, ortada bir çanak bırakırlar. Eskiden bataklık olan bu çanak, Cumhuriyet döneminde kurutularak yerleşime açılmıştır.

Çankaya ilçesi Ankara'nın merkezinde yer almaktadır ve şehir merkezi de bu ilçededir. Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları Ankara Garı ve Ankara Şehirler Arası Otobüs Terminali Çankaya'dadır. Türkiye Cumhuriyeti Devlet Demiryolları 2009 yılında Ankara-Eskişehir Hızlı Treni de ulaşıma hizmet vermeye başlamıştır. Bu hatlar İstanbul'a ve Konya'ya kadar uzatılacak olup 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 bağlanan Ankara 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.

NÜFUSU: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2012 verilerine göre ilçe nüfusu aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	İl/ilçe merkezi			Toplam		
Ankara	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Çankaya	832.075	406.801	425.274	832.075	406.801	425.274
Toplam	832.075	406.801	425.274	832.075	406.801	425.274

EĞİTİM VE KÜLTÜR : Yüksek nüfusu nedeniyle birçok ilköğretim okulu ve liseye sahip olan Çankaya genel olarak bir öğrenci kenti görünümündedir. İlçede yüzden fazla ilköğretim kurumunun yanında onlarca lise bulunmaktadır. Çankaya'daki on bir adet üniversitede yüz bini aşan öğrenci yüksek öğrenim görmektedir olup Ankara ilinin üniversitelerinin tamamı bu ilçede toplanmıştır. Türkiye'nin önemli üniversitelerinden birçoğu ile birlikte vakıf üniversiteleri de ilçede yerini almıştır. Çankaya'daki üniversiteler şunlardır: Ankara Üniversitesi, Gazi Üniversitesi, Hacettepe Üniversitesi, Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Başkent Üniversitesi, Bilkent Üniversitesi, Çankaya Üniversitesi, TOBB Ekonomi ve Teknoloji Üniversitesi, Ufuk Üniversitesi, Altın Koza Üniversitesi ve Kara Harp Okulu.

TİCARİ ÖZELLİKLERİ : İlçede ticaret yoğunluğu çok fazla olup hareketliliğin komşu İlçe ve illerle de ilişkisi vardır. Ticari faaliyetlerin birinci derecede yoğunlaştığı yer Yenışehir'dir. İlçede 100.000

kadar işyeri bulunmakta olup bu işyerlerinin bazıları çok büyük ticaret merkezleridir. Kocatepe Camiisi bünyesinde bulunan Beğendik Mağazaları, Atakule Çarşısı, Karum Çarşısı, Migros, Gima, Real, Tansaş gibi çarşı ve büyük marketler ilçeye ticaret hareketliliği kazandırmıştır. Ayrıca ilçenin her mahalle ve semtinde yaygın olarak kasap, manav, eczane, kırtasiye, baharatçı, dükkanları ile çeşitli tamirhaneler bulunmaktadır.

CUMHURİYET MAHALLESİ

Cumhuriyet öncesi, kale çevresinde oluşmuş eski kentin güneyinde bağlık bahçelik bir kırsal alan görünümünde olan Çankaya Ankara'nın başkent oluşu ile birlikte 1936 yılında Ankara'nın merkez ilçesi duruma gelmiştir. Çankaya, yerleşim yeri olarak bir parçası olduğu başkent Ankara'nın siyasal, yönetsel, sosyo-ekonomik ve kültürel kuruluşlarının en önemlilerini içinde bulunduran ilçesidir. Ülkenin en önemli yönetsel karar organlarını, çeşitli ülkelerin büyükelçiliklerini, iş ve ticaret merkezlerini, kültür ve sanat kuruluşları ile üniversitelerini barındıran bir yerleşim alanı olarak yalnızca ilçe sınırlarında yaşayanların değil başkent Ankara'nın, ülkenin hatta yabancı ülke insanların değişik amaçlarla uğradığı bir yerleşim yeridir. Bu anlamda Ulusal ve uluslararası düzeyde öneme sahiptir. Ankara metropolü genelinde orta ve yüksek gelir grupları ile eğitim düzeyi yüksek olanların büyük çoğunluğu Çankaya İlçesinde yaşamaktadır. Ayrıca Ankara'nın kültürel-sanatsal etkinliklerinin büyük bir bölümü de Çankaya'da gerçekleştirilmektedir. İlçenin yüzölçümü 203 km²'dir.

Ankara'nın 8 merkez ilçesinden biri olan Çankaya, şehir merkezine (Ulus) çok yakın bir arazide kurulmuştur. Denizden yüksekliği 1.071 metredir.

İlçe son zamanlarda kırsal kesimden göçlerin yoğunlaşması nedeniyle hızlı bir nüfus artışına neden olmuş, yapılan imarsız gecekondulaşma neticesi dış kesimlerde düzensiz bir yapılaşma meydana gelmiştir. İlçe Belediye sınırları içerisinde kalan yerler imar planına uygun olarak çağdaş ve modern bir yapıya kavuşturulmuştur.

Çankaya ilçesine bağlı Balgat, Esenboğa Havaalanı'na yaklaşık 30 km mesafededir. Ankara Merkezi Kızılay'a yaklaşık 4 km. Ulus'a 7 km mesafededir. Bölgeye ulaşım karayolu ile yapılır.

4.2.MEV CUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

DÜNYA EKONOMİSİNDE GELİŞMELER

2009-2010-2011-2012 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. Küresel kriz süresince başta ABD ve Avro Bölgesi ülkelerinde uygulanan eşzamanlı parasal genişleme ve ekonomiyi canlandırma paketlerinin etkisiyle krizin daha da derinleşmesi engellenmiştir. Bu süreçte gelişmiş ülkelerde güven göstergeleri iyileşmiş, reel ekonomik göstergelerde ılımlı bir toparlanma başlamış, Avro Bölgesinde sorunlu ülkelerin kamu finansman maliyetleri azalmış ve parasal aktarım mekanizmasındaki aksaklıklar kısmen aşılmıştır. Gelişmiş ekonomilerde yaşanan ılımlı toparlanmanın yanında parasal genişleme sonucu oluşan likidite bolluğu, risk iştahını artırmış ve gelişmekte olan ekonomilere giden sermaye akımları artmıştır.

2011 yılında gelişmekte olan ekonomilerdeki büyüme performanslarının katkısıyla yaşanan küresel ekonomide toparlanma eğilimi 2012 yılında sürdürülebilmiştir. 2012 yılı, Avro Bölgesinde durgunluk, mali sürdürülebilirlik, sorunlu ülkelerin parasal birlikten ayrılacağına yönelik tartışmalar ile ABD'deki mali uçurum ve borç tavanı tartışmaları gibi gelişmiş ülkeler kaynaklı aşağı yönlü risklerin baskın olduğu bir yıl olmuştur. Öte yandan, küresel büyümenin dinamiğini oluşturan gelişmekte olan ülkelerin birçoğunun maruz kaldıkları yüksek sermaye girişlerinin oluşturduğu; enflasyon, reel kur değerlenmesi, hızlı kredi artışı risklerini azaltmak ve finansal güveni tesis etmek amacıyla uyguladıkları makro ihtiyati tedbirler ve azalan ihracat gelirleri, bu ülkelerin ekonomilerinin de yavaşlamasına neden olmuştur.

ABD ekonomisi 2012 yılında yüzde 2,8 büyümüştür. 2013 yılının ilk yarısından itibaren tüketici güveni, istihdam, konut piyasaları ve diğer öncü göstergelerde kaydedilen olumlu gelişmeler ve 2013 yılının ilk yarısına ait GSYH verileri, ABD ekonomisinde toparlanma eğiliminin kuvvetlendiğini göstermektedir. 22.05.2013 tarihinde ABD Merkez Bankası, ekonomide istikrarlı bir büyüme görülmesi durumunda tahvil alımlarını azaltacağını açıklamıştır. Ancak, genişlemeci para

politikalarına, işsizlik oranı yüzde 6,5 seviyesine düşünceye kadar, enflasyon oranı ve beklentileri yüzde 2,5 seviyesini aşmadığı sürece devam edileceği belirtilmiştir. ABD Merkez Bankasının 22 Mayıs ve 19 Haziran 2013 tarihindeki açıklamaları, piyasalar tarafından genişlemeci para politikasından çıkış sinyali olarak algılanmıştır. Bu süreçte, gelişmekte olan ekonomilerden sermaye çıkışları yaşanmış, bu ülkelerde tahvil faiz oranları artmış, borsalar ve ulusal para birimleri değer kaybetmiştir.

OECD tarafından açıklanan en güncel bileşik öncü gösterge verileri, küresel ekonomide toparlanma eğiliminin yavaşlamaya rağmen devam ettiğini, ancak ülkelerin büyüme performanslarında ayrışma yaşandığını göstermektedir. Gelişmiş OECD ekonomilerinde büyüme ivme kazanmakta, gelişmekte olan ekonomilerde ise yavaşlama eğilimi görülmektedir.

Başta Çin olmak üzere gelişmekte olan ekonomilerde büyümenin yavaşladığı bir evreye girilmiş olması ve ABD Merkez Bankasının parasal genişleme politikasından çıkış stratejisine bağlı olarak şekillenecek olan küresel likidite koşulları, önümüzdeki dönemde küresel ekonomik görünüm üzerinde belirleyici iki temel unsur olarak öne çıkmaktadır. Dünya ekonomisinde yaşanan bu gelişmeler ve ABD Merkez Bankasının açıklamalarının etkisiyle gelişmekte olan ülkelerde yaşanan finansal dalgalanmanın ardından, uluslararası kuruluşlar büyüme tahminlerini aşağı yönlü revize etmiştir. IMF, 2012 yılı Ekim ayında 2013 yılı dünya büyümesini yüzde 3,6 tahmin ederken 2013 yılı Ekim ayında bu tahminini yüzde 2,9 seviyesine indirmiştir. IMF, ekonomik iyileşmenin sınırlı kalacağı beklentisiyle 2014 yılı dünya büyüme tahminini de yüzde 4,1'den yüzde 3,6'ya düşürmüştür.

Dünya ticaret hacminde azalma eğilimi devam etmektedir. 2011 yılında yüzde 6,1 oranında gerçekleşen dünya ticaret hacmi artış hızı, küresel ekonomik faaliyetlerdeki yavaşlamaya bağlı olarak 2012 yılında yüzde 2,7'ye gerilemiştir. Dünya ticaret hacmi artışının küresel ekonomik aktivitedeki iyileşmeye bağlı olarak 2013 yılında yüzde 2,9, 2014 yılında ise yüzde 4,9 olarak gerçekleşeceği tahmin edilmektedir. Gelişmiş ülkelerde uygulanan genişlemeci para politikalarına rağmen, küresel ölçekte ciddi bir enflasyonist baskı hissedilmemiştir. 2012 yılında küresel düzeyde yüzde 3,9 olarak gerçekleşen enflasyon oranının, 2013 ve 2014 yıllarında yüzde 3,8 olacağı tahmin edilmektedir. Önümüzdeki dönemde küresel düzeyde petrol ve emtia fiyatlarında beklenen gerilemeden dolayı enflasyonist baskıların düşük olacağı, ancak bazı gelişmekte olan ülkelerde iç talepteki canlanmayla beraber enflasyonun yükselebileceği öngörülmektedir.

ABD Merkez Bankasının kısa vadede parasal genişlemeden çıkış stratejisi, orta ve uzun vadede ise faiz artırma sürecinde izleyeceği yöntem küresel likidite koşulları ve sermaye akımları üzerinde belirleyici olacaktır. Orta ve uzun vadede sermaye hareketlerinde iktisadi temellerin belirleyici olması beklense de kısa vadede gelişmiş ülkelerin para politikalarından kaynaklanan belirsizlikler, finansal dalgalanmalara yol açabilecektir. Önümüzdeki dönemde küresel likiditenin azalacak olması, yapısal sorunlara sahip gelişmekte olan ülkelerin piyasalarında oynaklığa yol açabilecek ve bu ülkelerin para birimleri üzerinde baskı oluşturabilecektir.

Dünya Ekonomisinde Temel Göstergeler

GÖSTERGELER	(Yüzdesel Değişim)					
	2011	2012	2013(1)	2013(2)	2013(3)	2014(3)
Dünya Hasılası	3,9	3,2	3,3	3,1	2,9	3,6
Gelişmiş Ekonomiler	1,7	1,5	1,2	1,2	1,2	2
ABD	1,8	2,8	1,9	1,7	1,6	2,6
Japonya	-0,6	2	1,6	2	2	1,2
Avro Bölgesi	1,5	-0,6	-0,3	-0,6	-0,4	1
Almanya	3,4	0,9	0,6	0,3	0,5	1,4
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	6,2	4,9	5,3	5	4,5	5,1
Afrika (Sahra Altı)	5,5	4,9	5,6	5,1	5	6
Orta ve Doğu Avrupa	5,4	1,4	2,2	2,2	2,3	2,7
Bağımsız Devletler Topluluğu	4,8	3,4	3,4	2,8	2,1	3,4
Rusya	4,3	3,4	3,4	2,5	1,5	3
Gelişmekte Olan Asya	7,8	6,4	7,1	6,9	6,3	6,5
Çin	9,3	7,7	8	7,8	7,6	7,3
Hindistan	6,3	3,2	5,7	5,6	3,8	5,1
Latin Amerika ve Karayipler	4,6	2,9	3,4	3	2,7	3,1
Brezilya	2,7	0,9	3	2,5	2,5	2,5
Orta Doğu ve Kuzey Afrika	3,9	4,6	3,1	3,7	2,3	3,6
Dünya Ticaret Hacmi	6,1	2,7	5,6	3,1	2,9	4,9
Mal ve Hizmet İthalatı						
Gelişmiş Ekonomiler	4,7	1	4,1	1,4	1,5	4
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	8,8	5,5	8,1	6	5	5,9
Tüketici Fiyatları (Yıllık Ortalama, Yüzde)						
Dünya	4,8	3,9	3,8	-	3,8	3,8
Gelişmiş Ekonomiler	2,7	2	1,7	1,5	1,4	1,8
ABD	3,1	2,1	1,9	-	1,4	1,5
Avro Bölgesi	2,7	2,5	1,6	-	1,5	1,5
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	7,1	6,1	5,9	6	6,2	5,7
İşsizlik Oranı (Yüzde)						
Gelişmiş Ekonomiler	7,9	8	7,8	-	8,1	8
ABD	8,9	8,1	7,9	-	7,6	7,4
Avro Bölgesi	10,2	11,4	10,8	-	12,3	12,2
Genel Devlet Bütçe Dengesi / GSYH (Yüzde)						
ABD	-9,7	-8,3	-6,3	-	-5,8	-4,6
Avro Bölgesi	-4,2	-3,7	-2,7	-	-3,1	-2,5
Genel Devlet Brüt Borç Stoku/GSYH (Yüzde)						
ABD	99,4	102,7	110,2	-	106	107,3
Avro Bölgesi	88,2	93	91	-	95,7	96,1
Ortalama Petrol Fiyatları (Dolar /Varil)	104	105	110	100,9	104,5	101,4
LIBOR, Altı Aylık ABD Doları (Yüzde)	0,5	0,7	0,8	0,5	0,4	0,6
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ekonomilere Giden Net Özel Finansal Akımlar	499,3	237,1	460	-	398,4	366,6

Kaynak: IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Ekim 2013

(1) IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Nisan 2013

(2) IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Temmuz Güncellemesi 2013

(3) Gerçekleşme Tahmini

TÜRKİYE EKONOMİSİ

2010 ve 2011 yıllarında kaydedilen yüksek büyüme hızları sonrasında iç ve dış talebi dengelemeye yönelik alınan tedbirler sonucunda 2012 yılında büyüme hızı yavaşlamıştır. 2012 yılında beklenen büyüme oranı %3,2 iken %2,2 olarak gerçekleşmiştir.

2013 yılının ilk yarısında yurt içi talep tekrar canlanma eğilimine girmiş; özel ve kamu tüketimi ile kamu sabit sermaye yatırımları kaynaklı bir büyüme gerçekleşmiştir. İthalattaki hızlanma nedeniyle net ihracatın büyümeye katkısı negatif 1,8 puan olarak kaydedilmiştir.

İlk altı aydaki yüzde 3,7 oranında büyümenin ardından yılın ikinci yarısında, ilk yarıda olduğu gibi, nihai yurt içi talebin büyümeye olumlu katkısının, net ihracatın ise büyümeye negatif katkısının

devam etmesi öngörülmektedir. Yılın üçüncü ve dördüncü çeyreğinde sanayi üretiminin artış eğilimini koruması, büyümeye hizmetler sektörünün yüksek katkı vermeye devam etmesi beklenmektedir. Böylece, finansal göstergelerdeki dalgalanmanın reel ekonomiye etkisinin sınırlı kalacağı öngörüsü altında, 2013 yılında büyümenin yüzde 3,6 olacağı tahmin edilmektedir.

Euro Bölgesindeki olumsuz ekonomik görünüme rağmen Türkiye'nin kredi notunun artırılması, cari açığa oluşan düzelme ve yeni bir not artırımı yönündeki beklentilerin oluşturduğu olumlu etkiyle 2012 yılının ikinci yarısından itibaren 2013 yılı Mayıs ayına kadar Türk mali piyasaları istikrarlı bir şekilde büyümüş ve diğer ülkelere göre pozitif ayrılmıştır. Bu dönemde Türkiye'ye yurt dışı yerleşiklerce portföy girişi artmıştır.

2013 yılı Mayıs ayından itibaren ABD Merkez Bankasının, parasal genişlemeyle piyasaya verilen likiditeyi azaltabileceğine dair açıklamalarının küresel ekonomideki belirsizlikleri artırması sonucunda gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımlarında dalgalanmalar yaşanmaya başlamıştır. Sermaye akımlarında yaşanan bu dalgalanmalar sonucunda, gelişmekte olan ülkelerin çoğunda gözlemlendiği gibi, Türk Lirasının oynaklığı artmış ve piyasa faiz oranları yükselmiştir. Küresel ekonomide yaşanan bu gelişmeler sonrası Merkez Bankası, Mayıs ayı sonlarından itibaren Türk Lirasında yaşanan dalgalanmaları sınırlamayı, Türk Lirasına yönelik olası spekülasyonları engellemeyi ve enflasyona ilişkin beklentilerdeki bozulmayı azaltmayı amaçlayan politikalar uygulamaya başlamıştır. Bu doğrultuda Banka, faiz koridorunun üst sınırını artırıp ek parasal sıkılaştırma uygulamalarına daha sık başvurarak piyasaya sağladığı likiditenin maliyetini görece artırmıştır. Bunun yanı sıra, Banka piyasa ihtiyaçlarını gözeterek Türk Lirasındaki oynaklığı azaltma amacıyla çeşitli tarihlerde döviz satım ihaleleri gerçekleştirmiştir.

ORTA VADELİ PROGRAM (2014-2016)

1. Büyüme

2014 yılında GSYH büyümesi yüzde 4 olarak öngörülmüştür. 2015 ve 2016 yıllarında ise üretken alanlara yönelik yatırımlarla desteklenen, daha çok yurt içi tasarruflarla finanse edilen, verimlilik artışına dayalı bir büyüme stratejisiyle GSYH artış hızı yüzde 5 olarak hedeflenmiştir.

2. Kamu Maliyesi

2013 yılı sonunda yüzde 0,8 olacağı tahmin edilen kamu kesimi açığının GSYH' ya oranının, Program dönemi sonunda yüzde 0,5'e gerilemesi hedeflenmektedir.

3. Ödemeler Dengesi

2013 yılında 153,5 milyar dolar olması beklenen ihracatın dönem sonunda 202,5 milyar dolara, 251,5 milyar dolar olması beklenen ithalatın dönem sonunda 305 milyar dolara ulaşacağı tahmin edilmektedir. Böylece 2013 yılında 98 milyar dolar olan dış ticaret açığı dönem sonunda 102,5 milyar dolara yükselecektir. Program döneminde yurt içi tasarrufları artırmaya ve ekonominin üretim yapısının ithalata olan yüksek bağımlılığını azaltmaya yönelik politikaların da katkısıyla, 2013 yılında yüzde 7,1 olarak gerçekleşmesi beklenen cari işlemler açığının GSYH'ya oranının dönem sonunda yüzde 5,5'e inmesi hedeflenmektedir.

4. İstihdam

2013 yılı sonunda yüzde 9,5 olacağı tahmin edilen işsizlik oranının 2016 yılında yüzde 8,9 seviyesine gerileyeceği öngörülmektedir.

5. Enflasyon

Toplam talep koşullarının enflasyona düşüş yönünde yaptığı katkının Program döneminde devam edeceği öngörülmektedir. Gıda enflasyonunun yüzde 7 civarında dalgalanacağı ve vadeli işlemler piyasaları göstergeleri dikkate alınarak Brent tipi ham petrol fiyatının 2013 yılındaki 108,8 dolar seviyesinden tedricen azalarak dönem sonunda 93,1 dolara gerileyeceği varsayılmıştır.

TÜFE yıllık artış hızının 2014 yılındaki yüzde 5,3 seviyesinden dönem sonunda yüzde 5'e gerileyeceği tahmin edilmektedir.

Temel Ekonomik Göstergeler-Orta Vadeli Program

GÖSTERGELER	2012	2013 ⁽¹⁾	2014 ⁽²⁾	2015 ⁽²⁾	2016 ⁽²⁾
BÜYÜME					
GSYH (Milyar TL, Cari Fiyatlarla)	1.416	1.559	1.719	1.895	2.095
GSYH (Milyar Dolar, Cari Fiyatlarla)	786	823	867	928	996
Kişi Başına Milli Gelir (GSYH, Dolar)	10.497	10.818	11.277	11.927	12.670
GSYH Büyümesi ⁽³⁾	2,2	3,6	4	5	5
Toplam Tüketim ⁽³⁾	0,2	4,3	3,2	3,8	3,6
Kamu	6,4	7,8	3	3,3	4,2
Özel	-0,5	3,8	3,2	3,8	3,5
Toplam Sabit Sermaye Yatırımı ⁽³⁾	-2,2	3,1	3,6	8,6	8,1
Kamu	10,5	19,5	-3,5	9,9	3,9
Özel	-4,8	-0,8	5,7	8,2	9,2
Toplam Yurt içi Tasarruf / GSYH	14,5	12,6	13,8	14,9	16
Kamu	2,9	2,9	2,4	3	3,4
Özel	11,6	9,7	11,4	11,9	12,7
Toplam Nihai Yurt içi Talep ⁽³⁾	-0,4	4	3,3	5	4,7
Toplam Yurt içi Talep ⁽³⁾	-1,8	5,1	3,2	5	4,8
İSTİHDAM					
Nüfus (Yıl Ortası, Bin Kişi)	74.855	76.055	76.911	77.770	78.632
İşgücüne Katılma Oranı (%)	50	51	51,3	51,6	51,9
İstihdam Düzeyi (Bin Kişi)	24.821	25.692	26.257	26.901	27.525
İstihdam Oranı (%)	45,4	46,2	46,5	46,9	47,3
İşsizlik Oranı (%)	9,2	9,5	9,4	9,2	8,9
DIŞ TİCARET					
İhracat (fob) (Milyar Dolar)	152,5	153,5	166,5	184	202,5
İthalat (cif) (Milyar Dolar)	236,5	251,5	262	282	305
Ham Petrol Fiyatı-Brent (Dolar/Varil)	112	108,8	103,2	97,6	93,1
Enerji İthalatı (Milyar Dolar)	60,1	59	61	62	64,5
Dış Ticaret Dengesi (Milyar Dolar)	-84,1	-98	-95,5	-98	-102,5
İhracat / İthalat (%)	64,5	61	63,5	65,2	66,4
Dış Ticaret Hacmi / GSYH (%)	49,5	49,2	49,4	50,2	50,9
Turizm Gelirleri (Milyar Dolar) ⁽⁴⁾	25,7	29	31	32	34,5
Cari İşlemler Dengesi (Milyar Dolar)	-47,8	-58,8	-55,5	-55	-55
Cari İşlemler Dengesi / GSYH (%)	-6,1	-7,1	-6,4	-5,9	-5,5
Altın Hariç Cari İşlemler Dengesi / GSYH (%)	-6,8	-6,1	-6,1	-5,6	-5,2
ENFLASYON					
GSYH Deflatörü	6,8	6,3	6	5	5,3
TÜFE Yıl Sonu % Değişme	6,2	6,8	5,3	5	5

Not: Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

(1) Gerçekleşme Tahmini

(2) Program

(3) Sabit fiyatlarla yüzde değişimi göstermektedir.

(4) Ödemeler dengesinde gösterildiği gibidir.

Ekonomi İle ilgili Diğer Göstergeler:

Kapasite Kullanım Oranı

İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (KKO) ve Mevsimsel Etkilerden Arındırılmış KKO* (Ağırlıklı Ortalama - %)													
	YILLAR	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	EKİM	KASIM	ARALIK
KKO	2007	77,90	77,30	80,30	80,50	80,80	81,70	82,00	79,60	80,80	81,60	80,80	79,20
	2008	77,90	78,00	76,90	78,60	79,20	80,30	79,80	80,00	77,30	75,80	71,80	64,90
	2009	61,60	60,90	58,70	59,70	64,00	67,50	67,90	68,90	68,00	68,20	69,80	67,70
	2010	68,60	67,80	67,30	72,70	73,30	73,30	74,40	73,00	73,50	75,30	75,90	75,60
	2011	74,60	73,00	73,20	74,90	75,20	76,70	75,40	76,10	76,20	77,00	76,90	75,50
	2012	74,70	72,90	73,10	74,70	74,70	74,60	74,80	74,30	74,00	74,90	74,00	73,60
	2013	72,40	72,20	72,70	73,60	74,80	75,30	75,50	75,50	75,40	76,40		
KKO - MA	2007	78,50	78,90	81,90	81,60	81,20	80,70	80,80	78,40	80,30	80,30	80,00	79,30
	2008	78,70	79,40	79,40	79,50	79,10	79,40	78,70	78,90	76,40	74,50	71,10	65,80
	2009	63,00	62,30	61,20	60,20	63,50	66,20	66,40	67,50	67,40	67,20	69,20	68,40
	2010	69,90	69,50	69,80	73,20	73,20	72,70	73,60	72,00	72,80	74,00	75,00	75,60
	2011	75,50	74,40	75,00	75,40	75,30	76,30	74,90	75,20	75,50	76,00	76,10	75,60
	2012	75,50	74,40	74,50	75,20	74,60	74,20	74,30	73,80	73,50	74,10	73,20	73,60
	2013	73,10	73,30	74,00	74,30	74,60	74,90	74,90	75,00	75,00	75,80		

Türkiye'nin Kredi Notu:

Türkiye ilk olarak Fitch'in, 5 Kasım 2012'de ülkenin uzun vadeli yabancı para cinsinden kredi notu "BB+"dan "BBB-"ye çıkarmasıyla "yatırım yapılabilir" seviyeye yükseltilirken, Moody's 16 Mayıs 2013'te ülkenin "BA1" yabancı para cinsinden uzun vadeli kredi notunu bir basamak artırarak "BAA3" yapmıştı.

Japon Kredi Derecelendirme Kuruluşunun da (JCR), 23 Mayıs'ta Türkiye'nin kredi notunu iki basamak artırarak yatırım yapılabilir seviye olan "BBB-"ye yükseltirken, Kanada merkezli uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Dominion Bond Rating Services'den (DBRS), Türkiye'nin uzun vadeli yabancı para cinsinden kredi notunu "BBB-" ile "yatırım" seviyesine çıkardı.

Standard and Poor's'a (S&P) 27 Mart 2013'te Türkiye'nin kredi notunu "BB"den "BB+"ya yükseltmiş, ancak yatırım yapılabilir seviyenin bir basamak altında bırakmıştı.

Yapı İzin İstatistikleri, Ocak - Haziran 2013

2013 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %10,7, yüzölçümü %4,2, değeri %7,5, daire sayısı %7,7 oranında arttı. 2013 yılının ilk altı ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 77 965 903 m² iken; bunun 45 767 548 m²'si (%58,7) konut, 19 595 468 m²'si (%25,1) konut dışı ve 12 602 887 m²'si (16,2%) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

YAPI RUHSATLARI OCAK-HAZİRAN AYLARI TOPLAMI, 2013					
GÖSTERGELER	Yıl			Bir Önceki Yılın İlk Altı Ayına Göre Değişim Oranı (%)	
	2013	2012	2011	2013	2012
Bina Sayısı (adt.)	54.219	48.984	43.502	10,7%	12,6%
Yüzölçümü (m ²)	77.965.903	74.795.935	5.191.451	4,2%	1340,8%
Değer (TL)	55.320.059.271	51.456.225.868	32.807.869.589	7,5%	56,8%
Daire Sayısı (adt.)	391.699	363.590	273.616	7,7%	32,9%

Kentsel Dönüşüm: 35 ilde başlatılan kentsel dönüşüm projeleri inşaat sektörünü ve boyadan çimentoya, yalıtımdan cama kadar 120 alt sektörü olumlu etkileyeceği öngörülmektedir.

Kentsel dönüşüm ile birlikte 400 milyar dolarlık ekonomi yaratması beklenmektedir.

Mütekabiliyet Yasası: Mütekabiliyet yasasıyla birlikte, bireylerin Türkiye’de gayrimenkul satın alımında mütekabiliyet zorunluluğu kaldırıldı. Yeni yasanın, özellikle Körfez ülkelerinden bireysel yatırımcılara konut edinimi konusunda olanak sağlaması sebebiyle, ticari gayrimenkul pazarına yasanın çok büyük bir etkisinin olması beklenmektedir.

2 B Yasası: Orman vasfını yitirmiş alanların ticaret ve konut fonksiyonlarına dönüşümüne olanak veren 2B yasası 25 Nisan 2012’de yürürlüğe girdi. Bu yasanın, İstanbul’un başlıca alt pazarlarında ve Türkiye genelinde proje geliştirmeye uygun arsa arzında artış sağlaması ile yeni projelerin ivme kazanması beklenmektedir.

Küresel belirsizliklerin arttığı ve dış finansman koşullarının giderek zorlaştığı konjonktürde Türkiye ekonomisinin dayanıklılığının korunması açısından son yıllarda uygulanan ihtiyatlı maliye politikalarının önümüzdeki dönemde de devam etmesi kritik önem taşımaktadır. Mali disiplinin kalitesini artıracak, tasarruf açığını azaltacak, kaynakların üretken alanlara yönlendirilmesini sağlayacak, iş ve yatırım ortamını daha da geliştirecek, işgücü piyasalarında esnekliği artıracak ve kayıtlı ekonomiye geçişi hızlandıracak yapısal reformların sürdürülmesi ekonomide istikrarı destekleyecektir.

Türkiye’de ekonomik büyümenin kazandığı ivme ile birlikte ekonominin daha güçleneceği beklentisi ile birlikte, Arap dünyasında yaşanan değişiklikler ve özellikle Suriye-Mısır ile ilgili karışıklığın sonucunun ne olacağı belirsizliğini korumaktadır.

Kaynak: TÜİK, SPK, DPT, TÜSİAD, TCMB, IMF, OECD

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerleme konusu gayrimenkul, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Ziya Gökalp Caddesi, 1064 Ada, 14 Parsel numarasında 272 m² arsa alanlı kargir apartmandır.

Değerleme konusu taşınmaz, Ankara İli' nin kent merkezi olan Kızılay'da konumlu olup, Ankara kent merkezinin en önemli ulaşım akslarından olan, Ankara doğusu ile batısını ilişkilendiren, doğusunda Kurtuluş, batısında Maltepe semtlerini birbirine bağlar konumda olan Ziya Gökalp Caddesi üzerinde yer almaktadır. Taşınmaz; Kızılay Meydanı' na 2. bina konumunda olup, Meydan' dan Kurtuluş semti gidiş istikametine göre; sol tarafta yer almaktadır. Taşınmazın yer aldığı 1064 ada, Ziya Gökalp Caddesi, Atatürk Bulvarı, Sakarya Caddesi ile Selanik Caddesi' nin kesişiminde yer almakta olup, taşınmaz; Soysal Çarşısı'na sol yanda bitişik konumlu bir binadır. Planlı yapılaşmanın olduğu bölgede resmi-özel kurum ve kuruluşlar (Milli Piyango, Çankaya Belediyesi, SGK Binası), dershaneler, mağazalar, hoteller, banka şubeleri ve bürolar bulunmaktadır. Bölge tercih gören bir iş ve ticaret bölgesi olup, taşıt ve yaya trafiği yoğun olarak gözlemlenmektedir. Kızılay Meydanı'na 2. bina konumlu olan taşınmazın bulunduğu bölgeye toplu taşıma araçlarıyla ulaşım rahatlıkla sağlanmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde, Atatürk Bulvarı, Selanik Caddesi, Sakarya Caddesi, Güvenpark, Milli Piyango Binası, Soysal Çarşısı, Gama İş Merkezi, Çankaya Belediyesi ve tüm bankaların şube hizmet lokalleri yer almaktadır. Karayolu' ndan toplu taşıma araçları (Özel ve Halk Otobüsü), Ankaray/Metro alternatif ulaşım olanakları ile ulaşım kolaylıkla sağlanmaktadır. Teknik altyapısı tamdır.



TAŞINMAZLARIN ÇEŞİTLİ MERKEZLERE UZAKLIKLARI (KUŞ UÇUŞU)			
Metro Durağı	20 m	Ulus	2,3 km
Otobüs Durağı	20 m	Güvenpark	150 m
Sihhiye	1 km	Aşti	4 km
Kızılay Meydan	80 m	Esenboğa Hava Alanı	24 km

5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

- ✓ Değerleme konusu gayrimenkul, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1064 ada, 14 parselde yer alan "Kargir Apartman" vasıflı binanın tüm bağımsız bölümleridir.
- ✓ Ana taşınmaz, 3 bodrum +zemin+8 Normal kattan oluşan kargir binadır.
- ✓ Binanın tamamı Halk Bankası Kızılay Şubesi ve Halkbank 1. Bölge Koordinatörlüğü tarafından kullanılmaktadır.
- ✓ Taşınmazın dış cephesi zemin kata kadar alüminyum doğrama cam ve 1. normal kat ve sonrası ise dış cephe boyalıdır.
- ✓ Binanın iç mekan özellikleri, bodrum katlarda zemin döşemesi granit, duvarlar ise saten boya ile sıvanmıştır. Zemin ve normal katlarda zemin döşemesi kısmen laminant parke kısmen granit olup, duvarlar saten boya ile sıvanmıştır. Bina içerisindeki tüm ıslak zemin gerektiren hacimlerin zemin döşemesi ve duvar kaplaması seramiktir.
- ✓ Mimari projesine göre 3. bodrum katında; kazan dairesi, kalorifer yeri ve duş-wc bulunmaktadır.
- ✓ Mimari projesine göre 2. bodrum katında; rezerv alanı bulunmaktadır.
- ✓ Mimari projesine göre 1. bodrum katında; bölge arşivi, kiralık kasa yeri, arşiv, bölge kasası ve wc' ler bulunmaktadır.
- ✓ Mimari projesine göre zemin katında; müşteri holü, kasa yeri, servis yeri, telex, müdür odası ve vezne bulunmaktadır. Mahallinde ise; müşteri holü ve ofis mevcuttur. Banka bölümü; gişeler, alüminyum doğrama arası cam bölmeler ile ayrılmış operasyon servisi, müşteri bekleme holü ve 2 adet ATM holünden oluşmaktadır. Zemin katın zemini seramik, operasyon servisi ve gişelerin zeminleri laminant parke kaplı, tüm bu hacimlerin duvarları alçı siva üzeri saten boyalı, tavanı gömme floresan aydınlatma armatürlü alüminyum grid plak kaplı asma tavandır.
- ✓ 1. normal katında; servis alanı, depo, 1 adet ofis ve wc hacimleri yer almaktadır. Mahallinde ise; müşteri holü, ofis, bay-bayan wc' ler ve çay odası mevcuttur. Zemini, yer yer seramik, yer yer laminant parke kaplı, duvarları alçı siva üzeri saten boyalı, tavanı gömme floresan aydınlatma armatürlü alüminyum grid plak kaplı asma tavandır.
- ✓ 2. normal katında; rezerv alanı, servis bölümü, 1 adet ofis ve wc yer almaktadır. Mahallinde ise; müşteri holü, toplantı odası, müdür odası, arşiv, çay odası ve bay-bayan wc' ler mevcuttur. Zemini yer yer laminant parke, yer yer seramik kaplı, duvarları alçı siva üzeri saten boyalı, tavanı gömme floresan aydınlatma armatürlü alüminyum grid plak kaplı asma tavandır.
- ✓ 3, 4, 5 ve 6. normal katlarında; 3 adet ofis, servis alanı ve wc yer almaktadır. Mahallinde ise; 3. kat Kızılay Şubesi tarafından, 4. kattan itibaren tüm diğer katlar 1. Bölge Koordinatörlüğü tarafından kullanılmaktadır. Mahallinde açık ofisler, bazı katlarda wc' ler ve çay odası mevcuttur. Zemini yer yer laminant parke, yer yer seramik kaplı, duvarları alçı siva üzeri saten boyalı, tavanı gömme floresan aydınlatma armatürlü alüminyum grid plak kaplı asma tavandır. Çay odalarında laminant kaplamalı ahşap dolaplar mevcut olup, zeminleri seramik kaplıdır. Wc' lerin içerisinde lavabolar ve klozetler mevcut olup, zeminleri ve duvarları seramik kaplıdır.
- ✓ 7. normal katında; bekleme bölümü, sekreter yeri ve yönetim kurulu üyeleri odası yer almaktadır. Mahallinde ise; açık ofis alanı mevcuttur. Zemini yer yer laminant parke, yer yer seramik kaplı, duvarları alçı siva üzeri saten boyalı, tavanı gömme floresan aydınlatma armatürlü alüminyum grid plak kaplı asma tavandır.
- ✓ 8. normal katında yemekhane, mutfak, oturma ve dinlenme bölümleri, wc yer almaktadır. Mahallinde ise; bekleme yerleri ve mimoza salonları mevcuttur.
- ✓ Mahallinde yapılan incelemede; çatı katında yaklaşık brüt 120 m² alanlı açık teras alanı ile yaklaşık brüt 15 m² alanlı wc ve çay ocağı mahalleri oluşturulduğu tespit edilmiştir. Açık terasın zemini seramik kaplıdır. Wc' nin zemini ve duvarları seramik kaplıdır. Çay ocağı içerisinde laminant kaplamalı ahşap dolaplar mevcut olup, zemini seramik kaplıdır.
- ✓ Binada "Schindler" marka dokunmatik tek asansör bulunmakta olup, Bölge Koordinatörlüğü kısmındadır.
- ✓ Binanın toplam brüt alanı yaklaşık olarak 2.946 m² 'dir.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Sınıfı	:	4-B
Yapının Yaşı	:	29
Kat Adedi	:	3 Bodrum, Zemin, 8 Normal Kat
Dış Cephe	:	Zemin katta cam, normal katlar dış cephe boyası
Kapalı Alan (m ²)	:	2.946 m ²
Güvenlik	:	Mevcut
Sosyal Tesis	:	Mevcut Değil
Doğalgaz	:	Mevcut
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut
Isıtma Sistemi	:	Kalorifer

5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

İnşaat Kalitesi	:	İyi
Malzeme Kalitesi	:	İyi
Fiziksel Eskime	:	%20(tadilat yapılmış)
Altyapı	:	Tam

5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu bölgede her tür altyapı mevcuttur.

5.3.GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ**5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ****5.3.1.1. TAPU KAYITLARI**

TAPU KAYIT BİLGİLERİ							
İLİ	:	ANKARA					
İLÇESİ	:	ÇANKAYA					
MAHALLESİ	:	CUMHURİYET					
KÖYÜ	:	---					
SOKAĞI	:	---					
MEVKİİ	:	---					
SINIRI	:	PLANINDADIR					
PAFTA NO	:	---					
ADA NO	:	1064					
PARSEL NO	:	14					
YÜZÖLÇÜMÜ	:	272 m ²					
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	:	KARGİR APARTMAN					
BAĞIMSIZ BÖL. NİTELİĞİ	ARSA PAYI	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	YEVMIYE	CİLT	SAHİFE	EDİNİM TARİHİ
MAĞAZA	650/1500	1 VE 2. BODRUM+ZEMİN	1	36171	9	842	28.10.2010
BÜRO	150/1500	1	2	36171	9	843	28.10.2010

BÜRO	11/1500	2	3	36171	9	844	28.10.2010
BÜRO	10/1500	2	4	36171	9	845	28.10.2010
BÜRO	16/1500	2	5	36171	9	846	28.10.2010
BÜRO	19/1500	2	6	36171	9	847	28.10.2010
BÜRO	15/1500	2	7	36171	9	848	28.10.2010
BÜRO	15/1500	2	8	36171	9	849	28.10.2010
BÜRO	14/1500	2	9	36171	9	850	28.10.2010
BÜRO	11/1500	3	10	36171	9	851	28.10.2010
BÜRO	10/1500	3	11	36171	9	852	28.10.2010
BÜRO	16/1500	3	12	36171	9	853	28.10.2010
BÜRO	19/1500	3	13	36171	9	854	28.10.2010
BÜRO	15/1500	3	14	36171	9	855	28.10.2010
BÜRO	15/1500	3	15	36171	9	856	28.10.2010
BÜRO	14/1500	3	16	36171	9	857	28.10.2010
BÜRO	11/1500	4	17	36171	9	858	28.10.2010
BÜRO	10/1500	4	18	36171	9	859	28.10.2010
BÜRO	16/1500	4	19	36171	9	860	28.10.2010
BÜRO	19/1500	4	20	36171	9	861	28.10.2010
BÜRO	15/1500	4	21	36171	9	862	28.10.2010
BÜRO	15/1500	4	22	36171	9	863	28.10.2010
BÜRO	14/1500	4	23	36171	9	864	28.10.2010
BÜRO	11/1500	5	24	36171	9	865	28.10.2010
BÜRO	10/1500	5	25	36171	9	866	28.10.2010
BÜRO	16/1500	5	26	36171	9	867	28.10.2010
BÜRO	19/1500	5	27	36171	9	868	28.10.2010
BÜRO	15/1500	5	28	36171	9	869	28.10.2010
BÜRO	15/1500	5	29	36171	9	870	28.10.2010
BÜRO	14/1500	5	30	36171	9	871	28.10.2010
BÜRO	11/1500	6	31	36171	9	872	28.10.2010
BÜRO	10/1500	6	32	36171	9	873	28.10.2010
BÜRO	16/1500	6	33	36171	9	874	28.10.2010
BÜRO	19/1500	6	34	36171	9	875	28.10.2010

BÜRO	15/1500	6	35	36171	9	876	28.10.2010
BÜRO	15/1500	6	36	36171	9	877	28.10.2010
BÜRO	14/1500	6	37	36171	9	878	28.10.2010
BÜRO	11/1500	7	38	36171	9	879	28.10.2010
BÜRO	10/1500	7	39	36171	9	880	28.10.2010
BÜRO	16/1500	7	40	36171	9	881	28.10.2010
BÜRO	19/1500	7	41	36171	9	882	28.10.2010
BÜRO	15/1500	7	42	36171	9	883	28.10.2010
BÜRO	15/1500	7	43	36171	9	884	28.10.2010
BÜRO	14/1500	7	44	36171	9	885	28.10.2010
BÜRO	11/1500	8	45	36171	9	886	28.10.2010
BÜRO	10/1500	8	46	36171	9	887	28.10.2010
BÜRO	16/1500	8	47	36171	9	888	28.10.2010
BÜRO	19/1500	8	48	36171	9	889	28.10.2010
BÜRO	15/1500	8	49	36171	9	890	28.10.2010
BÜRO	15/1500	8	50	36171	9	891	28.10.2010
BÜRO	14/1500	8	51	36171	9	892	28.10.2010

Tapu belgeleri (Ek 4) ve takyidat belgeleri raporun ekler bölümünde, Ek 2'de yer almaktadır.

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAMALAR

1064 Ada 14 Parsel
<u>REHİNLER BÖLÜMÜNDE:</u> 26.11.2013 tarihinde, Çankaya Tapu Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre, taşınmazlar üzerinde herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
<u>SERHLER BÖLÜMÜNDE:</u> 26.11.2013 tarihinde, Çankaya Tapu Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre, taşınmazlar üzerinde herhangi bir serh kaydı bulunmamaktadır.
<u>BEYANLAR BÖLÜMÜNDE:</u> 26.11.2013 tarihinde, Çankaya Tapu Müdürlüğü'nden alınan yazılı bilgiye göre, taşınmazlar üzerinde 15.12.1976 tarih ve 1976 yevmiyeli Yönetim Planı kaydı bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlardan; 1 no.lu bağımsız bölüm üzerinde '1 No.lu Depo ve 2 No.lu Kahve Ocağı' eklentileri ile 3 ila 51 no.lu bağımsız bölümler üzerinde 'Arşiv Dolabı' eklentisi bulunmaktadır.

Herhangi bir engel bulunmamaktadır.

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ**5.3.2.1. İMAR DURUMU**

Değerleme konusu parsel; 38040 nolu kesin parelasyon ve bölge kat nizamı planında Kızılay ve yakın çevresi merkezi iş alanı kapsamında; blok nizam 9 katlı ticaret alanında kalmaktadır.

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Değerleme konusu 1064 ada 14 parsel no.lu taşınmazın Çankaya Belediye arşivinde incelenen dosyasında 17.02.1983 tasdik tarihli Tadilat Projesi, 17.08.1983 tarih ve 92 sayılı Yapı Ruhsatı ile 23.02.1984 tarih ve 393/84 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR
Çankaya Belediyesi'nde yapılan incelemede herhangi encümen kararına rastlanmamıştır.

5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 Tarih ve 4708 sayılı "Yapı Denetimi Hakkında Kanun" yürürlüğe girmeden önce inşa edildiğinden yapı denetimine tabi değildir.

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	: Taşınmaz; 28.10.2010 tarihinde 36171 yevmiye no ile Türkiye Halk Bankası A.Ş. adına kayıtlı iken Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına "Ticaret Şirketlerine Ayni Sermaye Konulması" işleminden tescil edilmiştir.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	: Taşınmaz, son üç yılda herhangi bir imar değişikliğine konu olmamıştır. Değerleme konusu parsel; 38040 nolu kesin parelasyon ve bölge kat nizamı planında Kızılay ve yakın çevresi merkezi iş alanı kapsamında; blok nizam 9 katlı ticaret alanında kalmaktadır.

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme projeye istinaden yapılmamıştır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir yöntemleridir.

MALİYET YÖNTEMİ: Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ: İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

GELİR YÖNTEMİ: Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa-örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

6.2.DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3.TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

➤ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Taşınmazın deprem öncesi bir yapı olması,
- Otoparkının mevcut olmaması.

➤ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- Taşınmazın tüm bağımsız bölümlerinin aynı malik mülkiyetinde olması,
- Ticaret ve Hizmet Merkezi olan bir bölgede, ana caddeye cepheli konumda olması,
- Demir yolu ve karayolu toplu taşıma araçlarının güzergâhına yakın konumlu olması,
- Ulaşım açısından kolay erişilebilir bir bölgede konumlu olması,
- Yakın çevresinde tarihi ve kültürel birçok yapının bulunması,
- Eğitim, sağlık, kamu kurumlarına yakın mesafede olması,

6.4.DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerlemede, **emsal karşılaştırma** yöntemi ve **gelir yöntemi** kullanılmıştır. Değerlemede mevcut ekonomik koşulların devam edeceği varsayılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; taşınmazın konumu, bölgedeki ticari potansiyel, alt yapı ve ulaşım imkânları, yola olan cephesi, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakkı, üzerindeki yapının fiziksel durumu ve konumu göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak “gelir yöntemi” kullanılmıştır. Söz konusu taşınmazın konu olabileceği kira bedeli bölge için belirlenen kapitalizasyon oranıyla kapitalize edilmesi suretiyle nihai değerler tespit edilmiştir.

6.5.DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI**6.5.1. KİRALIK EMSALLER**

DÜKKAN, OFİS VE MESKEN EMSALLERİ						
NO	DURUM	ALAN (m²)	KİRA BEDELİ (TL)	AÇIKLAMA	BİRİM KİRA (TL/m²)	İRTİBAT
1	KİRALIK	150	6.000	Değerleme konusu taşınmazla yakın mevkiide bulunan, giriş katta konumlu, tek hacimden oluşan dükkan.	40	REMAX ADIM GAYR. 0533 652 06 58
2	KİRALIK	100	5.500	Değerleme konusu taşınmazla yakın mevkiide bulunan, giriş katta konumlu, 2 hacimden oluşan dükkan.	55	ESKİDJİ GAYRİMENKUL 0530 939 27 57
3	KİRALIK	130	4.750	Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde bulunan, giriş katta konumlu, 3 hacimden oluşan dükkan.	37	SAHİBİNDEN 0534 627 63 20
4	KİRALIK	350	45.000	Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde bulunan, giriş katta konumlu dükkan.	129	CEY AJANS GARİMENKUL 0533 546 34 73
5	KİRALIK	120	6.000	Değerleme konusu taşınmazla yakın mevkiide bulunan, giriş kat, 3 hacimden oluşan dükkan.	50	REALTY WORLD BAŞKENT GAYR. 0543 830 26 64
6	KİRALIK	25	2.500	Değerleme konusu taşınmazla yakın mevkiide bulunan, giriş kat, tek hacimden oluşan dükkan.	100	SAHİBİNDEN 0535 827 23 53
7	KİRALIK	35	750	Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde bulunan, 25-30 yaşındaki binanın ara katında konumlu, 1+1 kullanımlı ofis.	21	AYMER EMLAK İNŞAAT 0505 503 19 38
8	KİRALIK	75	850	Değerleme konusu taşınmazla mevkiide, başka bir cadde üzerinde bulunan, 6 katlı, 25-30 yaşındaki binanın 6. katında konumlu, 3+1 kullanımlı ofis.	11	SÖNMEZ EMLAK 0554 538 53 95
9	KİRALIK	60	800	Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde bulunan, 25 -30 yaşındaki binanın ara katında konumlu, 1+1 kullanımlı ofis.	13	SÖNMEZ EMLAK 0554 538 53 95
10	KİRALIK	130	1.750	Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde bulunan, iş hanının 2. katında bulunan, 5 hacimden oluşan ofis.	13	SAHİBİNDEN 0541 354 21 50

Emsal 1: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı caddenin yaya yoğunluğu daha düşük bir noktasında yer alan giriş kat dükkanın şerefiyesi değerlendirme konusu taşınmazın zemin katında bulunan dükkana kıyasla biraz daha düşüktür.

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmaz ile yakın mevkiide yer alan dükkanın şerefiyesi değerlendirme konusu taşınmazın zemin katında bulunan dükkana kıyasla biraz daha düşüktür.

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmaz ile yakın mevkiide, sokak üzerinde yer alan dükkanın şerefiyesi değerlendirme konusu taşınmazın zemin katında bulunan dükkana kıyasla biraz daha düşüktür.

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı caddede yer alan giriş kat dükkanın şerefiyesi değerlendirme konusu taşınmazın zemin katında bulunan dükkana kıyasla biraz yüksektir.

Emsal 5: Değerleme konusu taşınmaz ile yakın mevkiide, daha az taşıyıcı bir cadde üzerinde yer alan dükkanın şerefiyesi değerlemekonusu taşınmazın zemin katında bulunan dükkana kıyasla biraz daha düşüktür.

Emsal 6: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı caddede yer alan giriş kat dükkanın şerefiyesi değerlendirme konusu taşınmazın zemin katında bulunan dükkana benzerdir.

Emsal 7: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı caddede yer alan ofisin şerefiyesi değerlendirme konusu taşınmazın ara katlarında bulunan ofise kıyasla biraz daha yüksektir.

Emsal 8: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı caddede yer alan ofisin şerefiyesi değerlendirme konusu taşınmazın ara katlarında bulunan ofise benzerdir.

Emsal 9: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı caddede yer alan ofisin şerefiyesi değerlendirme konusu taşınmazın ara katlarında bulunan ofise benzerdir.

Emsal 10: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı caddede yer alan ofisin şerefiyesi değerlendirme konusu taşınmazın ara katlarında bulunan ofise benzerdir.

BİNA EMSALLERİ						
NO	DURUM	ALAN (m ²)	FİYAT (TL)	AÇIKLAMA	BİRİM KİRA (TL/)	İRTİBAT
1	KİRALIK	200	5.500	Değerleme konusu taşınmazla yakın mevkide bulunan, 2 katlı komple bina.	27,5	ESKİDİ GAYRİMENKUL 0530 575 27 01
2	KİRALIK	3500	120.000	Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde bulunan, 14 katlı komple bina.	34,28	TEV 0553 376 73 91

Yapılan piyasa ve emsal araştırmaları sonucunda;

- Zemin kat işyeri fonksiyonlu taşınmazların niteliklerine göre değişiklik göstermek üzere 100-150 TL/m²/Ay, normal kat ofis fonksiyonlu taşınmazların ise yaklaşık ortalama 10-20 TL/m²/Ay bedel aralığında kiralamaya konu oldukları,
- Komple binaların kat sayısı, inşaat yapısı ve niteliklerine göre 25-35 TL/m²/Ay bedel aralığında kiralamaya konu oldukları,
- değerleme konusu taşınmazların, ana gayrimenkulün tamamını oluşturması sebebiyle bir bütün olarak değerlendirilebileceği,

Tespitleri yapılmıştır.

6.5.2. SATILIK EMSALLER

OFİS VE DÜKKAN EMSALLERİ						
NO	DURUM	ALAN (m ²)	FİYAT (TL)	AÇIKLAMA	DEĞER (TL/m ²)	İRTİBAT
1	SATILIK	200	1.300.000	Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde bulunan, 100 m ² giriş kat dükkan ve 100 m ² deposu.	6.500	REALTY WORLD BAŞKENT GAYR. 0543 830 26 64
2	SATILIK	15	200.000	Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde bulunan, iş hanının 1. katında konumlu, tek hacimden oluşan dükkan.	13.333	GÜN EMLAK 0530 657 75 59
3	SATILIK	20	720.000	Değerleme konusu taşınmazla yakın mevkide, başka bir cadde üzerinde bulunan giriş kat, tek hacimden oluşan dükkan.	36.000	GÜN EMLAK 0530 657 75 59
4	SATILIK	120	3.400.000	Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde bulunan giriş kat dükkan.	28.333	ATABEY EMLAK 0507 577 30 77
5	SATILIK	350	12.000.000	Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde bulunan giriş kat dükkan.	34.285	ÖZGEM EMLAK 0533 252 83 39
6	SATILIK	45	1.600.000	Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde bulunan, giriş kat, tek hacimden oluşan dükkan.	35.555	REMAX ADIM GAYR. 0533 652 06 58
7	SATILIK	20	300.000	Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde bulunan, iş hanının 2. katında konumlu, tek hacimden oluşan dükkan.	15.000	ATABEY EMLAK 0507 577 30 77
8	SATILIK	80	200.000	Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde bulunan, 3+1 kullanımlı ofis.	2.500	ALPER EMLAK 0541 433 99 98
9	SATILIK	400	1.500.000	Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde bulunan, 5. normal katın tamamı ve 4. normal katın yarısı olarak satışa çıkan bürolar.	3.750	TERS LALE GAYR. 0542 426 65 69
10	SATILIK	50	120.000	Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde bulunan, 2. katta konumlu ofis.	2.400	SAHİBİNDEN 0532 340 14 88

Emsal 1: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı caddenin yaya yoğunluğu daha düşük bir noktasında yer alan giriş kat dükkan ve deposunun şerefiyesi değerleme konusu taşınmazın zemin katında bulunan dükkan ve deposuna kıyasla daha düşüktür.

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı caddede, bir iş hanında yer alan dükkanın şerefiyesi iş hanında yer alması ve tek hacimden oluşması sebebi ile biraz daha düşüktür.

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı caddede yer alan giriş kat dükkanın şerefiyesi değerleme konusu taşınmazın zemin katında bulunan dükkana kıyasla alanının küçük olması sebebi ile biraz daha yüksektir.

Emsal 4: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı caddede yer alan giriş kat dükkanın şerefiyesi değerleme konusu taşınmazın zemin katında bulunan dükkana benzerdir.

Emsal 5: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı caddede yer alan giriş kat dükkanın şerefiyesi değerleme konusu taşınmazın zemin katında bulunan dükkana kıyasla daha yüksektir.

Emsal 6: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı caddede yer alan giriş kat dükkanın şerefiyesi değerleme konusu taşınmazın zemin katında bulunan dükkana kıyasla alanının küçük olması sebebi ile biraz daha yüksektir.

Emsal 7: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı caddede, bir iş hanında yer alan dükkanın şerefiyesi iş hanında yer alması ve tek hacimden oluşması sebebi ile daha düşüktür.

Emsal 8: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı caddede yer alan ofisin şerefiyesi değerleme konusu taşınmazın normal katlarındaki ofislere kıyasla daha düşüktür.

Emsal 9: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı caddede yer alan ofislerin şerefiyesi değerleme konusu taşınmazın normal katlarındaki ofislere kıyasla benzerdir.

Emsal 10: Değerleme konusu taşınmaza yakın mevkide, caddeyi kesen bir sokak üzerinde yer alan ofislerin şerefiyesi değerleme konusu taşınmazın normal katlarındaki ofislere kıyasla daha düşüktür.

BİNA EMSALLERİ						
NO	DURUM	ALAN (m ²)	FİYAT (TL)	AÇIKLAMA	DEĞER (TL/m ²)	İRTİBAT
1	SATILIK	550	5.250.000	Değerleme konusu taşınmazla yakın mevkide bulunan, 4 katlı komple bina.	8.929	HABER EMLAK 0543 475 87 87
2	SATILIK	2000	16.000.000	Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde bulunan, iş hanının 1. katında konumlu, tek hacimden oluşan dükkan.	8.889	NADİR TORUN GAYR. 0532 237 71 38
3	SATILIK	1000	5.000.000	Değerleme konusu taşınmazla yakın mevkide bulunan, 7 katlı komple bina.	5.000	CM GAYRİMENKUL 0532 461 89 60

Emsal 1: Değerleme konusu taşınmaza yakın mevkide yer alan komple binanın şerefiyesi az katlı olmasından dolayı değerleme konusu taşınmaza kıyasla yüksektir.

Emsal 2: Değerleme konusu taşınmaza yakın mevkide yer alan komple binanın şerefiyesi az katlı olmasından dolayı değerleme konusu taşınmaza kıyasla yüksektir.

Emsal 3: Değerleme konusu taşınmaza yakın mevkide yer alan komple binanın şerefiyesi değerleme konusu taşınmaza benzerdir.

Yapılan piyasa ve emsal araştırmaları sonucunda;

- Zemin kat işyeri fonksiyonlu taşınmazların niteliklerine göre değişiklik göstermek üzere 20.000-30.000 TL/m², normal kat ofis fonksiyonlu taşınmazların ise yaklaşık ortalama 2500-4.000 TL/m² bedel aralığında satışa konu oldukları,
- Komple binaların kat sayısı, inşaat yapısı ve niteliklerine göre 5000-7.500 TL/m² bedel aralığında satışa konu oldukları,
- değerleme konusu taşınmazların, ana gayrimenkulün tamamını oluşturması sebebiyle bir bütün olarak değerlendirilebileceği,

Tespitleri yapılmıştır.

6.6.SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen emsal ve piyasa araştırmaları sonucunda, değerlendirme konusu taşınmazların oluşturduğu ana gayrimenkulün kapalı alanı esas alınarak **5.600 TL/m²** olarak belirlenmiştir. Değer tespit edilirken 2 bodrum + zemin katlı dükkan vasıflı işyeri ile binanın üst katlarındaki katlar arasındaki farklılıklar (büro vasıflı) dikkate alınmıştır.

GAYRİMENKULLERİN TOPLAM DEĞERİ		
Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	Σ Değeri, TL
2.946	5.600	16.497.936 TL

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde nihai değer **16.497.936,-TL** olarak hesaplanmıştır.

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Değerleme konusu taşınmaz için maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

Taşınmazın kira değeri, Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen emsal ve piyasa araştırmaları doğrultusunda, katlar bazında tespit edilen kira bedelleri ve bu kira bedelleri esas alınarak gelir yöntemi çerçevesinde yapılan hesaplamalar aşağıda sunulmuştur. Bölgede Kapitalizasyon Oranı (Ro) 0,05-0,08 aralığında olup, değerlendirme konusu taşınmazın nitelikleri doğrultusunda %6,5 olarak alınmıştır.

GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER					
Ada/Parsel	Alanı, m ²	Aylık Kira (TL/ay)	Yıllık Kira (TL/ay)	Ro	Taşınmazın Değeri, TL
1064 Ada 14 Parsel	2.946	85.102	1.021.223	6,50%	15.711.118 TL

6.7.KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Taşınmazın kira değeri, Rapor'un 6.5. başlığı altında detayları verilen emsal ve piyasa araştırmaları doğrultusunda, katlar bazında tespit edilen kira bedelleri aşağıda sunulmuştur.

Kızılay Şube Kira Bedeli Takdiri		
KAT NO	BB NO	KİRA TAKDİRİ, TL/Ay
1. ve 2. BODRUM + ZEMİN	1	45.205
1. KAT	2	9.927
2. KAT	3	5.446
	4	
	5	
	6	
	7	
	8	
	9	
3. KAT	10	5.174
	11	
	12	
	13	
	14	
	15	
	16	
4. KAT	17	5.174
	18	
	19	
	20	
	21	
	22	
	23	
5. KAT	24	4.139
	25	
	26	
	27	
	28	
	29	
	30	
6. KAT	31	3.518
	32	
	33	
	34	
	35	
	36	
	37	
7. KAT	38	3.342
	39	
	40	
	41	
	42	
	43	
	44	
8. KAT	45	3.175
	46	
	47	
	48	
	49	
	50	
	51	
TOPLAM KİRA BEDELİ		85.102 TL

6.8.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Taşınmazlara ait incelemeler ilgili Belediye ve Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılmış olup, hukuki açıdan herhangi bir kısıtlayıcı durum görülmemiştir.

6.9. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değerleme konusu taşınmazın boş arsa değeri tespiti yapılmamıştır.

6.10. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı; mevcut kullanımı ve Mer'î İmar Planı yapılanma fonksiyonu gibi ticaret fonksiyonlu kullanılmasıdır.

6.11. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değer tespiti binanın tamamı için yapılmış olup, müşterek kısımların taşınmazlara kattığı değer birim fiyata yansıtılmıştır.

6.12. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Değer; emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilmiş, bu yöntemle tespit edilen değer test edilmesine yönelik olarak gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemi ile taşınmazın değeri **~16.500.000-TL** olarak hesaplanmıştır.

Gelir kapitalizasyonu ile değer **15.711.118 TL -TL** olarak hesaplanmıştır. Emsal karşılaştırma yöntemi ile tespit edilen değer, piyasa değerini daha doğru olarak yansıttığından, **~16.500.000,- TL** değer, nihai değer olarak alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazlar; yapı kullanma izin belgesine istinaden kat mülkiyetine geçmiş olup, cins tashihi yapılmıştır. Mevzuat uyarınca alınması gerekli izin ve belgeleri tamdır.

7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "bina" olarak yer almasında, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

8. SONUÇ

8.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

8.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

8.2.1. SATIŞ DEĞER TAKDİRİ

KIZILAY ŞUBA RAYİÇ DEĞER				
1064 Ada 14 Parsel	ALAN,m ²	KDV Hariç Σ Değer, TL	KDV Dahil Σ Değer, TL	KDV Hariç Σ Değer, USD
51 Adet Bağımsız Bölüm	2.946	16.500.000	19.470.000	8.128.079

Değerleme konusu taşınmazın KDV Hariç toplam satış değeri;
16.500.000-TL (OnAltıMilyon BeşyüzBin Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

8.2.2. KİRA BEDELİ TAKDİRİ

KIZILAY ŞUBE KİRA BEDELİ				
1064 Ada 14 Parsel	ALAN m ²	KİRA BEDELİ TL/AY	KİRABEDELİ TL/YIL	KİRA BEDELİ USD/YIL
51 Adet Bağımsız Bölüm	2.946	85.102	1.021.223	503.065

8.2.3. SİGORTA DEĞERİ TAKDİRİ

Değerleme konusu taşınmazın yapı sınıfı 4-A olmak üzere sigortaya esas değeri 1.914.939,-TL olarak hesaplanmıştır. Sigortaya esas değer; taşınmazın toplam kapalı alanı ile Bayındırlık İskan Bakanlığı 4-A Yapı Sınıfı Yaklaşık Maliyeti çarpılmak suretiyle hesaplanmıştır.

*(16.12.2013 tarihi itibarı ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 2,03-TL'dir).

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Fulya ŞENGÜL

SPK Lisans NO:401341

Harita Mühendisi/Kontrolör

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Mustafa NURAL

SPK LİSANS NO:400604

Harita Mühendisi/Genel Müdür Yardımcısı