ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ALİ FUAT BAŞGİL MAHALLESİ'NDE 4 BAĞIMSIZ BÖLÜM

ÇANKAYA / ANKARA

Tarih: 30.12.2013

R. No: 2013REVB119

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından **Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** için **30.12.2013** tarihinde **2013REVB119** rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru c uğu;
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
- Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı;
- Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğu;
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
- Bu değerleme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

"TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin üretim faaliyeti ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSI tarafından belgelendirilmiştir."
Sertifika No: FS 509685

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMENKULLERİN AÇIK ADRESİ	Gazi Osman Paşa Mahallesi, Kuleli Sokak, No: 3/3-4, Çankaya / ANKARA
GAYRİMENKULLERİN KULLANIMI	2, 3 ve 4 no'lu bağımsız bölümler Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hizmet Binası olarak kullanılmakta olup, 1 no'lu bağımsız bölüm kiraya verilmiş ve mağaza olarak kullanılmaktır.
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Taşınmazların tapu kayıt bilgileri raporun **"4.1. Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri"** başlığı altında ayrıntılı şekilde belirtilmiştir.
İMAR DURUMU	Değerleme konusu ana taşınmaz Çankaya Belediyesi tarafından yapılmış 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na ve 13.03.1998 tarih, 6650 sayılı İmar Çapı'na göre "**Konut Alanı**"nda kalmakta olup, yapılaşma koşulları; • "İkili Blok" nizam, • 3 kat (Bodrum hariç), • Yan komşu mesafesi 3,00 m, • Yola mesafesi 7,50 m, • İnşaat derinliği 20,00 m'dir.

30.12.2013 TARİHİ İTİBARİYLE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)	
2.423.000.- TL **(İkimilyondörtyüzyirmiüçbin.-** **Türk Lirası)**	**1.122.000.- USD** **(Birmilyonyüzyirmiikibin.-** **Amerikan Doları)**
30.12.2013 TARİHİ İTİBARİYLE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)	
2.726.030.- TL **(İkimilyonyediyüzyirmialtıbinotuz.-** **Türk Lirası)**	**1.261.817.- USD** **(Birmilyonikiyüzaltmışbirbinsekizyüzonyedi.-** **Amerikan Doları)**
30.12.2013 TARİHİ İTİBARİYLE TAŞINMAZLARIN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV Hariç)	
16.820.- TL **(Onaltıbinsekizyüzyirmi.-** **Türk Lirası)**	**7.790.- USD** **(Yedibinyediyüzdoksan.-** **Amerikan Doları)**
30.12.2013 TARİHİ İTİBARİYLE TAŞINMAZLARIN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV Dahil)	
18.848.- TL **(Onsekizbinsekizyüzkırksekiz.-** **Türk Lirası)**	**8.724.- USD** **(Sekizbinyediyüzyirmidört.-** **Amerikan Doları)**

1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
2- KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir.
3- 1 USD= 2,1604.- TL kabul edilmiştir. Kur değerleri bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.
4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine gore hazırlanmıştır.
5- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Simge SEVİN AKSAN **Değerleme Uzmanı (401772)**	**Bilge BELLER ÖZÇAM** **Sorumlu Değerleme Uzmanı (400512)**

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 ..... **5**
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ **5**
1.1 Rapor Tarih ve Numarası 5
1.2 Rapor Türü 5
1.3 Raporu Hazırlayanlar 5
1.4 Değerleme Tarihi 5
1.5 Dayanak Sözleşmesi 5
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler 5
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar 5
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 5
1.9 Şirket Bilgileri 6
1.10 Müşteri Bilgileri 6
BÖLÜM 2 ..... **8**
DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI **8**
2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler 8
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı 8
2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı 8
2.1.3 Maliyet Yaklaşımı 8
2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı 8
2.2 Kullanılan Değer Tanımları 9
2.2.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri) 9
2.2.2 Zorunlu Satış Değeri 9
BÖLÜM 3 ..... **11**
GENEL VE ÖZEL VERİLER **11**
3.1 Genel Veriler - Sosyal ve Ekonomik Veriler 11
3.1.1 Demografik Veriler 11
3.1.2 Ekonomik Veriler 12
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulun Bulunduğu Bölgenin Analizi 13
3.2.1 Ankara İli 13
3.2.2 Çankaya İlçesi 14
BÖLÜM 4 ..... **17**
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ **17**
4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri 17
4.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri 17
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri 19
4.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri 19
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi 21
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkuller, Gayrimenkullerin Projesi veya Gayrimenkullera Bağlı Hak ve Faydalar Hakkında Görüş 21
4.5 Hukuki Sorumluluk 21
4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon) 21
BÖLÜM 5 ..... **24**
GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ **24**
5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri 24
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı 25
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal İnşaat Özellikleri 28
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İç Mekan İnşaat Özellikleri 28
5.5 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler 29
5.6 Harici ve Müteferrik İşler 29
BÖLÜM 6 ..... **31**
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ **31**
BÖLÜM 7 ..... **33**
7.1 Taşınmazların Değerine Etken Faktörler 33
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi 33
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi 33
7.2.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi 37
7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi 38
BÖLÜM 8 ..... **40**
SONUÇ **40**
BÖLÜM 9 ..... **42**
EKLER **42**

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor, Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 03.10.2013 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.12.2013 tarihinde, 2013REVB119 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu değerleme raporu Ankara İli, Çankaya İlçesi, Ali Fuat Başgil Mahallesi, 5441 ada, 12 no'lu parsel, 391,00 m² arsa üzerinde yer alan "Kargir Apartmanı" vasıflı "Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı, "İki Katlı Dükkan" niteliğindeki 3. bodrum + 2. bodrum katta bulunan 1 no'lu (187/782 Arsa Paylı); "Konut" niteliğindeki 1. bodrum katta bulunan 2 no'lu (107/782 Arsa Paylı) ve zemin katta bulunan 3 no'lu (107/782 Arsa Paylı); "Dubleks Çatı Aralı Konut" niteliğindeki 1. ve 2. normal katta bulunan 4 no'lu (381/782 Arsa Paylı) bağımsız bölümlerin 30.12.2013 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan değerleme raporudur.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu; gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz değerleme uzmanı Simge SEVİN AKSAN ve sorumlu değerleme uzmanı Bilge BELLER ÖZÇAM tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 11.10.2013 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.12.2013 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkullerin mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi

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

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 03.10.2013 tarihli talebine istinaden, belirtilen gayrimenkullerin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

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

Şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde söz konusu taşınmazlar için hazırlanmış değerleme çalışması taşınmazların piyasa değeri olup, Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

	Rapor-1	Rapor-2
Rapor Tarihi	29.12.2011	28.12.2012
Rapor Numarası	2012B72	2012REVB101
Raporu Hazırlayanlar	Mehmet ASLAN Makbule YÖNEL MAYA	Özge AKLAR Hüsniye BOZTUNÇ
Gayrimenkulun Toplam Değeri (TL)	2.260.000 TL	2.330.000 TL

1.9 Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

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.

1.10 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan dört farklı değerleme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Geliştirme Yaklaşımı" yöntemleridir.

2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

İndirgeme oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanın bulunabilrliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

2.1.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulun değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır." şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulun önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulun değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulun bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

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

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

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

2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı

Yatırımların amacı mal veya hizmetler üretip piyasaya arz etmek ve bunun sonucunda kar etmektir. Yatırım, ticari karlılığı üretilecek mal veya hizmetler için yeterli talebin bulunmasına ve bunların beklenen karı temin etme olanağı sağlayacak fiyatlarla satılmasına bağlıdır. Projenin girişimci yönünde incelenmesi, proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik

bekleyişlerin incelenmesi ve değerlendirilmesini içerir. Proje konusu mal veya hizmetlerin yer aldığı pazarın değerlendirilmesi mevcut durum ve geleceğe yönelik bekleyişler olarak incelenebilir.

Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek, firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam harcamalar ile ilgili bir gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda projenin gelir tahmini yapılarak bu tahmin sırasında varsayımlarda bulunulur. Bu varsayımlarda sektörün durumu, projenin bulunduğu yere yakın konumdaki benzer projelerin istatistiksel rakamlarından yararlanılır.

Daha sonra projenin performans tahmini yapılarak ve bu performans tahmininden projenin gerçekleştirilmesi durumunda net bugünkü değerinin ne olacağı hesaplanır. Çalışmada yapılan varsayımlar kısmen anlatılmış olmakla birlikte detayları uzmanda saklıdır.

2.2 Kullanılan Değer Tanımları

2.2.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

Bir gayrimenkulun alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulun en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlıyacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulun satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulun alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.2.2 Zorunlu Satış Değeri

Satıcının gayrimenkulunu satmak için baskı altında olduğu ve bunun sonucu olarak uygun bir pazarlama süresinin mümkün olmadığı koşullarda kullanılan değerdir. Zorunlu satışta kabul edilen fiyat, piyasa değerinin makul ve adil durumunun aksine satıcının özel koşullarını yansıtan bir değerdir.

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerleme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerleme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerleme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

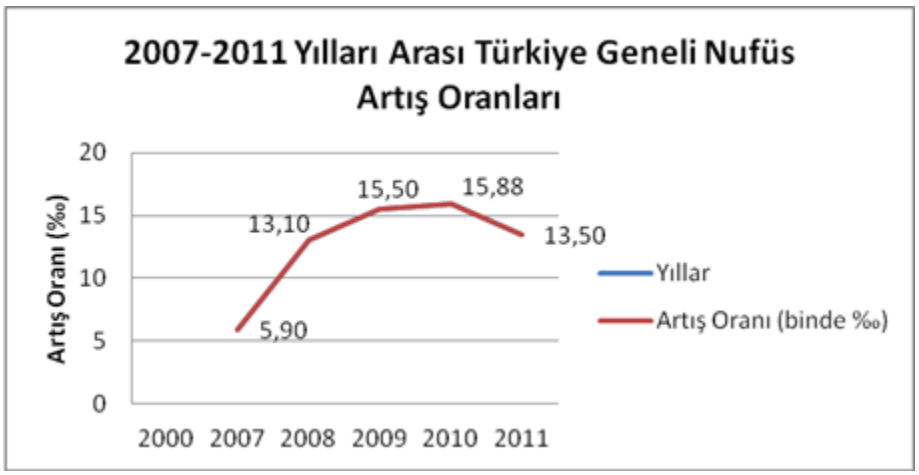
3.1 Genel Veriler - Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2012 tarihi itibariyle Türkiye nüfusu 75.627.384 kişidir. 2012 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı binde 12 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 903.115 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,4'ünü (37.956.168 kişi) erkekler, % 49,6'sını (37.671.216 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır.

Türkiye Geneli Nüfus Artışının Yıllara Yaygın Gösterimi			
Toplam			
	Toplam	Erkek	Kadın
2008	71.517.100	35.901.154	35.615.946
2009	72.561.312	36.462.470	36.098.842
2010	73.722.988	37.043.182	36.679.806
2011	74.724.269	37.532.954	37.191.315
2012	75.627.384	37.956.168	37.671.216

Türkiye nüfusu 2009 yılı sonu itibariyle 2008 yılına oranla binde 14,5 artarak, 72.561.312 kişiye ulaşmış olup, bu rakam 2010 yılı sonu itibari ile 1.161.676 kişilik artışla (binde 15,88) 73.722.988 kişiye ulaşmıştır. 2011 yılında binde 13,5 olan yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında binde 12'ye gerilemiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2012 yılında, bir önceki yıla göre 903.115 kişi artmıştır. Aşağıdaki grafikte 2007-2011 yılları arası Türkiye geneli nüfus artış oranlarını görmek mümkündür.



2012 yılında 81 ilden; 56'sının nüfusu bir önceki yıla göre artarken, 25 ilin nüfusu azalmıştır. Nüfus artış hızı en düşük olan ilk üç il; Bilecik (binde -100,41), Isparta (-86,27) ve Kütahya (binde -45,44)'dır.

Nüfus artış hızı en yüksek olan ilk üç il ise sırasıyla; Tunceli (binde 103,49), Hakkari (binde 79,75) ve Şırnak (binde 62,82)'tır.

Türkiye'de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 17 yılda önemli artış göstererek 1990 yılında yüzde 59 iken 2000 yılında yüzde 64,9'a 2009 yılında ise ülke nüfusunun %75,5'ine yükselmiştir. 2010 yılında bu oran %76,3 olarak ölçülmüştür. Şehir nüfusu (İl ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 56.222.356, köy nüfusu (Belde ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 17.500.632 kişidir. 2012 yılı itibari ile ise toplam nüfusun %76,8'i 58.448.431) il ve ilçe merkezlerinde ikamet ederken, %23,2'si (17.178.953) belde ve köylerde ikamet etmektedir. İl ve ilçe merkezlerinde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il %99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise %35 ile Ardahan olmuştur.

Ülkemizin toplam nüfusunun %18,3'ü (13.854.740 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; %6,6 ile (4.890.893 kişi) Ankara, %5,3 ile (3.965.232 kişi) İzmir, %3,6 ile (2.652.126 kişi) Bursa, %2,8 ile (2.108.805 kişi) Adana takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 76.724'tür.

Ülkemizde ortalama yaş 30,1'dir. Ortanca yaş erkeklerde 29,5 iken, kadınlarda 30,6'dır. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin ortanca yaşı 29,5; belde ve köylerde ikamet edenlerin ortanca yaşı ise 30,5'tir. Nüfusun yarısı 29,7 yaşından küçüktür.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus (51.088.202), toplam nüfusun %67,6'sını oluşturmaktadır. Ülkemiz nüfusunun %24,9'u (18.857.179 kişi) 0-14 yaş grubunda, %7,5'i ise (5.682.003 kişi) 65 ve daha yukarı yaş grubunda bulunmaktadır.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 98 kişidir. Bu sayı illerde 12 ile 2.666 kişi arasında değişmektedir. İstanbul ilinde bir kilometrekareye 2.666 kişi düşmektedir. Bunu sırasıyla; 453 kişi ile Kocaeli, 333 kişi ile İzmir, 264 kişi ile Gaziantep ve 258 kişi ile Bursa illeri izlemektedir.

Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 12 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 250'dir.

İl	Nüfus (Şehir Merkezi)	Nüfus
İstanbul	13.710.512	13.854.740
Ankara	4.842.136	4.965.542
İzmir	3.661.930	4.005.459
Bursa	2.688.171	2.402.012
Adana	2.125.635	1.886.624

3.1.2 Ekonomik Veriler[1]

2008 yılının başlarında iç siyasetten çok dış ekonomik gelişmeler ağırlıkta olmuş, yaşanan gelişmeler ekonomiyi doğrudan etkileyerek 2008 yılı Nisan ayından itibaren yatırımlarda yavaşlama görülmüş ve geçmiş yıllardaki yabancı yatırım oranı düşmeye başlamıştır. 2008 yılı içerisindeki yatırımlara bakıldığında, konut ve alışveriş merkezi sektöründeki bazı bölgelerde doyma noktasına ulaşmakla birlikte ofis ve lojistik sektöründe yatırımların devam ettiği gözlenmiştir.

Dünya'da ilk başta ABD'de Subprime Mortgage Krizi olarak başlayan, sonrasında likidite sıkıntısından kaynaklandığı sanılan ancak zamanla asıl sorunun güven eksikliği olduğu anlaşılan 2008 yılının en önemli olayı ekonomik kriz, Mart ayında ABD'nin önemli yatırım bankalarının ve sigorta firmalarının

[1] *TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.*

iflas etmesi ile kendini göstermiş ve kısa zamanda Avrupa'ya sıçramıştır. Ülkelerin birbiri ardına kriz önleyici paketler açıklamalarına rağmen ekonomik küçülmelere engel olamayıp dünya büyüme tahminleri eksi değerleri göstermiştir.

2008 yılı sonu ve 2009 yılı başında Türkiye'de ekonomik kriz reel sektörde de hissedilmeye başlamıştır. 2009 yılı içerisinde ekonomik daralma ile birlikte sanayi üretimi ve istihdamda düşüşler yaşanmıştır. Gayrimenkul sektörünün de 2009 yılını küçülerek geçirdiği, fiyatların düşüş hareketini sürdürdüğü ve talebin az olduğu bilinmektedir.

Ancak 2010 yılı başlarında ülke ekonomisinde ve dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile birlikte sürdürülebilir bir kalkınmanın tekrar başladığı ve krizin etkilerinin pozitif hava ile beraber bir nebze de azaldığı gözlemlenmektedir. 2010 yılı genelinde döviz fiyatlarının belirli bir bant seviyesinde kalması, İstanbul Borsası'nın 2010 yılı başı itibariyle artış eğilimini devam ettirmesi, 2010 Eylül ayında yapılan referandumun siyasi istikrar olarak algılanmasıyla birlikte piyasalarda esen pozitif hava devam etmiştir.

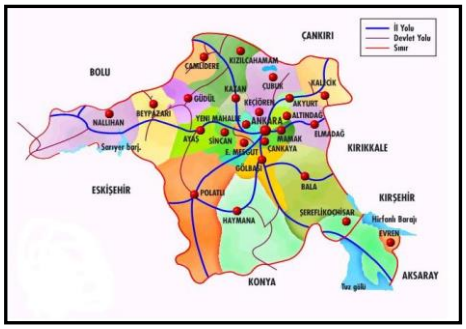
Ekonomik verilerin pozitif olmaya başladığı 2011 yılı içerisinde yabancı yatırımların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. Ancak büyük yatırım kararlarının önceki yıllarda olduğu gibi rahat ve kolay verilememesi yatırım süreçlerini uzatmıştır. Fiyat istikrarı ve ekonomik büyümenin artması ile 2011 yılı Türkiye'nin ilerlemesine ve dış politikada gücünün artmasına sahne olmuştur.

2012 yılı içerisinde de ekonomik istikrarın devam ettiği görülse de, bazı gayrimenkul tipleri ve projeleri için satış sıkıntısı yaşandığı gözlemlenmiştir. Bunun yanında 2012 yılı sektöre 3 önemli yasanın getirildiği bir yıl olmuştur. Mütekabiliyet Yasası ile birlikte Türkiye'de yatırım yapmak isteyen yabancı yatırımcıların önü açılmış olup, bu yasanın önümüzdeki süreçte gayrimenkul piyasasına ciddi bir ivme kazandırması beklenmektedir. Mütekabiliyet Yasası ile yabancı sermayeyi çekmek ve cari açığı kapatmak amaçlansa da asıl yurt içinde ve yurt dışında ilgi gören ve kaynak arttırılmasını sağlayacak hususun kentsel dönüşüm ve 2B arazilerinin satışı olduğu düşünülmektedir. Bu yasalar ile yeni gayrimenkul geliştirme alanları yaratılmış olup, bunun etkisinin 2013 yılında daha net hissedileceği düşünülmektedir. Özellikle kentsel dönüşüm ile yapılacak yatırımlar ve arazi arayışları yoğun olarak yatırımcıların gündemindedir.

Uluslararası Kredi Derecelendirme Kuruluşu Standart & Poor's, Türkiye'nin uzun vadeli kredi notunu Mart 2013'de BB'den yatırım yapılabilir seviyenin bir altı olan BB+'ya yükseltmiştir. Mayıs 2013'de ise Moody's Türkiye'nin kredi notunu bir basamak artışla Baa3'e yükseltmiştir. Böylelikle Türkiye, Fitch'in Kasım 2012'deki artışının (BBB-) ardından ikinci yatırım yapılabilir notunu almıştır. Bu olumlu gelişmeler ile yabancı yatırımcıların Türkiye'ye girişlerinin daha hızlı bir şekilde artarak devam etmesi beklenmektedir. Ekonomik açıdan yaşanan olumlu gelişmeler ve 2012 yılı içinde kabul edilen 3 önemli yasanın etkisinin görülmeye başlanması ile birlikte 2013 yılının 2012 yılına kıyasla gayrimenkul sektörü açısından daha iyi bir yıl olacağı öngörülmektedir.

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulun Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 Ankara İli



Yüzölçümü 30.715 km² olan Ankara'nın ortalama olarak deniz seviyesinden yüksekliği 890 m.'dir. Doğusunda Kırıkkale ve Kırşehir; kuzeyinde Çankırı ve Bolu; kuzeybatısında Bolu; batısında Eskişehir; güneyinde Konya ve Aksaray illeri bulunmaktadır.

Temsil Kurulu'nun çalışmalarını yürütmek için karargah olarak seçilen Ankara'da 27 Aralık 1919'da büyük bir coşkuyla karşılanan Mustafa Kemal Atatürk, Türkiye Cumhuriyeti'nin temellerini de burada atmıştır. 23 Nisan 1920'de kurulan TBMM Hükümeti'nin 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.

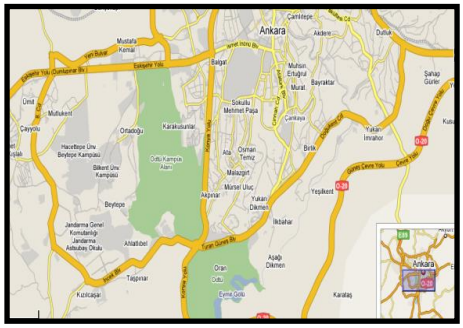
Ankara'nın Altındağ, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Güdül, Haymana, Kalecik, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Şereflikoçhisar, Yenimahalle, Gölbaşı, Keçiören, Mamak, Sincan, Kazan, Akyurt, Etimesgut, Evren ve Pursaklar olmak üzere 25 ilçesi bulunmaktadır.

Genel Nüfus Sayımlarına Göre Şehir ve Köy Nüfusu;

Nüfus	1990	**Oran %**	2000	**Oran %**	2009	**Oran %**	2010	**Oran %**	2011	**Oran %**	2012	**Oran %**
Kırsal Nüfus	399.907	12,36	467.338	11,66	136.881	2,94	130.460	2,73	128.777	2,54	123.406	2,49
Kentsel Nüfus	2.836.719	87,64	3.540.522	88,34	4.513.921	97,06	4.641.256	97,27	4.762.116	97,46	4.842.136	97,51
Toplam	3.236.626	100,00	4.007.860	100,00	4.650.802	100,00	4.771.716	100,00	4.890.893	100,00	4.965.542	100,00

* Şehir ve Köy Nüfusunun Toplam Nüfus İçindeki Oranı (%)

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, 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 verileri şu şekildedir;

Nüfus Durumu	1990	1997	2000	2007	2008	2009	2010	2011	2012
İlçe Merkezi	712.304	759.167	758.490	792.189	785.330	794.288	797.109	813.339	832.075
Köyler	2.026	6.187	10.841	----------	----------	----------	----------	----------	----------
Genel Toplam	714.330	765.354	769.331	792.189	785.330	794.288	797.109	813.339	832.075

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 (Mevlana Bulvarı) 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.

Merkezi İş Alanı; Ankara Büyükşehir Belediyesi kapsamında, Kızılay odağı ve güney yönündeki prestij merkez gelişimlerini içine alan Çankaya ilçesi, yalnız Ankara'nın değil ülkenin de en büyük ve katma değer içinden en fazla payı alan ilçelerinden birisidir. Sıhhiye'den Turan Güneş Bulvarı'na dek Merkezi İş Alanı'nın en yoğun kullanılan bölümlerini de içererek gelişen kentsel servisler hemen her konuda kentteki en üst düzey ve kaliteli hizmetleri oluşturmaktadır. Ayrıca Ziya Gökalp Bulvarı ile birleşerek merkez uzantısı niteliği kazanan Cebeci ile üst gelir grubu yerleşimi olarak farklı karakteristik özellikler taşıyan; fiziksel ve işlevsel olarak yer yer merkezden kopuk, yer yer merkezle bütünleşen bir niteliğe sahip, kişisel-tüketim hizmetleri ve iş-meslek hizmetlerinde de yoğunlaşma özelleşme ve uzmanlaşma eğilimi taşıyan Bahçelievler-Emek Semtleri de Çankaya ilçesi sınırları içinde bulunmaktadır.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Ankara
İlçesi	Çankaya
Mahallesi	Ali Fuat Başgil
Köyü	-
Sokağı	-
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	5441
Parsel No	12
Gayrimenkulun Niteliği	Kargir Apartmanı
Yüzölçümü	391,00 m²

Kat irtifakı listesi aşağıdaki gibidir;

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	KAT	ARSA PAYI	MALİK	HİSSE
1	İki Katlı Dükkan	3. Bodrum + 2. Bodrum	187/782	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
2	Konut	1. Bodrum	107/782	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
3	Konut	Zemin	107/782	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
4	Konut	1. ve 2. Normal	381/782	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam

4.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Çankaya Tapu Müdürlüğü'nde 11.10.2013 tarih, saat 09:54 itibariyle yapılan incelemeye ve ekte sunulan 11.10.2013 tarihli resmi takyidat belgelerine göre;

5441 ada 12 no'lu parselde yer alan "Kargir Apartman"da 1, 2, 3 ve 4 no'lu bağımsız bölümler üzerinde;

Beyanlar Hanesinde

- Yönetim Planı: 26.10.2010 (27.10.2010 tarih, 35820 yevmiye)
- Belediye gelirleri kanununa göre kısıtlıdır.* (02.06.2010 tarih, 10279 yevmiye)

** Taşınmazların üzerinde "Belediye Gelirleri Kanunu'na göre kısıtlıdır." şerhi bulunmakta olup, Çankaya Belediyesi'nde yapılan araştırmalara göre taşınmazlara ait herhangi bir borcun bulunmadığı tespit edilmiş olup, bu şerh bu bilgilere istinaden değerleme tarihi itibari ile kaldırılsa dahi tekrar yeni bir yazı ile aynı şerhin konulacağı bilgisi verilmiştir. Bu şerh ile amaçlananın, taşınmazların devri söz konusu olduğunda Çankaya Belediyesi'nden "Borcu yoktur." yazısı alınmadan işlem yapılmasının önüne geçmek olduğu ilgili Tapu Müdürlüğü'nde öğrenilmiştir.*

Şerhler Hanesinde

- Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 5441/12
Zemin No	: 43093072	Yüzölçüm	: 391,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Taş. Nitelik	: KARGİR APARTMANI
Kurum Adı	: Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 3.BODRUM+2.BODRUM / - (Bağ.Böl.No: 1)
Mahalle / Köy Adı	: ALİ FUAT BAŞGİL Mah.	Arsa Pay/Payda	: 187/782
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: İKİ KATLI DÜKKAN
Cilt / Sayfa No	: 28 / 2697		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Yönetim Planı : 26/10/2010		27/10/2010 - 35820	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
119787695	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIGI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat Mülkiyeti Tesisi - 27/10/2010 - 35820-	- -

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır.	ÇANKAYA BELEDİYESİ	02/06/2010 - 10279	--
Beyan	Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır.	ÇANKAYA BELEDİYESİ	02/06/2010 - 10279	--

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 5441/12
Zemin No	: 43093073	Yüzölçüm	: 391,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Taş. Nitelik	: KARGİR APARTMANI
Kurum Adı	: Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 1. BODRUM / - (Bağ.Böl.No: 2)
Mahalle / Köy Adı	: ALİ FUAT BAŞGİL Mah.	Arsa Pay/Payda	: 107/782
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: KONUT
Cilt / Sayfa No	: 28 / 2698		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Yönetim Planı : 26/10/2010		27/10/2010 - 35820	--

Rapor Tarihi / Saati : 11.10.2013 9:54 1

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
119787696	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIGI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat Mülkiyeti Tesisi - 27/10/2010 - 35820-	- -

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır.	ÇANKAYA BELEDİYESİ	02/06/2010 - 10279	--
Beyan	Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır.	ÇANKAYA BELEDİYESİ	02/06/2010 - 10279	--

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 5441/12
Zemin No	: 43093074	Yüzölçüm	: 391,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Taş. Nitelik	: KARGİR APARTMANI
Kurum Adı	: Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / ZEMİN / - (Bağ.Böl.No: 3)
Mahalle / Köy Adı	: ALİ FUAT BAŞGİL Mah.	Arsa Pay/Payda	: 107/782
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: KONUT
Cilt / Sayfa No	: 28 / 2699		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Yönetim Planı : 26/10/2010		27/10/2010 - 35820	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
119787697	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIGI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat Mülkiyeti Tesisi - 27/10/2010 - 35820-	- -

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır.	ÇANKAYA BELEDİYESİ	02/06/2010 - 10279	--
Beyan	Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır.	ÇANKAYA BELEDİYESİ	02/06/2010 - 10279	--

Rapor Tarihi / Saati : 11.10.2013 9:54 2

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 5441/12
Zemin No	: 43093075	Yüzölçüm	: 391,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/ÇANKAYA	Ana Taş. Nitelik	: KARGİR APARTMANI
Kurum Adı	: Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 1+2. / - (Bağ.Böl.No: 4)
Mahalle / Köy Adı	: ALİ FUAT BAŞGİL Mah.	Arsa Pay/Payda	: 381/782
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: DUBLEKS ÇATI ARALI KONUT
Cilt / Sayfa No	: 28 / 2700		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Yönetim Planı : 26/10/2010		27/10/2010 - 35820	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
119787698	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIGI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Kat Mülkiyeti Tesisi - 27/10/2010 - 35820-	- -

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıthdır.	ÇANKAYA BELEDİYESİ	02/06/2010 - 10279	--
Beyan	Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıthdır.	ÇANKAYA BELEDİYESİ	02/06/2010 - 10279	--

Raporlayanın: tk42135
Suat ÜSTÜN
Kaydına Uygundur.
11.10.2013

Rapor Tarihi / Saati : 11.10.2013 9:54

3

4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Söz konusu taşınmazlar kat irtifakına geçmeden önce "Kargir Apartman" vasfı ile 261/782 arsa payı ile Hilmi GÜNER; 261/782 arsa payı ile Hüseyin BÜTÜNER; 260/782 arsa payı ile Elif EREN adına kayıtlı iken satış işleminden 22.02.2010 tarih ve 2213 yevmiye numarası ile Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir. Son üç yıllık dönemde gerçekleşen herhangi bir alım satım işlemi bulunmamaktadır.

4.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

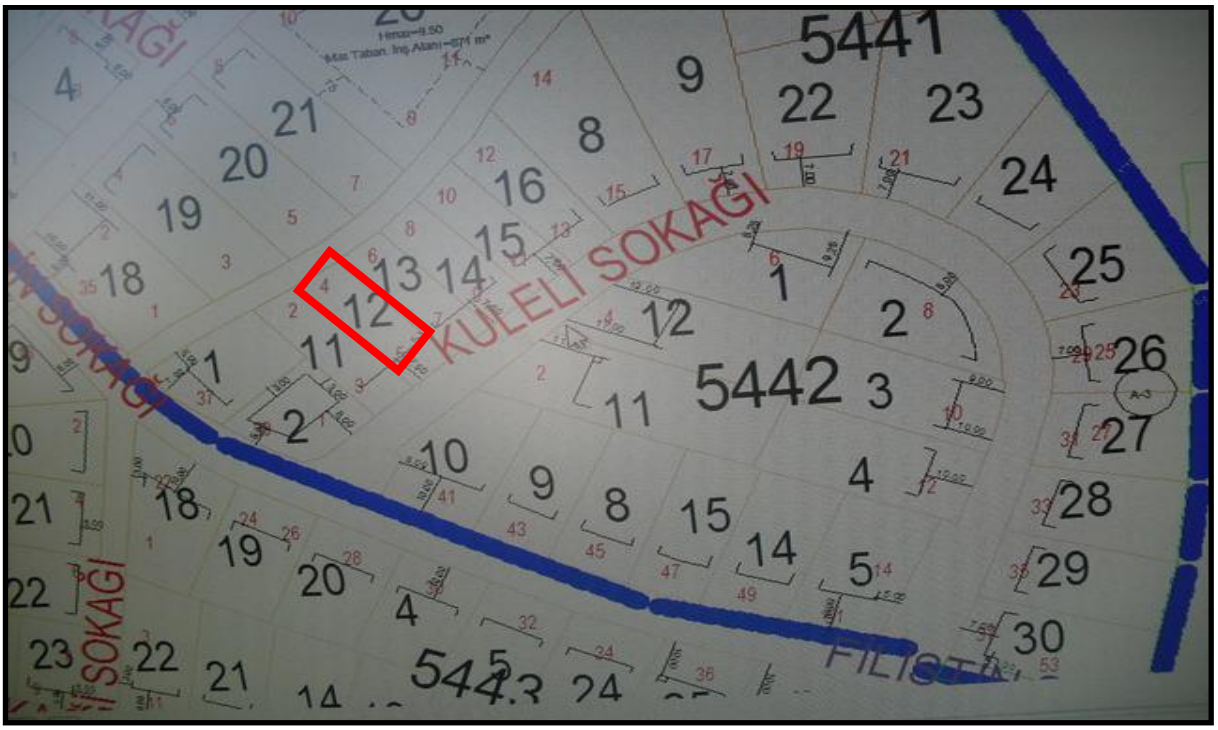
İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerleme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

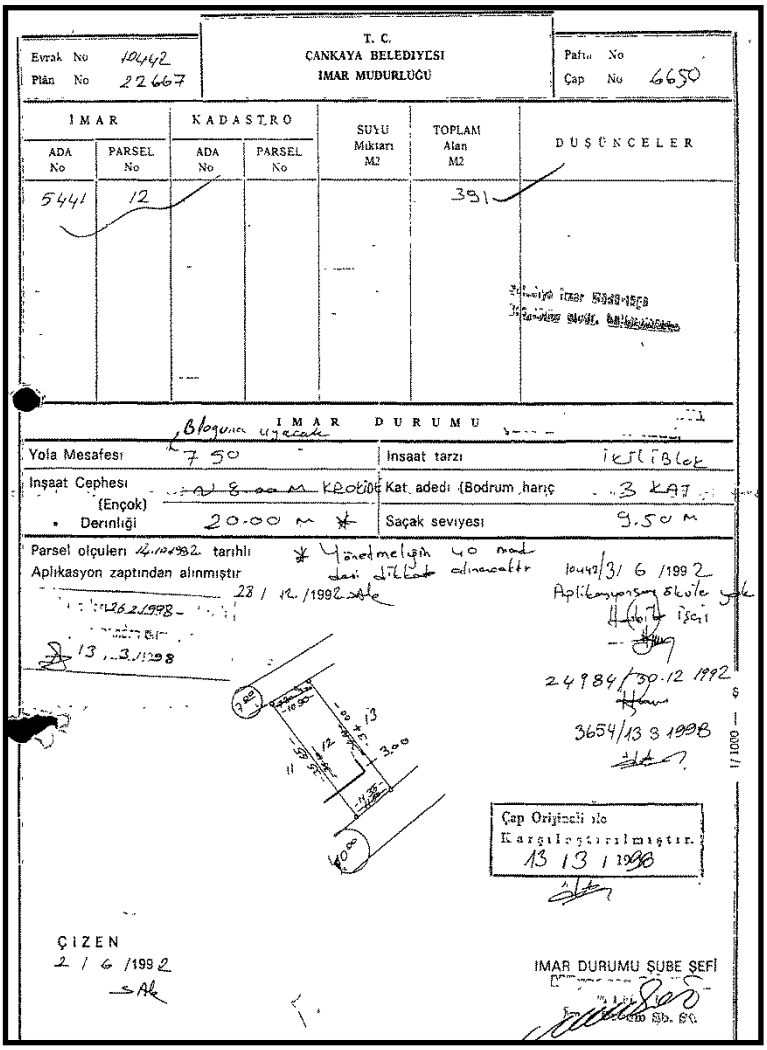
T.C. Çankaya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 11.10.2013 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre ana taşınmazın imar durumu ve yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir.

✓ **İmar Durumu:**

Değerleme konusu ana taşınmaz Çankaya Belediyesi tarafından yapılmış 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na ve 13.03.1998 tarih, 6650 sayılı İmar Çapı'na göre "**Konut Alanı**"nda kalmakta olup, yapılaşma koşulları;

- "İkili Blok" nizam,
- 3 kat (Bodrum hariç),
- Yan komşu mesafesi 3,00 m,
- Yola mesafesi 7,50 m,
- İnşaat derinliği 20,00 m'dir.





T. C.
ÇANKAYA BELEDİYESİ
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak No 10442
Plân No 22667
Pafta No
Çap No 6650

İMAR		KADASTRO		SUYU Miktarı M2	TOPLAM Alan M2	DÜŞÜNCELER
ADA No	PARSEL No	ADA No	PARSEL No			
5441	12				391	

İMAR DURUMU

Bloguna uyacak

Yola Mesafesi	7.50	İnsaat tarzı	İkili Blok
İnşaat Cephesi (Ençok)	~~Al 8.00 m~~ Kroki	Kat adedi (Bodrum harç	3 KAT
Derinliği	20.00 m *	Saçak seviyesi	9.50 m

Parsel ölçüleri 4.12.1992 tarihli Aplikasyon zaptından alınmıştır

* Yönetmeliğin 40 mad. dai ölçüler alınacaktır

23 / 12 /1992 sale

10442/31 6 /1992 Aplikasyonsuz Sokak yok

13 / 3 /1998

24984/30.12.1992

3654/13 3 1998

Çap Orijinali ile Karşılaştırılmıştır.
13 / 3 / 1998

ÇİZEN
2 / 6 /1992

İMAR DURUMU ŞUBE ŞEFİ

RAPOR NO: 2013REVB119 RAPOR TARİHİ: 30.12.2013

Söz konusu bilgiler ilgili müdürlükte tarafımızdan görsel olarak incelenmiş olup, yazılı imar durumu ilgili müdürlükten talep edimiş ancak temin edilememiştir.

✓ **Ruhsat ve İzinler**

- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana taşınmaza ait 03.06.1998 onay tarihli mimari proje mevcuttur.
- Çankaya Belediyesi tarafından verilmiş değerleme konusu taşınmazlara ait 1 adet iksa için 176,00 m² alan için verilmiş 19.06.1998 tarih, 19 sayılı yapı ruhsatı bulunmaktadır.
- Çankaya Belediyesi tarafından verilmiş değerleme konusu taşınmazlara ait 3 adet konut için 1.088,00 m², 1 adet dükkan için 335,00 m^2 olmak üzere toplam 1.423,00 m² alan için verilmiş 23.06.1998 tarih, 217 sayılı yapı ruhsatı bulunmaktadır.
- Çankaya Belediyesi tarafından verilmiş değerleme konusu taşınmazlara ait 3 adet konut için 752,00 m^2, 1 adet dükkan için 254,00 m², ortak alanlar için 417,00 m^2 olmak üzere toplam 1.423,00 m² alan için verilmiş 17.08.2000 tarih, 253/2000 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktır.

Yapı Ruhsatı-Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih/No	Veriliş Nedeni	Alanı (m²)	Açıklama
19.06.1998, 19 (Yapı Ruhsatı)	İksa	176,00	-
23.06.1998, 217 (Yapı Ruhsatı)	Dükkan + Konut	1.423,00	-
17.08.2000, 253/2000 (Yapı Kullanma İzin Belgesi)	Dükkan + Konut + Ortak Alanlar	1.423,00	-

✓ **Yapı Denetim:**

- Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'nundan önce yapıldığı için yapı denetime tabi olmamıştır.

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

T.C. Çankaya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkililerinden alınan bilgilere göre, değerleme konusu parselin son 3 yıllık dönem içerisinde imar durumlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmediği belirtilmiştir.

4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkuller, Gayrimenkullerin Projesi veya Gayrimenkullera Bağlı Hak ve Faydalar Hakkında Görüş

Değerleme konusu 4 adet bağımsız bölüm kat mülkiyet tapusuna ve yapı kullanma izin belgesine sahiptir. Taşınmazların üzerinde "Belediye Gelirleri Kanunu'na göre kısıtlıdır." şerhi bulunmakta olup, bu şerhin kısıtlayıcı herhangi bir durum yaratmayacağı sadece gayrimenkul alım – satımlarında emlak verigisi borcunun kalmaması için ilgili Belediye'nin uyguladığı bir sistem olduğu ve bu şerhin çevredeki tüm mülklere konduğu tespit edilmiştir. Bu nedenlerden ötürü konu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre GYO portföyüne alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

4.5 Hukuki Sorumluluk

Konu taşınmazların GYO portföyüne alınmasına engel teşkil edecek herhangi bir unsura rastlanmamıştır.

4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)

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 gayrimenkullerin çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Gazi Osman Paşa Mahallesi, Kuleli Sokak, No: 3/3-4, Çankaya / ANKARA'dır.

Söz konusu taşınmazlar Ankara İli, Çankaya İlçesi, Ali Fuat Başgil Mahallesi, 5441 ada, 12 no'lu parsel, 391,00 m² arsa üzerinde yer alan "Kargir Apartmanı" vasıflı "Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı, "İki Katlı Dükkan" niteliğindeki 3. bodrum + 2. bodrum katta bulunan 1 no'lu (187/782 Arsa Paylı); "Konut" niteliğindeki 1. bodrum katta bulunan 2 no'lu (107/782 Arsa Paylı) ve zemin katta bulunan 3 no'lu (107/782 Arsa Paylı); "Dubleks Çatı Aralı Konut" niteliğindeki 1. ve 2. normal katta bulunan 4 no'lu (381/782 Arsa Paylı) bağımsız bölümlerdir.

Rapor konusu taşınmazlara ulaşım için; bölgenin önemli akslarından olan Çankaya Caddesi üzerinden Çankaya Caddesi ile Cinnah Caddesi arasına konumlanmış olan Atakule'den itibaren kuzey doğu istikametinde hiçbir yere sapılmadan yaklaşık 1,50 km gidildikten sonra sol konumda bulunan Reşit Galip Caddesi'ne dönülür. Bu güzergah üzerinde yaklaşık 390 m ilerledikten sonra sağ konumda olan Hafta Sokak'ta yaklaşık 303 m ilerlenir. Daha sonra sol tarafa dönülerek Kuleli Sokak üzerinde yaklaşık 285 m ilerlenilerek konu taşınmazların bulunduğu alana ulaşmak mümkündür. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkul Kuleli Sokak ile İzci Sokak arasına konumlanmış vaziyettedir.

Konu taşınmazların bulunduğu bölge Ankara'nın en merkezi noktalarındandır. Bölgenin en popüler caddeleri Nenehatun Caddesi ve Filistin Sokak'tır. Söz konusu bölge Ankara'nın üst gelir grubunun tercih ettiği bir muhitdir. Bölgenin en işlek caddelerinden olan Filistin Sokak'ta alışveriş mekanları ve kafetarya alanları yer almaktadır. Ankara'nın eskiden beri süregelen popüler caddelerinden Filistin Sokak, özellikle lüks mekanlarıyla dikkat çekmektedir. Sokak üzerinde Tribeca, Kitchenette, Kuki's, Trilye, Gar Lokantası gibi ünlü mekanlar bulunmaktadır. Bunlara ek olarak bölgede genel olarak prestijli firmaların holding binaları ve ünlü markaların mağazaları bulunmaktadır. Ayrıca bölge üst gelir grubunun tercih ettiği konut alanlarını da içermektedir.

Konu taşınmazların yer aldığı bölgede eski yapılı binaların yanı sıra yeni ofis binaları da görmek mümkündür. Bu tarz binaların tamamı komple mal sahibi tarafından kullanılabildiği gibi, tüm bina olarak kiraya verildiği gözlenmektedir. Ayrıca bölgede genellikle 3 katlı, ayrık nizam olarak inşaa edilmiş konut alanları yer almaktadır. Bölgenin hem şehir merkezindeki olanaklara yakın olması hem de köklü ailelerin yer alması bölgenin olumlu özelliğidir. Ancak konu ana gayrimenkulun bulunduğu bölgede genel olarak cadde ve sokak alanlarının dar olması ciddi anlamda çevre sakinlerinin otopark sıkıntısı çekmesini tetiklemektedir. Bölgede arsa stoğunun kısıtlı olması, büyük firmaların bölgede nitelikli projeler üretmek üzere arsa edinmiş olduklarının bilinmesi ile birlikte, bölgede gayrimenkul piyasasının hareketli olduğu belirlenmiştir.

Ana yapının Kuleli Sokak'a yaklaşık 11,35 m, İzci Sokak'a yaklaşık 10,90 m cephesi bulunmaktadır.

Rapor konusu taşınmazların yakın çevresinde Limak Holding, Portekiz Elçiliği, Zeki Bar, Trilye, Papazın Bağı, Reşit Galip İ.Ö.O., prestijli kafeler, bölgenin en işlek caddelerinden olan Nene Hatun Caddesi, Köroğlu Caddesi, Filistin Sokak, Arjantin Caddesi ve benzer yapılar bulunmaktadır. Konu gayrimenkuller Ankara şehir merkezine 4,9 km, Çankaya ilçe merkezine 12,80 km, Filistin Sokak'a 450 m ve Arjantin Caddesi'ne 1,20 km mesafede bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların bölgenin en işlek caddelerinden olan Filistin Sokak, Nenehatun Caddesi ve Köroğlu Caddesi'ne yakın konumlu olması sebebiyle toplu taşıma araçları ve özel ulaşım imkanı oldukça iyidir.

Konu Gayrimenkuller'den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Konum	Yaklaşık Uzaklıklar (km)
Ankara Şehir Merkezi	~ 4,90
Filistin Sokak	~ 0,45
Arjantin Caddesi	~ 1,20

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı

Konu taşınmazların bulunduğu bina ikili blok nizamda, betonarme karkas yapı tarzında inşaa edilmiş olup, İzci Sokak ile Kuleli Sokak arasında yer almaktadır.

Parsel üzerindeki bina garaj katı, 3 bodrum kat, zemin kat, 2 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 8 kattan oluşmaktadır. Ana giriş Kuleli Sokak üzerinden zemin kattan otomatik-alüminyum kapı aracılığıyla sağlanmaktayken, ana taşınmazın arka kısmında yer alan dükkan alanına giriş İzci Sokak üzerinden 3. bodrum katta bulunan alüminyum kapı aracılığıyla sağlanmaktadır. Söz konusu ana taşınmazın onaylı mimari projesine göre garaj katında 4 otoluk otopark alanı, sığınak, kalorifer dairesi, su deposu (2.000 lt), kaloriferci yeri; 3. bodrum katında 1 no'lu dükkan, asansör ve merdiven alanı; 2. bodrum katında 1 no'lu dükkanın üst katı, asansör ve merdiven alanı; 1. bodrum katında yatak odası, salon + yemek odası, mutfak, banyo ve WC alanları hacimlerinden oluşan 2 no'lu konut, asansör ve merdiven hacimleri; zemin katında yatak odası, salon + yemek odası, mutfak, banyo ve WC alanları hacimlerinden oluşan 3 no'lu konut, asansör ve merdiven hacimleri; 1. ve 2. normal katta dubleks niteliğinde 4 no'lu konut bulunmakta olup, dairenin 1. katında salon, yemek odası + mutfak, banyo ve WC alanları; 2. katında 2 adet yatak odası, banyo ve WC alanlarından oluşmaktadır. Ayrıca ana taşınmazın çatı katında 4 no'lu konuta ait çatı arası, banyo ve WC alanı ile 2 adet teras alanlarından oluşmaktadır. Taşınmazların dosyasında yer alan ve toplam 8 kat için düzenlenmiş onaylı mimari projeye göre ana taşınmazın 3. ve 2. bodrum katında yer alan 1 no'lu dükkanın 3. bodrum katı 146,96 m² 2. bodrum katı 106,95 m² olmak üzere toplam 253,91 m²; 1. bodrum katında yer alan 2 no'lu konut 142,23 m²; zemin katında yer alan 3 no'lu konut 142,23 m²; 1., 2. normal ve çatı katında yer alan dubleks 4 no'lu konutun 1. normal katı 152,25 m², 2. normal katı 152,25 m² ve çatı katı 64,55 m² (Teras alanı haric (Teras alanı: 98,74 m²)) olmak üzere toplam 403,24 m² kapalı alana sahiptir. Bunlara ek olarak ana taşınmazın yaklaşık 191,46 m² alana sahip kapalı garaj alanı (4 otoluk) yer almaktadır. Söz konusu ana taşınmaz onaylı mimari projesine göre 1.423,00 m² brüt kapalı alana sahiptir. Söz konusu taşınmazların bulunduğu binanın kat mülkiyetine geçmesinden dolayı, değerleme çalışmasında binada bulunan bağımsız bölümlere ayrı ayrı değer takdiri yapılmıştır. Ana taşınmazda onaylı mimari projesine göre 1 adet dükkan ve 3 adet mesken bulunmaktadır.

Konu ana taşınmazın dış cephesi dış cephe boyası ve granittir. Binanın giriş zemini granit, bina ana giriş kapısı alüminyum olup, otomatiktir. Bina içerisinde bulunan katlar arası geçişi sağlayan merdiven hacimleri beyaz boyalı ahşap olup, merdiven korkulukları alüminyum kaplamadır. Binanın garaj katında zeminler zemin şapı atılmış beton kaplama, duvarlar plastik boyadır. Dükkan alanının zemini epoksi kaplama, duvarları plastik boya, dış doğramalar alüminyum, iç doğraması ahşaptır. Dükkan alanında aydınlatma armatürlerle sağlanmaktadır. 2 no'lu konut alanının zemini ahşap parke ve seramik; duvarları plastik boya ve fayans; dış doğramaları alüminyum; iç doğraması ahşaptır. Bu alanda aydınlanma armatürlerle sağlanmaktadır. Bina içerisinde yer alan zemin, 1., 2. normal ve çatı kısmında yer alan ofis alanlarının, toplantı odalarının zemini

epoksi ve halıfleks kaplama; ortak alanların zemini epoksi kaplama; mutfak ve WC alanlarının zemini seramik kaplamadır. Bu alanların duvarlarında kağıt kaplama, ahşap dekoratif elemenlar ve fayans kullanılmıştır. Aydınlanma için spot armatürler tercih edilmiştir. Ayrıca binanın teras alanı granit kaplamadır. Ana yapıda ısınma merkezi sistem olup, alttan ısıtmalıdır. Konu taşınmazların işçiliğinde kaliteli malzemeler kullanılmıştır.

Ana taşınmaz içerisinde 65 KWA'lık trafo, 2.000 lt'lik su deposu, yangın merdivenleri, duman dedektörleri ve kamera sistemi bulunmaktadır. Ayrıca taşınmazlara ait mevcutta zemin kat ile 2. normal kat arası geçişi sağlayan asansör bulunmaktadır.

Taşınmazların Katlara Göre Kullanım Alanları;

Bağımsız Bölüm No	Kat Adı	Alanlar (m^2)
1 No'lu Dükkan	3. Bodrum Kat	146,96
	2. Bodrum Kat	106,96
Toplam	**-**	**253,92**
2 No'lu Konut	1. Bodrum Kat	142,23
Toplam	**-**	**142,23**
3 No'lu Konut	Zemin Kat	142,23
Toplam	**-**	**142,23**
4 No'lu Dubleks Konut	1. Normal Kat	152,25
	2. Normal Kat	152,25
	Çatı Katı	64,55
Toplam	**-**	**369,05**
Bağımsız Bölümlerin Toplam Kapalı Alanı	**-**	**907,43**

*** NOT:** 4 no'lu bağımsız bölüm dubleks konut vasıflı olup, 369,05 m² kapalı alana ve 98,74 m^2 teras alanına sahip olmak üzere toplam 467,79 m^2 alana sahiptir. Değer hesabı yapılırken teras alanı toplam kapalı alana dahil edilmemiştir. Teras alanının mülke yansıttığı katma değer kapalı alanın birim değeri verilirken şerefiye değeri olarak yansıtılmıştır.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal İnşaat Özellikleri

Bina Adı	
Toplam Bağımsız Bölüm Alanı	907,42 m²
Yaşı	~15
İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	İkili Blok Nizam
Binanın Kat Adedi	8 kat (Garaj katı + 3 bodrum + zemin + 2 normal kat + çatı katı)
Dış cephe	Dış cephe boyası + granit
Elektrik	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Mevcut
Asansör	Mevcut (1 Adet)
Havalandırma Sistemi	Mevcut değil
Yangın Merdiveni	Mevcut
Yangın Söndürme Sistemi	Mevcut

5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İç Mekan İnşaat Özellikleri

Bina Adı	Kullanım Amacı	Zemin	Tavan	Doğrama	Duvar	Aydınlatma
Garaj Katı	Garaj	Zemin şapı atılmış beton kaplama	Plastik boya	Ahşap (Kapılar)	Plastik boya	Floresan
1 No'lu Dükkan (3. ve 2. Bodrum Kat)	Dükkan	Epoksi kaplama ve laminant parke	Plastik boya	Alüminyum (Dış doğramalar), ahşap (İç doğramalar)	Saten boya	Spot armatür
2 No'lu Konut (1. Bodrum Kat)	Ofis, WC alanları	Laminant parke (Ofis alanı), seramik kaplama (WC)	Plastik boya	Alüminyum (Dış doğramalar), ahşap (İç doğramalar)	Saten boya	Spot armatür
3 No'lu Konut (Zemin Kat)	Ofis, mutfak, WC alanları	Seramik (Mutfak-WC), epoksi (Ofisler ve ortak alanlar) kaplama	Asma tavan	Alüminyum (Dış doğramalar), cam-ahşap (İç doğramalar)	Saten boya (Ofis alanları), ahşap dekoratif elemanlar ve duvar kağıdı (Ortak alanlar), cam bölme duvarları (Ofis alanları), fayans (WC), plastik boya (Mutfak)	Spot armatür
4 No'lu Konut (1., 2. Normal ve Çatı Katı)	Ofis, toplantı odaları, yönetim kurulu üyeleri odası, genel müdür odası, WC alanları	Seramik (Mutfak - WC), halıfleks ve ahşap parke (Ofis, genel müdür odası, yönetim kurulu üyeleri odası), epoksi (Ortak alanlar) kaplama	Asma tavan	Alüminyum (Dış doğramalar), cam-ahşap (İç doğramalar)	Saten boya, duvar kağıdı (Ortak alan, ofis alanları, genel müdür odası, yönetim kurulu üyeleri odası), cam bölme duvarları (Ofis alanları), fayans (WC), plastik boya (Mutfak)	Spot armatür

5.5 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Ana taşınmaz yaklaşık 15 yıllık bir binadır.
- Ana taşınmaz İzci Sokak ile Kuleli Sokak arasına konumlanmış vaziyettedir.
- Taşınmazların işçiliğinde oldukça kaliteli malzemeler kullanılmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazların bölgenin en işlek caddelerinden olan Filistin Caddesi, Nenehatun Caddesi ve Köroğlu Caddesi'ne yakın konumlu olması sebebiyle toplu taşıma araçları ve özel ulaşım imkanı oldukça iyidir.
- Ana taşınmazın bulunduğu bölgede genellikle 3 katlı, ayrık ve bitişik nizam olarak inşaa edilmiş konut alanları yer almaktadır.
- Konu ana gayrimenkulun bulunduğu bölgede genel olarak cadde ve sokak alanlarının dar olması ciddi anlamda çevre sakinlerinin otopark sıkıntısı çekmesini tetiklemektedir.
- Konu taşınmazların bulunduğu bölge Ankara'nın en merkezi noktalarındandır.
- Konu taşınmazların yer aldığı bölgede genellikle prestijli firmaların holding binaları ve ünlü markaların mağazaları ve cafe alanları bulunmaktadır.
- Ana taşınmaz garaj katı + 3 bodrum + zemin + 2 normal + çatı katı olmak üzere toplam 8 kattan oluşmaktadır.
- Taşınmazlara ait kapalı otopark alanları bulunmaktadır.
- Taşınmazlara ait 1 adet asansör bulunmaktadır.
- Taşınmazların bulunduğu ana taşınmaz toplam 1.423,00 m² brüt alana sahiptir.
- Ana yapının Kuleli Sokak'a yaklaşık 11,35 m, İzci Sokak'a yaklaşık 10,90 m cephesi bulunmaktadır.

5.6 Harici ve Müteferrik İşler

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin harici ve müteferrik işler kapsamında herhangi bir iş bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

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 gerçekleştirelebilir 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.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu taşınmazların en etkin ve verimli kullanımı, bulunduğu konum, çevresindeki yapılaşma, imar durumu ve bina inşa özellikleri dikkate alındığında **"Konut + Ticaret Alanı"** amaçlı kullanımıdır.

BÖLÜM 7

TAŞINMAZLARIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

BÖLÜM 7

TAŞINMAZLARIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

7.1 Taşınmazların Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
✓ Konu taşınmazların bulunduğu bölge Ankara'nın en merkezi noktalarındandır. ✓ Taşınmazlara ait kapalı otopark alanları bulunmaktadır. ✓ Ana taşınmaz Kuleli Sokak ile İzci Sokak arasına konumlanmıştır. ✓ Taşınmazların işçiliğinde oldukça kaliteli malzemeler kullanılmıştır. ✓ 1 no'lu dükkan ana taşınmazın 3. bodrum katında yer almasına rağmen İzci Sokak'a göre giriş kat seviyesindedir. ✓ 1. bodrum katta yer alan 2 no'lu konutun İzci Sokak'a göre kot farkından dolayı 2. normal kat seviyesinde yer almaktadır.	- Konu ana taşınmazın bulunduğu bölgede cadde ve sokakların dar olmasından dolayı park sorunu yaşanmaktadır. - 1 no'lu dükkanın girişi olan İzci Sokak dar olup, tek yönlü trafiğe açıktır.
FIRSATLAR	**TEHDİTLER**
+ Konu taşınmazların yer aldığı bölgede genellikle prestijli firmaların holding binaları ve ünlü markaların mağazaları ve cafe alanları bulunmaktadır.	x Ekonomideki belirsizlik ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.

7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerleme çalışmasında taşınmazların piyasa satış değeri için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

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

Satılık Dükkan Emsalleri:

- Konu taşınmaza göre daha iyi konumda, Kuleli Sokak üzerinde, Uğur Mumcu Caddesi'ne yakın, 170,00 m^2 alana sahip dükkanın 280.000 TL bedelle satılmış olduğu bilgisi alınmıştır. (1.647 TL/m^2; 762 USD/m^2)
- Konu taşınmaza göre daha iyi konumda, Kuleli Sokak üzerinde, Uğur Mumcu Caddesi'ne yakın, 150,00 m^2 alana sahip olan dükkanın 265.000 TL bedelle satılmış olduğu bilgisi alınmıştır. (1.767 TL/m^2; 818 USD/m^2)
- Konu taşınmaza yakın konumda, Kuleli Sokak üzerinde, 100,00 m^2 alana sahip olan dükkanın 250.000 TL bedelle satılmış olduğu bilgisi alınmıştır. (2.500 TL/m^2; 1.157 USD/m^2)
- Konu taşınmaza yakın konumda, Kuleli Sokak üzerinde, zemin katta, 130,00 m^2 alana sahip dükkanın 250.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.923 TL/m^2; 890 USD/m^2)

- Konu taşınmaza yakın konumda, Kuleli Sokak üzerinde, İzci Sokak'a cepheli, bodrum katta, 120,00 m^2 alana sahip dükkanın 180.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.500 TL/m²; 694 USD/m^2)
- Konu taşınmaza yakın konumda, ticari potansiyeli yüksek olan Filistin Caddesi üzerinde, 250,00 m^2 alana sahip dükkanın 450.000 TL bedelle yakın zamanda satılmış olduğu bilgisi alınmıştır. (1.800 TL/m^2; 833 USD/m^2)
- Konu taşınmaza göre daha iyi konumda, Kuleli Sokak ile Hirfanlı Sokak'ın kesişiminde, 2. bodrum katta, 100,00 m^2 alana sahip dükkanın 200.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.000 TL/m^2; 926 USD/m^2)
- Değerleme konusu taşınmazın konumu ve özellikleri belirtildiğinde yaklaşık 3.000 TL/m^2 bedelle alıcı bulabileceği bilgisi alınmıştır.

Emsal No	Alanı (m²)	Fiyat (TL/m²)	Özellikler
1	170,00	1.647	Kuleli Sokak
2	150,00	1.767	Kuleli Sokak
3	100,00	2.500	Kuleli Sokak
4	130,00	1.923	Kuleli Sokak
5	120,00	1.500	Kuleli Sokak- İzci Sokak
6	250,00	1800	Filistin Caddesi
7	100,00	2.000	Kuleli Sokak-Hirfanlı Sokak kesişiminde

Kiralık Dükkan Emsalleri:

- Konu taşınmaza göre daha iyi konumda, Kuleli Sokak üzerinde, Uğur Mumcu Caddesi'ne yakın, 100,00 m^2 alana sahip dükkanın 1.100 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (11,00 TL/m²/ay; 5,09 USD/m^2/ay)
- Konu taşınmaza göre daha iyi konumda, Kuleli Sokak üzerinde, Uğur Mumcu Caddesi'ne yakın, 120,00 m² alana sahip dükkanın 1.250 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (10,42 TL/m²/ay; 4,82 USD/m^2/ay)
- Konu taşınmaza yakın konumda, Kuleli Sokak üzerinde, 300,00 m^2 alana sahip dükkanın 4.500 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (15,00 TL/m^2/ay; 6,94 USD/m^2/ay)
- Konu taşınmaza yakın konumda, Kuleli Sokak üzerinde, zemin katta, 320,00 m^2 alana sahip dükkanın 9.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (28,13 TL/m^2/ay; 13,02 USD/m^2/ay)
- Konu taşınmaza göre daha iyi konumda, Kuleli Sokak ile Hirfanlı Sokak'ın kesişiminde, 2. bodrum katta, 100,00 m^2 alana sahip dükkanın 1.050 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (10,50 TL/m^2/ay; 4,86 USD/m^2/ay)
- Değerleme konusu 1 no'lu dükkanın aylık 3.137,84 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal No	Alanı (m²)	Fiyat (TL/m²/ay)	Özellikler
1	100,00	11,00	Kuleli Sokak
2	120,00	10,42	Kuleli Sokak
3	300,00	15,00	Kuleli Sokak
4	320,00	28,13	Kuleli Sokak
5	100,00	10,50	Kuleli Sokak-Hirfanlı Sokak kesişiminde

Satılık Konut Emsalleri:

- Konu taşınmazlara yakın konumda, Kuleli Sokak üzerinde, 140,00 m^2 alana sahip, 4+1, dubleks masraflı konutun 350.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.500 TL/m^2; 1.157 USD/m^2)
- Konu taşınmazlara yakın konumda, Kuleli Sokak üzerinde, zemin katta, 115,00 m^2 alana sahip, 2+1 konutun 245.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.130 TL/m^2; 986 USD/m^2)
- Konu taşınmazlara yakın konumda, Kuleli Sokak üzerinde, zemin ve bodrum katta, 130,00 m^2, 3+1 dubleks konutun 230.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.769 TL/m^2; 819 USD/m^2)
- Konu taşınmazlara yakın konumda, Kuleli Sokak üzerinde, zemin katta, 120,00 m^2 alana sahip, 3+1 konutun 249.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.075 TL/m^2; 960 USD/m^2)
- Konu taşınmazlara yakın konumda, Kuleli Sokak üzerinde, 2. katta, 180,00 m^2 alana sahip, 4+1 konutun 380.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.111 TL/m^2; 977 USD/m^2)
- Konu taşınmazlara yakın konumda, Kuleli Sokak üzerinde, yarı zemin kotta, 135,00 m^2 alana sahip konutun 225.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.667 TL/m^2; 772 USD/m^2)
- Konu taşınmazlara göre daha iyi konumda, Kuleli Sokak ile Hirfanlı Sokak'ın kesişiminde, 1. katta, 100,00 m^2 alana sahip konutun 250.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.500 TL/m^2; 1.157 USD/m^2)
- Konu taşınmazlara göre daha iyi konumda, Kuleli Sokak ile Hirfanlı Sokak'ın kesişiminde, 2. bodrum katta, 100,00 m^2 alana sahip konutun 200.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.000 TL/m^2; 926 USD/m^2)
- Konu taşınmazlara yakın konumda, Kuleli Sokak üzerinde, 1. katta, 120,00 m^2 alana sahip konutun 260.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.167 TL/m^2; 1.103 USD/m^2)
- Konu taşınmazların yakın çevresinde bodrum kattaki konutların 1.500 TL/m^2 bedelle; ara kattaki konutların 2.300 TL/m^2 bedelle alıcı bulabileceği bilgisi alınmıştır.

Emsal No	Alanı (m^2)	Fiyat (TL/m^2)	Özellikler
1	140,00	2.500	Kuleli Sokak
2	115,00	2.130	Kuleli Sokak
3	130,00	1.769	Kuleli Sokak
4	120,00	2.075	Kuleli Sokak
5	180,00	2.111	Kuleli Sokak
6	135,00	1.667	Kuleli Sokak
7	100,00	2.500	Kuleli Sokak-Hirfanlı Sokak kesişiminde
8	100,00	2.000	Kuleli Sokak-Hirfanlı Sokak kesişiminde
9	120,00	2.167	Kuleli Sokak

Kiralık Konut Emsalleri:

- Konu taşınmazlara yakın konumda, Kuleli Sokak üzerinde, 2. kat, 4+1, dubleks, 165,00 m^2 alana sahip konutun 2.500 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (15,15 TL/m^2/ay; 7,01 USD/m^2/ay)
- Konu taşınmazlara yakın konumda, Kuleli Sokak üzerinde, zemin katta, 4+1, dubleks, 150,00 m^2 alana sahip konutun 1.100 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (7,33 TL/m^2/ay; 3,39 USD/m^2/ay)

- Konu taşınmazlara göre daha iyi konumda, Kuleli Sokak ile Hirfanlı Sokak'ın kesişiminde, 2. bodrum katta, 100,00 m^2 alana sahip konutun 1.050 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (10,50 TL/m^2/ay; 4,86 USD/m^2/ay)

Emsal No	Alanı (m²)	Fiyat (TL/m²/ay)	Özellikler
1	165,00	15,15	Kuleli Sokak
2	150,00	7,33	Kuleli Sokak
3	100,00	10,50	Kuleli Sokak-Hirfanlı Sokak kesişiminde

Satılık Bina Emsalleri:

- Konu taşınmazlara yakın konumda, Filistin Sokak ve İzci Sokak kesişiminde yer alan, üzerinde 2.500,00 m^2 kapalı alanlı 4 katlı yeni lüks bina bulunan, yaklaşık 680,00 m² arsa alanınan sahip, komple işyeri binasının 7.900.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (3.160 TL/m²; 1.463 USD/m^2) Konu taşınmazın arsası yaklaşık 2 yıl önce 3.000.000 TL'ye satışa çıkarılmış olup, satılamamıştır. Bu nedenle üzerine işyeri binası inşaa edilerek satışa çıkarılmıştır. (4.412 TL/m^2; 2.042 USD/m^2)
- Konu taşınmazlara yakın konumda, Reşit Galip Caddesi üzerinde yer alan, üzerinde 1.500,00 m^2 kapalı alanlı eski konut binası bulunan, 546,00 m² arsa alanınan sahip, komple konut binasının 4.250.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.828 TL/m²; 1.309 USD/m^2)
- Konu taşınmazlara yakın konumda, Kuleli Sokak üzerinde yer alan, üzerinde 1.700,00 m^2 kapalı alanlı 5 katlı konut binasının 6.973.400 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (4.102 TL/m^2; 1.899 USD/m^2)
- Konu taşınmazlara yakın konumda, İzci Sokak üzerinde yer alan, üzerinde 2.600,00 m^2 kapalı alanlı 6 katlı konut binasının 8.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (3.077 TL/m^2; 1.424 USD/m^2)
- Konu taşınmazlara yakın konumda, Reşit Galip Caddesi üzerinde yer alan, üzerinde 1.200,00 m² kapalı alanlı konut binasının 4.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (3.333 TL/m²; 1.543 USD/m^2)
- Konu taşınmazlara yakın konumda, Gazi Osman Paşa Mahallesi'nde yer alan, üzerinde 1.200,00 m² kapalı alanlı 5 katlı konut binasının 3.450.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.875 TL/m²; 1.331 USD/m^2)
- Konu taşınmazlara yakın konumda, Gazi Osman Paşa Mahallesi'nde yer alan, üzerinde 2.600,000 m² kapalı alanlı 21 araçlık kapalı otoparkı bulunan 5 katlı binanın 9.000.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (3.462 TL/m²; 1.602 USD/m^2)

Emsal No	Alanı (m²)	Fiyat (TL/m²)	Özellikler
1	2.500,00	3.160	Filistin Sokak ve İzci Sokak kesişiminde
2	1.500,00	2.828	Reşit Galip Caddesi
3	1.700,00	4.102	Kuleli Sokak
4	2.600,00	3.077	İzci Sokak
5	1.200,00	3.333	Reşit Galip Caddesi
6	1.200,00	2.875	Gazi Osman Paşa Mahallesi
7	2.600,00	3.462	Gazi Osman Paşa Mahallesi

Kiralık Bina Emsalleri:

- Konu taşınmazlara yakın konumda, Kuleli Sokak üzerinde, 5 katlı, 1.700,00 m^2 alana sahip binanın 27.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (15,88 TL/m^2/ay; 7,35 USD/m^2/ay)
- Konu taşınmazlara yakın konumda, İzci Sokak üzerinde, 2.600,00 m^2 alana sahip, 6 katlı binanın 55.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (21,15 TL/m^2/ay; 9,79 USD/m^2/ay)
- Konu taşınmazlara yakın konumda, Kuleli Sokak üzerinde, 1.000,00 m^2 alana sahip, 5 katlı binanın 22.500 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (22,50 TL/m^2/ay; 10,41 USD/m^2/ay)

Emsal No	Alanı (m^2)	Fiyat (TL/m^2/ay)	Özellikler
1	1.700,00	15,88	Kuleli Sokak
2	2.600,00	21,15	İzci Sokak
3	1.000,00	22,50	Kuleli Sokak

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Taşınmazların bulunduğu yerin ticari konumu, bölgenin gelişmesi tamamlanmış bir bölge olması, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkanları, tesisat durumu, yaşı, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, manzara durumu, topoğrafik yapısı, imar durumu, yapılaşma şartları gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış olup, söz konusu taşınmazların değerlendirmesinde ülkenin ekonomik durumu da dikkate alınarak taşınmazların değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Alanı (m^2)	Birim Fiyat (TL/m^2)	Toplam Değer (TL)
1 No'lu Dükkan	253,92	2.100,00	533.232 TL
2 No'lu Konut	142,23	2.400,00	341.352 TL
3 No'lu Konut	142,23	3.100,00	440.913 TL
4 No'lu Dubleks Konut	369,05	3.000,00	1.107.150 TL
TOPLAM DEĞER			**2.422.647 TL**
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER			**2.423.000 TL**

7.2.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi

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

Gayrimenkullerin aylık getirebileceği kira gelirleri ve kapitalizasyon oranları aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

KAT	ALAN (m^2)	BİRİM DEĞER (TL/m^2)	AYLIK KİRA (TL)	YILLIK KİRA (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
1 No'lu Dükkan	253,92	12,40	3.148,61	37.783,30	8,00%	472.291
2 No'lu Konut	142,23	19,60	2.787,71	33.452,50	9,50%	352.132
3 No'lu Konut	142,23	21,70	3.086,39	37.036,69	8,00%	462.959
4 No'lu Dubleks Konut	369,05	21,10	7.786,96	93.443,46	8,00%	1.168.043
TOPLAM	907,43	18,52	16.809,66	201.715,94	8,22%	2.455.425
YAKLAŞIK TOPLAM						2.455.000

7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Bu değerleme çalışmasında gayrimenkullerin değer tespiti için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

- Değerleme konusu taşınmazların, "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı"na göre değeri **2.423.000.- TL (İkimilyondörtyüzyirmiüçbin.- Türk Lirası), 1.122.000.- USD (Birmilyonyüzyirmiikibin.- Amerikan Doları)** olarak hesaplanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazların, "Gelir İndirgeme Yaklaşımı"na göre değeri **2.455.000.- TL (İkimilyondörtyüzellibeşbin.- Türk Lirası), 1.136.000.- USD (Birmilyonyüzotuzaltıbin.- Amerikan Doları)** olarak hesaplanmıştır.
- Her iki yöntemle yapılan çalışmada yeterli sayıda veriye ulaşılmış olup, nihai değer olarak değerleme konusu taşınmazların değeri "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" ile bulunan değer olan **2.423.000.- TL (İkimilyondörtyüzyirmiüçbin.- Türk Lirası), 1.122.000.- USD (Birmilyonyüzyirmiikibin.- Amerikan Doları)** rapor sonuç değeri olarak takdir edilmiştir.
- Taşınmazların kira değeri; "Gelir İndirgeme Yaklaşımı"na göre 1 no'lu bağımsız bölümün aylık kira değeri **3.150.- TL (1.460.- USD)**, 2 no'lu bağımsız bölümün aylık kira değeri **2.790.- TL (1.290.- USD)**, 3 no'lu bağımsız bölümün aylık kira değeri **3.090.- TL (1.430.- USD)**, 4 no'lu bağımsız bölümün aylık kira değeri **7.790.- TL (3.610.- USD)** olmak üzere toplam **16.820.- TL (7.790.- USD)** olarak takdir edilmiştir.
- Ana taşınmazın sigorta değeri **832.455,00 (Sekizyüzotuzikibindörtyüzellibeş.- Türk Lirası)**'dır.

KDV Uygulaması ile İlgili Karar:

"2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile kanun ile net alanı 150 m^2'ye kadar olan konut teslimlerinde %1, net alanı 150 m^2'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise % 18 KDV uygulanacaktır."

01.01.2013 tarihinde bu tarih itibariyle ruhsat alanınan yapılar için konu kararda değişikliğe gidilmiştir. Ancak değerleme konusu taşınmaza ait ruhsat 01.01.2013 tarihinden önce alındığından taşınmaz yukarıda belirtilen 2002/4480 sayılı kanuna tabidir ve bu karar kapsamında değerleme konusu taşınmaz için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

BÖLÜM 8

SONUÇ

BÖLÜM 8

SONUÇ

Gayrimenkullerin bulunduğu yerin konumu, yakın çevresi, bölge gelişimi, alt yapısı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, imar durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da gözönüne alınarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından taşınmazların değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

30.12.2013 TARİHİ İTİBARİYLE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)	
2.423.000.- TL **(İkimilyondörtyüzyirmiüçbin.-** **Türk Lirası)**	**1.122.000.- USD** **(Birmilyonyüzyirmiikibin.-** **Amerikan Doları)**
30.12.2013 TARİHİ İTİBARİYLE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)	
2.726.030.- TL **(İkimilyonyediyüzyirmialtıbinotuz.-** **Türk Lirası)**	**1.261.817.- USD** **(Birmilyonikiyüzaltmışbirbinsekizyüzonyedi.-** **Amerikan Doları)**
30.12.2013 TARİHİ İTİBARİYLE TAŞINMAZLARIN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV Hariç)	
16.820.- TL **(Onaltıbinsekizyüzyirmi.-** **Türk Lirası)**	**7.790.- USD** **(Yedibinyediyüzdoksan.-** **Amerikan Doları)**
30.12.2013 TARİHİ İTİBARİYLE TAŞINMAZLARIN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (KDV Dahil)	
18.848.- TL **(Onsekizbinsekizyüzkırksekiz.-** **Türk Lirası)**	**8.724.- USD** **(Sekizbinyediyüzyirmidört.-** **Amerikan Doları)**

1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
2- KDV oranı %18 olarak kabul edilmiştir.
3- 1 USD= 2,1604.- TL kabul edilmiştir. Kur değerleri bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.
4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine gore hazırlanmıştır.
5- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

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

SİMGE SEVİN AKSAN **Değerleme Uzmanı (401772)**	**BİLGE BELLER ÖZÇAM** **Sorumlu Değerleme Uzmanı (400512)**

BÖLÜM 9

EKLER

BÖLÜM 9

EKLER

Ek Listesi

1	Tapu Fotokopisi
2	Onaylı Takyidat Belgesi
3	İmar Planı Örneği
4	Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
5	Fotoğraflar
6	Özgeçmişler