Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul	**Bina**
Değerleme	**Çankaya / Ankara**
Raporu	**2022REVB285 / 29.12.2022**

BILGE SEVILENGÜL
Bu belge ********** kimlik numarali BILGE SEVILENGÜL tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 29/12/2022 18:42

OZAN KOLCUOGLU
Bu belge ********** kimlik numarali OZAN KOLCUOGLU tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 29/12/2022 18:42

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.,

Talebiniz doğrultusunda Çankaya'da konumlu olan **"Bina"**nın pazar değerine ve pazar kirasına yönelik **2022REVB285** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 631 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde yasal durumda 1.678 m^2 ve mevcut durumda 1.943 m^2 brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri ve pazar kirası aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ VE PAZAR KİRASI		
Değer Tarihi	05.12.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	21.815.000 TL	Yirmibirmilyonsekizyüzonbeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	25.747.700 TL	Yirmibeşmilyonyediyüzkırkyedibinyediyüz-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	136.000 TL	Yüzotuzaltıbin-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	160.480 TL	Yüzaltmışbindörtyüzseksen-TL

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 14.10.2022 tarih, 2915 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye yardım eden;
Mehmet Arif KAHRAMAN

Bilge SEVİLENGÜL **Sorumlu Değerleme Uzmanı** **Lisans no: 402484**	**Ozan KOLCUOĞLU, MRICS** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** **Lisans no: 402293**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İçindekiler

Yönetici Özeti **4**

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri **7**

Demografik ve Ekonomik Veriler **10**

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri **13**

Gayrimenkulün Konum Analizi **17**

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri **20**

SWOT Analizi **23**

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi **25**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme **37**

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç **39**

Ekler ..... Error! Bookmark not defined.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığının varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında işin kapsamı haricinde müşterinin herhangi bir talebi bulunmamaktadır.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Güzeltepe Mahallesi Sedat Simavi Sokak No: 48 Çankaya / Ankara	
TAPU KAYDI	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Güzeltepe Mahallesi, 5405 ada 13 parsel	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	631,00 m²	
İMAR DURUMU	Lejant: Konut	H_{maks}: 4 kat
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ofis	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: -	Yapım yılı: 1986
	Yol kotu üstü kat sayısı: 4	Yol kotu altı kat sayısı: 1
	Otopark Kapasitesi: 8 araç	Asansör Kapasitesi: 1 adet
MEVCUT FONKSİYONLAR	Ofis	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	1.678 m² (Yasal Durum)
FİNANSAL GÖSTERGELER		
KAPİTALİZASYON ORANI	%7,50	
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	13,3 Yıl	
BİNA BİRİM DEĞERİ	13.000 TL/m²	
BİNA BİRİM KİRA DEĞERİ	81 TL/m²/ay	

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	05.12.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	21.815.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	25.741.700.-TL
PAZAR KİRASI (KDV HARİÇ)	136.000.-TL
PAZAR KİRASI (KDV DAHİL)	160.480.-TL

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 1

RAPOR,
ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 29.12.2022 tarihinde, 2022REVB285 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Güzeltepe Mahallesi, 5405 ada, 13 parsel no.lu gayrimenkulün 05.12.2022 tarihli pazar değerinin ve pazar kirasının, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No: 402484) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Mehmet Arif KAHRAMAN (Lisans No: 922227) yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 22.11.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2022 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2915 no.lu ve 14.10.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 2915 no.lu ve 14.10.2022 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Güzeltepe Mahallesi, 5405 ada, 13 parsel no.lu gayrimenkulün 05.12.2022 tarihli pazar değerinin ve pazar kirasının, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerleme raporuna ait bilgi aşağıda yer almaktadır.

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	29.12.2020	2020B224	Ozan KOLCUOĞLU Bilge SEVİLENGÜL	8.895.000
Rapor 2	03.12.2021	2021REVB199	Ozan KOLCUOĞLU Bilge SEVİLENGÜL	9.815.000

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

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

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

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

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, Muallim Naci Caddesi No: 69 34347 Ortaköy-Beşiktaş / İstanbul adresinde faaliyet gösteren Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 2

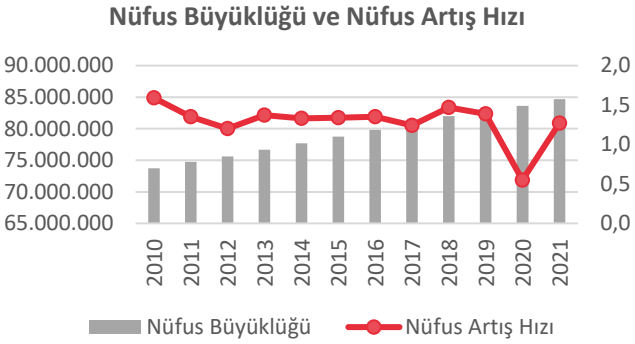
Demografik ve Ekonomik Veriler

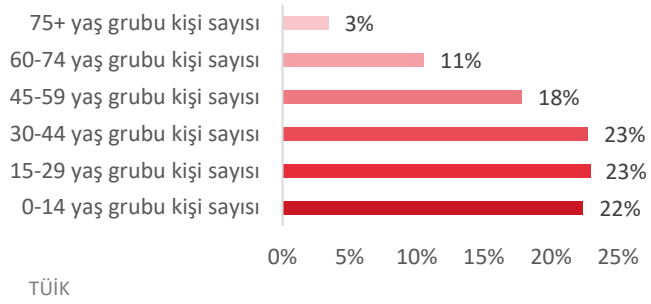
2.1 Demografik Veriler

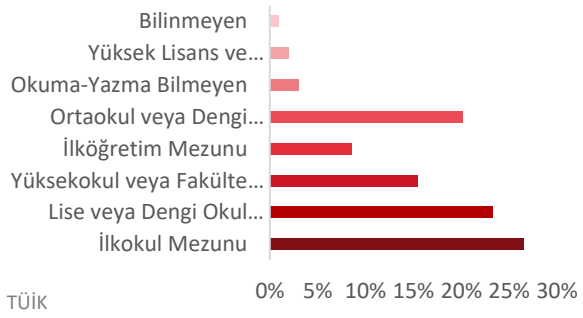
Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1'ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9'unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

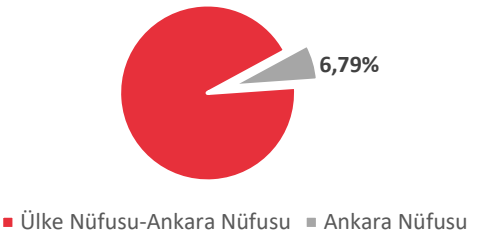


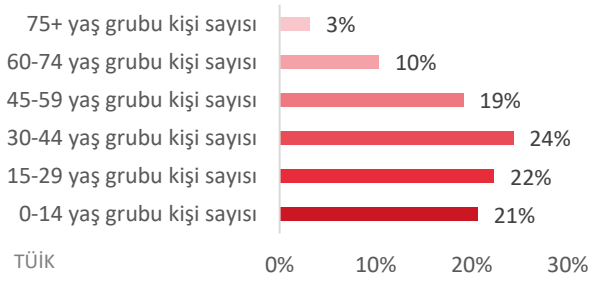


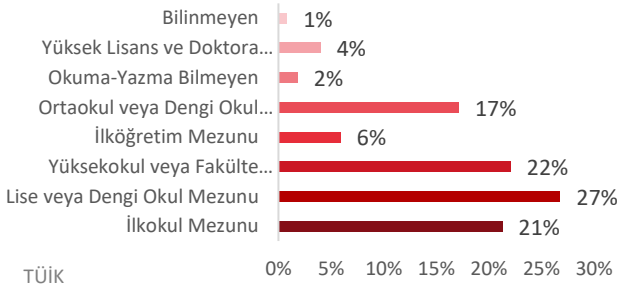


Ankara

2021 yılında, Türkiye nüfusunun %6,79'unun ikamet ettiği Ankara, 5.747.325 kişi ile en çok nüfusa sahip 2. il olmuştur. Ankara nüfusu, 2021 yılında yaklaşık %1,48 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Ankara ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



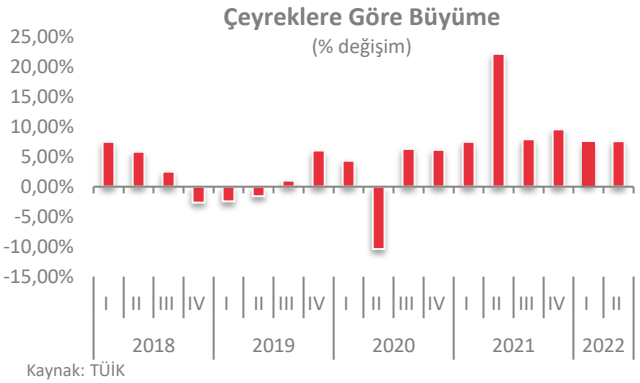




Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

2.2 Ekonomik Veriler[1]

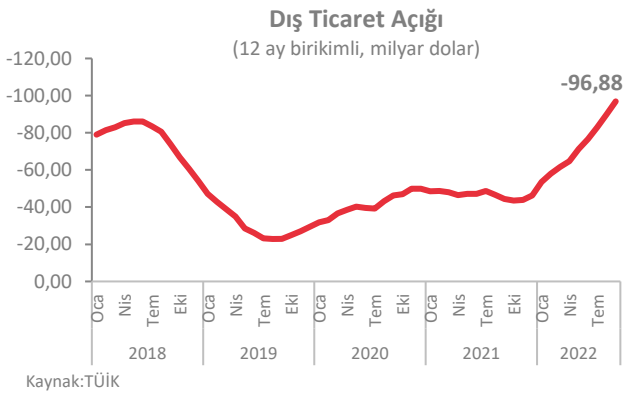
2022 yılı ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme kıyasla %2,1 büyürken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %7,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış seride %7,3, arındırılmamış seride %7,6 olmuştur. Dolar bazında kümülatif GSYH ise 2022 ilk çeyrekteki 798,4 milyar dolardan 827,7 milyar dolara yükselmiş olup harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden ve ihracattan gelmiştir.



Kaynak: TÜİK

Ekim ayında genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %3,5 artarken yıllık enflasyon eylül ayındaki %83,5'ten %85,5'e yükselmiştir. Ekim ayında gıda enflasyonu öncü verilerle uyumlu ve hızlı artarak genel enflasyona en yüksek katkıyı yapan grup olmuştur. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) aylık enflasyonu %7,8 olurken yıllık enflasyon eylül ayındaki %151,5'ten %157,7'ye yükselmiştir. ÜFE-TÜFE arasındaki fark da 68,0 yüzde puandan 72,2 yüzde puan ile yeni bir zirve seviyesine çıkmıştır.

Kaynak:TÜİK



Kaynak:TÜİK

Eylül ayında ihracatta yavaşlama ve ithalatta güçlü artış devam etmiştir. İhracat yıllık bazda %9,2 artışla 22,6 milyar dolar olurken ithalat %38,1 artarak 32,2 milyar dolar olmuştur. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriler temmuz ayındaki sert daralmanın ardından ihracatın aylık bazda %0,8 oranında artışla kısmen toparlanmaya devam ettiğini göstermiştir. İthalatta ise mart ayından beri ilk kez düşüş kaydedilmiş olup aylık %1,3 oranında gerileme gözlenmiştir. Eylül ayı itibarıyla dış ticaret dengesi -9,6 milyar dolar olarak gerçekleşirken 12 ay birikimli dış ticaret açığı -96,9 milyar dolara yükselmiştir.

[1] *TSKB A.Ş.*

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Ankara
İlçesi	Çankaya
Mahallesi	Güzeltepe
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	5405
Parsel No	13
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Kargir Apartman
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	631 m²
Malik / Hisse	Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 06.12.2022 tarih, saat 10:36 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kaydı bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- Diğer (Konusu: Pafta ile zemin uyuşmazlığı giderilmiştir.) Tarih: 08.07.2014 Sayı: 2720 (10.07.2014 tarih ve 38896 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kaydının, taşınmazın devredilebilmelerine etkisi bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kaydının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Değerlemeye konu taşınmaza ait takyidat kayıtlarına göre son üç yıl içerisinde değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerleme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölge genellikle ayrık nizam, 4-5 katlı, konut fonksiyonlu yapılardan oluşmakta olup yer yer 8-10 katlı siteler ve ticari yapılar bulunmaktadır.

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 22.11.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmazın yer aldığı parselin imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/5.000 ölçekli "Kat Rejim Planı" ve 22500 no.lu Parselasyon Planı

Plan Onay Tarihi: İlgili belediyeden bilgi alınamamıştır.

Lejandı: Konut Alanı

Yapılaşma şartları;

- H_{maks}: 4 kat
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam
- Saçak Seviyesi: 12,5 m
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi 5 m, yan bahçe mesafesi 3 m'dir.

3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın hukuki durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Çankaya Belediyesi'nde 22.11.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	29.05.1985	-		Yeni Yapı	-
Onaylı Mimari Proje	22.07.1998	-		Tadilat	-
Yapı Ruhsatı	15.07.1985	235	1.723 m²	Yeni Yapı	Dükkan: 1.723 m²
Yapı Ruhsatı	21.08.1998	121	1.943 m²	Tadilat	Büro: 1.943 m²
Yapı Kullanma İzni	06.11.1986	845/86	1.678 m²	Yeni Yapı	Büro: 1.678 m²*

***Değerleme konusu taşınmaz için 15.07.1985 tarihli 1.678 m² kapalı alanlı yapı ruhsatı ve 06.11.1986 tarihli 1.678 m² kapalı alanlı yapı kullanma izin belgesi alınmış olup daha sonra yapı ruhsatında 1. kata oda**

eklenerek 1.723 m² kapalı alana göre düzeltme yapılmıştır. Taşınmazın 21.08.1998 tarihli tadilat ruhsatı 1.943 m² alan için alınmış olup bu ruhsatın geçerlilik süresi dolmuştur. Taşınmazın 21.08.1998 tarihli ruhsata ait yapı kullanma izin belgesi bulunmaması sebebiyle yasal durum olarak 06.11.1986 tarihli yapı kullanma izin belgesi dikkate alınmıştır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir. Parsel üzerinde yeni yapı yapılması halinde tabi olacaktır.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 29.05.1985 tarihli "Mimari Proje", 15.05.1985 tarih, 235 no.lu 1.723 m² kapalı alanlı yapı ruhsatı ve 21.08.1998 tarih, 121 sayılı 1.943 m² kapalı alanlı tadilat ruhsatı, 06.11.1986 tarih, 845/86 no.lu 1.678 m² kapalı alanlı "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmazın cins tashihi yapılmış ve yasal sürecini tamamlamıştır. Bina içerisinde yapılan değişiklikler basit tadilat işlemleri ile geri dönüştürülebilir niteliktedir.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamakta olup müşteri tarafından temin edilen 26.01.2020 tarihli M2406F2DEF0DE sayılı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme çalışması kapsamında proje değerlemesi yapılmamıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

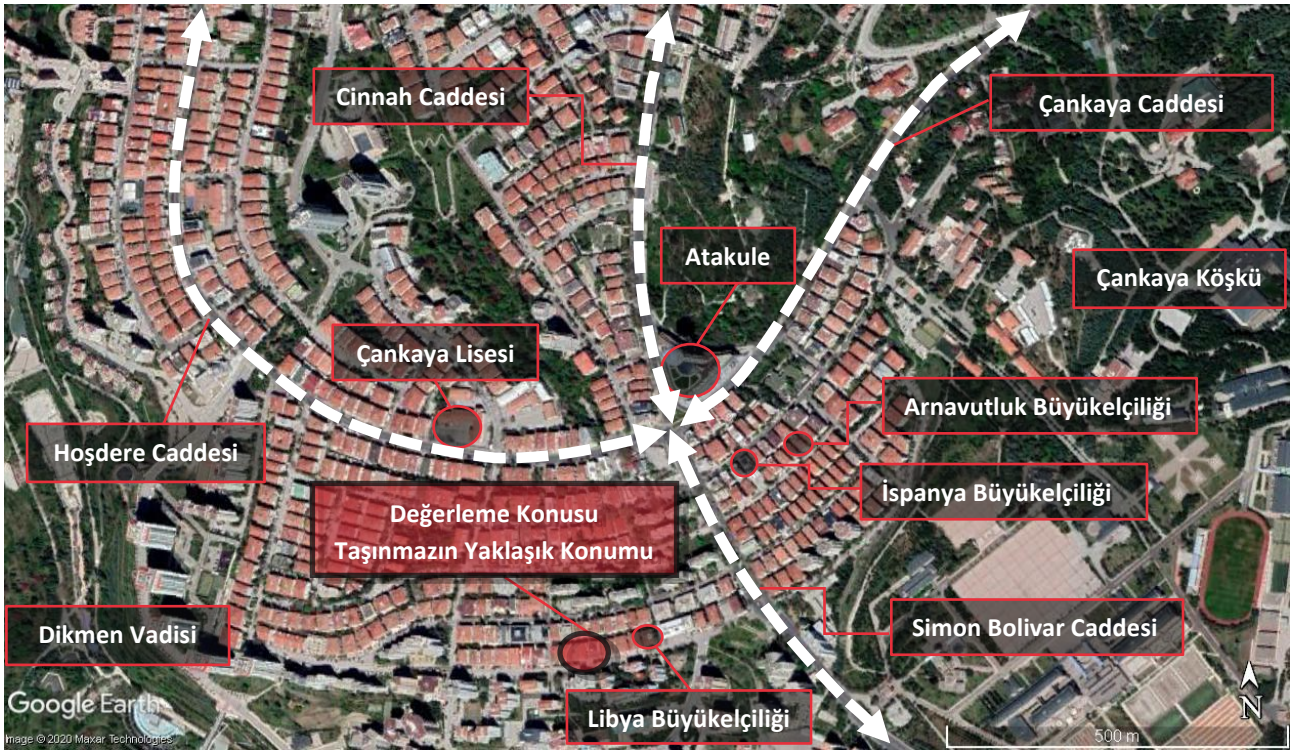
Gayrimenkulün açık adresi: Güzeltepe Mahallesi Sedat Simavi Sokak No: 48 Çankaya/ Ankara

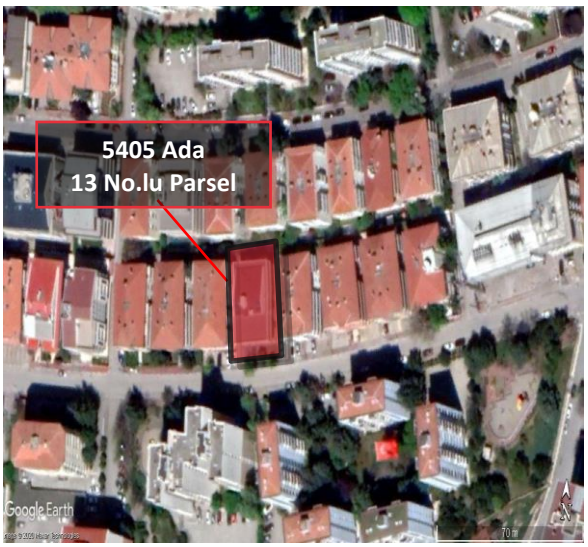
Değerleme konusu taşınmaz Ankara ili, Çankaya ilçesinde yer almaktadır. Ankara'nın erişimi en kolay ilçelerinden birisi olan Çankaya'nın kimliğini konsolosluk, çalışan ve öğrenci kesimi oluşturmakta olup ilçe merkezinin gelişimi bu kesimlerin ihtiyaçlarını karşılayabilmelerine göre şekillenmiştir. Taşınmaz, Çankaya'nın orta-üst gelir grubunun yaşadığı Güzeltepe bölgesinde yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Güzeltepe Mahallesi konut ve ofis alanlarının yoğun olduğu bir bölgedir. Taşınmazın bulunduğu bölge genel olarak ayrık nizam, 4-5 katlı, konut fonksiyonlu yapılar, ticari yapılar ve yer yer 8-10 katlı sitelerden oluşmaktadır. Taşınmaza yaklaşık 250-300 m mesafede bulunan Simon Bolivar Caddesi ve Hoşdere Caddesi bölgenin önemli akslarından olup bilinirlikleri ve ticari potansiyelleri yüksek olan caddelerdir.

Konu taşınmazın çevresinde Çankaya Köşkü, Atakule, Libya Büyükelçiliği, İspanya Büyükelçiliği, Endonezya Büyükelçiliği, Arnavutluk Büyükelçiliği, Dikmen Vadisi ve Çankaya Lisesi gibi bilinirliği yüksek yerler bulunmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Çankaya Köşkü	1 km
Mevlana Bulvarı	3,5 km
Kızılay Meydanı	4 km

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz, 631 m² yüz ölçümüne sahip Ankara ili, Çankaya ilçesi, Güzeltepe Mahallesi 5405 ada, 13 no.lu parselde konumlu "Kargir Apartman" niteliğine sahip binadır. Değerleme konusu taşınmaz onaylı mimarı projesinde ofis olarak projelendirilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı parsel geometrik olarak dörtgen şekline sahip olup topoğrafik olarak düzdür.

Konu taşınmaz onaylı mimari projesine göre bodrum kat, zemin kat, 3 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır. Onaylı mimari projesine göre taşınmazın bodrum katında 8 araçlık kapalı otopark, depo, kazan dairesi, WC, duş ve soyunma odası; zemin katında danışma, sergi alanı, açık büro alanı ve WC; 1. normal katında toplantı odası, açık büro alanı ve WC; 2. normal katında, 3 adet ofis, toplantı odası, açık büro alanı, arşiv odası ve WC; 3. normal katında 8 adet ofis, WC ve mutfak yer almaktadır. Taşınmazın çatı katı yasal durumda 21,15 m² kapalı alanlı asansör makine dairesinden oluşmakta olup mevcut durumda ise 241,15 m² kapalı alanlı depo ve asansör makine dairesinden oluşmaktadır. Taşınmaza ait 100 m² açık teras alanı bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın iç hacimlerinin bazı yerlerinde mimari projeden farklı olarak bölümlendirmeler mevcuttur. Söz konusu değişiklikler basit tadilat işlemi ile geri dönüştürülebilir niteliktedir.

BİNA ALANLARI

Ada/Parsel	Bulunduğu Kat	Yasal Alan (m²)	Mevcut Alan (m²)
5405 ada 13 no.lu parsel	1. Bodrum kat	447,10	447,10
	Zemin kat	280,80	280,80
	1. Normal kat	254,11	299,11
	2. Normal kat	304,21	304,21
	3. Normal kat	370,63	370,63
	Çatı katı	21,15	241,15
	TOPLAM	**1.678,00**	**1.943,00**

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	6 katlı (Bodrum kat, zemin kat, 3 adet normal kat ve çatı arası kat)
Bina Toplam İnşaat Alanı	1.678 m² (Yasal durum) 1.943 m² (Mevcut durum)
Yaşı	~36
Dış Cephe	Isı yalıtımı üstü sıva ve boya
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Fan-Coil
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut
Jeneratör	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Park Yeri	Kapalı otopark ve Açık otopark
Diğer	Güvenlik Sistemi

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

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

Kullanım Amacı	Ofis (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	1.678 m² (Yasal durum) 1.943 m² (Mevcut durum)
Zemin	Ofis alanları halıfleks, ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Boya, ıslak hacimlerde fayans
Tavan	Boya
Aydınlatma	Dekoratif aydınlatma

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın iç hacimlerinin bazı yerlerinde mimari projeden farklı olarak bölümlendirmeler mevcuttur. Ayrıca konu taşınmazın çatı katında yasal durumda 21,15 m² kapalı alanlı asansör makine dairesi yer almakta olup mevcut durumda teras bölümünün bir kısmının kapatılması ile 241,15 m² kapalı alanlı depo ve asansör makine dairesi bulunmaktadır. Söz konusu değişiklikler basit tadilat işlemi ile geri dönüştürülebilir niteliktedir.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulün teras kısmında yapılan mevcut durumdaki aykırılıkları basit tadilat işlemi ile geri dönüştürülebilir niteliktedir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazın yakın çevresinde Atakule, Büyükelçilikler, Çankaya Köşkü gibi bilinirliği oldukça yüksek yapılar yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın iç hacimlerinde kullanılan malzemeler kalitelidir.
- Söz konusu taşınmazın otopark, güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaza ait yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup mevcut durumda ofis kullanımındadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Sedat Simavi Sokak ticari faaliyetin düşük olduğu bir sokaktır.
- Konu taşınmazın mimari projesinden farklı olarak iç hacminde bölümlendirmeler ve çatı arası katında büyütme yapılmıştır.
- 220 m^2'lik teras bölümünün kapatılması ile ilgili 21.08.1998 tarihli yapu ruhsatı alınmış olup bu ruhsata ait yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Konu taşınmazın bulunduğu bölge şirket merkezi ve büyükelçilikler tarafından tercih edilen bölgedir.

✘ TEHDİTLER

- Taşınmazın tek kullanıcıya kiraya verilmesi için pazarlama süresi ve kiracı bulma süreçlerinin zaman alabileceği düşünülmektedir.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülebilmektedir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerleme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla "Pazar Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı"dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerleme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

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

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

Konu değerleme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **"Pazar Değeri"** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerleme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerleme çalışmasında, değerleme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabiliyor olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı"; gayrimenkulün "Bina" niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabiliyor olması nedeniyle "Gelir Yaklaşımı" uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede arsa stokunun kısıtlı olması Pazar ve gelir yaklaşımının daha somut verilere dayanması sebebiyle "Maliyet Yaklaşımı" uygulanmamıştır.

Bu değerleme çalışmasında, değerleme konusu taşınmazın kiraya emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabiliyor olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre kiralanıyor olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı" kullanılmıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bina Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanım	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Alan (m²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m²)	
1	Extra Enerji Gayrimenkul Danışmanlık 0554 713 95 34	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Güzeltepe Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.	Bina	Satılmış (Yaklaşık 1 Yıl Önce)	2.500	17.500.000	7.000	* 4 katlı binadır. * Ofis olarak kullanımlıdır. * Yapı kalitesi benzerdir. * Daha büyük kapalı alana sahiptir. * Benzer konumdadır.
2	Mal Sahibi 0553 419 11 93	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Büyükesat Mahallesi Mahatma Gandhi Caddesi üzerinde yer almaktadır.	Bina	Satılık	1.400	17.100.000	12.214	* 3 katlı binadır. * 12 yıl elçilik binası olarak kullanılmıştır. * Yapı kalitesi kısmen daha düşüktür. * Daha küçük kapalı alana sahiptir. * Benzer konumdadır. * Pazarlık payı bulunmakta olup pazarlık payı oranı düşüktür
3	Mal Sahibi 0534 874 06 58	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Aziziye Mahallesi Hoşdere Caddesi üzerinde yer almaktadır.	Bina	Satılık	2.600	31.750.000	12.212	* 4 katlı binadır. * Yapı kalitesi daha düşüktür. * Daha büyük kapalı alana sahiptir. * Taşınmaza göre daha avantajlı konumdadır. *Pazarlık payı bulunmakta olup pazarlık payı oranı düşüktür.
4	Remax Arı 0551 862 58 97	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Yıldızevler Mahallesi'nde sokak üzerinde yer almaktadır.	Bina	Satılık	1.100	18.950.000	17.227	* 6 katlı binadır. * Yapı kalitesi kısmen daha iyidir. * Daha küçük kapalı alana sahiptir. * Taşınmaza göre kısmen daha avantajlı konumdadır. * Aylık 30.000 TL kira getirisi bulunmaktadır. *Pazarlık payı bulunmakta olup pazarlık payı oranı düşüktür.
5	Coldwell Banker Başkent 0532 294 03 64	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Büyükesat Mahallesi Uğur Mumcu Sokak üzerinde yer almaktadır.	Bina	Satılık	1.750	26.900.000	15.371	* 5 katlı binadır. * Yapı kalitesi daha iyidir. * Daha büyük kapalı alana sahiptir. * Benzer konumdadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Bölgede yapılan satışlar incelendiğinde değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yer alan binaya emsal teşkil edebilecek gayrimenkuller tespit edilmiş ve bölgede satış yapan emlak ofisi ve mülk sahipleriyle görüşülmüştür. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede uzun süredir satış olmadığı bilgisi edinilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın kullanım alanı, konumu, yapı kalitesi, otoparkının bulunması ve yapı yaşı vb. özellikler dikkate alındığında m² birim değerinin 12.750-13.250TL/m² aralığında satışa konu olabileceği bilgisine ulaşılmıştır.

Bina Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanım	Kira Durumu/ Zamanı	Brüt Alan (m²)	Kira Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m²/ay)	
1	Emlak Ofisi -	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Gaziosmanpaşa Mahallesi sınırları içerisinde sokak üzerinde konumludur.	Bina	Kiralanmış (Yaklaşık 1 yıl önce)	1.200	60.000	50	* 5 katlı binadır. * Benzer konumdadır. * Daha küçük kapalı alana sahiptir.
2	Coldwell Banker Pro 0533 929 11 61	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Güzeltepe Mahallesi Ahmet Mithat Efendi Sokak üzerinde yer almaktadır.	Bina	Kiralık	2.000	175.000	88	* 7 katlı binadır. * Ofis olarak kullanımlıdır. * Taşınmazla benzer konumdadır. * Daha büyük kapalı alana sahiptir. * Bezer yapı kalitesine sahiptir. * Pazarlık payı mevcuttur.
3	AC Winner Investors 0533 380 04 69	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Sancak Mahallesi Turan Güneş Bulvarı üzerinde yer almaktadır.	Bina	Kiralık	7.550	490.000	65	* 7 katlı binadır. * Ofis olarak kullanımlıdır. * Daha büyük kapalı alana sahiptir. * Taşınmaza göre avantajlı konumdadır. * Pazarlık payı bulunmakta olup pazarlık payı oranı düşüktür. *Yapı kalitesidaha düşüktür.
4	Coldwell Banker Başkent 0532 294 03 64	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Gaziosmanpaşa Mahallesi Budak Sokak üzerinde yer almaktadır.	Bina	Kiralık	1.000	125.000	125	* 4 katlı binadır. * Ofis olarak kullanımlıdır. * Daha küçük kapalı alana sahiptir. * Benzer konumdadır. * Pazarlık payı mevcuttur. * Uzun süredir kiralıktır.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Değerlendirme:

- Bölgede yapılan kiralar incelendiğinde değerleme konusu taşınmaza emsal teşkil edebilecek gayrimenkuller tespit edilmiş ve bölgede kiralama yapan emlak ofisi ve mülk sahipleriyle görüşülmüştür. Bölgede genede elçilik binalarının bulunması sebebiyle kiralamalar dolar üzerinden yapılmakta olup bölgede yer alan diğer binalara oranla birim m² değerleri yüksek kalmaktadır. Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan binanın kullanım alanı, konumu, yapı kalitesi, otoparkının bulunup bulunmaması ve yapı yaşı vb özellikler dikkate alındığında kira m² birim değerinin 76-86 TL/m²/ay aralığında kiraya konu olabileceği bilgisine ulaşılmıştır.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Emsal Krokisi / Satılık Bina

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Emsal Krokisi / Kiralık Bina

Satılık Bina;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
	Birim Fiyatı (TL/m²)	7.000	12.214	12.212	17.227	15.371
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	Pazarlık Payı	0%	-10%	-10%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	60%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	0%	-10%	-5%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	5%	10%	-5%	-5%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	10%	-2%	10%	-4%	2%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		12.320	11.322	12.090	13.334	13.419

Kiralık Bina;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
	Birim Fiyatı (TL /m²/ay)	50,00	88,00	65,00	125,00
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	Pazarlık Payı	0%	-10%	-5%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Kira Koşulları	0%	0%	0%	-10%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	60%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	0%	-10%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	10%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-3%	7%	25%	-5%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		78,00	85,00	77,00	96,00

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

Pazar Değeri:

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ			
Ada/Parsel	**Brüt Alan (m²)**	**Birim Değer (TL/m²)**	**Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)**
5405 ada 13 no.lu parsel	1.678,00	13.000	21.814.000
		TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ	**21.815.000**

Pazar Kirası:

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN PAZAR KİRASI			
Ada/Parsel	**Brüt Alan (m²)**	**Birim Değer (TL/m²/ay)**	**Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)**
5405 ada 13 no.lu parsel	1.678,00	81	135.918
		TAŞINMAZIN YAKLAŞIK PAZAR KİRASI	**136.000**

Maliyet Yaklaşımı

Bu değerleme çalışmasında "Maliyet Yaklaşımı" uygulanmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 2.000 m² alanlı binanın, 150.000.-TL/ay bedel fiyat ile kiralık olduğu ve sahibi tarafından 22.000.000.-TL/ay bedel ile satılabileceği bilgisine ulaşılmıştır.

Kapitalizasyon Oranı = 12 Ay x 150.000 TL / Ay / 22.00.000 TL = 0,082

- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 1.500 m² alanlı binanın, 130.000.-TL/ay bedel fiyat ile kiralık olduğu ve sahibi tarafından 20.500.000.-TL/ay bedel ile satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Kapitalizasyon Oranı = 12 Ay x 130.000 TL / Ay / 20.750.000 TL = 0,075

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 76-86 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %7,5 olarak kabul edilmiştir.

Gayrimenkulden elde edilebileceği öngörülen aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ					
Ada/Parsel No	**Bina Alanı (m²)**	**Birim Değeri (TL/m²/ay)**	**Kira Değeri (TL/ay)**	**Kap. Oranı (%)**	**Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)**
5405 ada 13 no.lu parsel	1.678,00	81	135.918,00	7,50%	21.746.880
			TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ		**21.745.000**

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Bu değerleme çalışmasında indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmamıştır.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "**Ofis**" amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararnamesine göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerleme konusu taşınmaz için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m²'den Fazla Olan Kısmı İçin		18%
Net Alanın 150 m²'ye Kadar Olan Kısmı İçin *		8%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	18%

**** 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.***

***** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.***

****** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.***

31 Temmuz 2020 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan 2812 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı doğrultusunda pazar kirasında ise %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

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

- **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

  Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

- **Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

  Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 1/5.000 ölçekli "Kat Rejim Planı" kapsamında "Konut Alanı" lejandında kalmaktadır. Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 29.05.1985 tarihli "Mimari Proje", 15.05.1985 tarih, 235 no.lu 1.723 m² kapalı alanlı yapı ruhsatı ve 21.08.1998 tarih, 121 sayılı 1.943 m² kapalı alanlı tadilat ruhsatı, 06.11.1986 tarih, 845/86 no.lu 1.678 m² kapalı alanlı "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmazın cins tashihi yapılmış ve yasal sürecini tamamlamıştır. Bina içerisinde yapılan değişiklikler basit tadilat işlemleri ile geri dönüştürülebilir niteliktedir.

- **Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

  Söz konusu gayrimenkulün tapudaki vasıfları "Kargir Apartman" olup tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

  Bu açıklamalar doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne **"Bina"** olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

9.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

9.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 29.05.1985 tarihli "Mimari Proje", 15.05.1985 tarih, 235 no.lu 1.723 m² kapalı alanlı yapı ruhsatı ve 21.08.1998 tarih, 121 sayılı 1.943 m² kapalı alanlı tadilat ruhsatı, 06.11.1986 tarih, 845/86 no.lu 1.678 m² kapalı alanlı "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmazın cins tashihi yapılmış ve yasal sürecini tamamlamıştır.

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde, diğer (konusu: pafta ile zemin uyuşmazlığı giderilmiştir.) 10/07/2014 tarih 38896 yevmiye no.lu beyan bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın devrine ilişkin etkisi bulunmamaktadır.

9.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmesi konusunda engelleyici herhangi bir sınır bulunmamaktadır.

9.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz "kargir apartman" niteliğindedir.

9.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

9.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	**21.815.000**
Gelir Yaklaşımı	**21.745.000**

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazdan yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Gayrimenkulün "Bina" niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabiliyor olması nedeniyle "Gelir Yaklaşımı" uygulanmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, taşınmazın bulunduğu bölgede satılık/satılmış emsal verilerine ulaşılabiliyor olması sebebiyle pazar yaklaşımı ile hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

Yaklaşım	TL/ay
Pazar Yaklaşımı	**136.000**

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin kiralama işlemleriyle karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımı ile hesaplanan pazar kirası da takdir edilmiştir.

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ VE PAZAR KİRASI		
Değer Tarihi	05.12.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	21.815.000 TL	Yirmibirmilyonsekizyüzonbeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	25.747.700 TL	Yirmibeşmilyonyediyüzkırkyedibinyediyüz-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	136.000 TL	Yüzotuzaltıbin-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	160.480 TL	Yüzaltmışbindörtyüzseksen-TL

Değerlemeye yardım eden;
Mehmet Arif KAHRAMAN

Bilge SEVİLENGÜL **Sorumlu Değerleme Uzmanı** **Lisans no: 402484**	**Ozan KOLCUOĞLU, MRICS** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** **Lisans no: 402293**