

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE
YER ALAN 2 ADET ARSA**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.12.2014
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	15.12.2014
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	29.12.2014
RAPOR TARİHİ	30.12.2014
REVİZE RAPOR TARİHİ	26.10.2015
RAPOR NO	ATA-1410003-REV.
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	2 ADET ARSANIN DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	GAZİOSMANPAŞA MAHALLESİ, ARJANTİN CADDESİ 4431 ADA 38 PARSEL BORAZAN SOKAK 4431 ADA 31 PARSEL ÇANKAYA / ANKARA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Serdar ETİK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402403) A.Ali YERTUT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans NO:400544)
REVİZE RAPORU DÜZENLEYEN UZMANLAR	Metin EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402617) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans NO:402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

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

EKLER

- Ek 1** - INA Tabloları
- Ek 2** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 3** - Tapu suretleri (kopya)
- Ek 4** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 5** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 2 adet taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Kuleli Sokak No:3 / 3/4 GOP- Çankaya ANKARA

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 2 adet parselde, değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 30.12.2014 tarih ve ATA-1410003 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Serdar ETİK ve Ali YERTUT değerleme işleminde görev almıştır. Mehmet ÖZTÜRK raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

Bu rapor, tarafımıza 13.10.2015 tarih, 12233903-340.99-E.11117 sayı ile iletilen yazıya istinaden revize edilmiş olup, diğer bilgi, değer ve araştırmalar güncellenmemiştir.

Revize raporun düzenlenmesi işleminde Metin EVLEK ve Eren KURT görev almıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerleme raporu bulunmamaktadır.

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

İli	:	ANKARA	
İlçesi	:	ÇANKAYA	
Bucağı	:		
Mahallesi	:	GAZİOSMANPAŞA	
Köyü	:		
Sokağı	:		
Mevkii	:		
Pafta No	:		
Ada No	:	4431	
Parsel No	:	31,	38
Alanı	:	584,00 m ² ,	195,00 m ²
Hisse oranı	:	1/1,	1/1
Vasfı	:	ARSA,	ARSA
Sınırı	:	PLANINDADIR	
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL	
Sahibi	:	ATAKULE KONUT YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
Yevmiye No	:	48862,	48862
Cilt No	:	6,	6
Sayfa No	:	158,	507
Tapu Tarihi	:	03.09.2013	03.09.2013

2.2 - Takyidat Bilgileri

Tapu Müdürlüğü'nden 30.10.2014 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren belgeler aşağıda ve ekte sunulmuştur.

TAŞINMAZ ÜZERİNDE;

31 nolu parsel üzerinde;

Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

38 no.lu parsel üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

37050 NOLU İMAR PLANINA GÖRE 11 M² YOLA GİDECEKTİR.*

* Yola terk ile ilgili Çankaya Belediye'de yapılan incelemede halihazırda herhangi bir yola terk durumunun söz konusu olmadığı bilgisi alınmış olup Tapu kayıtlarından terkin edilmesi için malik tarafından başvuru yapılması gerektiği düşünülmektedir.

Serhler Hanesinde;

Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır. Ankara Büyükşehir Belediyesi lehine 06.05.2014 tarih ve 23592 yevm.

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

(Söz konusu şerh ve beyanın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin ve beyanın taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; her iki taşınmazın da Yalçın OĞUZ adına kayıtlı iken 03.09.2013 tarih ve 48562 yevmiyeli satış işlemi ile maliki Atakule GYO AŞ. Olarak değişmiştir.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

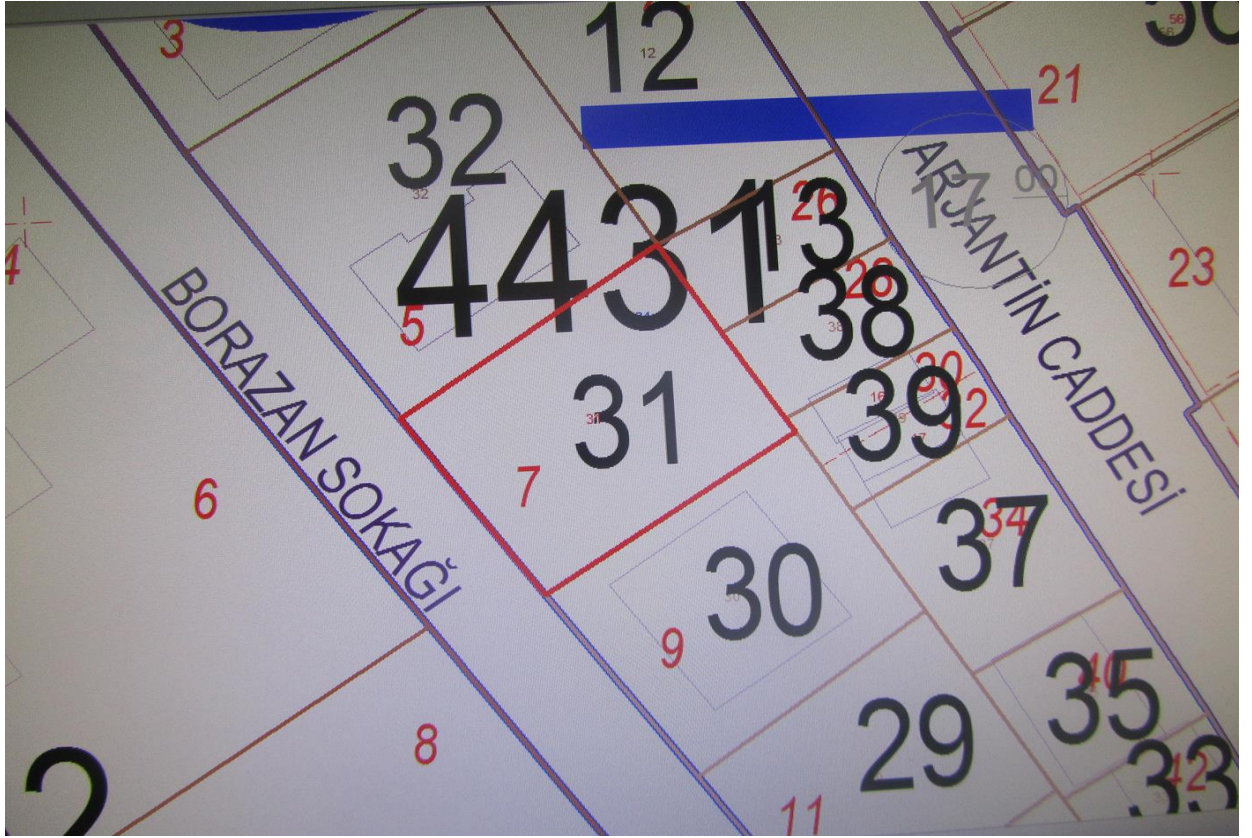
Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 10.11.2014 tarihinde yapılan incelemelerde 23.03.1976 tarih ve karar ve 26.04.1976 tarih ve 0601132822/4305 sayılı yazı ile onaylanmış olan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre taşınmazlar Konut Alanı'nda kalmakta olup yapılaşma koşulları;

31. no.lu parsel için;

Ayrık nizam 4 katlı klasik parsel yapılaşması, çekme mesafeleri önden 5 m, yanlardan 3 m şeklinde,

38 no.lu parsel için;

Blok nizam 4 kat, çekme mesafeleri önden 3,70 m şeklindedir.



2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapılaşmaya rastlanmamıştır.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mevcut durumda parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup boş durumdadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi, 4431 ada 31 ve 38 no.lu parsellerde bulunan arsalar.

Her iki arsa da halihazırda boş olup üzerlerinde daha önce mevcut olan, halihazırda yıkılmış olan binaların moloz yığınları bulunmaktadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu 38 no.lu parsel, Arjantin Caddesi üzerinde trafiğin akış yönüne göre Filistin Sokak'tan Arjantin Caddesi'ne girince sol kolda yer almaktadır. 31 no.lu parsel ise 38 nolu parselin tam arkasında, Arjantin Caddesi'nin batısındaki ilk paralel sokak olan Borazan Sokak üzerinde trafiğin akış yönüne göre Attar Sokak'tan Borazan Sokak'a girildiğinde sağ kolda yer almaktadır.

Taşınmaz 38 no.lu parselin üzerinde bulunduğu Arjantin Caddesi, Ankara'nın en bilinen, uzun yıllar boyunca en prestijli firmaların, cafe-restoranların ve Ankara'da tek şubesi bulunan butik mağazaların yer seçimi yaptığı, prestijli bir caddedir. Ancak özellikle son 5-10 yıllık süreçte inşaat sektöründeki hızlı gelişim, özellikle Konya Yolu ve Eskişehir Yolu'nda inşa edilen, konut, ofis ve AVM fonksiyonlarını bir arada bulunduran çok sayıda yeni projenin hayata geçmesi, ayrıca Çayyolu, Bilkent, Park Caddesi gibi kentin gelişme bölgelerindeki yeni prestijli alanların oluşması ile bölge önemini kısmen yitirmiştir. Daha önce bölgede faaliyet gösteren cafe restoranların bir kısmı kapanmış ya da şehrin farklı bölgelerine taşınmıştır.

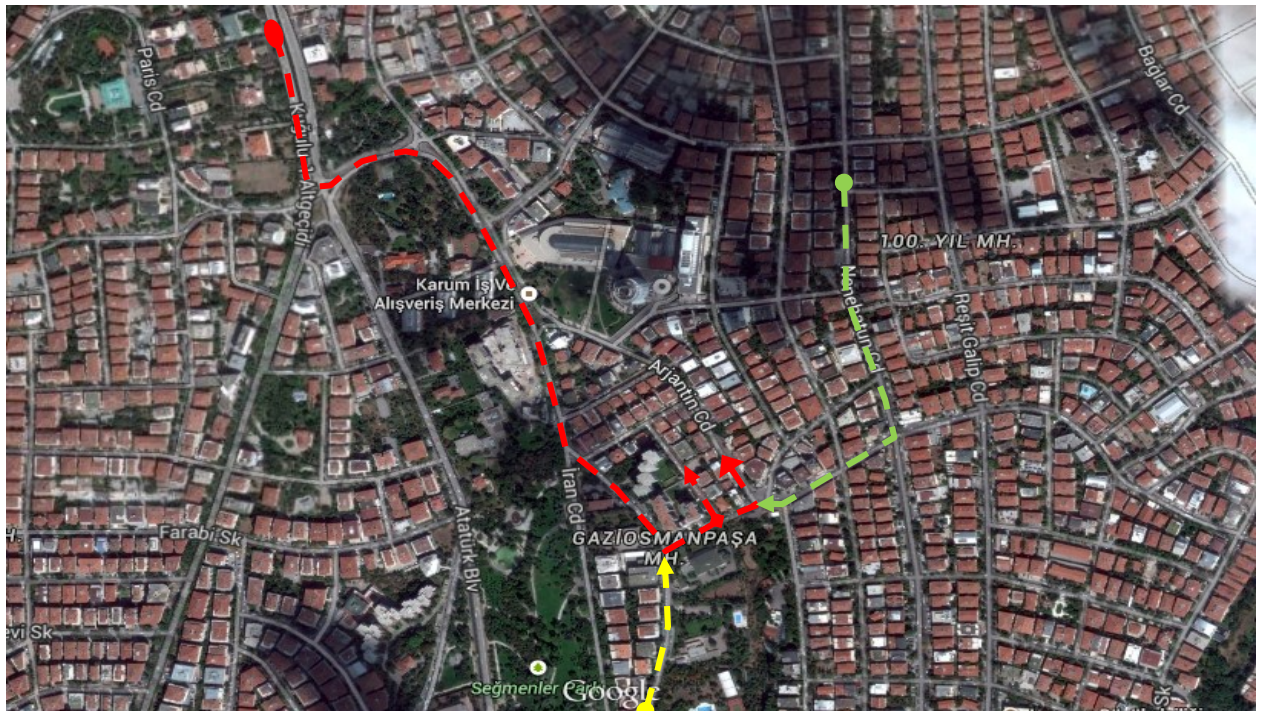
Bölgede halihazırda birçok bankanın ticari ve kurumsal şubesi ile bölge müdürlük binaları, bazı firmaların holding binaları, çeşitli cafe-restoranlar ve ofis kullanımları bulunmaktadır. 31 no.lu parselin yan tarafında otel bulunmaktadır.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım özel araçlarla ve Arjantin Caddesi üzerinden geçen toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir. Bölgede yer alan sokakların bir çoğunda araç trafiği tek yönlü olarak işlemektedir. Arjantin Caddesi'ne Atatürk Bulvarı tarafından ulaşmak için Kuşulu Park Kavşağı'ndan İran Caddesi girip bu caddeden sola ayrılan Turan Emeksiz Sokak'a girip, bu sokaktan sola ayrılan Attar Sokak'a girip sokağın sonundan sola dönerek ulaşılabilir.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

4431 ada 31 parsel: 584,00 m² yüzölçümlü olup 1/1 hisseli mülkiyete sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Daha önce parsel üzerinde bulunan, halihazırda yıkılmış olan yapının moloz yığınları halen parsel üzerinde yer almaktadır. Arsa geometrik form olarak dikdörtgen şeklindedir. Parselin Borazan Sokak'a yaklaşık 21 m cephesi, yoldan yaklaşık 27,8 m derinliği vardır. Parselin yola bakan cephesi tel çit üzeri hasır malzeme ile çevrilidir. Parselin her iki tarafında da 4 katlı, ayırık nizamlı, apartman tipi binalar bulunmaktadır.

4431 ada 38 parsel: 195,00 m² yüzölçümlü olup 1/1 hisseli mülkiyete sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Daha önce parsel üzerinde bulunan, halihazırda yıkılmış olan yapının moloz yığınları halen parsel üzerinde yer almaktadır. Arsa geometrik form olarak dikdörtgen şeklindedir. Parselin Arjantin Caddesi'ne yaklaşık 11 m cephesi, yoldan yaklaşık 18 m derinliği vardır. Parselin yola bakan cephesi tel çit üzeri hasır malzeme ile çevrilidir. Parselin sol tarafında her iki yandan bitişik nizamlı 3 katlı bina, sağ tarafında ise 38 no.lu parsel ile bitişik nizamlı olan 2 katlı bina bulunmaktadır.



4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Ankara İli

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

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



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

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

4.1.2 - Çankaya İlçesi

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

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



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2015 yılından beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır. Yasal incelemelerde herhangi bir kısıtlayıcı ve sınırlayıcı durumla karşılaşmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * 38 no.lu parsel şehrin en prestijli ve bilinen caddelerinden olan Arjantin Caddesi üzerinde konumlanmıştır.
- * 31 no.lu parselin cephesi geniş olup ve ayırık nizamlı yapılaşma koşullarına sahip durumdadır.
- * Arsaların üzerinde yer alan eski binaların yıkılmış durumdadır.
- * 38 no.lu parselin tabela ve reklam kabiliyeti çok yüksektir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * 31 no.lu parselin ara sokağa cephelidir.
- * Parsellerin içinde yer aldığı bölgede cadde ve sokaklar dar alanlı olduğundan otopark sıkıntısı çekilmektedir.
- * 38 no.lu parselin cephesi dardır ve bitişik nizamlı yapılaşma koşullarına sahiptir.
- * Parseller arkalı önlü olarak birbirlerine komşu olmalarına rağmen Belediyece klasik parsellerde arkalı önlü tevhid işlemine izin verilmemektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, 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

Taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;
 -Parselin mevcut durum değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı, ve
 Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi ve hasılat paylaşımı yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı

Satılık Emsaller

Arsa Emsalleri

* Başkent Kurumsal Gayrimenkul

Tel 0 312 495 45 50

Nenehatun Caddesi üzerinde, üzerinde bina bulunan ancak arsa olarak değerlendirilen gayrimenkul satılıktır. 635 m² arsa alanı vardır. 3.500.000.- TL istenmektedir. 38 no.lu parselde göre şerefiyesi daha kötüdür. 31 no.lu parselde göre daha iyidir.

SATILIK	635 .-M ²	3.500.000 .-TL	5.512 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

* Koçak Gayrimenkul Bankası

Tel 0 312 439 27 27

Gaziosmanpaşa Mahallesi'nde Koza Sokak üzerinde, üzerinde yapı olmayan boş arsa satılıktır. 706 m² arsa alanı vardır. 1.500.000.- USD istenmektedir. 38 no.lu parselde göre şerefiyesi daha kötüdür. 31 no.lu parselde göre benzerdir. (Kur:2,25 TL/USD)

SATILIK	706 .-M ²	3.375.000 .-TL	4.780 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

* Nur Yapı Yatırım

Tel 0 312 447 29 49

Gaziosmanpaşa Mahallesi'nde Çayhane Sokak üzerinde, üzerinde eski yapı olan boş arsa satılıktır. 650 m² arsa alanı vardır. 1.700.000.- TL istenmektedir. Her iki taşınmaza göre de şerefiyesi ve imar koşulları daha düşüktür.

SATILIK	650 .-M ²	1.700.000 .-TL	2.615 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

* Polo Emlak

Tel 0 312 466 66 55

Nenehatun Caddesi üzerinde, üzerinde bina bulunan ancak arsa olarak değerlendirilen gayrimenkul satılıktır. 630 m² arsa alanı vardır. 3.500.000.- TL istenmektedir. 38 no.lu parselde göre şerefiyesi daha kötüdür. 31 no.lu parselde göre daha iyidir. İmar koşulları benzerdir.

SATILIK	630 .-M ²	3.500.000 .-TL	5.556 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

Ticari Emsaller

* Borsem Emlak

Tel 0 312 440 23 24

Filistin Sokağı üzerinde benzer şerefliye sahip bir alanda, 2400 m² alanlı bina satılıktır. 11.000.000.- TL istenmektedir. 10.000.000.- TL'ye satışın sonlanabileceği belirtilmiştir.

SATILIK	2400 .-M ²	10.000.000 .-TL	4.167 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

* Coldwell Banker Başkent

Tel 0 312 436 01 00

Taşınmazlara yakın mesafede Kırlangıç Sokak üzerinde sol kolda yer alan üçüncü bina, 680 m² arsa üzerinde 1200 m² kullanım alanı vardır. 5.500.000.- TL bedeller satılık, 18.000.- TL/ay bedelle kiralıktır.

SATILIK	1200 .-M ²	5.500.000 .-TL	4.583 .-TL/M ²
KIRALIK	1200 .-M ²	18.000 .-TL	15 .-TL/M ²

* Evim Emlak

Tel 0312 437 34 03

Arjantin caddesi üzerinde 28 no.lu parselin karşı çaprazındaki binanın zemin katındaki (yola göre yüksek kotta) 3+2, 160 m² alanlı daire satılık ve kiralıktır. Satılık bedeli 560000.- TL, kiralık bedeli 1600 TL/ay'dır.

SATILIK	160 .-M ²	560.000 .-TL	3.500 .-TL/M ²
KIRALIK	160 .-M ²	1.600 .-TL	10 .-TL/M ²

* TURYPAP

Tel 0 312 467 25 25

Taşınmazlara yakın konumda Arjantin Caddesi üzerindeki binanın Attar Sokak'a bakan tarafında 90 m² zemin ve 125 m² bodrum kat kullanım alanına sahip olan taşınmaz kiralıktır.

SATILIK	130 .-M ²	9.500 .-TL	73 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------------------------

* Sahibinden

Tel 0 535 666 65 15

Arjantin Caddesi üzerinde ekspertiz konusu taşınmazlara yakın konumda, bodrum 60 m², zemin 80 m², normal kat 130 m², çatı katı 60 m² olan taşınmaz kiralıktır.

SATILIK	330 .-M ²	15.000 .-TL	45 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

* Sahibinden Devren Kiralık

Tel 0 532 778 70 56

Arjantin Caddesi üzerinde, ekspertiz konusu taşınmazların tam karşısında yer alan binanın birinci normal katında, bar olarak kullanılan 460 m² kullanım alanlı taşınmaz kiralıktır. Kira bedeli 10.000.- TL/ay

SATILIK	460 .-M ²	10.000 .-TL	22 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

*** Remax Adım**

Tel 0312 419 07 77

Borazan Sokak üzerinde 31 no.lu parselin yan tarafında bulunan binanın zemin katındaki ters dubleks, 189 m² daire satılıktır.

SATILIK	189 .-M ²	675.000 .-TL	3.571 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

*** Tansu Emlak**

Tel 0 532 212 94 40

Ekspertiz konusu taşınmazlara yakın konumda şerefiyesi daha düşük olan bölgede ters dubleks 200 m² daire satılıktır.

SATILIK	200 .-M ²	650.000 .-TL	3.250 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

*** Sahibinden**

Tel 0536 710 99 57

Ekspertiz konusu taşınmazlara yakın konumda, ara sokakta, şerefiyesi daha düşük olan bölgede 1. katta, 150 m² daire satılıktır.

SATILIK	150 .-M ²	475.000 .-TL	3.167 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (31 no.lu parsel)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Başkent Kurumsal Gayrimenkul	Koçak Gayrimenkul Bankası	POLO
SATIŞ FİYATI		3.500.000	3.375.000	3.500.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN*	584,00m ²	635	706	630
BİRİM M ² DEĞERİ		5.512	4.780	5.556
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI		BENZER	KÖTÜ	BENZER
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	KONUT	0%	20%	0%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	KÖTÜ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	20%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-5%	35%	-5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	5.660	5.236	6.454	5.278

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (38 no.lu parsel)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Başkent Kurumsal Gayrimenkul	Koçak Gayrimenkul Bankası	POLO
SATIŞ FİYATI		3.500.000	3.375.000	3.500.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN*	195,00m ²	635	706	630
BİRİM M ² DEĞERİ		5.512	4.780	5.556
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	ORTA BÜYÜK 10%	ORTA BÜYÜK 10%
İMAR KOŞULLARI		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	KONUT	20%	20%	20%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%	ÇOK KÖTÜ 30%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME				
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 30%	KÖTÜ 40%	KÖTÜ 30%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		45%	45%	40%
TOPLAM DÜZELTME		145%	155%	140%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	13.010	13.504	12.190	13.333

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki arsa birim net m² değerlerinin konum, büyüklük-imar koşulları-mülkiyet durumu (konut-ticaret alanları) gibi faktörlere bağlı olarak 31 no.lu parsel için 5.200 - 5.750 TL/m² aralığında olduğu, 38 no.lu parsel için ise parselin prestijli bir cadde üzerinde olması, kullanım alanının küçük olması, tabela ve reklam kabiliyetinin çok yüksek olması gibi etkenler dikkate alınarak 12.000.- TL - 13.500.- TL arasında olduğu gözlemlenmiştir.

Taşınmazların bulunduğu bölgede boş arsa sayısı yok denecek kadar azdır. Ancak üzerinde eski binalar bulunan parseller arsa olarak değerlendirilebilmektedir. Bu durumda olan binalarda ortalama arsa değerlerinin 5.000-6.000 TL/m² aralığında olduğu gözlemlenmiştir.

Söz konusu bölgede yeni yapılacak projeler için 31 no.lu parselde m² birim satış fiyatının 4.000-5.000.-TL/m² aralığında Arjantin Caddesi'ne cepheli kısımlarda ticari kullanım potansiyeli çok yüksek olduğu için zemin katta 20.000.- TL/m², normal katlarda ise 5.000-7.000.- TL/m² arasında olabileceği kanaatine varılmıştır.

Buna göre taşınmazların değerleri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU (31 NO.LU PARSELİN 1/1 HİSSESİ'NİN)						
	Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Birim Kira Değeri (TL/M ² /AY)
Brüt Parsel	4431	31	584,00	5.660	3.305.440,00	23,58
PARSELİN DEĞERİ (.-TL)				3.305.440,00		
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)				3.306.000,00		
PARSELİN DEĞER (.-USD)				1.425.000,00		

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU (38 NO.LU PARSELİN 1/1 HİSSESİ'NİN)						
	Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Birim Kira Değeri (TL/M ² /AY)
Brüt Parsel	4431	38	195,00	13.010	2.536.950,00	54,21
PARSELİN DEĞERİ (.-TL)				2.536.950,00		
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)				2.537.000,00		
PARSELİN DEĞER (.-USD)				1.093.534,48		

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için onaylanmış ruhsat ve projenin de olmaması nedeniyle değerlemede Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Elde edilebilen veriler doğrultusunda imar koşullarına istinaden yapılabilecek toplam inşaat alanı hesaplanarak aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

İndirgenmiş Nakit akımları Tablosunda değerlendirme konusu parsel için toplam arsa değeri hesaplanmış olup aynı tabloda öngörülen maliyetler ve diğer kabullere ilişkin hesaplamalar da görülmektedir.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Genel Kabul ve Varsayımlar

Terkler / Kesintiler ve Net Parsel Alanı; Değerleme konusu taşınmazların imar görmüş olması, kesintilerinin yapılmış olması nedeniyle net parsellerdir. Uygulama esnasında emsal hesabının net parsel üzerinden yapılacağı bilindiğinden parselin net alanı ile ilgili hesaplama ve kabul aşağıdaki gibi yapılmıştır.

Değerleme Konusu Taşınmaz için Net Parsel Alanı Hesabı					
Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (Brüt Parsel)	Öngörülen Dop Oranı	Öngörülen DOP Kesintisi	Öngörülen <u>Net Parsel Alanı</u>
4431	31	584,00m ²	0%	0,00 m ²	584,00m²
4431	38	195,00m ²	0%	0,00 m ²	195,00m²

Satılabilir Alan İlave Oranı; Söz konusu parseller üzerinde daha önce eski binalar olduğu için ve daha önceki ruhsat alanlarına göre satılabilir alanların inşaat alanına oranı dikkate alınmış olup satılabilir alan ilave oranı için **%15** değeri kabul edilmiştir.

İnşaat Alanı İlave Oranı; Proje genelinde ruhsat inşaat alanı ile emsal inşaat alanı arasında bir fark oluşacak olup bu fark, özellikle bodrum katlarda emsale ve doğrudan kullanıma dahil olmayan ortak alanlar ile ilgilidir. İncelenmiş benzer proje örneklerinde kot altında yapılan inşaat alanı, otopark alanı planlaması, sosyal tesis alanları vb mimari özelliklere bağlı olmak üzere ruhsat inşaat alanının emsal inşaat alanından %10 ila %30 aralığında oranlar ile daha fazla olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme konusu parsellerin bulunduğu bölge ve benzer bina örnekleri dikkate alındığında inşaat alanı ilave oranı için **%25** değeri kabul edilmiştir.

Değerleme Konusu Taşınmazlar için Emsal İnşaat Alanı Hesabı						
Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (Net Parsel)	Lejantı	Yapılaşma Şartları		Emsal İnşaat Alanı (m ²)
4431	31	584,00m ²	Konut	Emsal:	2,00	1.168,00m ²
4431	38	195,00m ²	Konut	Emsal:	2,50	487,50m ²
TOPLAM						1.655,50m²

Değerleme Konusu Taşınmazlar için Satılabilir Alan ve Ruhsat İnşaat Alanı Hesabı					
Ada No	Parsel No	Lejant / Fonksiyon	Emsal İnşaat Alanı (m ²)	Satılabilir İnşaat Alanı (m ²) (%15)	Ruhsat İnşaat Alanı (m ²) (%25)
4431	31	Konut	1.168,00	1.343,20	1.460,00
4431	38	Konut	487,50	560,63	609,38
TOPLAM			1.655,50	1.903,83	2.069,38

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemedeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.

Projeksiyon ile arsa değerinin belirlenmesi amaçlandığından inşaat maliyetleri ve diğer maliyetler dikkate alınmamış olup gelir üzerinden projeksiyon yapılmıştır.

Proje ile ilgili bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır.

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

Gelirlere ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmazın brüt ve net parsel alanı 31 no.lu parsel için 584,00 m², 38 no.lu parsel için 195,00 m² dir. Parsel üzerinde inşa edilebilecek yapıların toplam satışa esas alanı 31 no.lu parsel için 560,63 m², 38 no.lu parsel için 1343,20 m² olarak hesaplanmış olup detayları yukarıdaki "Satılabilir Alan ve İnşaat Alanı Hesabı Tablosu"nda gösterilmiştir. Bu alanların fonksiyon ve kullanım tiplerine göre dağılımı Nakit Akışı Tablosunda gösterilmiştir.

Taşınmazlar için yatırım süreci 12 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 4 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir. Buna istinaden satışların 1. dönemde %50, 2. dönemde %40 ve 3. dönemde %10 olarak gerçekleşeceği varsayılmıştır.

31 no.lu parsel için konutların satış birim değerlerinin 1.dönemde ortalama **7.000.-TL/M²** ile satışa sunulabileceği, izleyen dönemlerde %6 oranında artacağı varsayılmıştır.

38 no.lu parsel için ticari amaçlı kullanılacak olan bağımsız bölümlerin ortalama birim değerlerinin **22.000.- TL/M²**, ofis olarak kullanılacak bağımsız bölümlerin **8.000.-TL/M²** ile satışa sunulabileceği ve izleyen dönemlerde %6 oranında artacakları varsayılmıştır.

6.3.2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları belirlenen **10%** indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazın değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Tabloda kullanılan tüm diğer veriler de aynı oran ile indirgenmiş olup bugünkü proje değeri ve maliyetlerin bugünkü değerine ulaşılmıştır. Proje geliştirilen arsanın bugünkü değeri İndirgenmiş Nakit akımları Yöntemi ile hesaplanmıştır.

6.4 - Hasılat Paylaşımı Yöntemi

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablolarından da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %10 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Toplam hasılat bedeli 31 no.lu parsel için 8.362.273 TL, 38 no.lu parsel için 5.727.584 TL dir. Taşınmazların bulunduğu ilçede ve bölgede yapılan incelemelerde, bölgede inşaat yapan kişilerle yapılan görüşmelerde hasılat paylaşım oranının %42 civarında olabileceği kanaati oluşmuştur.

Bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 85 inin bugünkü arsa değeri olduğu öngörülmüştür.

Nakit akışı tablosundan elde edilmiş Proje Hasılatının Bugünkü değeri üzerinden yapılan Hasılat Paylaşımı Yöntemi uygulaması aşağıdaki gibidir. Bu kabul bölgede ve Ankara genelinde yapılmış olan benzer nitelikteki projeler göz önünde bulundurularak belirlenmiştir.

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (TL) (31 NO.LU PARSEL)	8.362.273 .-TL
---	-----------------------

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSANIN TOPLAM DEĞERİ	
Toplam Satış Hasılatı	8.362.273 .-TL
Hasılat Payı Oranı	42%
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	3.512.155 .-TL
Proje Geliştirilen Arsa (Bugünkü) Değeri (%85)	2.985.331 .-TL
Toplam Arsa Alanı	584,00 .-M ²
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL)	5.111,87 .-TL

Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (TL) (38 NO.LU PARSEL)	5.727.584 .-TL
---	-----------------------

HASILAT PAYLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE ARSANIN TOPLAM DEĞERİ		
Toplam Satış Hasılatı	5.727.584	.-TL
Hasılat Payı Oranı	42%	
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	2.405.585	.-TL
Proje Geliştirilen Arsa (Bugünkü) Değeri (%85)	2.044.747	.-TL
Toplam Arsa Alanı	195,00	.-M ²
Bugünkü Ortalama Arsa Birim Değeri (TL)	10.485,88	.-TL

TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)					
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Değeri (.-USD)
4431	31	584,00	5.112,00	2.985.408,00	1.286.813,79
4431	38	195,00	10.486,00	2.044.770,00	881.366,38
TOPLAM DEĞER (.-TL)				5.030.178,00	2.168.180,17
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)				5.031.000,00	
YUVARLATILMIŞ DEĞER (USD)				2.169.000,00	

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Değerlemeye konu olan 2 adet parselin toplam değeri iki farklı yöntem ile takdir edilmiş olup elde edilen değerler aşağıdaki gibidir.

■ Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine göre;

31 NO.LU PARSEL TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	3.305.440,00
31 NO.LU PARSEL TAŞINMAZIN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)	3.306.000,00

38 NO.LU PARSEL TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	2.536.950,00
38 NO.LU PARSEL TAŞINMAZIN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)	2.537.000,00

■ Gelir indirgeme yaklaşımına göre;

31 NO.LU PARSEL TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	2.985.408,00
31 NO.LU PARSEL TAŞINMAZIN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)	2.986.000,00

38 NO.LU PARSEL TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	2.044.770,00
38 NO.LU PARSEL TAŞINMAZIN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)	2.045.000,00

Değerler arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde ve hasılat paylaşımı yöntemlerinde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve emsal karşılaştırma yaklaşımı yönteminde ise arsa değerlerine ulaşılrken elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmazlar için piyasa değeri yaklaşımı 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 kurulmamıştır. Bu nedenle parseller arsa değeri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi direkt olarak kullanılmamış olup bölgedeki genel verilere dikkate alınarak nakit akışı yönteminde varsayımsal olarak hasılat paylaşımı öngörülmüştür.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

Taşınmazların niteliği arsa olup, üzerinde mevzuat uyarınca izin alınmasını gerektirecek yapı bulunmamaktadır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazların niteliği arsa olup, bölgede emsal olabilecek kiralık arsaya rastlanmamıştır. Kira değeri analizi yapılmamıştır.

6.5.6 - Taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş

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

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

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

6.6 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmaz için en etkin ve verimli kullanım şeklinin halihazırda bölgede mevcut kullanımların türüne göre 31 no.lu parsel için konut-ofis, 38 no.lu parsel için mağaza+ofis projesi geliştirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

7 - SONUÇ

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

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 31 ve 38 no.lu parsellerin

30.12.2014 tarihli toplam değeri için ;

5.843.000 .-TL

(Beşmilyonsekiyüzkırküşbin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

6.894.740 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

31 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
3.306.000	1.425.000	1.164.085	3.901.080

38 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
2.537.000	1.093.534	893.310	2.993.660

1 USD = 2,3200 .-TL

1 EURO = 2,8400 .-TL

Değerleme Uzmanı



Metin EVLEK

Lisans No: 402617

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.