

**ATAKULE
GAYRİMENKUL
YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ş.**

**ANKARA
ÇANKAYA'DA YER
ALAN 1 ADET
GAYRİMENKULÜN
DEĞERLEME
RAPORU**

Rapor No: 2013R101-2
Rapor Tarihi: 24.06.2013

Raporu Talep Eden:
Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş., Kuleli Sokak, No:3/3-4 G.O.P. -
Çankaya/ANKARA

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerleme Konusu Mülkler ve Kullanımı	: 1 adet boş durumda bulunan 3 katlı işyeri
Gayrimenkullerin Konumu ve Adresi	: Gaziosmanpaşa Mahallesi, Arjantin Caddesi, No:28 (4431 ada 38 parsel) Çankaya/ANKARA
Raporu Hazırlayan	: EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	: 24.06.2013
Rapor No	: 2013R101-2
Çalışmanın Tanımı	: Gayrimenkulün emsal karşılaştırma ve direkt kapitalizasyon yaklaşımlarına göre piyasa değeri takdiri.
Raporu Talep Eden	: Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tapu Bilgileri	: Ankara ili, Çankaya ilçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi, 4431 Ada, 38 Parsel'de kayıtlı, no'lu "Bağ" vasıflı, 195 m ² alana sahip, "Yalçın Oğuz" mülkiyetinde bulunan gayrimenkul.
İmar Durumu	: Değerleme konusu gayrimenkulün yer aldığı parsel "konut" alanında kalmaktadır. Detaylı bilgi 4.5.1 Gayrimenkulün İmar Bilgileri bölümündedir.
4431 ADA 38 PARSELİN EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMINA GÖRE 24.06.2013 TARİHLİ ARSA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	2.313.000.-TL (İkimilyonüçyüzonüçbin- Türk Lirası)
4431 ADA 38 PARSELİN EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMINA GÖRE 24.06.2013 TARİHLİ ARSA DEĞERİ (%18 KDV DAHİL) ¹	1.198.000.-USD (Birmilyonyüzdoksansekizbin- Amerikan Doları)
4431 ADA 38 PARSELİN EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMINA GÖRE 24.06.2013 TARİHLİ ARSA DEĞERİ (%18 KDV DAHİL) ¹	2.729.000.-TL (İkimilyonyediyüzymidokuzbin- Türk Lirası)
4431 ADA 38 PARSELİN EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMINA GÖRE 24.06.2013 TARİHLİ ARSA DEĞERİ (%18 KDV DAHİL) ¹	1.414.000.-USD (Birmilyondörtüyüzondörtbin- Amerikan Doları)

1 USD=1,93 TL olarak kabul edilmiştir.

BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı olarak mülkü denetlediğimizi beyan ederiz.

Lisanslı Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
		
Natali V. DERGAZAROĞLU	Özdil ŞAHİN	Cansel Şirin YAZICI
Lisans No: 401128	Lisans No: 400461, MRICS	Lisans No: 400112, FRICS

¹ KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.

ÖNGÖRÜLER VE KISITLAYICI KOŞULLAR

- Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları ..vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu Kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Bu raporda mülk üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile ilgili hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Bu rapor, finans kurumlarının kendi şartnamelerine bağlı olarak hazırlanmamıştır; Uluslararası Değerleme Standartları'na göre hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	5
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1.2 Rapor Türü	5
1.3 Raporu Hazırlayanlar	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Müşteri Bilgileri ve Dayanak Sözleşmesi	5
1.6 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	5
1.7 Şirket Bilgileri	5
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
BÖLÜM 2	6
DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	6
2.1 Değer Tanımları	6
2.1.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	6
2.1.2 Düzenli Likiditasyon Değeri	6
2.1.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)	6
2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	6
2.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	7
2.2.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı	7
2.2.3 Maliyet Yaklaşımı	7
2.2.4 Geliştirme Yaklaşımı	7
BÖLÜM 3	8
GENEL, ÖZEL VE SEKTÖREL VERİLER	8
3.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler	8
3.1.1 Demografik Veriler	8
3.1.2 Ekonomik Veriler	9
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	10
3.2.1 Ankara İli	10
3.2.2 Çankaya İlçesi	12
BÖLÜM 4	13
GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	13
4.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	13
4.2 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	15
4.3 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri, İncelemeleri ve Yasal Süreci	15
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	16
4.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği	16
4.5 Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreci	16
4.5.1 İmar Bilgileri, Mevcut Durum	16
4.5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	18
4.6 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	20
BÖLÜM 5	21
GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	21
5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Niteliği	21
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	21
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekân İnşaat Özellikleri	22
5.4 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	22
BÖLÜM 6	22
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	22
6.1 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi Tanımı	22
BÖLÜM 7	23
GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	23
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler – SWOT Analizi	23
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	23
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	23
7.2.2 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi	25
7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	26
BÖLÜM 8	27
SONUÇ – NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	27
EKLER	27

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 13.06.2013 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 24.06.2013 tarihinde, 2013R101-2 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu rapor, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi, 4431 ada 38 parselde kayıtlı, "Yalçın Oğuz" mülkiyetinde bulunan, "bağ" vasıflı gayrimenkulün 24.06.2013 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

Bu gayrimenkul değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu ilgili tebliğlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, lisanslı değerleme uzmanı Natali V. DERGAZAROĞLU, sorumlu değerleme uzmanı Özdil ŞAHİN ve sorumlu değerleme uzmanı Cansel Şirin YAZICI tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 19.06.2013 tarihinde çalışmalara başlamış ve 24.06.2013 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Müşteri Bilgileri ve Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu, Kuleli Sokak, No:3/3-4 GOP-Çankaya/ANKARA adresinde faaliyet gösteren Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 28.01.2013 tarihli dayanak sözleşmesi ve 07.06.2013 tarihli ek protokol hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında, müşteri talebi doğrultusunda mülkün içine girilememiş olup, iç mekan özelliklerine yönelik inceleme yapılamamıştır.

1.7 Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 18.09.2008 tarih ve 23406 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, gayrimenkul (taşınmaz) değerlemesi olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 220.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

- Şirketimiz 23 Mart 2009 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.
- Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 27.01.2011 tarih ve 4030 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11.maddesine istinaden bankalara değerleme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.
- Şirketimiz, 16.02.2011 tarihi itibarıyla, İngiliz RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" Statüsüne alınmıştır.

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

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	10.10.2012	-	-
Rapor Numarası	2012R128-2	-	-
Raporu Hazırlayanlar	Özdil ŞAHİN	-	-
Gayrimenkulün Toplam Değeri (KDV hariç)	2.145.000 TL	-	-

BÖLÜM 2

DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

2.1 Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

2.1.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- ✓ Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- ✓ Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- ✓ Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- ✓ Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,
- ✓ Gayrimenkulün satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- ✓ Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere “Piyasa Değeri” denir.

2.1.2 Düzenli Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

2.1.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı”dır.

2.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

2.2.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

Direkt Kapitalizasyon: Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu)

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

2.2.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikle gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

2.2.4 Geliştirme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin EVA, Rapor N°: 2013R101-2, Rapor Tarihi 24.06.2013

istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

BÖLÜM 3

GENEL, ÖZEL VE SEKTÖREL VERİLER

3.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2012 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 75.627.384 olarak saptandığı açıklanmıştır. 2011 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre %1,21 artış olmuştur. Ülkemizde şehirlerde ikamet eden nüfus (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 58.448.431, köy nüfusu (bucak ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 17.178.953 kişidir.

Ülkedeki üç büyük ilin nüfusu ve bu illerin şehir merkezlerinin nüfusu aşağıdaki gibidir:

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)	Şehir Nüfusunun Toplam Nüfusa Oranı
İstanbul	13.854.740	13.710.512	99%
Ankara	4.965.542	4.842.136	98%
İzmir	4.005.459	3.661.930	91%

Türkiye’de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 20 yılda önemli artış göstermiştir. Yıllar itibarı ile şehirde yaşayanların toplam nüfusa oranının aşağıdaki tabloda görmek mümkündür.

Yıllar	Şehirde Yaşayanların Toplam Nüfusa Oranı
1990	59,00%
2000	64,90%
2010	76,30%
2012	77,28%

Türkiye nüfusu genç bir nüfus dağılımına sahiptir. Nüfusun yarısı 30 yaşından küçüktür. Ülkede nüfusun yaş gruplarına dağılımı aşağıdaki gibidir:

Yaş Grupları	Yaş Grubu
0-14 Yaş	%24,9
15-64 Yaş	%67,6
65 ve üstü	%7,5

Türkiye genelinde nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen bir kilometrekareye düşen kişi sayısının illere göre dağılımı aşağıdaki gibidir. Ülke genelinde bu rakam, 2012 yılı için 93 kişi/km² iken, illere göre bu rakam 12 ile 2.666 kişi/km² arasında değişmektedir. En yoğun illeri aşağıdaki gibi listeleyebiliriz.

Şehir	Nüfus Yoğunluğu
İstanbul	2.666 kişi/ km ²
Kocaeli	453 kişi/ km ²
İzmir	333 kişi/ km ²
Türkiye Ortalaması	93 kişi/km ²

3.1.2 Ekonomik Veriler

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Ardından gelen yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe olumlu gelişmeler kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında arz ve talep dengesinde oluşan tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Ancak 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 senesinde ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve dengeler değişmiştir.

2009 senesi gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye’de parlak bir yıl olmamıştır. 2010 yılının ilk aylarında 2009 yılında borç krizine giren Yunanistan’ın Euro bölgesini etkilemesi krizin atlatılmadığını göstermiştir. Daha sonra İspanya, Portekiz ve İrlanda’nın da borç krizine girmesi Euro’nun diğer para birimleri karşısında değer kaybetmesine yol açmıştır. Ekonomik büyüme ivmesindeki yavaşlama ile birlikte ekonomik büyümeyi tekrar hızlandırmak ve kalıcı hale getirmek için ABD ve AB Merkez Bankaları yeni parasal genişleme önlemleri almışlar ve uygulamaya koymuşlardır.

Avrupa’daki bu olumsuz gelişmelere rağmen 2011’de Türkiye’nin yüksek büyüme hedefleri, istikrarlı ekonomisi ve demografik avantajı küresel yatırım fonlarının ve diğer yatırımcıların ülkemize olan inançlarını yükseltmiştir.

Türkiye ekonomisi kesintisiz büyüme sürecine, 2012 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde de devam etmiştir. Birinci dönem %3,2, ikinci dönemde ise bu rakam %2,9 olarak gerçekleşmiştir. Dünyanın ciddi krizde olduğu bir dönemde Türkiye bir önceki yıla göre daha yavaş olsa da büyümeye devam etmiştir. 2012’nin son aylarında bu durum değişmemiş yılın büyük bir kısmının istikrarlı geçtiği görülmüştür.

2012 yılında bir önceki yıla oranla ekonomik büyümedeki yavaşlama hemen hemen tüm sektörlerde hissedilmektedir. Ekonomide iç tüketim ve yatırımlar durağanlaşırken ihracat artışına dayalı bir büyüme gerçekleşmiştir. İnşaat sektöründe büyüme genel büyümenin altında kalmış olup, inşaat sektörü büyümesi durmuş ve 2012’de ancak %1 seviyelerinde büyüebilmiştir. Özel sektör inşaat harcamalarında önemli bir yavaşlama görülmesine karşın, gayrimenkul kiralama ve yatırım planlama faaliyetleri büyüme eğilimini korumuştur.

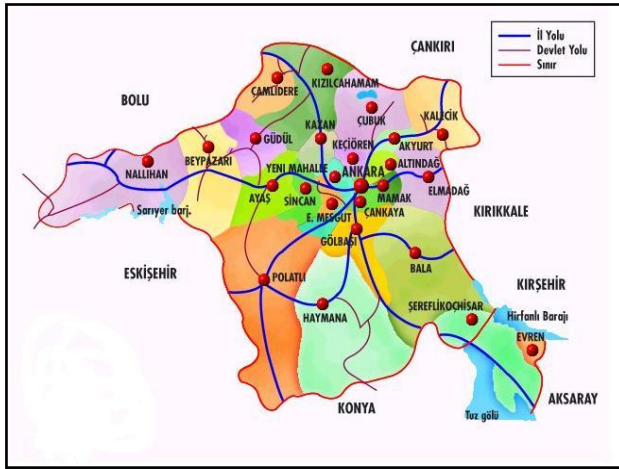
2013 yılında yürürlüğe girecek olan yeni KDV düzenlemesinin duyurulmasıyla 2012 dördüncü çeyrekte konut satışlarında uygulanan % 1 KDV avantajı sağlayan projeler nedeniyle konut talebinde göreceli canlanma yaşanırken, konut yapı ruhsatı alımını da arttırmıştır. Ticari gayrimenkul sektöründe ise ofis piyasası hareketliliğini korumuştur. Otel yatırımları ve piyasası da göreceli olarak canlı kalırken, AVM yatırımları devamlılığını korumuştur. Organize sanayi bölgelerindeki sanayi ve lojistik alanı yatırımlarında hareketlenme yaşanmıştır.

2012 yılında yabancılara gayrimenkul satışı mütakabiliyet yasasının çıkarılmasının ardından yabancı uyruklulara satışlar son iki çeyrekte artmaya başlamıştır. Yabancı doğrudan sermaye yatırımlarının ise son çeyrekteki artışa rağmen yıl genelinde bir önceki yıla kıyasla gerilediği görülmektedir. İnşaat sektöründe gerçekleşen 2012 yılı büyüme oranı 2011 yılının altında kalmıştır, ancak gayrimenkul kiralama ve iş faaliyetleri ise geçen yıla oranla büyüme kazanmıştır.

2013 yılında gayrimenkul sektörü büyüme performansında göreceli bir toparlanma beklentisi bulunmaktadır.

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 Ankara İli



Ankara, 39°57'N enlemi ile 32°53'E boylamları arasında yer almaktadır. Yüzölçümü 25.437 km² olan Ankara'nın ortalama olarak deniz seviyesinden yüksekliği 890 metredir. Doğusunda Kırıkkale ve Kırşehir, kuzeyinde Çankırı ve Bolu, kuzeybatısında Bolu, batısında Eskişehir, güneyinde Konya ve Aksaray illeri bulunmaktadır.

Ankara, Orta Anadolu'nun kuzeybatısında bulunan Kızılırmak ve Sakarya nehirlerinin kollarının oluşturduğu ovalarla kaplı bir bölgedir. Bu bölgede orman alanları ile step ve bozkır alanlarını bir arada görmek

mümkündür. İlin kuzey sınırının Kuzey Anadolu sıra dağlarının kolları olan dağlar, Orta Anadolu düzlüklerinin devamı olan ovalar çizer.

İl sınırları içinde Mogan, Eymir, Karagöl, Kurumcu ve Samsun gölleri bulunur. Bölgede yer yer volkanik arazilere rastlanır. Bu kütle üzerinde 2.378 m. yüksekliğindeki Köroğlu Dağı ile Mahya Tepesi (2.006 m.) yükselir.

23 Nisan 1920'de kurulan TBMM Hükümetinin idare merkezi ilan edilen Ankara, 13 Ekim 1923'te çıkarılan bir kanunla da Türkiye'nin başkenti olmuştur.

Başkent olduktan sonra hızlı bir sosyal, ekonomik, siyasal, askeri ve kültürel gelişime sahne olan Ankara; bugün, tüm sektörler itibarıyla kalkınmış, ülkemizin ikinci büyük metropolü haline gelmiştir.

23 Temmuz 2004 tarih ve 25531 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile birlikte; 15 ilçe merkezi Büyükşehir Belediyesi sınırlarına girmiştir. 21 belde belediyesi ilk kademe belediyesine, 219 köy muhtarlığı ise mahalle muhtarlığına dönüşmüştür. Ayrıca 85 orman köyü de Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde kalmıştır.

İle bağlı 24 ilçe, 1 büyükşehir belediyesi, 24 ilçe belediyesi, 21 ilk kademe belediyesi, 21 belde belediyesi, 813 mahalle ve 659 köy bulunmaktadır.

Yıllar	1970	1980	1990	2000	2007	2010	2012
Ankara Nüfusu	2.041.658	2.854.689	3.236.626	4.007.860	4.466.756	4.771.716	4.965.542

Ankara'nın 1927 yılı nüfus sayımına göre toplam nüfusu 404.581 iken, son 80 yılda 11 kat artarak 2007 yılında 4.466.756'a yükselirken, aynı dönemde ülke nüfusu 5 kat artmıştır. 1927 EVA, Rapor N°: 2013R101-2, Rapor Tarihi 24.06.2013

yılında il nüfusu ülke nüfusu içinde %3,2'lik bir paya sahip iken, 2007 yılında yaklaşık %6'lık bir paya ulaşmıştır. 2012 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre ilin nüfusu 4.965.542 olarak hesaplanmıştır.

İl	2012 Yılı Toplam Nüfus	Merkez Nüfusu	Köy ve Bucak Nüfusu	Yüzölçümü	Yoğunluk
Ankara	4.965.542	4.842.136	123.406	25.437 km ²	195 kişi/km ²

Ankara'nın nüfus yoğunluğu, 1927 yılında 16 iken 2012 yılı itibarı ile 195'e yükselmiştir.

İlde ortalama hane halkı büyüklüğü azalış eğiliminde olup, 1955 yılında 7,0 olan ortalama hane halkı büyüklüğü, 2000 yılında 3,8 kişiye düşmüştür. İl nüfusunun; 1935 yılında %80'i Ankara doğumlu iken, 2000 yılında ise Ankara'da doğan kişilerin il nüfusu içindeki oranı %53'e düşmüştür. Ankara nüfusuna dâhil olup başka illerde doğanlar içinde en yüksek payı %4,3 ile Çorum ili doğumlular almaktadır. Yozgat, Çankırı ve Kırşehir doğumlular sonraki sırayı takip etmektedir.

Ankara'nın sosyo-ekonomik yapısında temel belirleyici, il merkezi Ankara'nın aynı zamanda ülkenin yönetim merkezi olmasıdır. Bu nedenle de kamu hizmetleri sektörü Ankara'nın ekonomik hayatında önemli bir yer tutar. Ankara faal nüfusunun yaklaşık olarak 3/4'ü kamu hizmetleri, ticaret, ulaşım, haberleşme vb. faaliyetleri kapsayan geniş anlamda hizmetler sektöründe çalışmaktadır.

Ankara ili gayri safi hâsılasında en büyük pay kamu hizmetlerine aittir. Ankara'da göçle gelen nüfusa yerli istihdam olanakları sağlanacak ölçüde bir sanayileşmenin gerçekleşmemesi de hizmetler sektörünün ağırlık kazanmasına yol açmıştır.

Ülkenin yönetim merkezi olması sebebiyle Ankara doğal olarak politikanın da merkezidir. Cumhurbaşkanlığı makamından Türkiye Büyük Millet Meclisi'ne; bakanlıklardan danıştaya kadar devletin pek çok kurumu gibi siyasi partilerin merkezi de Ankara'dır.

Ankara'da sürdürülen üretim faaliyetleri incelendiğinde; ilin ağaç işleri dalında Türkiye genelinde önemli bir yeri olduğu görülmektedir. Bu üretim dalında faaliyette bulunan keresteciler, marangozlar, mobilyacılar, lakeçiler ve döşemeciler Siteler' de 13.000'in üstündeki işyerlerinde üretim yapmaktadırlar. 1955 yılında kurulan işyeri yapı kooperatifi ile başlatılan "Siteler" 1962 yılında kısmen faaliyete geçmiştir. Daha sonra kurulan 10 civarındaki kooperatif ile genişlemiştir. Halen inşaatlar yeni kooperatiflerle devam etmektedir. Siteler' deki 200 m² ile 100 m² arasında işyerleri ile çok sayıda teşhir salonları bulunmaktadır.

Cumhuriyet'in başlarında, 1925'te kurulan bira, 1926'da kurulan çimento ve Elmadag'da kurulan barut fabrikaları gibi sayıları pek az sanayi kuruluşu varken, yakın yıllarda sanayi kuruluşlarının sayısı artmış ve sanayi, büyük bir çeşitlilik kazanma yoluna girmiştir. Artık 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.

Savunma sanayi ile ilgili en önemli yatırımlarda Ankara'da gerçekleştirilmiştir. Türkiye'nin en büyük savunma sanayi projesinin yapımcısı olan Türk Havacılık ve Uzay Sanayi (TAI) 1984'de Türk-Amerikan işbirliği ile kurulmuştur. Şirketin ortakları; TUSAŞ-Türk Uçak Sanayi A.Ş. (%49), General Dynamics of Turkey, Inc (%42), General Electric Technical Services Company, Inc (%7) Türk Silahlı Kuvvetleri Güçlendirme Vakfı (%1,9) ve Türk Hava Kurumu'dur (%0,1)'dir.

Savunma sanayinin oluşturduğu altyapı ve talep sonucu makine ve metal sanayi, Ankara ekonomisinde önemli bir yere sahiptir. Bugün sanayi kuruluşlarının yüzde 40'ının üretim yaptığı alan makine ve metal sanayidir. Savunma sanayi, hem yetişmiş insan gücü hem de bu sektör içinde yer alan kuruluşların yarattığı potansiyel yoluyla Ankara'da çok büyük sanayi kuruluşlarının doğmasını sağlamıştır. Ankara'daki savunma sanayi ile ilgili kuruluşlar olarak;

Türkiye'nin savunma sanayine yönelik ilk özel sektör kuruluşu olan FMC-Nurol Savunma Sanayi A.Ş., Aremsan Elektrik Makine Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti., Barış Elektrik Endüstri A.Ş., Roketsan A.Ş. ve Marconi Komünikasyon A.Ş.'den bahsedilebilir.

Ankara'da sürdürülmekte olan bazı üretim faaliyetleri konuları itibariyle Türkiye'de tek olma özelliğine sahiptir. Seri halde dişli üretimi sadece Ankara'da gerçekleştirilmektedir. Bunun yanında ilaç hammaddesi olarak kullanılan morfin ile diyaliz makinesi üretimleri de yine sadece Ankara'da gerçekleştirilen üretim faaliyetleridir. Bazı üretim konularında da yabancı sermayeyle ortak yatırım sonucu faaliyete geçilmiş bulunmaktadır. Söz konusu kuruluşlar incelendiğinde rulman ve dizel motor üretiminde Türk-Alman ortaklıklarının kurulmuş olduğu görülmektedir. Savunma sanayiiyle ilgili olarak da Amerikan şirketleriyle ortak faaliyete geçilmiştir. Ankara sanayinde hızla büyüyen diğer sektörler ise müteahhitlik, mobilya, tekstil olarak göze çarpmaktadır.

3.2.2 Çankaya İlçesi



İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara iline bağlı bir ilçe olan Çankaya, doğusunda Mamak, kuzeyinde Altındağ, batısında Yenimahalle, güneyinde Gölbaşı ile çevrilidir.

Ankara'nın güneyinde doğu batı yönüne uzanan yamaçlarda kurulmuştur. Günümüzde ilçe statüsü taşımakla beraber Ankara'nın metropol işlevlerinin yapıldığı, yerleşim ve iş alanlarının yer aldığı bir semttir. Cumhurbaşkanlığı konutunun burada bulunmasıyla Türkiye'nin siyasi yaşamında odak noktası konumundadır.

Cumhuriyet öncesinde küçük bir köy niteliğinde olan Çankaya, Ankara'nın başkent olmasından ve Atatürk'ün konutunun burada yer almasından sonra önem kazanmıştır. Bundan sonra da Çankaya, bir yandan kentle bütünleşmiş, diğer yandan da Ankara'nın lüks bir semti durumuna gelmiştir.

Nüfus verilerine bakıldığında 2000 yılı nüfusu 769.331'dir. 2012 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre Çankaya ilçesinin nüfusu 832.075 olarak hesaplanmıştır.

İlçe	Toplam Nüfus	Merkez Nüfusu	Köy ve Bucak Nüfusu	Yüzölçümü	Yoğunluk
Çankaya	832.075	832.075	-	267 km ²	3.116 kişi/km ²

Çankaya ilçesi, Ankara bütünü içerisinde sanayi sektöründe en yoğun işyeri ve işgücü sayısına sahip ilçelerden biridir. Konut alanları içindeki sanayi gelişimlerinin yoğun olduğu Çankaya ilçesinde özellikle tekstil sektörü baskın niteliğe sahiptir. Bunun yanında, Konya Yolu üzerinde Balgat yakınlarında bulunan daha çok gıda ürünlerine yönelik fabrikalar ve İmrahor Vadisi'ndeki taş - toprağa dayalı faaliyet kolunun yoğunlaştığı işletmeler bulunmaktadır.

Çankaya, ülkenin en önemli kamusal karar organlarını, üniversitelerini, çeşitli ülkelerin büyükelçiliklerini, iş alanlarını, ticaret merkezlerini, bankaları, büyük otelleri, kültür ve sanat kuruluşlarını, restoranları, eğlence ve dinlence yerlerini barındıran bir yerleşim alanı haline gelmiştir.

1980'li yıllara kadar Atatürk Bulvarı-Ziya Gökalp Caddeleri üzerinde Kızılay-Kavaklıdere ve Maltepe-Kurtuluş eksenleri üzerinde yoğunlaşan Kızılay merkez gelişimi batı yönünde kamu hizmetlerinin yoğunlaşması sonucu tıkanmış; iş, tüketim, meslek ve kişisel hizmetler biçiminde prestij yapıları ve dönüşümleriyle Çankaya ve Gaziosmanpaşa yönünde bir ivme kazanmış, özellikle inşaat firmaları ve holding merkezleriyle yeni, üst düzey teknoloji ve hizmetleri pazarlayan iş hizmetleri, teknik hizmetler, mühendislik-mimarlık hizmetleri sunan meslek hizmetleri; Atakule, Karum gibi merkezlerde yoğunlaşan tüketim hizmetleri ve üst gelir gruplarına hizmet sunan kişisel hizmetler, kentin güneyindeki konut bölgelerine akın etmişlerdir. Söz konusu merkez işlevleri gelişimi; hem konut bölgelerini ve hem yapı yoğunluğu, alt yapı ve ulaşım kapasitesi açısından fiziksel yapıyı zorlayıcı bir nitelik göstermiştir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

4.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

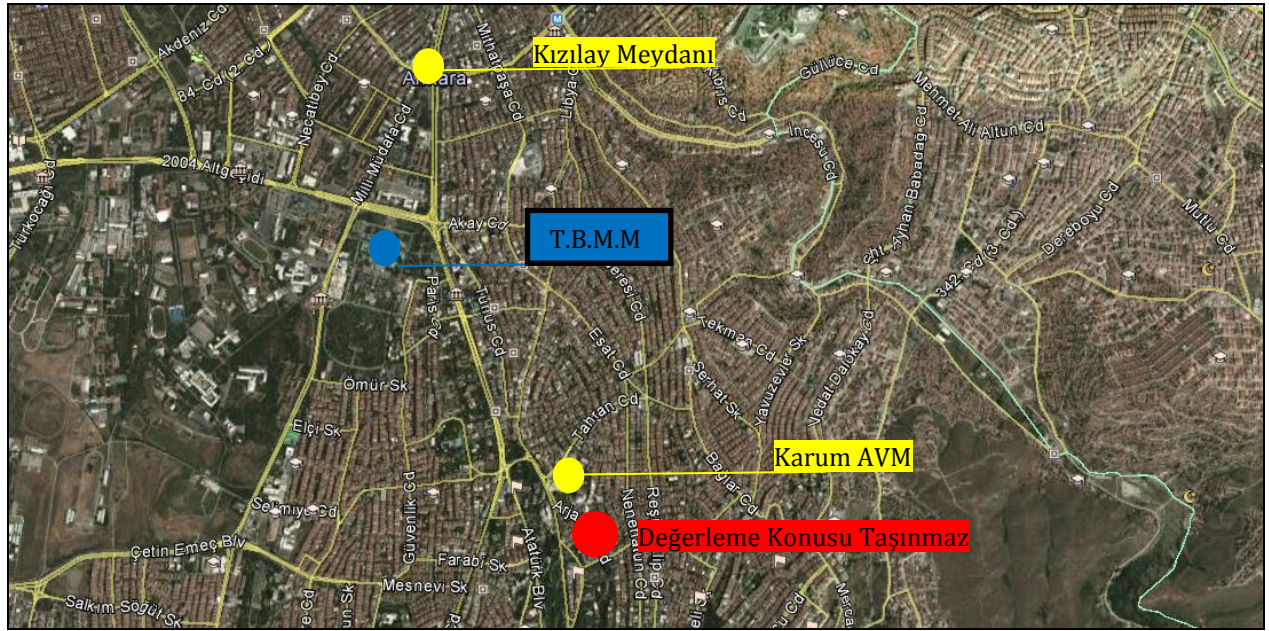
Gayrimenkulün açık adresi: Gaziosmanpaşa Mahallesi, Arjantin Caddesi, No:28 (4431 ada 38 parsel) Çankaya/Ankara

Değerleme konusu taşınmaz; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi, Arjantin Caddesi No:28'de yer alan 1 adet işyeri niteliğindeki gayrimenkuldür.

Kızılay Meydanı'ndan Atatürk Caddesi üzerinde Kuğulu Park kavşağı yönüne ilerleyip Kuğulu Park kavşağından Polonya Caddesi'ne dönülür. Polonya Caddesi'nde ilerlenip İran Caddesi'ne dönülüp, İlkbank Blokları geçildikten sonra yol ayrımında sola dönülüp değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu Arjantin Caddesi'ne ulaşılır.

Taşınmazın yakın çevresinde Sheraton Hotel, Hilton Hotel, Nuro GYO İş Merkezi, Karum AVM, Kuğulu Park, büyükelçilik binaları ve yaklaşık 30 ile 50 yıllık konut ve ticaret fonksiyonlu yapılar bulunmaktadır. Ayrıca Arjantin Caddesi'nde üst gelir grubuna hitap eden Machka, Pronovias, Vakko ve Barbour gibi mağazalar bulunmaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkul Arjantin Caddesi'ne cephelidir. Arjantin Caddesi, tek yönde araç trafiğinin olduğu, genellikle işyeri kullanımlı yapılardan oluşan bir caddedir. Taşınmaza kent merkezinden ulaşım; özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir.



Konu Gayrimenkulden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Karum AVM	~ 0,40 km.
Kızılay Meydanı	~ 2,90 km.
Çankaya Belediyesi	~ 3,70 km.

4.2 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	: Ankara
İlçesi	: Çankaya
Bucağı	: -
Mahallesi	: Gaziosmanpaşa
Köyü	: -
Sokağı	: -
Mevkii	: -
Yüzölçümü	: 195 m ²
Pafta No.	: -
Ada No.	: 4431
Parsel No.	: 38
Gayrimenkulün Niteliği	: Bağ
Sahibi	: Yalçın Oğuz (Tam)

4.3 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri, İncelemeleri ve Yasal Süreci

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

Ankara ili, Çankaya ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nden temin edilen 19.06.2013 tarihli resmi takyidat yazısına göre gayrimenkul üzerinde;

Beyanlar Hanesinde:

- “37050 no’lu imar planına göre 11 m² yola gidecektir.” beyanı bulunmaktadır.

Şerhler Hanesinde:

- Çankaya Belediyesi Hesap İşleri Gelir Müdürlüğü lehine 19.11.1997 tarih ve 08/8462 sayı ile 800.000.000 TL’lik haciz bulunmaktadır. (21.11.1997 tarih, 6628 yevmiye numarası)

Resmi Takyidat Belgesi

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI					
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parsel	: 4431/38		
Zemin No	: 248386	Yüzölçüm	: 195,00 m ²		
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Tap. Nitelik	: BAĞ		
Kurum Adı	: Çankaya TM				
Mahalle / Köy Adı	: GAZİOSMANPAŞA Mah.				
Mevkii	:				
Cilt / Sayfa No	: 6 / 507				
Kayıt Durum	: Aktif				

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/B'd	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	37050 NOLU İMAR PLANINA GÖRE 11 M ² YOLA GİDECEKTİR.			

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
931131	YALÇIN OĞUZ / OSMAN OĞLU		TAM	195,00	Kadastro Parselinde Birleştirme - 18/01/1990 - 353-	

MÜLKİYET BİLGİLERİ (Devamı)					
S/B'd	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
Şerh	HACİZ 21.11.1997 YEV 6628 ÇANKAYA BELEDİYE HESAP İŞLERİ GELİR MÜDÜRLÜĞÜNDEN 19.11.1997 TA. 08/8462 SY. İLE BÖRÇ 800000000 TL.	ÇANKAYA BELEDİYESİ	21/11/1997 - 6628		

Son 3 yıldır borçluluğa rastlanmamıştır.

Raporlayan: 0827-Suat ÜSTÜN
Kaydına Uygunluk
19.06.2013

Rapor Tarihi / Saati : 19.06.2013 13:34

4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

- Değerleme konusu taşınmaza ilişkin son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmamıştır.
- Konu taşınmaza ait Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınmış resmi "takyidat belgesi" ekte yer almaktadır.

4.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği

Değerleme konusu 4431 ada 38 parsel no'lu gayrimenkulün imar arşivi dosyasında parsel üzerindeki yapıya ait 24.05.1958 tarihli 120 m² dükkân için ruhsat belgesi, 05.05.1962 tarihli ilave 57 m² dükkân için alınmış ruhsat belgesine rastlanmıştır olup, onaylı mimari projesi bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmazın mevcut durumda 1 bodrum kat + zemin kat + asma kattan meydana geldiği, toplam 220 m² alana sahip olduğu tespit edilmiş olup, ruhsat belgesinden farklı olarak 43 m² fazla inşaat alanı olduğu belirlenmiştir. Arşiv dosyasında incelenen ruhsat belgelerine göre fazla inşaat alanı bulunmaktadır. Bu durum göz önünde bulundurularak gayrimenkulün SPK Mevzuatı gereğince "bina" olarak GYO portföyüne alınmasının sakıncalı olduğu düşünülmektedir. Ancak parsel üzerinde yer alan yapının yıkılması sonrasında SPK Mevzuatı gereğince GYO portföyüne "arsa" olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı düşünülmektedir.

4.5 Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreci

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır.

İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

4.5.1 İmar Bilgileri, Mevcut Durum

Ankara Büyükşehir Belediyesi'nde ve Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 19.06.2013 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre ve 07.06.2013 tarihli resmi imar durumu belgesine göre taşınmazın imar durumu ve yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir.

✓ İmar Durumu:

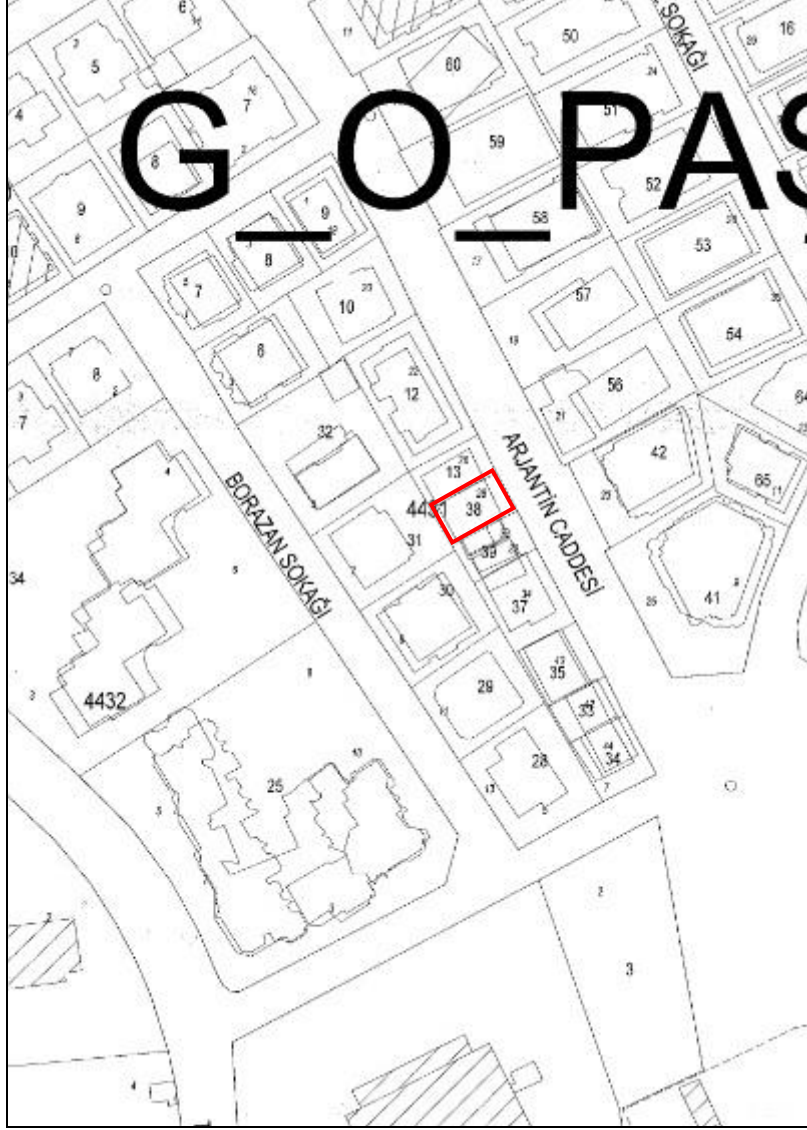
Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu parsel bölgede "Klasik parsel" olarak tabir edilen parsel niteliğinde olup, Çankaya Belediyesi tarafından yapılmış olan 19.11.1987 onay tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Ankara Büyükşehir Belediye Encümeni'nin 28.04.1988 tarih ve 1215 sayılı kararı ile onaylanan 37050 no'lu plana göre "Konut" alanında kalmaktadır. Yapılaşma koşulları;

- 4 kat (Hmaks: 12,50 m.),
- Blok nizam,
- Ön bahçe mesafesi 3,40 – 3,70 m yapılaşma koşullarına haizdir.

Not: 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirtilen notlara ve 07.06.2013 tarihli resmi imar durumu belgesine göre, değerlendirme konusu 38 parsel, 14 ve 15 no'lu parsellerin tevhidinden oluşmuştur. 14 no'lu parselin tamamı 100 m² iken 6 m²'si yola, 15 no'lu parselin tamamı 95 m²

iken 5 m²'si yola terk edilecektir. Tapu kayıtlarına göre 195 m² büyüklüğünde olan parselin 11 m² yola terki bulunmaktadır.

Çankaya Kadastro Müdürlüğü'nden Alınan Kadastral Pafta Örneği



✓ **Arsa Rayiç Değeri:**

Çankaya Belediyesi Emlak Servisi'nden alınan bilgiye göre; değerlendirme konusu gayrimenkulün arsasının 2013 yılı Emlak Vergisi'ne Esas Rayiç Bedeli **1.099,56,- TL/m²**'dir.

✓ **Ruhsat ve İzinler:**

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelere göre;

4431 ada 38 parsel için:

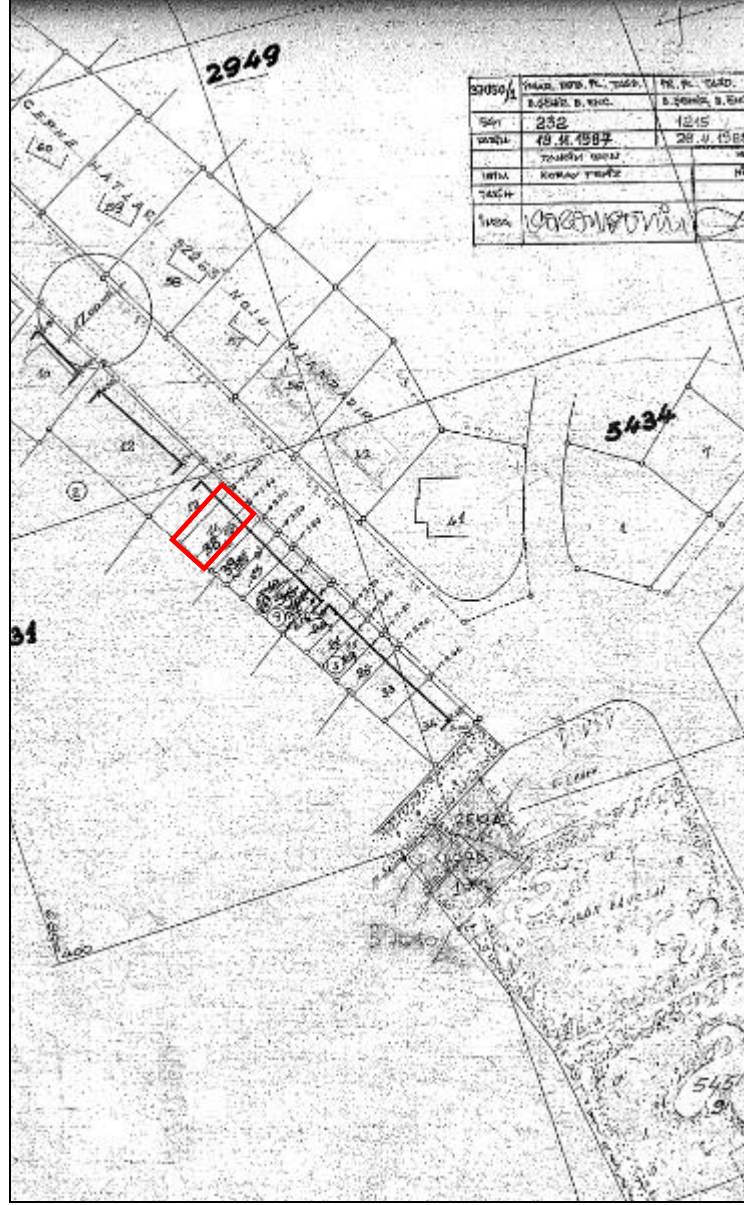
- 24.05.1958 tarihli, 649 no'lu, yol seviyesi üzeri 2 kat olmak üzere toplam 2 katlı, 120 m² dükkân için verilmiş olan **yeni yapı ruhsat belgesi** bulunmaktadır. (4431 ada 14 parsel adına düzenlenmiştir.)
- 05.05.1962 tarihli, 219 no'lu, 57 m² ilave için verilmiş olan **ilave yapı ruhsat belgesi** bulunmaktadır. Bu belge üzerinde tadilat projesinin 30.03.1962 tarihli olduğu belirtilmektedir. (4431 ada 14 parsel adına düzenlenmiştir.)
- 05.05.1962 tarihli, 182 no'lu, "Bir bodrum kat, zemin kat, bir normal kattan ibaret (zemin katta bir dükkân iki depo, normal katta bir daire ceman bir dükkân bir daireli) bina için verilmiş olan **yapı kullanma izin belgesi** bulunmaktadır. (4431 ada 14 parsel adına düzenlenmiştir.)
- Binanın ön cephesinde kaçak olarak yapılan 27 m²'lik sundurma ile ilgili olarak 04.02.1997 tarihli, 04/183 sayılı ve 12.01.2000 tarihli, 24/2205 sayılı **tespit zabıtı** tutulmuştur.
- Kaçak olarak inşa edilen bu bölümle için belediye encümeninin 29.05.1997 tarihli, 2445 sayılı ve 02.03.2000 tarihli, 854 sayılı **yıkım ve para cezası kararı** bulunmaktadır.
- Dosya içerisindeki belgelerden, 08.01.2004 tarihinde yapılan tespitte proje hilafı hususların giderilmiş olduğu bilgisi edinilmiştir.
- Dosya içerisinde, onay tarihi ve hangi parsel için verildiği belli olmayan eski, yazıları silinmiş kat planları bulunmaktadır. Bu planlardan sağlıklı bir bilgi edinilememiştir.

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

- Değerleme konusu parselin hukuki durumunda son 3 yılı içeren herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.
- Değerleme konusu gayrimenkul için son üç yıllık dönem içinde imar planı değişikliğine ilişkin detaylar "**4.5 Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 yıllık Yasal Süreci**" bölümünde verilmiştir. Buna göre gayrimenkulün bağlı olduğu imar planında, son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

T.C.		ÇANKAYA BELEDİYESİ		İMAR MÜDÜRLÜĞÜ		
Evrak No : 2472		Pafta No :		Çap No : 11301		
Plan No : 37559						
İMAR		KADASTRO		ŞUYU Miktarı M ²	TOPLAM Alan M ²	Düğünceler
ADA No.	Parsel No.	ADA No.	Parsel No.			
4431	38				84	4431 sayılı Parselin tehlikesinden 38 sayılı Parsel olgusu 1/27:37559 adlı Parsel için 14 sayılı Parselin tamamı 100 m. ile 6.25 m. yola 15 sayılı Parselin tamamı 25 m. ile 5 m. yola terk edilecektir.
İMAR DURUMU						
Yola Mesafesi : KROKİDE				İnşaat taru : Blok		
İnşaat Cephesi : KROKİDE (Engok)				Kat adedi (Bodrum hariç) : 4 KAT		
Derinliği : ARKA HÜDÜDA 300 M. KAL. 65000				Saçak seviyesi : 12.50 m.		
Parsel ölçüleri 19.12.1986 tarihli Aplikasyon şartından alınmıştır. 11/12/1986 DAĞ 24170 / 19/ 12 / 1986 Hazırlayan 1986 / 07.06.2013 M. BİLİRER GELİK (İmza) Çankaya Belediyesi Kadastro Müdürlüğü 07.06.2013 M. BİLİRER ÇELİK İmar (İmza)						
ÇİZEN 11/12/1986 DAĞ				İMAR DURUMU ŞİBER SEPT		
Ayşe FİDAN BOZKURT İmar (İmza)						
A — İmar yönetmeliği 79 : İmar durumunu gösterir çap ruhsat için başvuru tarihinden önce en fazla (1) sene içinde tasdik edilmiş olacaktır. B — Aplikasyonusuz çapla proje tasdik edilemez. C — Projeler İmar talimatnamesine uygun olarak tasdik edilecektir.						

Ankara Büyükşehir Belediyesi'nden Alınan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği



4.6 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu 4431 ada 38 parsel no'lu gayrimenkulün imar arşivi dosyasında parsel üzerindeki yapıya ait 24.05.1958 tarihli 120 m² dükkân için ruhsat belgesi, 05.05.1962 tarihli ilave 57 m² dükkân için alınmış ruhsat belgesine rastlanmıştır olup, onaylı mimari projesi bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın mevcut durumda 1 bodrum kat + zemin kat + asma kattan meydana geldiği, toplam 220 m² alana sahip olduğu tespit edilmiş olup, ruhsat belgesinden farklı olarak 43 m² fazla inşaat alanı olduğu belirlenmiştir. Arşiv dosyasında incelenen ruhsat belgelerine göre fazla inşaat alanı bulunmaktadır. Bu durum göz önünde bulundurularak gayrimenkul SPK Mevzuatı gereğince “bina” olarak GYO portföyüne alınmasının sakıncalı olduğu düşünülmektedir. Ancak parsel üzerinde yer alan yapının yıkılması sonrasında SPK Mevzuatı gereğince GYO portföyüne “arsa” olarak alınmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Niteliği

Değerleme konusu gayrimenkul, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi, Arjantin Caddesi, No:28'de kayıtlı olan işyeri kullanımına sahip “bağ” niteliğindeki gayrimenkuldür.

Değerleme konusu 4431 ada 38 parsel mahallinde yapılan incelemelere göre değerlendirme günü itibariyle cafe-bar olarak dizayn edilmiş olup, kullanılmamaktadır. Yapının bodrum katında servisi girişi ve malzeme deposu bulunmakta olup, zemin kat ve asma kat cafe-bar olarak dizayn edilmiştir.

Değerleme konusu 4431 ada 38 parsel girişi Arjantin Caddesi'nden sağlanmaktadır. Değerleme konusu parsel ile komşu parseller arasında belirleyici sınırlar yer almakta olup, kuzey ve güney cephesinin bir bölümü duvar ile çevrilmiştir.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

4431 Ada 38 Parsel Üzerindeki Gayrimenkulün Genel Özellikleri:

İnşaat Tarzı	:	Yığma Taş
İnşaat Nizamı	:	Blok Nizam
Binanın Kat Adedi	:	3 (Bodrum + Zemin + Asma Kat)
Ekspertiz Konusu Toplam Alan	:	Bodrum Kat: 88 m ² Zemin Kat: 88 m ² Asma Kat: 44 m ² (Mevcut duruma göre toplam 220 m ² , Yapı Ruhsat Belgesi'ne göre toplam 177 m ²)
Yaşı	:	~55
Elektrik	:	Var
Su	:	Var
Kanalizasyon	:	Var
Isıtma Sistemi	:	Doğalgaz
Jeneratör	:	-
Asansör	:	-
Yangın Merdiveni	:	-
Yangın Alarmı	:	Var

Park Yeri	:	-
Dış Cephe	:	Kompozit Giydirme

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekân İnşaat Özellikleri

Değerleme çalışması sırasında, müşteri talebi doğrultusunda mülkün içine girilememiş olup, iç mekan özelliklerine yönelik inceleme yapılamamıştır.

5.4 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu 4431 ada 38 parsel giriş Arjantin Caddesi'nden sağlanmaktadır.
- Arjantin Caddesi, güneyden kuzeye doğru azalan, eğimli bir yapıya sahiptir.
- Değerleme konusu gayrimenkul bodrum + zemin + asma kattan oluşmaktadır.
- Değerleme konusu gayrimenkul değerleme günü itibarıyla cafe-bar olarak dizayn edilmiş olup, kullanılmamaktadır.
- Değerleme konusu 4431 ada 38 parsel Ankara'nın perakende ve yaya hareketliliği bakımından en işlek caddelerden biri olan Arjantin Caddesi üzerinde yer almaktadır.
- Değerleme konusu gayrimenkulün yakın çevresinde Hilton Otel, Sheraton Hotel, Karum AVM, büyükelçilik yapıları, lüks markaların bulunduğu mağazalar, konut ve ticari amaçlı kullanılan 30 ile 50 yıllık yapılar bulunmaktadır.

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

6.1 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi Tanımı

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımıdır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Değerleme konusu 4431 ada 38 no'lu parselin en etkin ve verimli kullanımının, bölgenin yapısı, gayrimenkulün konumu ve mevcut imar durumu dikkate alındığında; **"konut + ticaret"** kullanımı olduğu düşünülmektedir.

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler – SWOT Analizi

• GÜÇLÜ YANLAR

- ✓ Değerleme konusu taşınmazın Ankara'nın perakende ve yaya hareketliliğinin yüksek olduğu Arjantin Caddesi üzerinde olması,
- ✓ Konumu itibarıyla gayrimenkule ulaşımın kolay olması, toplu taşıma ve özel araçla kolaylıkla ulaşım sağlanması,
- ✓ Taşınmazın konumu itibarıyla algılanabilirliğinin ve reklam kabiliyetinin yüksek olması,

• ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın eski olması,
- Değerleme konusu gayrimenkule ait onaylı mimari projenin bulunmaması,
- Değerleme konusu 4431 ada 38 parsel üzerinde yer alan yapının mevcut durumunun Yapı Ruhsat Belgesi'ndeki alan bilgisi ile uygun olmaması,
- Taşınmazın kat mülkiyetinin kurulmamış olması,
- Parselin 11 m² yola terkinin bulunması,

• FIRSATLAR

- + Bölgede lüks mağazaların ve bankaların yoğunlaşmasının, bölgedeki ticari gayrimenkul yatırımcılarının talebini olumlu etkilemesi.

• TEHDİTLER

- ? Dünyada yaşanan finansal krizin, Türkiye üzerindeki olumsuz etkilerinin gayrimenkul sektörüne olumsuz yansması.

7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerleme çalışmasında gayrimenkulün değer tespiti için emsal karşılaştırma ve direkt kapitalizasyon yaklaşımları kullanılmıştır.

7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda bölgede yer alan satılık ve kiralık gayrimenkullere ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

Satılık ve Kiralık Konutlar:

- Arjantin Caddesi'nde, yaklaşık 30 yıllık binada, 3. en üst katta bulunan, 4+1, 160 m² büyüklüğündeki dairenin 2.600 TL'ye kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(16,25 TL/m²/ay) (8,42 USD/m²/ay)**
- Arjantin Caddesi'nde, yaklaşık 30 yıllık binada, 3. en üst katta bulunan, 400 m² büyüklüğündeki, bakım isteyen dairenin 5.000 TL'ye kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(12,50 TL/m²/ay) (6,48 USD/m²/ay)**
- Gayrimenkule yakın konumda, Filistin Caddesi'nde, yaklaşık 10 yıllık binanın 1. bodrum katında bulunan, 2+1, 85 m² büyüklüğündeki, bakımlı dairenin 1.650 TL'ye kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(19,41 TL/m²/ay) (10,06 USD/m²/ay)**
- Arjantin Caddesi'nde, yaklaşık 10 yıllık binanın ara katında bulunan 170 m² büyüklüğündeki dairenin 7 ay önce 500.000 TL'ye satıldığı bilgisi alınmıştır. **(2.941 TL/m²/ay) (1.524 USD/m²/ay)**

- Gayrimenkule yakın, daha kötü konumda, Nene Hatun Caddesi'nde, yaklaşık 30 yıllık binada, 2. katta bulunan, 2+1, 95 m² büyüklüğündeki, bakım isteyen dairenin 135.000 TL'ye satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(1.421 TL/m²/ay) (736 USD/m²/ay)**

Satılık Binalar*:

- Borazan Sokak'ta, üzerinde yıkılacak bina bulunan, 4 kat, konut imarlı, net 490 m² yüzölçümlü arsanın, 2013 yılı içerisinde 1.000.000 USD'ye satıldığı bilgisi alınmıştır. **(Arsa Değeri: 3.939 TL/m², 2.040 USD/m²)**
- Gayrimenkule yakın, daha kötü konumda, Horasan Sokak ile Umurbey Sokak kesişiminde, üzerinde 1 katlı, eski bina bulunan, 3 kat, konut imarlı, net 721 m² yüzölçümlü arsanın, 2013 yılı içerisinde 3.500.000 TL'ye satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(Arsa Değeri: 4.854 TL/m², 2.515 USD/m²)**
- Filistin Caddesi'nde, üzerinde 4 katlı, eski bina bulunan, 4 kat, konut imarlı, net 660 m² yüzölçümlü arsanın, 4.000.000 EURO (5.306.000 USD)'ya satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(Arsa Değeri: 15.515 TL/m², 8.039 USD/m²)**
- Gayrimenkule yakın konumda, Filistin Caddesi ile Nene Hatun Caddesi kesişiminde, üzerinde 3 katlı, eski bina bulunan, 4 kat, konut imarlı, net 495 m² yüzölçümlü arsanın, 1 ay önce 3.000.000 TL'ye satıldığı bilgisi alınmıştır. **(Arsa Değeri: 6.061 TL/m², 3.140 USD/m²)**

*** Değerleme konusu gayrimenkulün yakın çevresinde satışa konu olan boş arsanın bulunmaması sebebiyle, bölgedeki 30 yaş üzeri ve/veya kullanılamayacak durumda olan bina değerleri arsa değeri olarak kullanılmıştır.**

Satılık ve Kiralık Dükkânlar ve Ofisler;

- Arjantin Caddesi'nde yer alan, bodrum + zemin + asma kat olmak üzere 3 kattan oluşan, 400 m² alana sahip, köşe konumlu dükkanın 30.000 TL bedelle, bankaya kiralandığı bilgisi alınmıştır. **(Zemin kata indirgenmiş birim değer: 147 TL/m²/ay, 76 USD/m²/ay)**
- Arjantin Caddesi ve Filistin Caddesi kesişiminde yer alan, 150 m² bodrum kat + 190 m² zemin kat olmak üzere toplam 340 m² alana sahip, yola 8 m. cephe, bahçesi ve otoparkı bulunan dükkanın 15.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(Zemin kata indirgenmiş birim değer: 68 TL/m²/ay, 35 USD/m²/ay)**
- Gayrimenkule yakın konumda, Filistin Caddesi'nde yer alan, 300 m² alana sahip, zemin kat konumlu dükkanın 20.000 USD bedelle 5 aydır kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(127 TL/m²/ay), (66 USD/m²/ay)**
- Gayrimenkule yakın konumda, Filistin Caddesi'nde, yeni binada yer alan, 370 m² bodrum kat + 370 m² 1. kat olmak üzere toplam 740 m² alana sahip, yola 8 m. cephe, 100 m² bahçesi bulunan dükkanın 20.000 USD kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. **(Zemin kata indirgenmiş birim değer: 77 TL/m²/ay, 40 USD/m²/ay)**
- Gayrimenkule yakın, daha kötü konumda, Şairler Sokak'ta, yaklaşık 25 yıllık binada, 2. katta bulunan, 5+1, 300 m² büyüklüğündeki, bakımlı ofisin 470.000 TL'ye satılık olduğu bilgisi alınmıştır. **(1.567 TL/m²/ay) (812 USD/m²/ay)**

✓ Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizine Göre Gayrimenkul İçin Değerleme Uzmanının Profesyonel Görüşü:

Değerleme konusu gayrimenkulün yaklaşık 55 yıllık olmasına rağmen reklam kabiliyeti ve algılanabilirliğinin oldukça yüksek olması, ulaşım kolaylığı, bulunduğu bölgenin araç ve yaya trafiğinin ve ticari hareketliliğin yoğun olması ve bölgede benzer nitelikte binanın az olması gibi

durumlar göz önünde bulundurularak gayrimenkulün m² satış değerleri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir:

7.2.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme konusu taşınmaza emsal karşılaştırma yöntemine göre yasal durum değeri takdir edilirken; konumu, görünürlüğü ve cadde üzerindeki yaya trafiği dikkate alınmıştır.

4431 ada, 38 no'lu parsele ilişkin Mevcut Kullanım Değeri Hesabı

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan binanın mevcut durumda yapı ruhsatından fazla inşaat alanına sahip olduğu tespit edilmiş olup, SPK mevzuatı gereğince GYO portföyüne "Bina" olarak alınmasının uygun bulunmaması sebebiyle binaya ilişkin mevcut kullanım değeri sadece bilgi amaçlı olarak gösterilmektedir.

Söz konusu gayrimenkulün değer takdiri sırasında, çevrede yer alan satılık ve kiralık dükkan ve mağaza fiyatları araştırılmış, yapının büyüklüğü, cephesi gibi faktörler de göz önünde bulundurularak, değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

4431 Ada 38 Parsel			
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Gayrimenkulün Mevcut Kullanım Değeri*			
Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)	Yaklaşık Toplam Değer (TL)
220	7.655	1.684.100	1.684.000
*Mahallinde yapılan ölçümlere göre verilmiştir.			

4431 ada, 38 no'lu parsele ilişkin Arsa Değeri Hesabı

Yapılan incelemede, değerleme konusu parselin, bölgede satılık durumda olan arsalardan yaklaşık 2,5-3 kat oranında daha fazla inşaat hakkına sahip olacağı belirlenmiştir. Bu durumun yanı sıra gayrimenkulün Arjantin Caddesi'nde konumlanmış olması, parselin alanı gibi hususlar da göz önünde bulundurularak değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

4431 Ada 38 Parsel			
Arsa Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)	Toplam Değer (USD)
195	11.860	2.312.700	1.198.290

7.2.2 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Değerleme konusu gayrimenkulün yakın çevresinde bulunan ticari nitelikteki gayrimenkullerin yapılan incelemeler doğrultusunda kapitalizasyon oranının %6, konut niteliğindeki gayrimenkullerin kapitalizasyon oranının %7 olduğu tespit edilmiştir.

Bölgede yer alan mağaza ve konut kiralari göz önünde bulundurularak; gayrimenkulün konumu, niteliği, yapı kalitesi ve yasal alanları da dikkate alınarak 4431 ada 38 parselin aylık toplam kira değeri **8.294 TL** olarak "Direkt Kapitalizasyon Yöntemi'ne" göre takdir edilmiştir.

4431 Ada 38 Parsel:

4431 Ada 38 Parsel					
Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımına Göre Gayrimenkulün Mevcut Kullanım Değeri					
Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ² /ay)	Aylık Kira (TL)	Yıllık Kira (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Toplam Değer (TL)
220	37,70	8.294	99.528	6%	1.658.800

7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Gayrimenkulün mevcut kullanım değeri için Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı kullanılmış olup, arsa değeri takdiri için 2. yöntemin kullanılması uygun bulunmamıştır.

- Değerleme çalışmasında Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı'na göre;
 - 4431 ada 38 parselin toplam mevcut durum değeri; **1.684.000.-TL (KDV Hariç)**
 - 4431 ada 38 parselin toplam arsa değeri; **2.313.000.-TL (KDV Hariç)** olarak hesaplanmıştır.
- Değerleme çalışmasında Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı'na göre;
 - 4431 ada 38 parselin mevcut kullanım değeri; **1.659.000.-TL (KDV Hariç)** hesaplanmıştır.
- Değerleme çalışmasında gayrimenkulün mevcut durum kira değeri direkt kapitalizasyon yaklaşımına göre takdir edilmiştir.
 - 4431 ada 38 parselin mevcut durum kira değeri; **8.294 TL (KDV Hariç)**'dir.

Gayrimenkulün nihai değeri, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı'na göre takdir edilmiştir.

Değerleme kapsamındaki gayrimenkulün KDV uygulaması ile ilgili aşağıda belirtilen karar kapsamında hareket edilmiştir.

- **KDV Uygulaması ile İlgili Karar**
"2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV Uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı'na göre gayrimenkulün piyasa araştırmaları neticesinde, KDV Dahil; **4431 ada 38 parselin arsa değerinin; 2.729.000.-TL (İkimilyonyediyüzymidokuzbin,-Türk Lirası)** olarak takdir edilmesinin uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

Gayrimenkulün bulunduğu yer, fiziksel ve diğer özellikleri ve değerinde etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, ayrıca bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

Ülkemizde ve dünyada son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. tarafından gayrimenkulün değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Ankara ili, Çankaya ilçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi, 4431 ada, 38 no'lu parselde kayıtlı, "Bağ" vasıflı, 195 m² alana sahip, "Yalçın Oğuz" mülkiyetindeki gayrimenkulün; **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına göre** gayrimenkulün mevcut kullanım ve arsa değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

4431 ADA 38 PARSELİN EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMINA GÖRE 24.06.2013 TARİHLİ ARSA DEĞERİ (KDV HARIÇ)

2.313.000.-TL (İkimilyonüçyüzonüçbin- Türk Lirası)
1.198.000.-USD (Birmilyonyüzdoksansekizbin- Amerikan Doları)

4431 ADA 38 PARSELİN EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMINA GÖRE 24.06.2013 TARİHLİ ARSA DEĞERİ² (%18 KDV DAHİL)

2.729.000.-TL (İkimilyonyediyüz yirmidokuzbin- Türk Lirası)
1.414.000.-USD (Birmilyondört yüzondörtbin- Amerikan Doları)

1 USD=1,93 TL olarak kabul edilmiştir.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Lisanslı Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
		
Natali V. DERGAZAROĞLU	Özdil ŞAHİN	Cansel Şirin YAZICI
Lisans No: 401128	Lisans No: 400461, MRICS	Lisans No: 400112, FRICS

² KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.

EKLER

- 1 Tapu Fotokopisi
- 2 Son 3 yıl içindeki Tapu Takyidatı Değişikliklerine İlişkin Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü'nün tapu kütüğü kayıtları
- 3 Son 3 yıl içindeki İmar Durumu Değişikliklerine İlişkin Çankaya Belediyesi'nden Alınan İmar Durum Belgesi ve 1/1000 Ölçekli İmar Planı
- 4 Fotoğraflar
- 5 Özgeçmişler
- 6 Lisans Belgeleri