

SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ BÜYÜKESAT
MAHALLESİ'NDE
YER ALAN 1 ADET BETONARMA KARGİR İŞYERİ
NİTELİKLİ TAŞINMAZIN**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	02.12.2019
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.12.2019
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	26.12.2019
RAPOR TARİHİ	27.12.2019
RAPOR NO	SNP-1910072
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	ÇANKAYA İLÇESİ DİKMEN MAHALLESİ'NDE YER ALAN 1 ADET BETONARMA KARGİR İŞYERİ
DEĞERLEME ADRESİ	BÜYÜKESAT MAHALLESİ UĞUR MUMCU CADDESİ NO: 62 ÇANKAYA- ANKARA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ahmet Özgün HERGÜL Degerleme Uzmanı (Lisans No: 402487) Eren KURT - Degerleme 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 - Pazar Yaklaşımı
- 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler

- 6.1 - Pazar Yaklaşımı
- 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

EKLER

- Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3 - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 5 - Yapı ruhsatı (kopya)
- Ek 6 - Yapı Kullanma İzin Belgesi- (kopya)
- Ek 7 - Tapu Sureti - (Kopya)
- Ek 8 - İpoteğe ilişkin Yazı - (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 şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet işyerinin 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

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Dikilitaş Mah., Barbaros Bulvarı, Yenidoğan Sokak,
Sinpaş Plaza, No: 36, Beşiktaş İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

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

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için SNP-1910072 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ahmet Özgün HERGÜL raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Eren KURT onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 3 adet değerleme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNP-1410010	SNP-1707004	SNP-1810012
Rapor Tarihi	29.12.2014	02.10.2017	08.01.2019
Rapor Konusu	1 Adet İşyeri	1 Adet İşyeri	1 Adet İşyeri
Raporu Hazırlayanlar	A. Özgün Hergül Eren Kurt	A. Özgün Hergül Eren Kurt	Onur ÖZGÜR Kemal ÇOLPAN Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (KDV Hariç)	9.300.000 TL	10.898.000 TL	11.480.000 TL

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

5514 ADA 6 PARSEL	
İli	: ANKARA
İlçesi	: ÇANKAYA
Bucağı	:
Mahallesi	: BÜYÜKESAT
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 5514
Parsel No	: 6
Alanı	: 853 m ²
Vasfı	: BETONARMA KARGİR İŞYERİ*
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hisse Oranı	: TAM
Yevmiye No	: 4597
Cilt No	: 4
Sayfa No	: 329
Tapu Tarihi	: 01.02.2012

*Ana gayrimenkul niteliğinin tapu kayıtlarında sehven hatalı yazıldığı "Betonarme Kargir İşyeri" olması gerektiği düşünülmektedir.

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 11.11.2019 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Şerh:

- 7.620.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Toplam 7.620.000TL bedelle 10 yıl müddetle Migros Ticaret A.Ş. lehine kira şerhi vardır) MİGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 01/06/2016 tarih ve 43113 yevmiyedir.

(Kira şerhi kurumsal kiracılar tarafından kiralama sürecini belirlemek üzere şerh edilen bir takyidat niteliğinde olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının "c" ve "j" bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.)

İpotek:

Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine 12.09.2019 tarih 67452 yevmiye ile 20.000.000 TL tutarında 1. dereceden ipotek bulunmaktadır.

(Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklama eklerde yer almaktadır.)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; taşınmazın mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan imar durum bilgisine istinaden taşınmaz 29.05.1953 Tasdik Tarihli 303 sayılı kararı ile 23331 nolu parselasyon planı ile onaylanmıştır. Onanlı İmar Planda imar kullanımı Klasik 3 Katlı Konut Alanı olarak nitelendirilmiş olup 50 m2 yola terki bulunmaktadır.Konu parselin yola terki yapılmış olup parselin tapu kaydına esas mevcut yüzölçümünün net olduğu tespit edilmiştir.

2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede herhangi bir imar durumu değişikliği olmamıştır.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmaza ait İmar arşiv dosyası incelenmiştir. Dosya içerisinde 28.04.1995 tarih ile onaylı betonarme-statik projeler, kalorifer tesisatı projeleri, 14.04.1995 tarihli elektrik tesisatı projeleri bulunmakta olup mimari projeye rastlanmamıştır. (Bu projelerden bazılarında taşınmazın ada numarası olarak eski ada numarası olan 25683 ada 6 parsel olarak tanımlanmıştır.) Kat planlarının çizili olduğu 02.05.1995 tarihli kat mahal listesi bulunmuş olup bu listedeki kat planlarında, katların kullanım nitelikleri ve dıştan dışa yüzölçümleri ile bir tablo halinde toplam kullanım alanı belirtilmiştir. Taşınmazın yasal durumu bu bilgi ve belgelere istinaden tespit edilebilmiş olup değerlendirme safhasında taşınmazın ruhsat ve iskan bilgileri esas alınarak taşınmaza değer takdiri yapılmıştır.

Taşınmaza ait 05.05.1995 tarih 173 sayılı yapı ruhsatı görülmüştür. Bu ruhsatta taşınmaz Mağaza olarak 2.158 m² olarak tanımlanmış olup 3B Yapı Grubu sınıfındadır. Bu ruhsata istinaden 19.09.1996 tarih 379-96 sayılı Yapı Kullanım İzin Belgesi alınmış olup bu belgede ise Mağaza 1.136 m², Ortak Alan 1.022 m² Toplam 2.158 m² olarak 3B yapı grubu olarak tanımlanmıştır. Çankaya Belediyesi tarafından düzenlenmiş 18.04.2012 tarih 10928 sayılı tamir tadilat izni görülmüştür.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmaza ait mimari projenin bulunamaması nedeni ile yasal durum tespiti ruhsat-iskan belgeleri ve kat mahallerinin gösterilmiş olduğu 02.05.1995 tarih ile onaylanmış kat mahal listesinden yararlanarak belirlenmiştir. Bu belgede taşınmaz 2 bodrum-zemin-2 normal kat ve çatı arası kat olarak tanımlanmıştır. 2. Bodrum kat sığınak, kazan dairesi ve ortak alanlar olarak tanımlanmış olup yaklaşık brüt 330 m² alanlıdır. 1. bodrum kat depo-garaj ve ortak alanlar olarak tanımlı olup yaklaşık brüt 625 m² alanlıdır. Mevcut durumda garaj kullanımı, sığınak kullanımı iptal edilmiş olup bu hacimler kiracı firma tarafından depo olarak düzenlenmiştir. Zemin kat mağaza olarak ve arka cephede garaj olarak tanımlı olup yaklaşık brüt 320 m² alanlıdır. 1. normal kat ve 2. normal katın herbiri teşhir salonu ve ortak alanlar olarak tanımlı olup herbir kat yaklaşık 370 m² alanlıdır. Çatı katı teşhir galerisi olarak tanımlı olup yaklaşık brüt 143m² alanlıdır. Taşınmaz tanımlanan kat mahal listesine göre yaklaşık brüt 2.158 m² alanlıdır. Yerinde yapılan incelemede binanın genel olarak projesine ve ruhsatına uygun olarak kullanıldığı görülmüştür.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Taşınmaz , 29 Haziran 2001 tarih 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunundan önce inşaa edilmiştir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

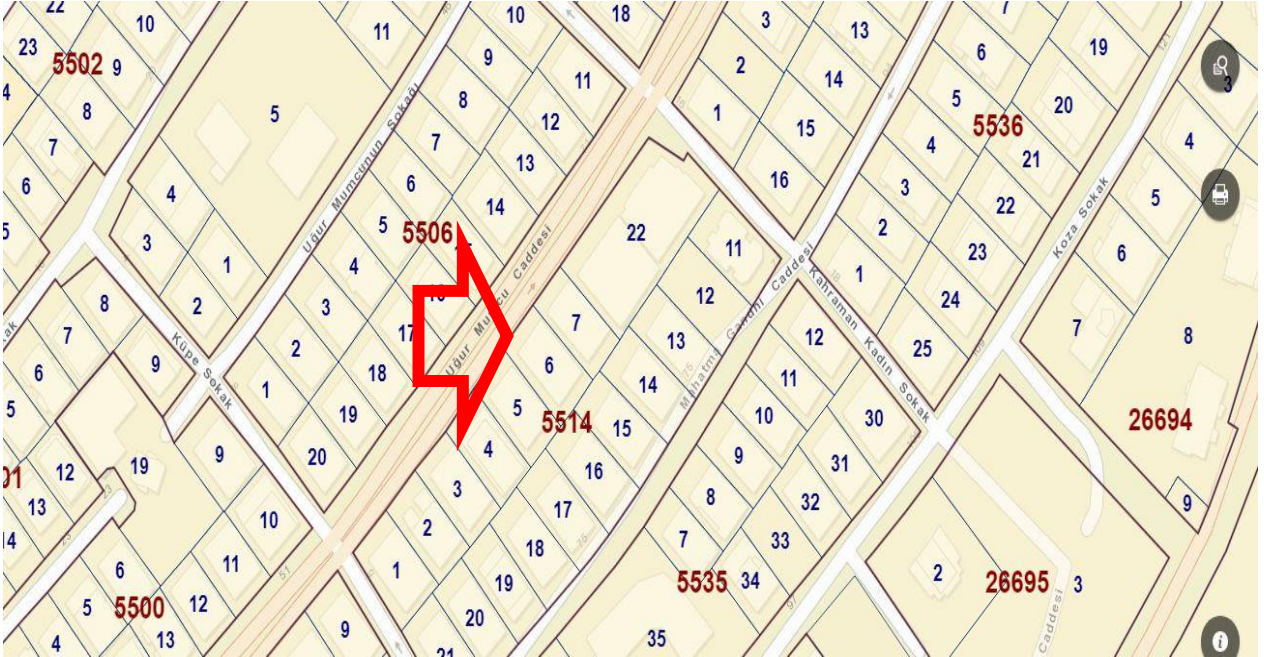
Değerleme konusu taşınmaz Ankara İli, Çankaya İlçesi, Büyükesat Mahallesi Uğur Mumcu Caddesi üzerinde 62 numaralı dış kapı numaralı, 5514 ada 6 parselde kain 853 m² alanlı yüzölçüme sahip arsa üzerinde inşa edilmiş "Betonarma Kargir İşyeri " vasıflı taşınmaz üzerinde yer alan bina ve arsasıdır.

Hali hazırda bina dekore edilmiştir. Binanın zemin ve 1. normal katında market kullanımına uygun olarak düzenlemeler yapıldığı, 2. normal katta ofis olarak kullanılan bölümler bulunmaktadır. Bodrum katlarda da malzeme deposu ve genel depo bölümleri bulunmaktadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, Çankaya Büyükesat Mahallesi'nde yer alan Uğur Mumcu Caddesi (Eski Köroğlu Caddesi) üzerinde, bu caddeye bağlanan Küpe Sokak ile Kahraman Kadın Sokak arasında yer alan yapı adası içerisinde yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde genellikle zemin katları ticari fonksiyonlu olan üst katlarda konut-ofis karma kullanımının gözlendiği ayırık düzende inşa edilmiş 4-6 katlı yapılar yer almaktadır. Cadde Ankara'nın en prestijli caddelerinden biri olup kent ölçeğinde bilinen bir nirengi noktası niteliğindedir.

Yakın konumda nirengi noktaları olarak inşaatı yarım kalmış olan Büyük Ankara Oteli, Migros, MNG İş Merkezi, çeşitli banka şubeleri, çeşitli büyükelçilik binaları, mobilya mağazaları bulunmaktadır.

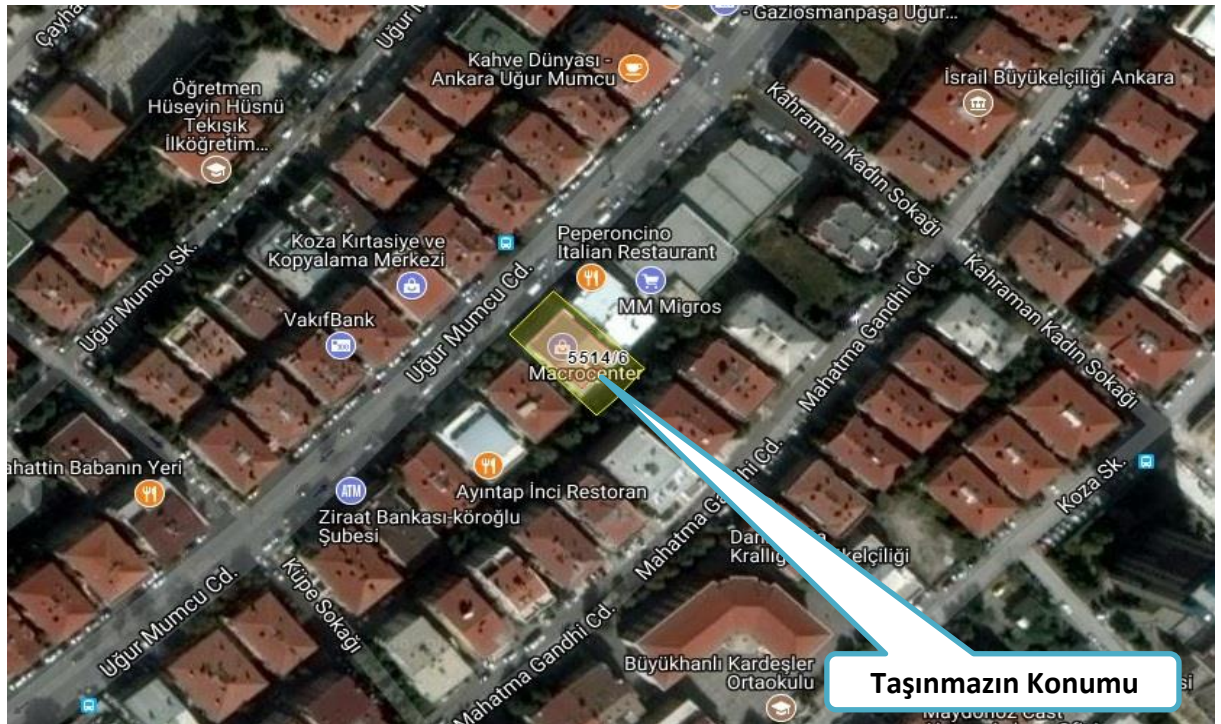




3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Büyükesat Mahallesi merkezinde Gaziosmanpaşa bölgesine yakın konumda bölgenin en bilinen caddelerinden biri olan Eski Köroğlu Caddesi olarak anılan Uğur Mumcu Caddesi üzerinde yer almakta olup bölgeye ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile bu cadde üzerinden sağlanmaktadır. Düzenli olarak gelişmiş olan ve tercih edilen nitelikli bir konut alanı niteliğinde olup her türlü altyapısı tamamlanmış durumdadır.

Toplu taşıma alternatifleri ve özel araçlarla taşınmazın bulunduğu noktaya rahatlıkla ulaşabilmektedir. Değerleme konusu bina şehir merkezinde merkezi bir noktada yer almaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Ankara İli, Çankaya İlçesi, Büyükesat Mahallesi, Uğur Mumcu Caddesi üzerinde kayıtlı 5514 ada 6 parsel nolu 853 m² yüzölçüme sahip arsa ve üzerinde yer alan Betonama Kargir İşyeri nitelikli taşınmazdır. Taşınmaz Macrocenter market olarak kullanılmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaza ait mimari projenin bulunamaması nedeni ile yasal durum tespiti ruhsat-iskan belgeleri ve kat mahallerinin gösterilmiş olduğu 02.05.1995 tarih ile onaylanmış kat mahal listesinden yararlanarak belirlenmiştir. Bu belgede taşınmaz 2 bodrum-zemin-2 normal kat ve çatı arası kat olarak tanımlanmıştır.

2. Bodrum Kat sığınak, kazan dairesi ve ortak alanlar olarak tanımlanmış olup yaklaşık brüt 330 m² alanlıdır. 1. bodrum kat depo-garaj ve ortak alanlar olarak tanımlı olup yaklaşık brüt 625 m² alanlıdır. Zemin kat mağaza olarak ve arka cephede garaj olarak tanımlı olup yaklaşık brüt 320 m² alanlıdır. 1. normal kat ve 2. normal katın herbiri teşhir salonu ve ortak alanlar olarak tanımlı olup herbir kat yaklaşık 370 m² alanlıdır. Çatı katı teşhir galerisi olarak tanımlı olup yaklaşık brüt 143 m² alanlıdır. Taşınmaz tanımlanan kat mahal listesine göre yaklaşık brüt 2.158 m² alanlıdır.

Bina betonarme yapı tarzında ayırık nizamlı olarak inşa edilmiştir. Bina yangın merdivenli, asansörlüdür. Binanın sağ ve sol yan bahçe boşluklarında açık otopark imkanı bulunmaktadır. Isıtma kat kaloriferi, doğalgaz ve kaloriferle sağlanmaktadır. Taşınmazın dış cephesi ön tarafta ve yan cephelerin bir bölümünde cam giydirme, kalan bölümleri siding kaplama ve sıva üzeri boyalıdır.İç mekanda kiracı olması nedeni ile detaylı ölçüm yapılamamış olup katlar genel itibari ile gezilmiştir.

2. Bodrum Kat : Kat plan şeması ile alan ve kullanım bakımından aynı olup sığınak, kazan dairesi ve ortak alanlar olarak yaklaşık brüt 330 m² alana sahiptir.

1. Bodrum Kat: Kat plan şemasına göre alansal bakımdan aynı olup yaklaşık brüt 625 m² alana sahiptir. Ancak mevcut durumda yeni kullanıma uygun olacak şekilde alçıpan bölmeler oluşturulduğu görülmüştür. Mevcut alan içerisinde soğuk hava depoları, bay-bayan wc'ler ve jenaratör yeri mevcuttur.

Zemin Kat: Kat plan şemasında mağaza olarak ve arka cephede garaj olarak tanımlı olup yaklaşık brüt 320 m² alanlıdır. Mevcut durumda market olarak kullanılmaktadır.

1. Normal Kat: Kat plan şemasında teşhir salonu ve ortak alanlar olarak tanımlı olup yaklaşık brüt 370 m² alanlıdır. Mevcut durumda alansal olarak bir farklılık bulunmamakta olup iç mekanda yeni kullanıma uygun market bölümleri yapılmıştır. Ayrıca bu katta arka cephede kot farkından dolayı bir bahçe alanı oluşmuştur.

2. Normal Kat: Kat plan şemasında teşhir salonu ve ortak alanlar olarak tanımlı olup yaklaşık brüt 370 m² alanlıdır. Mevcut durumda alansal olarak bir farklılık bulunmamakta olup iç mekanda yeni kullanıma uygun ofis bölünmeleri ve yemekhane yapılmıştır.

Çatı Arası Kat: Kat plan şemasında teşhir galerisi ve ortak alanlar olarak tanımlı olup yaklaşık brüt 143 m² alanlıdır. Mevcut durumda alansal olarak bir farklılık bulunmamakta olup iç mekanda yeni kullanıma uygun yönetici ofisi bölünmeleri yapılmıştır.

YASAL DURUM		
KATLAR	KAT ALANLARI	
2. Bodrum kat	330,00	.-m ²
1. Bodrum kat	625,00	.-m ²
Zemin kat	320,00	.-m ²
1. Normal Kat	370,00	.-m ²
2. Normal Kat	370,00	.-m ²
Çatı Kat	143,00	.-m ²
Toplam	2.158,00	.-m²

Binanın Genel Özellikleri	
Yapı Tarzı	: B.A.K.
Yapı Nizamı	: AYRIK
Yapı Sınıfı	: IIIB
Kullanım Amacı	: İŞ MERKEZİ
Elektrik	: ŞEBEKE
Su	: ŞEBEKE
Isıtma Sistemi	: MERKEZİ DOĞALGAZ- MERKEZİ ISITMA SOĞUTMA CHİLLER SİSTEMİ
Kanalizasyon	: ŞEBEKE
Su Deposu	: MEVCUT
Hidrofor	: MEVCUT
Asansör	: MEVCUT
Jeneratör	: YOK
Intercom Tesis	: MEVCUT
Yangın Tesisatı	: MEVCUT (ALARM-SÖNDÜRME)
Çatı Tipi	: SİNGLE
Dış Cephe	: GİYDİRME CEPHE
Park Yeri	: AÇIK OTOPARK
Güvenlik	: MEVCUT
Manzarası	: ŞEHİR
Cephesi	: 4 CEPHE

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Taşınmazın ofis bölümlerinde neredeyse tamamında yer ve duvar kaplamaları aynı olup iç mekan bölümlenmeleri de benzerdir. Katlarda birimler birbirinden cam bölmeli malzemelerle ve alçıpanlı bölmelerle ayrılmış birim içleri ise açık ofis şeklinde dizayn edilmiştir. Ofis alanlarında, zeminlerde ahşap parke malzeme duvarlarda ise duvar kağıdı ile saten boya uygulamalarının yapıldığı görülmüştür. Kat hollerinde zeminler granit kaplıdır. WC'lerde zeminler ve duvarlar seramiktir. Bodrum katlarda zeminler seramik olup duvarlar boyalıdır. Taşınmaz 1995 yılında Ruhsat- 1996 yılında iskan belgesi almıştır. Yaklaşık 23 yaşında olup iç mahal ve dış cepheleri bakımlı olup iç mekanda kullanılan malzemelerin 1. sınıf kalite ve işçilikte olduğu görülmüştür.



Harita 2 - Ankara'nın İlçelerinin Konumları

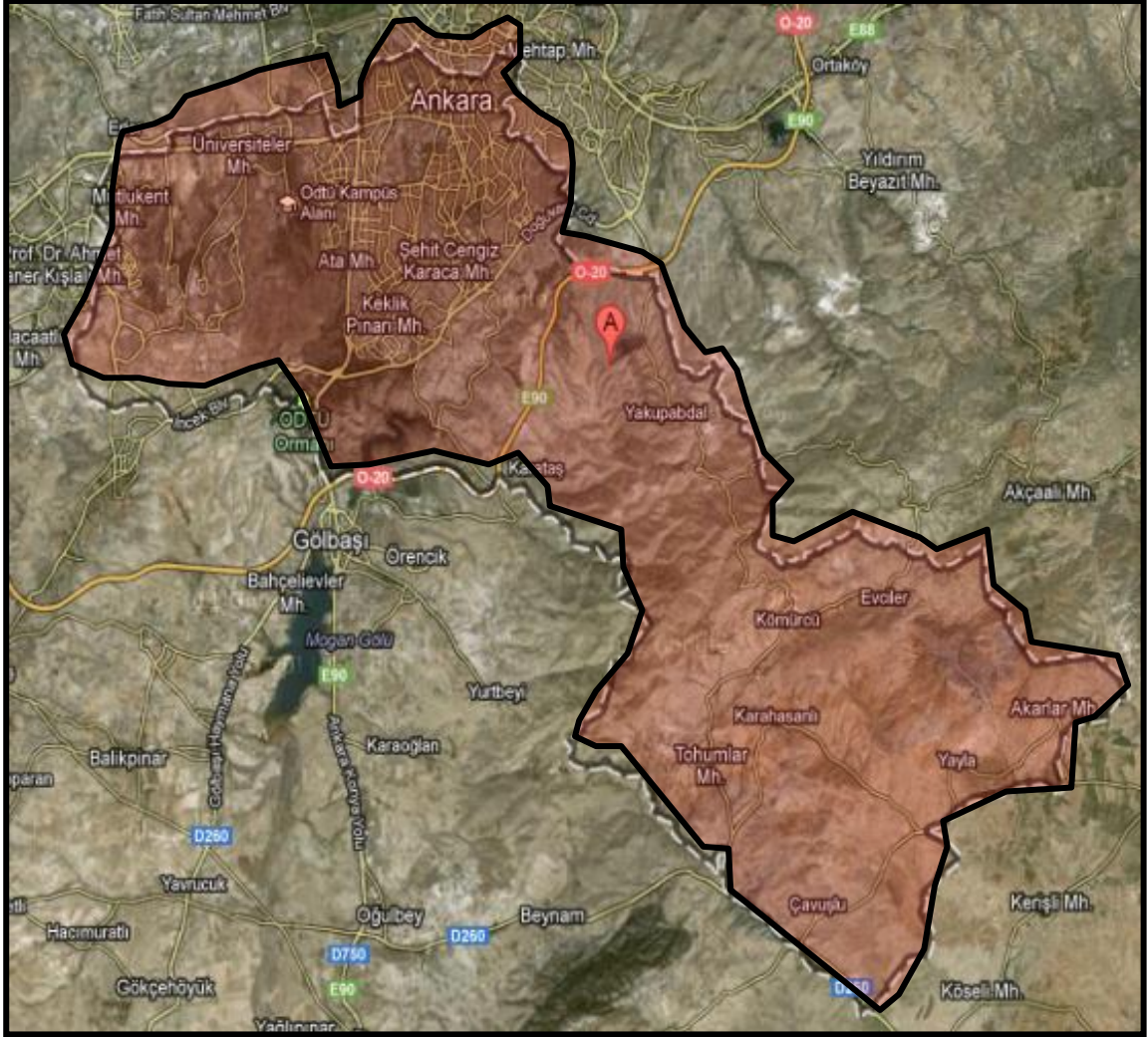
Ankara, ülke genelinde illerin ekonomik faaliyet konularındaki ağırlığı itibariyle sanayi ağırlıklı iller arasında yer almaktadır.

Ankara ili sınırları içinde makarna, un, bitkisel yağ, süt ürünleri, şeker, şarap, bira gibi besin sanayine ait kuruluşlarla çimento, traktör, tarım aleti ve makineleri, motor, boya, tuğla-kiremit ve orman ürünleri, mobilya, madeni eşya, dokuma üreten sanayi kuruluşları vardır.

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. Çankaya, 9 Haziran 1936'da merkez ilçe yapıldı. O zamanlar bucak olan Gölbaşı ve Elmadag ilçemize bağlandı. Daha sonra Kayaş, Cebeci, Bahçelievler ve Dikmen bucak oldu. 1960 yılında bucak teşkilatlarının kaldırılmasıyla Kayaş, Cebeci, Bahçelievler ve Dikmen Çankaya'nın semtleri haline geldiler. İlçenin bugün 17 semti ve 124 mahallesi bulunmaktadır. İl merkezine 9 km. uzaklıktaki Çankaya'nın yüzölçümü 307 km², 2018 Yılı Adrese Dayalı Nüfus kayıt verilerine göre; toplam nüfusu 920.890 kişidir. Bu nüfus 442.513 erkek ve 478.377 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %48,05 erkek, %51,95 kadındır. Çankaya sınırları içerisinde Cumhurbaşkanlığı Köşkü, TBMM, Başbakanlık, kuvvet komutanlıkları (Genelkurmay Başkanlığı, Kara Kuvvetleri Komutanlığı, Hava Kuvvetleri Komutanlığı, Deniz Kuvvetleri Komutanlığı ve Jandarma Genel Komutanlığı), bakanlıklar, kamu kuruluşları, büyükelçilikler, önemli ticari, kültürel ve sosyal merkezler yer almaktadır. Fakat Çankaya'nın Ankara'nın diğer metropol ilçelerinden farkı, gündüz nüfusunun 2,5 milyonu aşmasıdır. Çünkü Ankara'nın sosyal, kültürel, siyasi ve ticari hayatına yön veren kuruluşların önemli bir bölümü Çankaya sınırları içerisinde yer almaktadır.

Ankara'nın önemli ilçelerinden olan Çankaya'da Atatürk Orman Çiftliği, Anıtkabir Atatürk Müzesi, Atatürk Anıtı (Zafer Anıtı-Sihhiye), 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, Kuğulu Park, Milli Egemenlik Parkı, Ahmet Arif Parkı, Hitit Anıtı, Atakule ve TBMM bulunmaktadır.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeye 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 ülkenin güney sınırında yaşanan sorunlar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir. Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ikinci yarısında, 2019 yılının ilk üç çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim, yapılan genel seçimlerin öncesinde ve sonrasında doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, yine gerçekleştirilmekte olan sınır ötesi hareketin, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliği 2018'de devam etmiş olup sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesine, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da yaşanmış olan yerel seçimlerin durumuna , yaşanmakta olan sınır ötesi hareketin sonucuna, alınacak ekonomik kararlarına bağlı olarak gayrimenkul sektöründe etkileneceği düşünülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Taşınmaza ait mimari projeye ulaşılamamış bilgiler onaylı kat planı şemasından ve ruhsat ve iskan belgelerinden faydalanılarak edinilmiştir.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Çankaya 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

- * Kent merkezinde, bilinen ve tercih edilen ana aks üzerinde yer almaktadır.
- * Erişilebilirliği yüksektir.
- * Yakın çevresinde nitelikli konut projelerinin bulunduğu gözlemlenmiştir.
- * Altyapısı tamamlanmış bir bölgede konumludur.
- * Binanın iç ve dış mekanı 1. sınıf malzeme ile yenilenmiştir.
- * Cadde üzerinde ticari faaliyet yoğunluğu göze çarpmaktadır.
- * İskanı alınmış, cins tashihi yapılmış gayrimenkul niteliğindedir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Taşınmaza ait mimari projeye ulaşılamamış bilgiler onaylı kat planı şemasından ve ruhsat ve iskan belgelerinden faydalanılarak edinilmiştir.
- * Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluklarda konu taşınmazın bulunduğu bölgenin de etkilendiği görülmüştür.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmaz ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;

Binanın değerinin tespitinde

- Pazar Yaklaşımı Yöntemi ve

- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Bina Emsalleri

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Ankara Emlak

TEL 1 ; 0 312 467 77 35

ALINAN BİLGİ

Taşınmaz Gaziosmanpaşa'da Uğur Mumcu Caddesi'ne çok yakın bir konumda yer almaktadır. Yapı 6 katlı olup 12 araçlık kapalı otopark imkanı bulunduğu beyan edilmiştir. Halihazırda boş durumda olup daha önce şirket merkezi olarak kullanıldığı belirtilmiştir. Pazarlanan kullanım alanı 1551 m² dir. Bina 25-30 yaş aralığındadır. Yaklaşık kapitalizasyon oranı % 6.7 olarak hesaplanmıştır.

SATILIK	1551 .-M ²	6.200.000 .-TL	3.997 .-TL/M ²
KİRALIK	1551 .-M ²	35.000 .-TL	23 .-TL/M ²

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Bağbaşı Emlak

TEL 1 ; 0 312 326 02 02

ALINAN BİLGİ

Emsal taşınmaz Büyükesatta değerleme konusu taşınmazla aynı mahallede yer almaktadır. Yapı 5 katlı olup 1600 m² olarak pazarlanmaktadır. Yapının yaşı 20-25 aralığındadır. Yaklaşık kapitalizasyon oranı % 6.4 olarak hesaplanmıştır.

SATILIK	1600 .-M ²	6.500.000 .-TL	4.063 .-TL/M ²
KİRALIK	1600 .-M ²	35.000 .-TL	22 .-TL/M ²

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Coldwell Banker

TEL 1 ; 0 312 436 01 00

ALINAN BİLGİ

Taşınmaz Reşit Galip Caddesi'nde caddenin üst kısmında yer almaktadır. 1500 m² toplam alanlı yapı dekorasyon ve yapı kalitesi olarak değerleme konusu taşınmaza göre daha dezavantajlıdır. Giriş kat, 2 normal kat ve teras kattan oluşmaktadır. Yaklaşık kapitalizasyon oranı % 5,21 olarak hesaplanmıştır. Potansiyel kirasının 30.000 TL civarında olduğu beyan edilmiştir.

SATILIK	1500 .-M ²	6.900.000 .-TL	4.600 .-TL/M ²
KİRALIK	1500 .-M ²	30.000 .-TL	20 .-TL/M ²

4 - Beyan Eden Kişi, Kurum**Ati Danışmanlık**

TEL 1 ; 0 312 441 63 35

ALINAN BİLGİ

Taşınmaz 495 m² arsa alanı içerisinde 4 katlı komple bina olarak pazarlanmaktadır. 6 daireden oluşan apartman 750 m² toplam brüt alana sahiptir. Yaklaşık kapitalizasyon oranı % 5.4 olarak hesaplanmıştır. Yapı yaklaşık 30 yaşındadır.

SATILIK	750 .-M ²	4.000.000 .-TL	5.333 .-TL/M ²
KİRALIK	750 .-M ²	18.000 .-TL	24 .-TL/M ²

5 - Beyan Eden Kişi, Kurum**Karan Gayrimenkul**

TEL 1 ; 0 507 946 89 20

ALINAN BİLGİ

Taşınmaz Reşit Galip Caddesi'nde tamamlanmak üzere olan bir bina olarak tanıtılmıştır. 1600 m² olarak pazarlanan bina 4 katlı olup 15 araçlık kapalı garaja sahiptir. Elçilik, şirket merkezi, eğitim tesisi vb. kullanımlara uygun olduğu beyan edilmiştir. Yapı yaşı değerlendirme konusu taşınmaza göre düşüktür.

SATILIK	1600 .-M ²	10.000.000 .-TL	6.250 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

Kiralık Bina Emsalleri**1 - Beyan Eden Kişi, Kurum****Novan Gayrimenkul**

TEL 1 ; 0

ALINAN BİLGİ

Çetin Emeç Bulvarı üzerinde bulunan bina tümü ile kiralıktır. 1500 m² kullanım alanına sahip taşınmaz 5 katlıdır. Ofis kullanımına yönelik tüm altyapısının bulunduğu beyan edilmiştir. (Fiberoptik altyapı, elektrik tesisatı vb.) Eski bir yapıdır. Asansörlü ve kapalı garajlıdır.

KİRALIK	1500 .-M ²	37.000 .-TL	25 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-------------	------------------------

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum**Borseem Kuleli Temsilciliği**

TEL 1 ; 0 533 366 08 18

ALINAN BİLGİ

Emsal taşınmaz değerlendirme konusu taşınmazın bir arka sokağı olan Çayhane Sokak'ta yer almaktadır. 1400 m² kullanımlı komple bina kiralık durumdadır. Yapının yaşı 28 dir.

KİRALIK	1400 .-M ²	27.500 .-TL	20 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-------------	------------------------

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum**Borseme Kuleli Temsilciliği**

TEL 1 ; 0 533 366 08 18

ALINAN BİLGİ

Taşınmaz Koza Sokak'ta konumlanmış olup yapı 25 yaşındadır. Komple kiralanmakta olan yapı 1650 m² brüt kullanım alanı ile pazarlanmaktadır. Kapalı otopark ve asansörlüdür.

KİRALIK	1650 .-M ²	35.000 .-TL	21 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-------------	------------------------

4 - Beyan Eden Kişi, Kurum**Ati Danışmanlık**

TEL 1 ; 0 312 441 63 35

ALINAN BİLGİ

Koza Sokakta yer alan taşınmaz 4 katlı olup 34 adet sınıflık okul, elçilik vb. kullanımlar için uygun olduğu beyan edilmiştir. 2500 m² brüt kullanım alanı ile pazarlanmaktadır. 500 m² bahçe alanı 10 araç kapalı garaj, 6 araç açık otopark imkanı bulunmaktadır.

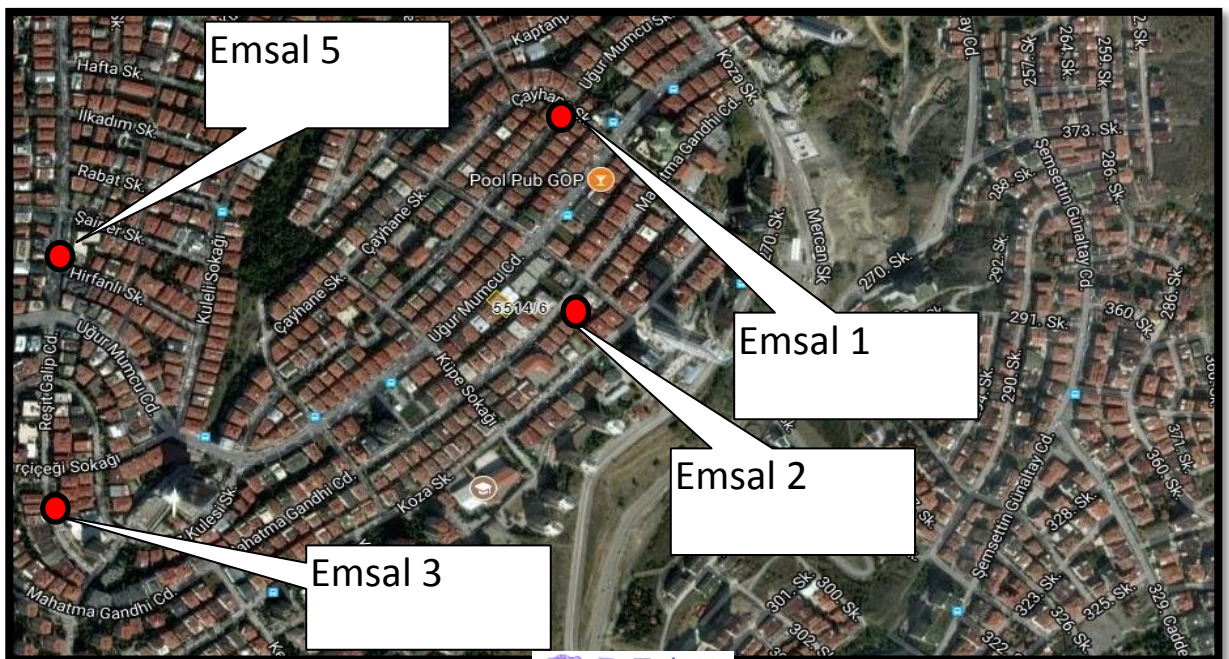
KİRALIK	2500 .-M ²	60.000 .-TL	24 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-------------	------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

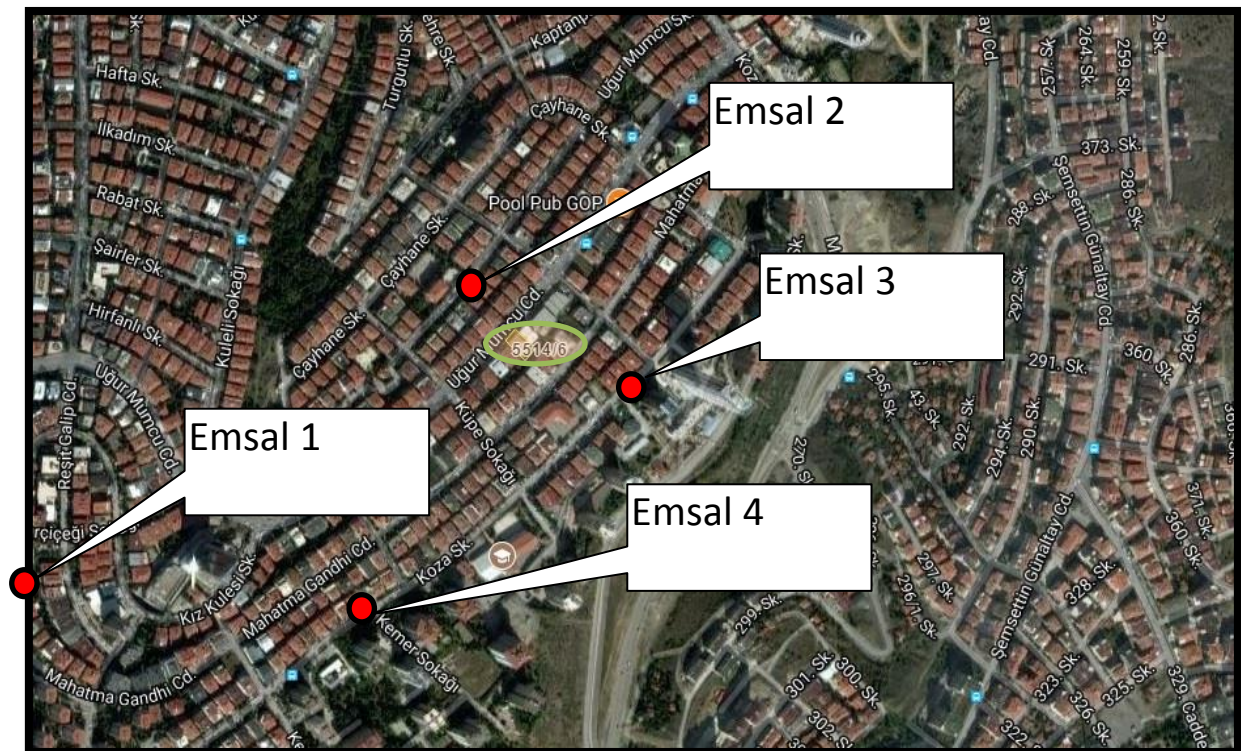
		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (BİNA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-2	E-3	E-4
SATIŞ FİYATI		6.500.000	6.900.000	4.000.000
SATIŞ TARİHİ		-	-	-
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	2,158	1.600	1.500	750
BİRİM M² DEĞERİ		4.063	4.600	5.333
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
KAT	5 Kat	5	4	5
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	ORTA KÖTÜ	BENZER
		0%	10%	0%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
MANZARA		BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	10%	10%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		5%	25%	15%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	5.400	4.282	5.768	6.155



KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3
KİRA FİYATI		37.000	27.500	35.000
KİRA TARİHİ		-	-	-
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	2.158,00	1.500	1.400	1.650
BİRİM M² DEĞERİ		25	20	21
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
CEPHESİ		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%
YAPI KALİTESİ		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		10%	10%	10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		25%	25%	25%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	27	31	25	27



Yukarıdaki karşılaştırma tablolarının her biri değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. Taşınmazın bulunduğu bölgede değerlendirilen binanın alanına yakın alana sahip emsal taşınmaza ulaşamamıştır. 1. tabloda binanın tamamının birim m² değerinin öngörülmesine ilişkin, binanın özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. 2. tabloda ise binanın kiralanabilir özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Diğer emsallerde belirtilen taşınmazların özellikleri emsal açıklamalarında belirtilmiş olup, değerlendirilen taşınmazın özelliklerine daha uzak olduğu kanaatine varılmıştır.

Binanın bütün olarak benzer fonksiyonlarda kullanılması, binanın içerisindeki bölümler ve ortak alanlarla birlikte tamamının değerlemeye konu edilmesi nedeniyle değer takdirinde de binanın tamamı bütün olarak değerlendirilmiştir. Elde edilen ve yukarıda belirtilen emsallere ve değerlendirilmesi yapılan binanın özelliklerine bağlı olarak brüt alanı üzerinden emsal karşılaştırma yöntemi sonucu birim m² değeri 5.400.-TL/m², aylık kira birim m² değeri ise 27.-TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ			
Toplam Brüt Alanı	Birim Değer	Binanın Değeri (TL)	Binanın Değeri (\$)
2158,00 m ²	5.400 TL/m ²	11.653.200 TL	1.961.521 \$
TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ		11.653.000 TL	1.961.500 \$

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Bölgede benzer özellikte ve yapılaşma şartlarında satılık ve/veya kiralık arsa emsali bulunmamış olması ve parsel üzerindeki yapının cins tahsisli olması ve arsası ile bir bütün olarak değerlendirilmesi gerekliliği nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulün o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir. Bu çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere kapitalizasyon oranının taşınmazların özelliklerine değiştiği görülmüştür.

6.3.1 - Kapitalizasyon Oranı Analizi

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %5,21-%6,5 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak % 5,60 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 1	1600	35.000	420.000	6.500.000	6,46%
Emsal 2	1500	30.000	360.000	6.900.000	5,22%
Emsal 3	750	18.000	216.000	4.000.000	5,40%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Binanın bütün olarak benzer fonksiyonlarda kullanılması, binanın içerisindeki bölümler ve ortak alanlarla birlikte tamamının değerlemeye konu edilmesi nedeniyle değer takdirinde de binanın tamamı bütün olarak değerlendirilmiştir. Bu duruma istinaden emsal karşılaştırma tablosunda bina brüt alanı dikkate alınmıştır. Elde edilen ve yukarıda belirtilen emsallere ve değerlemesi yapılan binanın özelliklerine bağlı olarak brüt alanı üzerinden emsal karşılaştırma yöntemi sonucu aylık kira birim m² değeri 27.-TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır.

TAŞINMAZIN KİRA DEĞERİ			
Toplam Brüt Alanı	Birim Değer	Toplam Aylık Kira Değeri (TL)	Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)
2158,00 m ²	27 TL/m ²	58.915 TL	706.979 TL
TAŞINMAZIN YILLIK KİRA DEĞERİ		58.900 TL	707.000 TL

TAŞINMAZIN DEĞERİ				
Toplam Brüt Alanı	m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
2158,00 m ²	27,30	706.978,55	5,6%	12.624.616,96
TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ			12.625.000 TL	1.916.400 \$

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların en etkin ve verimli kullanımının mevcut kullanımları olduğu ve bölümden ziyade bir bütün olarak kiralanmasının daha verimli olduğu düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

Taşınmazın Değeri (.-TL)	11.653.000,00
---------------------------------	----------------------

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yöntemine Göre ;

Taşınmazın Değeri (.-TL)	12.625.000,00
---------------------------------	----------------------

Değerleme konusu binanın değer tespiti için farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer farklı olduğu görülmektedir. Pazar yaklaşımı yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve emsal karşılaştırma yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olması nedeni ile sonuç bölümüne Pazar 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 kurulmamış olup, cins tashihi yapılmıştır. Bu nedenle parsel üzerindeki yapıların tamamı dikkate alınarak taşınmazın tamamı için toplam değer takdir edilmiştir.

31.12.2018 Tarih ve 30642 (4.mükerrer Sayılı Resmi Gazete yayımlanan 535 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı' nın 2. maddesi ile %18 oranına sahip konutlar ve işyerlerinin tesliminde %8 oranı uygulanmasının süresi 31.12.2019 tarihine kadar uzatılmıştır. İŞ YERİ Teslimlerinde KDV %8 olarak, 150 m2 ye kadar olan konutlar için KDV oranı %1, 150 m2 den büyük konutlar için KDV %8 olarak , arsalarda ve arazilerde KDV %18 olarak, uygulanacaktır. Bu kapsamda rapor içeriğindeki taşınmazların KDV oranları bu madde dikkate belirtilmiştir

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

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

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Değerlemesi yapılan 5514 Ada 6 nolu parselde kain değerleme konusu olan taşınmaz için ruhsat ve iskan belgeleri alınmış cins tashihi yapılmış olup mevzuat uyarınca alınması gereken tüm izinler alınmıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmaz için kira değeri emsalleri araştırılmıştır. Yapılan incelemelerde bölgedeki ticari kullanımlı yapılar için kira değerlerinin istenen değerler üzerinden birim m² bazında taşınmazların özelliklerine göre 20.-TL ile 28.-TL civarında olduğu gözlemlenmiş olup değerleme konusu taşınmaz için m² birim kira değeri olarak 27.-TL alınmıştır. Yine bölgede yer alan binaların aylık kira gelirleri baz alındığında 180 ay ile 210 ay arasında değişen dönemlerde kendilerini amorti ettikleri görülmüştür.

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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; parsel üzerindeki yapı için ruhsat ve iskan belgeleri alınmış cins tashihi yapılmış olup mevzuat uyarınca alınması gereken tüm izinlerin alınmış olması nedeni ile Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "BİNA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede; Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır.

Taşınmazın takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmaz üzerinde Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine ipotek kaydı bulunduğu görülmüştür. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yer alan ipotek kaydının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması eklerde yer almaktadır.

7 - SONUÇ

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

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 1 adet taşınmazın

27.12.2019 tarihli toplam değeri için ;

11.653.000 .-TL

(On Bir Milyon Altı Yüz Elli Üç Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

12.585.240 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 8)
11.653.000	1.961.487	1.768.876	12.585.240 TL

1 USD = 5,9409 .-TL 27.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

1 EURO = 6,5878 .-TL 27.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

Değerleme Uzmanı



Ahmet Özgün HERGÜL

Lisans No: 402487

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

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