



MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

3 Adet Ofis

Çankaya / Ankara

2023REVB357 / 29.12.2023

MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İçerenköy Mah. Umut Sokak No: 10-12 Ataşehir/İstanbul

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Çankaya’da konumlu olan “**3 Adet Ofis**”in toplam pazar değerine yönelik **2023REVB357** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 22.435 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde bulunan 164, 165 ve 166 no.lu “Büro” nitelikli gayrimenkullerdir. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ			
Değer Tarihi	29.12.2023		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	31.470.000.-TL	Otuzbirmilyondörtüyüzyetmişbin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	37.764.000.-TL	Otuzyedimilyonyediyüzaltmışdörtbin.-TL	

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin 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 31.10.2023 tarih, 412 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.

Büşra GÜNEŞ
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 920973

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri	7
Demografik ve Ekonomik Veriler	10
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkullerin Konum Analizi	18
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	21
SWOT Analizi	24
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi.....	26
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	35
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	37
Ekler	40

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 şartlarını 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 olmadığını 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.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER			
RAPOR TÜRÜ	Standart		
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet		
DEĞERLEMENİN AMACI	GYO portföyünde yer almaları		
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmazlara yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.		
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşterinin tarafımıza ilettiği takyidat belgeleri dikkate alınmıştır		
MÜŞTERİ TALEBİ	İşin kapsamı haricinde müşterinin herhangi bir talebi bulunmamaktadır.		
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER			
ADRES	Mustafa Kemal Mah. 2118. Cad. No: 4B Blok Kat:14 D:166 Çankaya/Ankara		
TAPU KAYDI	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Karakusunlar Mahallesi, 25389 ada 3 parsel, B blok, 164, 165 ve 166 no.lu bağımsız bölümler		
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	22.435 m²		
İMAR DURUMU	Lejant: Ticaret	E: 2,00	H _{maks} : 20 Kat
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Büro		
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER			
ANA TAŞINMAZ (B BLOK)	Bağımsız bölüm sayısı: 189	Yapım yılı: 2018	
	Yol kotu üstü kat sayısı: 16	Yol kotu altı kat sayısı: 3	
	Otopark Kapasitesi: Açık ve kapalı otopark	Asansör Kapasitesi: 6 şahıs asansörü	
MEVCUT FONKSİYONLAR	Büro		
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	118.126 m² (Tüm bloklar)	
SATILABİLİR ALAN	Büro Satılabilir Alanı (164 no.lu bb)	70,50 m²	
	Büro Satılabilir Alanı (165 no.lu bb)	151 m²	
	Büro Satılabilir Alanı (166 no.lu bb)	95,50 m²	
FİNANSAL GÖSTERGELER			
KAPİTALİZASYON ORANI	%6,00		

GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	16,7 Yıl
OFİS BİRİM SATIŞ DEĞERİ	101.000 TL/m ² (164 no.lu bağımsız bölüm) 98.000 TL/m ² (165 no.lu bağımsız bölüm) 100.000 TL/m ² (166 no.lu bağımsız bölüm)
OFİS BİRİM KİRA DEĞERİ	500 TL/m ² /Ay (164 no.lu bağımsız bölüm) 487 TL/m ² /Ay (165 no.lu bağımsız bölüm) 495 TL/m ² /Ay (166 no.lu bağımsız bölüm)
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	29.12.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	31.470.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	37.764.000.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 29.12.2023 tarihinde, 2023REVB357 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Karakusunlar Mah., 25389 ada, 3 parsel, 164, 165 ve 166 no.lu bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 29.12.2023 tarihli toplam pazar değerinin, 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; Gyo portföyünde yer almaları nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No: 402484) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Büşra GÜNEŞ (Lisans No: 920973) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 27.11.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2023 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 412 no.lu ve 31.10.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 412 no.lu ve 31.10.2023 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Karakusunlar Mah., 25389 ada, 3 parsel, 164, 165 ve 166 no.lu bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 29.12.2023 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında müşterinin tarafımıza ilettiği takyidat belgeleri dikkate alınmıştır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerleme raporları aşağıda yer almaktadır;

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	04.11.2022	2022B258	Tuğçe Nur YILDIZ Bilge SEVİLENGÜL Ozan KOLCUOĞLU	12.780.000 TL
Rapor 2	17.01.2023	2022REVB383	Tuğçe Nur YILDIZ Bilge SEVİLENGÜL Ozan KOLCUOĞLU	14.625.000 TL
Rapor 3	17.07.2023	2023REVB236	Safa ÖZTÜRK Bilge SEVİLENGÜL Ozan KOLCUOĞLU	24.735.000 TL

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.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, İçerenköy Mah. Umut Sokak No: 10-12 Ataşehir/İstanbul adresinde faaliyet gösteren MHR Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

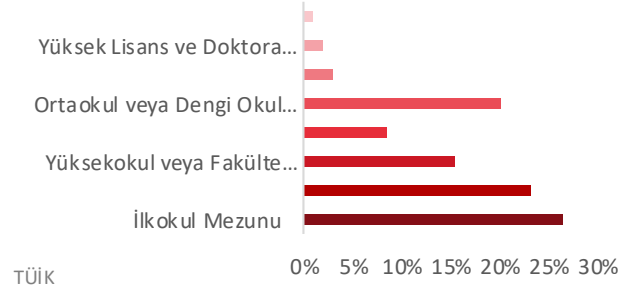
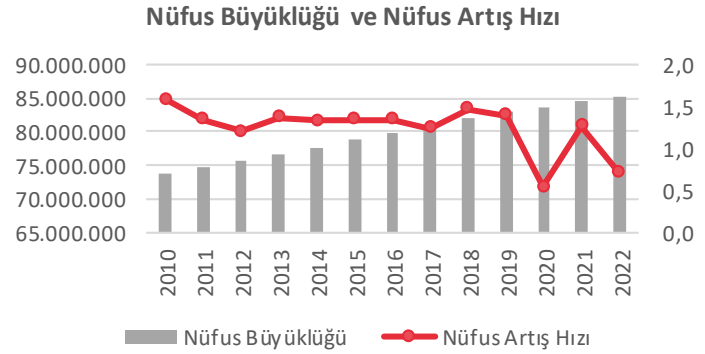
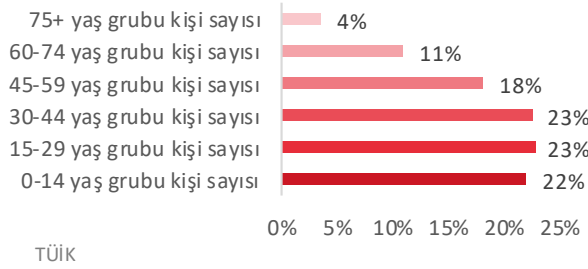
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

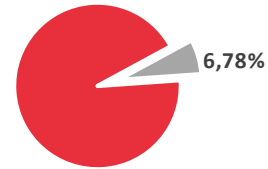
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,71 oranında) artmıştır. Nüfusun %49,5’ini (42.213.379 kişi) erkekler, %50,5’ini (43.066.174 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

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

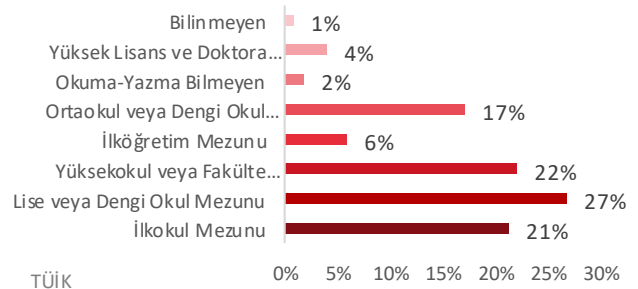
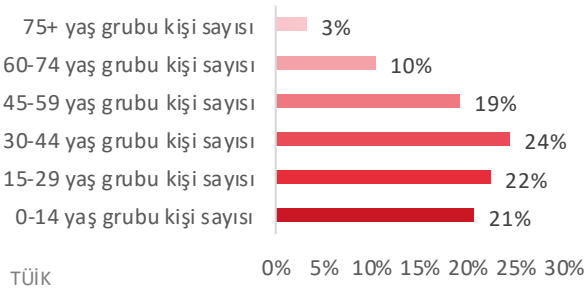


Ankara

2022 yılında, Türkiye nüfusunun %6,78’inin ikamet ettiği Ankara, 5.782.285 kişi ile en çok nüfusa sahip 2. il olmuştur. Ankara nüfusu, 2022 yılında yaklaşık %0,61 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.

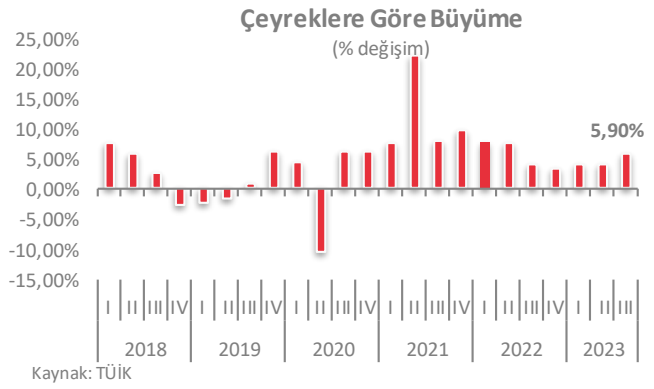


■ Ülke Nüfusu-Ankara Nüfusu

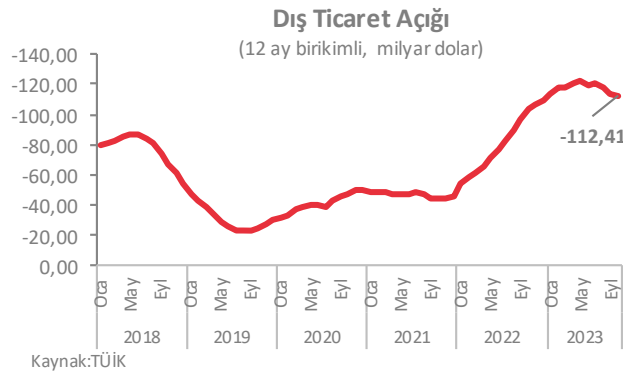


2.2 Ekonomik Veriler¹

Üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,3 artarken yıllıklandırılmış büyüme %4,5 olmuştur. İkinci çeyrekte 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken stoklar ve dış talep büyümeyi aşağı çekmeyi sürdürmüştür. İktisadi faaliyet kollarında hizmetler ağırlıklı faaliyetler yavaşlarken sanayide toparlanma kaydedilmiştir.



Kasım ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) piyasa ortalama beklentilerinin bir miktar altında gelirken yıllık enflasyon hafif yükselmiştir. TÜFE aylık bazda %3,3 artarken, yıllık enflasyon ekim ayındaki %61,4'ten %62,0'a çıkmıştır. Momentum göstergeleri gerileyerek yukarı yönlü risklerin hafiflediğini teyit etmiştir. Bazı alt kalemlerde hızlı artış olsa da mal ve hizmet fiyatlarının her ikisi de yavaşlamayı sürdürmüştür. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) ise aylık bazda %2,8 artarken yıllık bazda ekim ayındaki %39,4 olan yakın dönemin dip seviyesinden %42,2'ye yükselmiştir.



Ekim ayında ihracat yıllık bazda %7,4 artışla 22,9 milyar dolar olurken ithalat %0,6 yükselerek 29,4 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ekim ayında ihracatta aylık bazda %0,2 düşüş yaşanırken ithalatı ise %6,6 artış kaydedilmiştir. 2022 Ekim'de %72,9 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2023'ün aynı ayında %77,8'e yükselmiştir. Böylece, Ocak-Ekim döneminde yıllık bazda ihracat %0,2 yükselirken ithalatı %1,1 artış olmuş ve dış ticaret açığı %3,2 artışla 93,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Ankara
İlçesi	Çankaya
Mahallesi	Karakusunlar
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	25389
Parsel No	3
Ana Gayrimenkulün Niteliği	19 Katlı Betonarme A Blok, 19 Katlı Betonarme B Blok, 19 Katlı Betonarme C Blok, 5 Katlı Betonarme D Blok Ofis, İşyeri ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	22.435 m ²

Kat mülkiyeti tablosu aşağıda yer almaktadır.

BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	KATI	ARSA PAYI	MALİKİ	HİSSESİ
B	164 No.lu Bağımsız Bölüm	Büro	14. Normal Kat	20/22435	MHR Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Tam
B	165 No.lu Bağımsız Bölüm	Büro	14. Normal Kat	37/22435	MHR Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Tam
B	166 No.lu Bağımsız Bölüm	Büro	14. Normal Kat	26/22435	MHR Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	Tam

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Müşteri tarafından tarafımıza gönderilen Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 07.12.2023 tarih, saat 11.17-11.18 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- Özel Güvenlik Bölgesi içerisinde kalmaktadır. (26.07.2019 tarih ve 54145 yevmiye no)*
- KM'ne çevrilmiştir. (05.02.2018 tarih ve 9350 yevmiye no)
- Yönetim Planı: 09/10/2015 (26.10.2015 tarih ve 67560 yevmiye no)

Şerhler Hanesinde;

- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 232 m²'lik alanda 23/09/2016 tarihinden başlamak üzere yıllık 1 TL'den 99 yıllığına kira şerhi vardır.) (04.10.2016 tarih ve 74544 yevmiye no)

*2565 Sayılı "Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanun"una göre yabancıların özel güvenlik bölgeleri dahilinde yer alan taşınmaz edinimleri söz konusu olduğunda taşınmazın bulunduğu yerdeki valilikten izin alınması gerekmektedir.

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin tapu kayıtlarında "Özel Güvenlik Bölgesi içerisinde kalmaktadır.", "Yönetim Planı", "KM'ne çevrilmiştir." beyanları ve "1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır." şerhi

bulunmakta olup taşınmazların tapu kayıtlarında yer alan “Özel Güvenlik Bölgesi içerisinde kalmaktadır.” beyanı taşınmazların devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama getirmektedir.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkullerin Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

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

Müşteri tarafından tarafımıza gönderilen Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 07.12.2023 tarih, saat 11.17-11.18 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtarına göre değerlendirme konusu taşınmazlara ilişkin son üç yıl içerisinde taşınmazların 08.09.2022 tarih 91918 yevmiye no ile “MHR Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.” adına satış işlemi gerçekleşmiştir.

3.4 Gayrimenkullerin 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, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, Eskişehir Yolu üzerinde genellikle MİA emsal 1,5-3 arasında değişen kentsel servis alanları, ticaret alanları ve çok katlı plazalar, ofisler ve rezidanslar bulunmakta olup iç kısımlarda genellikle 4-5 katlı ticari imarlı parseller yer almaktadır.

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 27.11.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı parselin imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

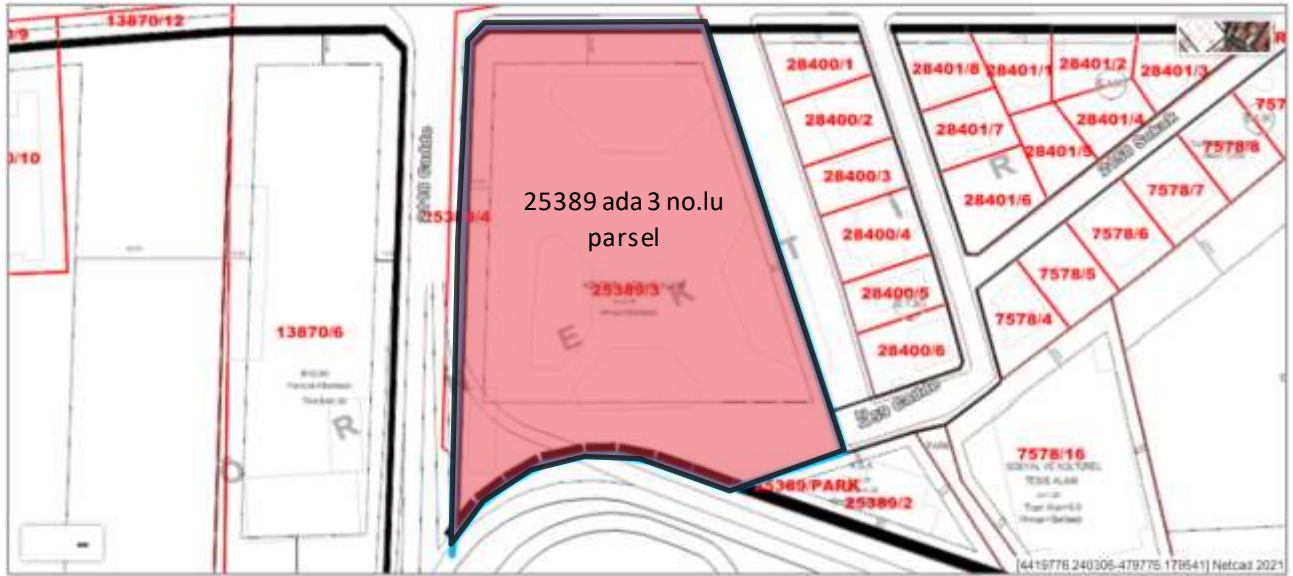
Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Uygulama İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 10.02.2019

Lejandı: Ticaret Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 2,00
- H_{maks}: 20 kat
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi: 10 m, yan bahçe mesafesi: 20 m, arka bahçe mesafesi: 10 m'dir.



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

Belediyeden alınan bilgiye göre konu taşınmazların konumlu olduğu parselin imar durumu “Kentsel Servis Alanı” lejantlı E: 2,00, H_{maks}: Serbest iken 10.02.2019 tarihinde “Ticaret Alanı” lejantlı E: 2,00, H_{maks}: 20 kat olarak değişmiştir.

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

Çankaya Belediyesi’nde 27.11.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	09.06.2015	-	118.126	Yeni Yapı	Toplam İnşaat Alanı: 49.292 m ² (A, B, C ve D Blok)
Yapı Ruhsatı	11.11.2015	405/15-B	36.643	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri: 15.365 m ² Ortak Alan: 21.278 m ²
Yapı Kullanma İzni	08.01.2018	6	36.643	Yeni Yapı	Ofis ve İşyeri: 15.365 m ² Ortak Alan: 21.278 m ²

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu’na tabi olup yapı denetimi, Beytepe Mah. 1636. Cad. Bilkent Bahçe Konutları Sitesi No: 1/92 Çankaya/Ankara adresinde faaliyet gösteren Bulut Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller 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 taşınmazlara ilişkin; 09.06.2015 tarihli “Mimari Proje”; 11.11.2015 tarih 405/15-B no.lu “Yapı Ruhsatı” ile 08.01.2018 tarih 6 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ait enerji verimlilik sertifikasına ilgili belediyede ulaşılamamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 1 yıllığı 1 TL bedel ile 99 yıl süre ile kira sözleşmesi bulunmaktadır.

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

Bu değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Mustafa Kemal Mah. 2118. Cad. No: 36/4 B Blok Kat: 14 D: 166 Çankaya/Ankara

Değerleme konusu taşınmazlar Ankara ili, Çankaya ilçesi, Mustafa Kemal Mahallesi sınırları içinde Maidan B Blokta yer alan 164, 165 ve 166 no.lu bağımsız bölümlerdir.

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana taşınmaz 2118. Cadde üzerinde konumlandırılmıştır. Taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmazın yakınlarından geçen Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) Ankara'nın en gelişmiş ulaşım akslarından olup Söğütözü, Atatürk Orman Çiftliği gibi semtlere yakın konumdadır. Taşınmazların bulunduğu bölgede genellikle lüks ofis ve rezidans binaları, AVM'ler, iş merkezleri, markalı oteller ve kamu binaları yer almaktadır. Konu taşınmazların bulunduğu bölgenin şehir merkezine ve şehir merkezindeki olanaklara yakın konumda olması bölgeyi cazip hale getirmektedir.

Taşınmazların yakın çevresinde Kentpark AVM, Cema AVM, Tepe Prime AVM, Mahall Ankara, Ankara Şehir Hastanesi, Sağlık Bakanlığı, Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği, ODTÜ gibi bilinirliği yüksek yerler bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Ankara Şehir Hastanesi	1 km
Mevlâna Bulvarı	4,5 km
Anıtkabir	7 km
Kızılay Meydanı	9 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmazlar, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Karakusunlar Mahallesi, 25389 ada, 3 parsel no.lu 22.435 m² yüz ölçümüne sahip “19 Katlı Betonarme A Blok, 19 Katlı Betonarme B Blok, 19 Katlı Betonarme C Blok, 5 Katlı Betonarme D Blok Ofis, İşyeri ve Arsası” vasıflı ana gayrimenkulde yer alan “MHR Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.” adına tam hisseli “Büro” vasıflı B Blok 164, 165 ve 166 no.lu bağımsız bölümlerdir.

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Maida 22.435 m² arsa üzerinde konumlu A, B, C ve D bloktan oluşmakta olup projede toplam 530 adet ofis, 68 adet dükkân bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı B Blok, 3 bodrum kat, zemin kat ve 15 normal kat olmak üzere toplamda 19 kattan oluşmaktadır. Onaylı mimari projesine göre ana taşınmazın, 3., 2. ve 1. bodrum katlarında otopark alanları ve sığınak alanları; zemin katta 15 adet asma katlı dükkân, giriş lobi alanı, danışma; 1. normal katında 14 adet galeri alanı ve normal katların her birinde 13'er adet büro alanı bulunmaktadır.



Değerleme konusu 164, 165 ve 166 no.lu bağımsız bölümler 14. normal katta ve Maida meydan alanına bakacak şekilde bina girişine göre arka cephede konumludur. Onaylı mimari projeye göre 164 no.lu bağımsız bölüm 70,50 m² brüt kapalı alandan, 165 no.lu bağımsız bölüm 151 m² brüt kapalı alandan ve 166 no.lu bağımsız bölüm 95,50 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölümler; toplantı odası, ofis alanları, giriş holü, mutfak ve WC kısımlarından oluşmaktadır. Mevcut durumda söz konusu bağımsız bölümler bir bütün olarak kullanılmakta olup toplam kapalı alanında herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır. Ayrıca taşınmazların iç hacimlerinde mimari projeden farklı olarak bölümlendirmeler yapılmıştır. Söz konusu yapılan değişiklikler geri dönüştürülebilir niteliktedir.

Blok	Bağımsız Bölüm No	Kat Adı	B.B Brüt Alanı (m ²)
B Blok	164 No.lu Bağımsız Bölüm	14. Normal Kat	70,50
B Blok	165 No.lu Bağımsız Bölüm	14. Normal Kat	151,00
B Blok	166 No.lu Bağımsız Bölüm	14. Normal Kat	95,50
TOPLAM			317,00

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	19 Katlı (3 adet bodrum kat, zemin kat ve 15 normal kat)
Bina Toplam İnşaat Alanı	36.643 m ² (B Blok)
Yaşı	5
Dış Cephe	Cam cephe kaplaması
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi ısıtmalı kalorifer
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	6 Adet Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Açık ve Kapalı Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi, Kartlı Geçiş, Su Deposu, Sığınak

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

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekân inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	Büro (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	Yasal ve Mevcut Duruma göre; 70,50 m ² (164 no.lu bağımsız bölüm) 151 m ² (165 no.lu bağımsız bölüm) 95,50 m ² (166 no.lu bağımsız bölüm)
Zemin	Büro alanları seramik, ıslak hacimlerde seramik-granit
Duvar	Boya, ıslak hacimlerde seramik-granit
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

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

Konu taşınmazlar onaylı mimari projeden farklı olarak 3 ofis alanı birleştirilerek kullanılmakta ve iç alanlarda bölümlendirmeler yapılmış olup bu değişiklikler geri dönüştürülebilir niteliktedir. İlgili belediyede yapılan incelemelerde söz konusu değişikliklere ilişkin herhangi bir cezai tutanağa rastlanmamıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün mevcut durumdaki aykırılıkları geri dönüştürülebilir nitelikte olmakla birlikte 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazların yer aldığı binanın ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkulün otopark ve güvenlik gibi imkanları bulunmaktadır.
- Taşınmazların yer aldığı projenin Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) üzerinden görünürlüğü yüksektir.
- Konu taşınmazlar bilinirliği yüksek ve prestijli bir proje içerisinde yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetine geçmiştir.
- 165 no.lu ofis köşe konumdadır.
- 166 no.lu ofis meydana bakmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Onaylı mimari projeden farklı olarak 3 adet ofis alanı birleştirilerek kullanılmaktadır.
- Taşınmazlar Eskişehir Yolu'na göre arka cephede yer alan B blokta konumludur.
- Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde "Özel Güvenlik Bölgesi içerisinde kalmaktadır" beyanı bulunmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Taşınmazların bulunduğu bölgenin şehir merkezine ve şehir merkezindeki olanaklara yakın olması bölgeyi cazip hale getirmektedir.
- Taşınmazların konumlu olduğu bölge Ankara'nın üst gelir grubunun yaşadığı ve A sınıfı dükkan, ofis alanlarının, plazaların inşa edildiği bölgedir.
- Taşınmazların bulunduğu bölge Ankara'nın ticari, sosyal ve kültürel hareketliliğinin yoğun olduğu bir bölgedir.

✗ TEHDİTLER

- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.
- Bölgede halihazırda inşaatları devam eden ve var olan projelerdeki proje çeşitliliği ve karmaları, birbirine alternatif çok fazla proje yaratmaktadır.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme 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 değer, değerlendirme 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 esas 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 değer, 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, değer 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 belirlemede 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 yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması ve yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı”; gayrimenkullerin “Büro” niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirilerinin olma potansiyeli ve çevrelerinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların arsa payı olan kat mülkiyeti tapusuna sahip olması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

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

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Büro Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Emlak Ofisi 0554 496 12 60	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede, Mайдan Ankara'da A Blok'ta 6. katta konumludur.	Büro	Satılmış (Yaklaşık 2-3 ay önce)	70	6.000.000	92.307	* Daha avantajlı konumdadır. * Kapalı alanı benzerdir. * İç mekan özellikleri tamamlanmıştır. * Yapı kalitesi daha iyidir.
2	Emlak Ofisi 0554 496 12 60	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede, Mайдan Ankara'da B Blok'ta 15. katta konumludur.	Büro	Satılmış (Yaklaşık 2-3 ay önce)	68	6.200.0000	91.176	* Benzer konumdadır. * Kapalı alanı benzerdir. * İç mekan özellikleri tamamlanmıştır. * Yapı kalitesi benzerdir.
3	Oda Gayrimenkul Danışmanlık ve Aracılık Hiz. 0532 445 07 76	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede, Mайдan Ankara'da B Blok'ta 16. katta konumludur.	Büro	Satılmış (Yaklaşık 2-3 ay önce)	75	7.000.000	93.333	* Benzer konumdadır. * Kapalı alanı benzerdir. * İç mekan özellikleri tamamlanmıştır.
4	Grkn Gayrimenkul Danışmanlık 0554 496 12 60	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede, Mайдan Ankara'da A Blok'ta 5. katta konumludur.	Büro	Satılık (1-2 aydır)	75	9.250.000	123.333	* Daha avantajlı konumdadır. * Kapalı alanı daha küçüktür. * İç mekan özellikleri tamamlanmıştır. * Pazarlık payı bulunmaktadır. * Yapı kalitesi daha iyidir. * 8.500.000-8.750.000 TL olarak satılabileceği düşünülmektedir.

***Değerleme konusu taşınmazlardan 164 no.lu bağımsız bölüm baz alınmıştır.**

Değerlendirme:

- Bölgede yapılan satışlar incelendiğinde değerleme konusu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek büro emsalleri tespit edilmiş ve bölgede satış yapan emlak ofisleri ve mülk sahipleriyle görüşülmüştür. Konu taşınmazların bulunduğu projede farklı büyüklükte bürolar bulunmakta olup bürolardaki dekorasyon ve yapı kalitesine göre farklı satış değerleri olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlara emsal olabilecek büroların konumları, tipi, yapı kalitesi, manzarası, cephesi, kapalı alanı gibi durumlar göz önüne alındığında m² birim satış değerinin değer tarihi itibarıyla 98.000-102.000 TL/m² aralığında olabileceği bilgisi değerlendirilmiştir.

Büro Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Plaza Point 0533 372 29 88	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede Maida n Ankara'da B Blok 10. katta konumludur	Büro	Kiralanmış (Yaklaşık 5-6 ay önce)	50	18.500	370	* Benzer konumdadır. * Kapalı alanı daha küçüktür. * Yapılı durumdadır. * Yapı kalitesi düşüktür.
2	Grkn Gayrimenkul Danışmanlık 0554 496 12 60	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede, Maida n Ankara'da A Blok 16. katta konumludur.	Büro	Kiralanmış (Yaklaşık 1-2 ay önce)	75	60.000	480	* Daha avantajlı konumdadır. * Kapalı alanı benzerdir. * Yapılı durumdadır.
3	Good Invest Gayrimenkul 0507 352 90 70	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede, Maida n Ankara'da A Blok 5. katta konumludur.	Büro	Kiralık (1-2 haftadır)	70	33.000	471	* Benzer konumdadır. * Kapalı alanı benzerdir. * Yapılı durumdadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır. * Yapı kalitesi daha dezavantajlıdır.
4	Pusula Gayrimenkul 0554 536 61 99	Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumda, Mustafa Kemal Mah. plazada 2. katta konumludur.	Büro	Kiralık (1 aydır)	150	70.000	467	* Daha dezavantajlı konumdadır. * Kapalı alanı daha büyüktür. * Yapılı durumdadır. * Taşınmaza ait yakın zamanda teklif bulunmamaktadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

***Değerleme konusu taşınmazlardan 164 no.lu bağımsız bölüm baz alınmıştır.**

Değerlendirme:

- Bölgede yapılan kiralama lar incelendiğinde değerleme konusu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek büro emsalleri tespit edilmiş ve bölgede kiralama yapan emlak ofisleri ve mülk sahipleriyle görüşülmüştür. Konu taşınmazların bulunduğu projede farklı büyüklükte bürolar bulunmakta olup bürolardaki dekorasyon ve yapı kalitesine göre farklı kira değerleri olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlara emsal olabilecek büroların konumları, tipi, yapı kalitesi, manzarası, cephesi, kapalı alanı, açık teras gibi durumlar göz önüne alındığında m² birim kira değerinin değer tarihi itibarıyla 485-500 TL/m²/ay aralığında olabileceği değerlendirilmiştir.

Emsal Krokisi/ Satılık-Kiralık



Satılık Büro;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	92.307	91.176	93.333	123.333
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	14%	14%	14%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-10%	0%	0%	-10%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-5%	0%	0%	-10%
	Bulunduğu Kat/Manzara	8%	-1%	-2%	9%
	Kullanım Alanı	0%	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Düzeltilmiş Değer	98.722	97.864	102.901	104.272

Kiralık Büro;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Kiralamaya Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL / m ² /ay)	370,00	480,00	471,00	467,00
	Pazarlık Payı	0%	0%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Kira Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	27%	14%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	-10%	0%	-5%
	Bina Yaşı/Kalitesi	5%	0%	10%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	4%	-2%	9%	12%
	Kullanım Alanı	-5%	0%	0%	10%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Düzeltilmiş Değer	489,00	482,00	504,00	492,00

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken; taşınmazların 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, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ

Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazların Yaklaşık Değeri (TL)
164 No.lu Bağımsız Bölüm	70,50	101.000	7.120.000
165 No.lu Bağımsız Bölüm	151,00	98.000	14.800.000
166 No.lu Bağımsız Bölüm	95,50	100.000	9.550.000
TOPLAM DEĞERİ			31.470.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkullerin bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Bu değerlendirme 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 ilişki incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran 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

- Mahall Ankara'da, ara katta yer alan 90 m² alanlı ofis, 11.000.000 TL fiyat ile satılmış ve sahibi tarafından aylık 55.000 TL' den kiralanmıştır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 55.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 11.000.000 \text{ TL} = 0,06$$

- Tepe Prime'da, ara katta yer alan 120 m² alanlı ofis, 15.000.000 TL fiyat ile satılık olup sahibi tarafından aylık 70.000 TL' den kiralanabileceği öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 70.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 15.000.000 \text{ TL} = 0,056$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 550-570 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %6,0 olarak kabul edilmiştir.

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

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ

Bağımsız Bölüm No	Bina Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazların Yaklaşık Değeri (TL)
164 No.lu Bağımsız Bölüm	70,50	500	35.250,00	6,00%	7.050.000
165 No.lu Bağımsız Bölüm	151,00	487	73.537,00	6,00%	14.705.000
166 No.lu Bağımsız Bölüm	95,50	495	47.272,50	6,00%	9.455.000
TOPLAM DEĞERİ					31.210.000

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 getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır. Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “Büro” amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazlar için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		20%
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 Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	10%
	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	10%
	2.000 TL üzeri	20%

* 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.

** lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 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.

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

8.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin, 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 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin tapu kayıtlarında “Özel Güvenlik Bölgesi içerisinde kalmaktadır.”, “Yönetim Planı”, “KM’ne çevrilmiştir.” beyanları ve “1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.” şerhi bulunmakta olup taşınmazların tapu kayıtlarında yer alan “Özel Güvenlik Bölgesi içerisinde kalmaktadır.” beyanı taşınmazların devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama getirmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 10.02.2019 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli “Uygulama İmar Planı” kapsamında “Ticaret Alanı” lejandında kalmaktadır. Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 09.06.2015 tarihli “Mimari Proje”; 11.11.2015 tarih 405/15-B no.lu “Yapı Ruhsatı” ile 08.01.2018 tarih 6 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

- **Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olmadığı Hakkında Görüş**

Söz konusu gayrimenkullerin tapudaki vasıfları “**Büro**” olup tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “**Büro**” olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

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

Değerleme konusu taşınmazların tüm yasal gereklilikleri tamamlanmış olup ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksizdir.

9.4 Varsa Gayrimenkullerin Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin tapu kayıtlarında “Özel Güvenlik Bölgesi içerisinde kalmaktadır.”, “Yönetim Planı”, “KM’ne çevrilmiştir.” beyanları ve “1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.” şerhi bulunmakta olup taşınmazların tapu kayıtlarında yer alan “Özel Güvenlik Bölgesi içerisinde kalmaktadır.” beyanı taşınmazların devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama getirmektedir.

9.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin 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 gayrimenkullerin tapu kayıtlarında yer alan “Özel Güvenlik Bölgesi içerisinde kalmaktadır.” beyanı taşınmazların devredilebilmelerine ilişkin sınırlama getirmektedir.

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 taşınmazlar “Büro” 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 taşınmazlar 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	31.470.000
Gelir Yaklaşımı	31.210.000

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

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazlardan yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlara benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar karşılaştırması dikkate alınarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, taşınmazların bulunduğu bölgede yeterli sayıda satılık/satılmış emsal verilerine ulaşılabilir olması sebebiyle pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

Takdir edilen değer değerleme konusu taşınmazların ayrı ayrı değerlerinin toplamını ifade etmekte olup taşınmazların toplu bir şekilde satışına ilişkin olarak belirlenmemiştir.

9.9 Nihai Değer Takdiri

Değer Tarihi	29.12.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	31.470.000.-TL	Otuzbirmilyondörtüzyetmişbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	37.764.000.-TL	Otuzyedimilyonyediyüzaltmışdörtbin.-TL

Büşra GÜNEŞ Değerleme Uzmanı Lisans no: 920973	Bilge SEVİLENGÜL Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402484	Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 402293
--	---	--

BÖLÜM 10

EKLER

Bölüm 10

Ekler

1	Tapu Belgeleri
2	Takyidat Belgeleri
3	İmar Durumu
4	Onaylı Mimari Proje
5	Yapı Ruhsatı
6	Yapı Kullanma İzin Belgesi
7	Fotoğraflar
8	Özgeçmişler
9	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri