



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**Ankara İli
Çankaya İlçesi
5441 Ada 12 Parsel
4 Adet Bağımsız Bölümden Oluşan Bina**

Rapor Tarihi	24.12.2018
Rapor No	P180384

Raporu Talep Eden

**Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
A.Ş.**





24.12.2018

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gaziosmanpaşa Mahallesi, Arjantin Caddesi, No: 28, Çankaya/Ankara

Konu: Gayrimenkul değerleme raporu

Sayın İlgili,

Kurumunuz ile şirketimiz arasında imzalanan sözleşme uyarınca 100.Yıl Mahallesi, Kuleli Caddesi, No: 5/1, 2, 3 ve 4, Çankaya / Ankara adresinde yer alan 3. ve 2. bodrum kat 1 bağımsız bölüm numaralı iki katlı dükkan, 1. bodrum kat 2 bağımsız bölüm numaralı konut, zemin kat 3 bağımsız bölüm numaralı konut ile 1. ve 2. kat 4 bağımsız bölüm numaralı dubleks çatı aralı konutun oluşturduğu bina için incelemeler ve gerekli analizler yapılarak hazırlanan değerleme raporunu bilgilerinize sunarız. Değerleme raporu gerekli verileri ve değere nasıl ulaşıldığına dair detaylı açıklamaları içermektedir. Rapor içeriğinde belirtilen hususlar, değerleme tarihi itibarı ile geçerlidir.

Bu değerleme raporunun amacı, rapor içerisinden detayları belirtilen gayrimenkullere ilişkin mutlak mülkiyet hakkının pazar değeri (piyasa değeri) kanaatini 20.12.2018 tarihi itibarıyla oluşturmaktır. Raporun kullanım amacı Sermaye Piyasası Mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat hükümleri uyarınca gerekli verileri edinmek, bilgilendirmeleri yapmak ve kayıtları oluşturmak üzere müşteri tarafından kullanılmasıdır. Raporun ilgili kullanıcıları ise Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ve Sermaye Piyasası Mevzuatı ile ilgili mevzuatın izin verdiği kullanıcılarıdır.

Değerleme çalışmasına konu taşınmazlar 391 m² arsa üzerinde, 1.423 m² inşaat alanına sahip binada yer alan toplamda 907 m² kiralanabilir alanlı kat mülkiyeti tesis edilmiş 4 adet bağımsız bölümdür. Mevcut durumda 1 nolu bağımsız bölüm dans okulu, 2, 3 ve 4 nolu bağımsız bölümler birlikte yabancı dil okulu kullanılmaktadır.

Raporda belirtilen değer, belirli tanımlar, kısıtlayıcı koşullar, varsayımlar ve uygunluk beyanı çerçevesinde takdir edilmiştir. Raporda yer alan açıklamalar ve analizler, kapsamlı rapor formatı çerçevesinde düzenlenmiştir.

Değerleme çalışması Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak ve mesleki özen ve titizlik prensipleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Değerleme uzmanı tarafından yapılan incelemeler ve yapılan analizler doğrultusunda, değerleme raporunda detayları yer aldığı üzere, değerleme çalışmasına konu taşınmazlar için 20.12.2018 tarihi itibarıyla takdir edilen pazar değeri (piyasa değeri) (KDV hariç);

3.682.000 TL

(Üçmilyonaltıyüzseksenikibin.-TürkLirası)

Saygılarımızla bilgilerinize sunarız.

Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

KALME KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mecidiyeköy Mahallesi, Arjantin Caddesi, No: 28, Çankaya/Ankara
Tel: (312) 212 77 41 / (312) 212 77 41
Ticaret Sicil No: 288220 / Mersis No: 08040012800019
E-posta: Yönetim: 4003816128
www.kalme.com.tr - info@kalme.com.tr

Cüneyt KARATEPE FRCS, REV, MAI

Genel Müdür



İÇİNDEKİLER

DEĞERLEME RAPORU İÇERİĞİ

İÇİNDEKİLER.....	- 2 -
YÖNETİCİ ÖZETİ.....	- 5 -
ONAY (UYGUNLUK BEYANI).....	- 6 -
GENEL KABULLER VE KISITLAMALAR.....	- 7 -
RAPORUN KULLANIMI VE YAYINLANMASINA İLİŞKİN KISITLAMALAR.....	- 8 -
TAŞINMAZ İÇİN ÖNCEDEN HAZIRLANAN DEĞERLEME RAPORLARI.....	- 8 -
DAYANAK VERİLER.....	- 9 -
GENEL BİLGİLER.....	- 9 -
RAPORU HAZIRLAYAN ŞİRKET BİLGİLERİ.....	- 9 -
MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	- 9 -
RAPORUN KULLANIM AMACI (DEĞERLEMENİN AMACI) VE İLGİLİ KULLANICILAR.....	- 9 -
RAPOR BİLGİLERİ.....	- 10 -
RAPORUN TÜRÜ.....	- 10 -
DEĞERLEME KONUSU.....	- 10 -
RAPORUN SERMAYE PİYASASI KURULU (SPK) DÜZENLEMELERİ İLE İLİŞKİSİ.....	- 10 -
KULLANILAN DEĞER TANIMI.....	- 10 -
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI.....	- 11 -
DEĞERİN TARİHİ.....	- 11 -
ÇALIŞMANIN KAPSAMI.....	- 11 -
MÜŞTERİ TALEPLERİ KAPSAMI VE MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN KISITLAMALAR.....	- 13 -
DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VE SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	- 13 -
GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER.....	- 13 -
TAPU KAYITLARI VE MÜLKİYET BİLGİLERİ.....	- 14 -
TAPU KAYITLARINDA YER ALAN TAKYİDATLAR VE KISITLAMALAR.....	- 15 -
TAPU MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİV İNCELEMESİ.....	- 17 -
GAYRİMENKULE İLİŞKİN GEÇMİŞ BİLGİLER.....	- 17 -
SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE GERÇEKLEŞEN EL DEĞİŞTİRMELER.....	- 18 -
SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE MEVCUT TAKYİDATLARA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	- 18 -
TÜRKİYE DEMOGRAFİK VE GENEL EKONOMİK VERİLERİ.....	- 18 -
DEMOGRAFİK VERİLER.....	- 18 -
GENEL DEMOGRAFİK GÖSTERGELER.....	- 18 -
NÜFUS PROJEKSİYONU.....	- 20 -



GENEL EKONOMİK VERİLER	21 -
GİRİŞ	21 -
EKONOMİK BÜYÜME ORANLARI	23 -
ENFLASYON	25 -
İŞSİZLİK ORANLARI VE İSTİHDAM	26 -
DÖVİZ KURLARINDAKİ DEĞİŞİM	27 -
GAYRİMENKUL VE İNŞAAT SEKTÖRÜNE GENEL BAKIŞ	28 -
ANKARA İLİ BÖLGESEL ANALİZİ	31 -
TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGE ANALİZİ	39 -
ÇANKAYA İLÇESİ	39 -
TAŞINMAZIN KONUMLANDIĞI BÖLGE	42 -
GENEL BİLGİLER VE YAKIN ÇEVRE ANALİZİ	43 -
ULAŞIM	47 -
ARAZİ KULLANIM AMACI VE DEĞİŞİKLİKLERİ	48 -
ÇEVRE VE ZEMİN ETKİLERİ	48 -
TAŞINMAZA İLİŞKİN TESPİTLER VE ANALİZLER	48 -
ARAZİYE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	48 -
YAPIYA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	50 -
ANA YAPI VE ARAZİ KULLANIM ÖZELLİKLERİ	50 -
BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ	59 -
İMAR DURUM BİLGİLERİ	60 -
İMAR BİLGİLERİ VE YASAL İZİNLER	60 -
İMAR DURUMU	61 -
YASAL İZİNLER VE EVRAKLAR	63 -
SON ÜÇ YILLIK SÜREÇTE OLUŞAN İMAR DURUM DEĞİŞİKLİĞİ VE HUKUKİ DURUM DEĞİŞİKLİKLERİ	64 -
SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE MEVCUT YASAL İZİNLERE İLİŞKİN GÖRÜŞ	64 -
GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ	64 -
YAPI DENETİM	64 -
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	64 -
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM TANIMI	64 -
BOŞ OLARAK DÜŞÜNÜLDÜĞÜNDE EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	65 -
GELİŞTİRİLMİŞ OLARAK EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	65 -
DEĞERLEME	66 -
DEĞERLEME SÜRECİ	66 -
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	66 -



MALİYET YAKLAŞIMI	- 67 -
YÖNTEM	- 67 -
MALİYET YAKLAŞIMININ UYGULANMASI	- 68 -
MALİYET YAKLAŞIMI SONUÇLARI	- 72 -
PAZAR YAKLAŞIMI (EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI)	- 72 -
YÖNTEM	- 72 -
PAZAR (EMSAL KARŞILAŞTIRMA) YAKLAŞIMININ UYGULANMASI	- 73 -
PAZAR (EMSAL KARŞILAŞTIRMA) YAKLAŞIMININ SONUÇLARI	- 79 -
GELİR YAKLAŞIMI	- 79 -
YÖNTEM	- 79 -
GELİR YAKLAŞIMININ UYGULANMASI	- 80 -
GELİR YAKLAŞIMI SONUÇLARI	- 88 -
GELİŞTİRME YAKLAŞIMI	- 88 -
YÖNTEM	- 88 -
GELİŞTİRİLECEK PROJEYE İLİŞKİN GÖRÜŞ (BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA)	- 89 -
PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ (ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSANIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERİ)	- 89 -
MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	- 89 -
DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ÖZETİ VE SONUÇ	- 90 -
DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ÖZETİ	- 90 -
FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 90 -
SONUÇ	- 90 -
SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	- 91 -
ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLER HAKKINDA GÖRÜŞ	- 91 -
YASAL İZİNLER VE SPK MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE GÖRÜŞ	- 91 -
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 92 -
EKLER	- 93 -
DEĞERLEME UZMANLARINA İLİŞKİN BİLGİLER VE LİSANSLARI	
FOTOĞRAFLAR VE BELGELER	



YÖNETİCİ ÖZETİ

Önemli Konular ve Sonuçların Özeti

Taşınmaz türü:	907 m ² kiralanabilir alana sahip 4 adet bağımsız bölüm
Adres:	100.Yıl Mahallesi, Kuleli Caddesi, No:5 / 1, 2, 3 ve 4, Çankaya / Ankara, 06680
Değerleme tarihi:	20.12.2018
Değerlenen mülkiyet hakkı:	Mutlak mülkiyet (birinci derece hak)
Arsa:	391 m ² alanlı arsa geliştirmelerin yapıldığı imar mevzuatı hükümlerine göre geliştirilmiştir.
Geliştirmeler:	Yaklaşık 18 yıllık, 1.423 m ² inşaat alanına sahip betonarme bina yer almaktadır. Binada 4 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup dükkan ve konutların tamamı ticaret alanı olarak kullanılmaktadır.
Kullanım amacı:	Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri uyarınca müşteri tarafından gerekli bildirim ve kayıtlar için düzenlenmiştir
İlgili kullanıcılar:	Sermaye Piyasası Kurulu ve ilgili mevzuatın izin verdiği kullanıcılar
İmar durumu:	Konut alanı 'İkili Blok' nizam, 3 kat, Ön bahçe mesafesi: 7,5 m. Yan bahçe mesafesi: 3 m.
En verimli ve en iyi kullanım:	
<i>Boş olarak düşünüldüğünde</i>	Güncel imar durumuna göre maksimum brüt kullanım alanı oluşturulacak şekilde ticaret ve konut kullanımına uygun bina inşa edilmesi olarak düşünülmektedir.
<i>Geliştirilmiş olarak</i>	Zemin katlarda cadde cephesinde perakende ticaret kullanımı ve normal katlarda konut/ofis kullanımı veya komple ofis (ofis binası) benzeri şeklindeki mevcut kullanımı optimum kullanım şeklidir.
Arsa değeri:	2.305.000 TL
Maliyet yaklaşımı:	3.630.000 TL
Pazar yaklaşımı:	3.682.000 TL
Gelir yaklaşımı:	4.367.000 TL
Takdir edilen değer:	3.682.000 TL



ONAY (UYGUNLUK BEYANI)

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları onaylarız;

- Bu rapordaki tüm bilgiler ve araştırmalar, bildiğimiz ve açıkladığımız şekilde gerçek ve doğrudur,
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar ile sınırlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır,
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul, yatırım ve yatırımın tarafları ile herhangi bir ilğimiz yoktur,
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız yoktur,
- Yürütmüş olduğumuz iş önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmemiş ve bu şekilde rapor edilmemiştir,
- Verdiğimiz hizmetin karşılığı, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya koyulabilecek hareket ve olaylara bağlı değildir, çalışmanın ücreti de raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir,
- Değerleme çalışması, etik kurallara, performans standartlarına ve mesleki gerekliliklere göre gerçekleştirilmiştir,
- Değerleme çalışmasını yürütmek ve tamamlamak konusunda gerekli mesleki eğitim şartlarını sağlamaktayız,
- Değerleme konusu gayrimenkulün yeri ve türü hakkında daha önceden bilgi sahibiyiz,
- Bu rapora konu olan gayrimenkuller Cemal Bahadır SAYGILI ve Doruk YAĞIBASAN tarafından incelenmiştir,
- Bu rapor ve içeriğindeki analiz, kanaatler ve sonuçlar Uluslararası Değerleme Standartları düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmıştır,
- Değerlemeyi gerçekleştiren değerleme uzmanı tüm önemli ve anlamlı girdilerin uygunluğunu değerlendirmiştir,
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

Değerlemeyi Gerçekleştiren Değerleme Uzmanları

Cemal Bahadır SAYGILI
Ziraat Mühendisi
Lisans No:407848

Doruk YAĞIBASAN
İnşaat Mühendisi
Lisans No:402152

Değerlemeyi Gözden Geçiren
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Cüneyt KARATEPE FRICS, REV, MAI
İnşaat Mühendisi
Lisans No: 400440

Bu değerlendirme raporunda başlık bir versiyonundan bahsedilmediği sürece UDS (veya UDES) ifadesi, SPK tarafından yayınlanan Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (M-62, T) uyarınca Uluslararası Değerleme Standartları'nın yayımlanan güncel versiyonu olarak kullanılacaktır. Bu raporda aksi belirtilmedikçe UDS veya UDES ifadeleri Uluslararası Değerleme Standartları 2017 versiyonu anlamındadır.



GENEL KABULLER VE KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikir ve yorumların yürürlük tarihi değerlendirme tarihidir. Rapor teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin raporda belirtilen fikir, yorum veya sonuçları etkilemesinden değerlendirme raporunda adı geçen uzmanlar ve değerlendirme raporunu hazırlayan şirket sorumluluk taşımaz.
- Değerleme raporu, doğası gereği, bakış açısıyla ilgilidir ve yalnızca taşınmazın değerinin tahminini yansıtmaktadır.
- Raporda bahsedilen, fikir, yorum veya sonuçlar, yalnızca bu çalışma için geçerli olup rapor içeriği ve kapsamı dışında kullanılamaz.
- Raporda kabul edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa ve uzun vadeli arz-talep faktörleri ve istikrarlı bir ekonomik ortam varsayımına dayalı olarak hazırlanmıştır. Bu şartlar gelecek dönemdeki ekonomik göstergeler doğrultusunda değişebilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.
- Değerleme çalışması, pazar değeri (piyasa değeri) varsayımlarına göre ve pazar değerinin belirlenmesine yönelik olarak hazırlanmıştır.
- Rapor içerisinde yapılan yorumlar, özel hukuki konuları veya özel uzmanlık gerektiren konuları açıklamak amacı ile yapılmamış, değerlendirme uzmanının bilgisi dahilinde olan konulara ilişkin belirtilmiştir.
- Resmi kurumlardan temin edilen belge ve bilgilerin doğru ve güvenilir olduğu, tapu kayıtlarında yer alan takyidatların (varsa) ise el değiştirme işlemine engel teşkil etmeyeceği ve taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı ile değerlendirileceği kabul edilmiştir.
- Rapor içerisinde veya eklerinde belirtilen bilgi ve belgeler, ilgili kurumlardan temin edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Değerleme çalışması söz konusu temin edilebilen bilgi ve belgeler dikkate alınarak sonuçlandırılmıştır.
- Temin edilebilen verilerin, bilgi ve belgelerin doğru olduğu kabulü ile değerlendirme uzmanı tarafından genel bir değerlendirme çalışması yapılmıştır. Aksi belirtilmedikçe temin edilen bilgi ve belgelerdeki miktarların (büyüklük, alan, vb.) doğru olduğu ve mülke veya mülkün herhangi bir mülkiyet ihlaline konu olmadığı varsayılmıştır.
- Rapor içerisinde veya eklerinde yer alan görsel öğeler, raporun anlaşılabilirliğine yönelik olarak hazırlanmıştır ve başka bir amaçla referans olarak kullanılmamalıdır.
- Raporda aksi belirtilmedikçe, kişisel mülkiyet hakları, taşınabilir varlıklar ve araziye ilişkin kaynak hakları veya yer altı zenginlikleri gibi öğeler dikkate alınmamış, yalnızca rapor içerisinde belirtilen gayrimenkule ilişkin çalışmalar yapılmıştır.
- Bu raporda, gayrimenkulü etkileyecek veya etkileme ihtimali olan tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeler incelenmemiş ve bu tür değer düşürücü bir durumun olmadığı veya oluşmayacağı varsayımından hareketle değerlendirme çalışması sonuçlandırılmıştır.
- Gayrimenkulü etkileyecek ve değer düşüklüğüne neden olabilecek zemin kirliliği, çevre kirliliği veya gürültü kirliliği gibi faktörlerin olmadığı ve oluşmayacağı varsayılmıştır. Müşteri, gerekli görür ise bu madde ve yukarıdaki maddede yer alan hususlara ilişkin konunun uzmanlarından detaylı ölçüm isteyebilir.
- Değerleme konusu bölgenin ve yapının deprem açısından yeterli zemin ve temel yapısına ve yapısal uygunluğa sahip olduğu varsayılmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazı ilgilendiren herhangi bir hukuki sorun olmadığı, olsa dahi bu sorunların kolaylıkla çözülebileceği varsayımı dikkate alınmış, analizler bu varsayım ışığında sonuçlandırılmıştır.
- Aksi belirtilmedikçe, değerlendirme çalışması muhasebe uygulamalarına ilişkin olarak herhangi bir çalışmayı içermemekte olup Müşteri'nin bu çerçevedeki uygulamalarından raporu hazırlayan değerlendirme kuruluğu ve raporda imzası bulunanlar sorumlu değildir.
- Raporda belirtilen değerler değerlendirme çalışması kapsamında, raporun kullanım amacı ve ilgili kullanıcı ile bağlantılı olarak yalnızca değerlendirilen mülkiyet haklarına uygulanabilir. Değerleme çalışması başka bir amaç veya kullanıma uygun değildir.
- Aksi belirtilmediği takdirde, müşteri ve değerlendirme çalışması hakkında elde edilen bilgilerin doğru olarak derlendiği ve açıklanmayan kiralar, anlaşmalar, rehinler ve diğer takyidatların olmadığı varsayılmıştır.



- Tüm mühendislik çalışmalarının doğru olduğu kabul edilmiştir. Değerleme uzmanı yasal teftiş yapmamış veya denetim için görevlendirilmemiştir. Bu nedenle sunulan belge ve görseller okuyucuya yardımcı olmak amacıyla derlenmiştir.
- Sorumlu mülk sahibi ve yeterli düzeyde gayrimenkul yönetiminin olduğu varsayılmaktadır.
- Taşınmazın faaliyeti ile ilgili temin edilen tüm finansal verilerin (finansal tablo ve raporlar, kira verileri, vb) eksiksiz, doğru ve gerçek olduğu kabul edilmiştir.
- Uyumsuzluklar ve eksiklikler belirtilmedikçe, detaylı olarak açıklanmadıkça ve raporda nitelendirilmedikçe, taşınmazın ilgili yasal düzenlemeler ve çevre düzenlemelerine tam uyumlu olduğu varsayılmaktadır.
- Raporda takdir edilen değer arsa ve üzerindeki geliştirmeler olarak ayrılması, sadece belirli kullanım şekillerinde uygulanabilir. Arsa ve bina olarak ayrılmış değerlerin diğer değerleme çalışmaları ile birlikte kullanılması veya belirli kullanım şekilleri dışında uygulanması durumunda bu değerler geçerli değildir.
- Bu rapor herhangi bir mühendislik raporu niteliğinde düzenlenmemiş veya bu tür bir raporla ilişkilendirilmemiştir, yalnızca değerlendirme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporun amacı yapısal yeterliliğin incelenmesi değildir. Bu nedenle, malzeme, çatı, temel, tesisat vb. ekipman ve konuları da içine alan hizmetler konusunda güvence, sunum veya sorumluluk içermemektedir. Müşteri tarafından gerekli görülürse ayrıca mühendislik veya inşaat gözlemleri yapılabilir. Bütün geliştirme, ekipman ve yapı tesisatlarının yeterli olduğu, gizlenmiş veya potansiyel hasar ya da yetersizliklerin olmadığı tahminine dayalı olarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Bu değerlendirme raporu yalnızca bir bütün olarak değerlendirilebilir. Raporun bir parçası rapordan ve içeriğinden bağımsız olarak kullanılamaz. Bu değerlendirme çalışmasının bütününden ayrı olarak bir parçanın değerlendirilmesi ona bağlı olarak ulaşılan sonucu geçersiz kılar.

RAPORUN KULLANIMI VE YAYINLANMASINA İLİŞKİN KISITLAMALAR

Bu değerlendirme raporu, raporda belirtilen kullanım amacına yönelik olarak hazırlanmış olup başka bir kullanım için uygun değildir. Bu değerlendirme raporu Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından "Müşteri" için hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun veya eklerinin Müşteri veya raporda açıkça belirtilen ilgili Kullanıcı(lar) haricinde başka bir kişi veya kurum ile Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı izni olmadan paylaşılması yasaktır.

Bu raporun veya eklerinin herhangi bir bölümünün, belirtilen değerlerin, raporun bir parçasının veya tamamının, değerlendirme uzmanları veya değerlendirme şirketine ilişkin bilgilerin, değerlendirme yöntemlerine ilişkin yapılan çalışmaların ve çalışma yöntemlerinin, bölgesel veya genel verilerin, rapor veya ekleri içeriğinde yer alan her türlü bilgi, belge, şekil, şema, grafik, formül, isim, vb. alıntı yapılması, üçüncü kişi veya kurumlara bildirilmesi, paylaşılması, herhangi bir yerde yayınlanması, referans gösterilmesi, kopyalanması, vs. tüm kısmi veya bütün alıntılar Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı izni olmadan yapılamaz.

Bu değerlendirme raporu Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından sınırlı sayıda üretilmiştir. Orijinal nüshaları dışında kopyalanması veya kısmi veya bütün olarak çoğaltılması Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'den onay alınmadan yapılamaz.

TAŞINMAZ İÇİN ÖNCEDEN HAZIRLANAN DEĞERLEME RAPORLARI

Bu rapor kapsamına dahil edilen gayrimenkuller için şirketimiz tarafından önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.



DAYANAK VERİLER

- Rapor içeriğinde belirtilen resmi kurumlardan ve diğer kişi ve kurumlardan elde edilen bilgi ve belgeler
- Rapor içeriğinde belirtilen mevcut piyasa araştırmaları ve analizleri
- Taşınmazın yerinde, yakın ve uzak çevresinde yapılan incelemelerden ve tespitlerden elde edilen veriler
- Değerleme uzmanının geçmiş dönem çalışmaları, tecrübeleri ile şirket arşivi
- Rapor içerisinde belirtilen kaynak, doküman ve standartlar

Dayanak olarak ele alınan verilere ilişkin detaylara rapor içerisinde yer verilmiş ve kaynakları ile doğrulanmasına ilişkin gerekli çalışmalar yapılmıştır. Bu değerlendirme raporunda yer alan bilgilerin, sahip olunan tüm bilgiler çerçevesinde gerçeğe uygunluğu konusunda ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özen gösterilmiştir.

GENEL BİLGİLER

RAPORU HAZIRLAYAN ŞİRKET BİLGİLERİ

Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Adres: Mebuseviği Mh. M.Fevzi Çakmak Cd. No:25/16 Çankaya/Ankara, 06570.

Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.;

- ✓ 20.12.2010 tarih ve 7711 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan esas sözleşmeye istinaden kurulmuştur. Şirket sermayesi 1.000.000 TL'dir,
- ✓ 24.06.2011 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır,
- ✓ 10.01.2012 tarihi itibarı ile Royal Institution of Chartered Surveyors tarafından Regulated by RICS statüsüne alınmıştır,
- ✓ 28.06.2012 tarihi itibarı ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından bankalara değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır,
- ✓ 23.12.2011 tarihinden itibaren ISO 9001 Kalite Yönetim Sistemi sertifikalıdır,
- ✓ 09.05.2018 tarihinden itibaren ISO 27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi sertifikalıdır.

MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Adres: Gaziosmanpaşa Mahallesi, Arjantin Caddesi, No:28, Çankaya/Ankara

RAPORUN KULLANIM AMACI (DEĞERLEMENİN AMACI) VE İLGİLİ KULLANICILAR

Bu değerlendirme raporunun amacı (müşteri talepleri kapsamı), müşteri talebi doğrultusunda, rapor içerisinde detayları belirtilen gayrimenkullere ilişkin pazar değeri (piyasa değeri) kanaatini değerlendirme tarihi itibarıyla oluşturmaktır.

Pazar değeri takdiri Türk Lirası cinsinden takdir edilmiş, döviz bazlı değer takdirleri ise sadece bilgi vermek amaçlı belirtilmiştir.

Raporun kullanım amacı Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri uyarınca gerekli verileri edinmek, bilgilendirmeleri yapmak ve kayıtları oluşturmak üzere müşteri ve ilgili kullanıcı(lar) tarafından kullanılmalıdır.



Raporun ilgili kullanıcıları ise Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ve Sermaye Piyasası Mevzuatının rapora erişim hakkı ve rapor hakkında bilgi edinmesine izin verdiği kullanıcılarıdır.

Raporun türü, değerlendirme tarihi itibarıyla raporda detayları belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin takdirine ilişkin hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporu olarak sınıflandırılmaktadır. Bu rapor, bahsedilenden farklı amaç için kullanıma yönelik değildir.

RAPOR BİLGİLERİ

Şirketimiz ile müşteri arasında 30.01.2018 tarihinde imzalanan sözleşme uyarınca bu değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu 24.12.2018 tarihi itibarıyla tanzim edilmiştir. Şirketimiz tarafından P180384 rapor numarası ile bu çalışma kayıt altına alınmıştır.

Bu çalışmada değerlemeyi gerçekleştiren değerlendirme uzmanı olarak Cemal Bahadır SAYGILI (Lisans No: 407848) ve Doruk YAĞIBASAN (Lisans No:402152), değerlemeyi gözden geçiren sorumlu değerlendirme uzmanı olarak da Cüneyt KARATEPE (Lisans No:400440) görev almıştır.

RAPORUN TÜRÜ

Değerleme tarihi itibarıyla rapor içerisinde detayları verilen taşınmazların pazar değerinin belirlenmesine ilişkin gayrimenkul değerlendirme raporudur.

DEĞERLEME KONUSU

100. Yıl Mahallesi, Kuleli Caddesi, No: 5/1, 2, 3 ve 4, Çankaya / Ankara adresinde yer alan 3. ve 2. bodrum kat 1 bağımsız bölüm numaralı iki katlı dükkan, 1. bodrum kat 2 bağımsız bölüm numaralı konut, zemin kat 3 bağımsız bölüm numaralı konut ile 1. ve 2. kat 4 bağımsız bölüm numaralı dubleks çatı aralı konutun oluşturduğu mevcut durumda tamamı ofis binası olarak kullanılan, 391 m² arsa üzerinde, 1.423 m² inşaat alanına sahip binada yer alan toplamda 907 m² kiralanabilir alanlı kat mülkiyeti tesis edilmiş 4 adet bağımsız bölümdür.

RAPORUN SERMAYE PİYASASI KURULU (SPK) DÜZENLEMELERİ İLE İLİŞKİSİ

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu ilgili tebliğleri ve düzenlemeleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

KULLANILAN DEĞER TANIMI

Bu değerlendirme çalışmasında "Pazar Değeri" tanımı esas alınmıştır. Uluslararası Değerleme Standartları (UDS), 2017 versiyonunda UDS 104 Değer Esasları bölümünde Pazar Değeri "*bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır*" şeklinde tanımlanmıştır (Uluslararası Değerleme Standartları, 2017, s.26, para.30.1).

The Appraisal of Real Estate bu tanımı şu şekilde ifade eder; "*Pazar değeri (piyasa değeri), özel bir tarihte, nakit veya nakit benzeri bir araç ile ya da diğer ayrıntılı olarak açıklanan bir araç ile, belirlenmiş mülkiyet haklarının gerekli adil satış koşullarına sahip rekabetçi bir piyasada, makul bir pazarlama sonrasında satıldığı, alıcı ve satıcının makul, bilgilili ve kişisel çıkarlarını gözetenerek davrandıkları, uygunsuz zorlama olmaksızın fiyatıdır*" (The Appraisal of Real Estate, 13th Edition, Appraisal Institute, s.23).



Yukarıda ifade edilen tanımlar genel olarak benzer ifadeleri içermekte olup, bu tanımlar çerçevesinde üzerinde durulan temel konular aşağıdaki gibidir;

- Taraflar arasında özel bir ilişki, özel durumlar veya verilen ödümler bulunmamaktadır. Taraflar birbirinden bağımsız hareket etmektedir ve birbirleri ile ilişkileri yoktur,
- Daha önceden belirlenmiş veya gerçek satış fiyatından ziyade, değer, tahmini bir tutardır,
- Değer, belirli bir tarih için (değerleme tarihi) tahmin edilmektedir,
- Satın alma konusunda motive olmuş, zorlanmamış bir alıcı ile; herhangi bir fiyattan setmeye aşırı istekli ve zorlanmış olmayan ve piyasa koşullarında makul görülmeyen bir fiyatta ısrarcı olmayan satıcı arasındaki işlemidir,
- Yeterli sayıda piyasa katılımcısının dikkatine sunulmasına olanak verecek şekilde yeterli zaman ve belirli bir pazarlama dönemi bulunmaktadır,
- Taraflar piyasa koşulları hakkında makul derecede bilgi sahibidirler, makul, basiretli ve kendilerine en yüksek faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler,
- Herhangi bir zorlama ve baskı olmaksızın işlem gerçekleştirilmektedir,
- İşlem peşin veya benzeri bir şekilde gerçekleştirilmektedir.

Pazar değeri ve piyasa değeri ifadeleri eş anlamlı ifadeler olup, bu raporun bazı bölümlerinde pazar değeri, bazı bölümlerinde piyasa değeri ifadesi kullanılmış olabilir. Her iki ifade de bu bölümde açıklanan aynı tanım için kullanılmaktadır.

UDS'de açıklandığı üzere, bu değer ifadesinde el değiştirme işlemlerinden kaynaklı olarak tarafların katlanacağı el değiştirmeye yönelik maliyetler ve yine bu işlem sonucu doğan vergiler dikkate alınmamaktadır.

DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI

Bu çalışmada mutlak mülkiyet hakkı (sınırsız mutlak mülkiyet hakkı, birinci derece hak) değerlemeye konu edilmiştir. Değerlemeye kişisel mülkiyet hakları dahil edilmemiştir.

DEĞERİN TARİHİ

Saha araştırmaları 27.11.2018 – 20.12.2018 tarihleri arasında yapılmıştır. Değerin tarihi ise araştırmaların sonuçlandığı 20.12.2018 tarihidir. Değerleme sonucu, değer tahmininin efektif tarihi itibarıyla geçerlidir. Efektif tarih olarak saha çalışmalarının sonuçlandığı tarih esas alınmıştır.

ÇALIŞMANIN KAPSAMI

Bu değerlendirme çalışmasının kapsamı, çalışmaya konu taşınmazların değerine etki edebilecek tüm faktörlerin detaylı bir şekilde analiz edilmesini içermektedir. Bu çerçevede, genel, yerel ve bölgesel karakteristik, değişik kaynaklar kullanılarak araştırılmıştır. Bu kaynaklara resmi kurumlar tarafından yayımlanan istatistik veriler, değişik yayınlar, bölgede yapılan araştırmalar gibi genelden özele doğru yapılan inceleme ve araştırmalardan elde edilen veriler dahildir. Daha geniş çaplı tespitlerin yanı sıra Ankara genelinde ve daha spesifik olarak da Çankaya özelinde taşınmazın içinde yer aldığı piyasaya ilişkin araştırmalar yine kamuya açık kaynaklardan, ilgili belediye verilerinden ve piyasa katılımcılarından toplanmıştır.

Çalışmaya başlamadan önce, değerlemede kullanılacak tanımlar ve değerlemenin amacı dikkate alınarak ön hazırlıklar yapılmıştır. Taşınmazlara ilişkin tapu kayıtları alınarak ön çalışmada bu bilgiler de değerlendirilmiştir. Bu kayıtlarda herhangi bir takyidat olup olmadığı incelenmiştir. Bu çalışma hukuki bir inceleme amacını temel almadığından, değerlendirme amacı için hazırlandığından, olası takyidatlara ilişkin açıklamaları raporu hazırlayan uzmanın bilgilendirme amaçlı olarak yaptığı göz ardı edilmemelidir. Sermaye Piyasası Mevzuatına uygun olarak hazırlanan bu çalışmada (varsa)



takyidatların ilgili mevzuatta (Sermaye Piyasası Mevzuatı) yer aldığı şekliyle değerlendirildiği ve buna yönelik açıklamaların yapıldığı dikkate alınmalıdır. On-line sistem üzerinden parsel olarak konumu, özellikleri, imar bilgileri gibi bilgilerden erişilebilen bilgiler incelenmiştir.

Tapu kayıtları ve son üç yıl içerisinde el değiştirmelerin olup olmadığına dair bilgi edinmek üzere ilgili tapu müdürlüğünde incelemeler yapılmıştır. Tespit edilen bilgiler ile çalışmaya başlamadan önce elde edilen bilgiler karşılaştırılmıştır. Resmi kurum incelemelerinin bir aşaması belediye araştırmasıdır. İlgili belediyesinde imar durumu ile ilgili bilgilerin yanı sıra arşiv kayıtları ve diğer gerekli izinler ve belgelere ilişkin veriler toplanmıştır. Belediye araştırmaları aşamasında emlak vergisi ile ilgili bilgiler de alınmıştır.

Resmi kurumlarda yapılan incelemeler veya resmi kurumların sistemlerinden erişilen bilgiler incelenmiş, benzer olan bilgilerin kontrolleri ve uyumları yapılmıştır. Sonraki aşamada ise taşınmazın yerinde incelemeleri ve tespitler yapılmıştır. Saha tespitlerinin bir aşaması da incelenen yapının resmi kurumlardan elde edilen bilgi ve belgeler ile imar planına uygunluğunun test aşamasıdır. Gayrimenkulün niteliğine göre bazı durumlarda taşınmazın tamamının detaylı olarak incelenmesi gerekmeyebilir. Bu çalışmada uzman tarafından saha incelemeleri, değerlendirme çalışması için gerekli detayları edinecek biçimde şekillendirilmiştir.

Bu çalışmada, müşteri tarafından resmi kurumlardan temin edilen onaylı imar durumu yazısı, onaylı tapu kayıtları belgeleri, ilgili resmi kurumlarda kontrol edilmiştir. Müşteriden taşınmazda yer alan kiracılarдан alınan kira gelir bilgileri, sigorta poliçeleri ve emlak vergi beyanname bilgileri temin edilmiştir.

Saha araştırmalarının bir bölümü de karşılaştırılabilir gayrimenkullere ilişkin verilerin toplanması ve satış ya da satılık bilgileri ile kiralara ilişkin bilgilerin piyasa katılımcılarından temin edilmesi aşamasını kapsamaktadır. Geliştirilmiş mülklerin yanı sıra, arsa değerlemesinin de gerekli olduğu durumlarda karşılaştırılabilir arsa satış verilerinin teminine yönelik araştırmalar yapılmaktadır. Bu çalışmada, taşınmazın niteliği ve değerlendirme aşamasında kullanılacak yöntemler esas alınarak gerekli piyasa verileri, belirlenen piyasa alanında toplanmıştır. Genel olarak satılmış gayrimenkul verilerine erişmek güç olsa da bu tür verilerin toplanması için gerekli araştırmalar yapılmış, satılık veya teklif gören taşınmazlara ilişkin bilgilere ulaşmaya çalışılmıştır. Piyasa katılımcılarının davranışları ve motivasyonları hakkında detaylı bilgilerin alınması için emlak komisyoncuları ile de görüşmeler yapılmış ve arzdaki taşınmazlara karşı oluşabilecek piyasa analiz edilmiştir. Piyasa araştırmaları gerekli görülen çalışmalarda sadece satış verileri üzerine değil, kira verileri, kiralama koşulları, boşluk ve toplama kaybı, masraflar, geri dönüş oranları, inşaat maliyetleri, yıpranmalar gibi diğer konuları içerecek biçimde de şekillenebilmektedir. Bu çalışmada gayrimenkulün türü ve değerlemede kullanılan yöntemler araştırmanın kapsamını ve içeriğini oluşturmuş ve bu konulara uygun veriler toplanmıştır.

Gerekli olan veriler toplandıktan ve derlendikten sonra çalışmanın analiz kısmı başlamaktadır. Veriler incelenerek en verimli ve en iyi kullanım, kullanılacak değerlendirme yaklaşımlarının belirlenmesi gibi aşamalar irdelenmiştir ve sonrasında resmi kurumlarda ve sahada tespit edilen tüm veriler tekrar gözden geçirilerek karşılaştırılmış; değerlendirme yaklaşımlarına yönelik analizler ve hesaplamalar yapılmıştır. Tüm yaklaşımlarda ve bakış açılarında piyasa bazlı verilerin kullanılmasına özen gösterilmiştir.

Bu değerlendirme çalışması Uluslararası Değerleme Standartları'nın rapor içeriği bölümüne uygun olarak gerekli görülen detayları içerecek şekilde ve standarda uygun olarak tamamlanmıştır.

Bu değerlendirme çalışması Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde, mevzuata uygun olarak hazırlanmıştır.

Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., kalite yönetim sistemi oluşturmuş ve çalışmalarında belirlemiş olduğu prensipleri uygulamaktadır. Şirketimiz kalite standartları gereği, hazırlanan raporlar zorunlu olarak ikinci bir okuma ve kontrolden geçmektedir.

Raporda adı geçen değerlendirme uzmanı yerinde inceleme ve araştırmaları tamamlamış, yukarıda açıklanan çalışmaları yürütmüş ve tespit ettiği veriler başta olmak üzere diğer araştırmaları ve tecrübelerinden de yararlanarak değerlendirme raporunu hazırlamıştır. Hazırlanan değerlendirme raporu sorumlu değerlendirme uzmanı tarafından gözden geçirme (valuation review) çalışması biçiminde incelenmiştir.



Değerleme çalışması için yerinde tespitlere başlanmadan önce raporu hazırlayan uzman ile sorumlu değerlendirme uzmanı tarafından bölgesel ve sektörel araştırmalar ile çalışmanın kapsamı konusunda ön hazırlık yapılmış, 27.11.2018 ve 20.12.2018 tarihleri arasında değerlendirme uzmanı tarafından yerinde tespitler ve bölgesel incelemeler yapılmıştır. Gerekli verilerin toplanmasından sonra analizler yapılmış ve rapor yazım aşamasına geçilmiştir.

Çalışmanın Kapsamı ana başlığı ve alt başlıklarında yer alan konular da dahil olmak üzere, bu bölümler ve bunlardan önceki bölümler *İşin Kapsamı* olarak müşteriye ve raporun ilgili kullanıcılarına yazılı şekilde bu rapor içeriğinde açıklanmıştır.

MÜŞTERİ TALEPLERİ KAPSAMI VE MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN KISITLAMALAR

Bu değerlendirme çalışmasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir. Müşteri talepleri, raporda detayları verilen taşınmazın pazar değerinin belirlenmesini kapsamaktadır.

DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VE SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Değerleme çalışmasında belirtilen kullanım amacı doğrultusunda, görevlendirmenin koşulları çerçevesinde çalışmayı ve araştırmayı kısıtlayıcı bir bilgi mevcut olmayıp, çalışmanın sonuçlandırılması için gerekli olan araştırma, inceleme ve analizler ile ilgili kısıtlama ve sınırlama bulunmamaktadır. Çalışmayı olumsuz olarak etkileyecek bir faktör oluşmamıştır.

GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

Değerleme çalışmasına konu taşınmazlar, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Ali Fuat Başgil Mahallesi, 5441 Ada, 12 Parselde konumlu ve tapu kayıtlarına göre 3. ve 2. bodrum kat 1 bağımsız bölüm numaralı iki katlı dükkan, 1. bodrum kat 2 bağımsız bölüm numaralı konut, zemin kat 3 bağımsız bölüm numaralı konut ile 1. ve 2. kat 4 bağımsız bölüm numaralı dubleks çatı aralı konutun oluşturduğu bina'dır.

Taşınmazların açık adresi; 100. Yıl Mahallesi, Kuleli Caddesi, No:5/1, 2, 3 ve 4, Çankaya / Ankara, PK: 06680.

Değerleme konusu 1 bağımsız bölüm numaralı iki katlı dükkan vasıflı taşınmaz 254 m², 2 ve 3 nolu konut vasıflı bağımsız bölümler 142'şer m², 4 bağımsız bölüm numaralı dubleks çatı aralı konut vasıflı taşınmaz ise 369 m² kullanım alanıdır. Taşınmazların konumlu olduğu parsel 391 m² yüzölçüme sahip olup konumlu oldukları binanın toplam inşaat alanı 1.423 m²'dir. Mevcut durumda 1 nolu bağımsız bölüm dans okulu, 2, 3 ve 4 nolu bağımsız bölümler birlikte yabancı dil okulu kullanılmaktadır. Yapı kullanma izin belgesi baz alındığında, bina 2000 yılında inşa edilmiştir.



TAPU KAYITLARI VE MÜLKİYET BİLGİLERİ

27.11.2018 tarihi onaylı tapu kayıt bilgilerinden elde edilen veriler aşağıdaki gibidir;

Tapu Kayıtları	
İli:	Ankara
İlçesi:	Çankaya
Mahallesi:	Ali Fuat Başgil
Köyü:	-
Sokağı:	-
Mevkii:	-
Pafta No:	-
Ada No:	5441
Parsel No:	12
Yüzölçümü (m²):	391
Ana Gayrimenkul Niteliği:	Kargir Apartmanı
Bağımsız Bölüm Niteliği:	Tablodadır
Arsa Payı:	Tablodadır
Blok No:	-
Kat No:	Tablodadır
Bağımsız Bölüm No:	Tablodadır
Malikleri ve Hisseleri:	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (1/1)

B.Bölüm No	Katı	Niteliği	Arsa Payı
1	3. Bodrum + 2. Bodrum	İki Katlı Dükkan	187/782
2	1. Bodrum	Konut	107/782
3	Zemin	Konut	107/782
4	1 + 2	Dubleks Çatı Aralı Konut	381/782

TAPU KAYITLARINDA YER ALAN TAKYİDATLAR VE KISITLAMALAR

Çankaya Tapu Müdürlüğü'nden alınan ve aşağıda sunulan tapu kayıt belgesine göre rapora konu taşınmazın tapu kayıtlarında aşağıda belirtilen takyidatlar müşterek olarak bulunmaktadır:

Beyanlar Hanesinde:

Yönetim Planı: 26.10.2010 (27.10.2010 tarih ve 35820 yevmiye)

Belediye Gelirleri Kanununa Göre Kısıtlıdır. (02.06.2010 tarih 10279 yevmiye)

Tapu Kayıtları

[illegible]

* Testin anlamlı profiller ve beyazda: aynı okuturmuş oranında bulunulmuştur.

Reportan de la
FISCAN
Kecamatan Yogyakarta
21.11.2018

Model Name: 1000-1100-0000-0000



2464 Sayılı Belediye Gelirleri Kanununun Harcamalara Katılma Payları ile İlgili Hükümlerinin Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik, Madde 24 - Harcamalara Katılma Payına tabi gayrimenkullerin bir listesi belediyelerce ilgili tapu dairelerine bildirilir. Bu gayrimenkullerin satış, hibe ve trampaları halinde tapu dairesi payın tahsilini sağlamak üzere ilgili Belediyeyi haberdar eder. Pay ödenmedikçe intikal işlemi yapılmaz.

Mevcutta tapu kütüğünde belirtilen beyan doğrultusunda, taşınmazın intikali (el değiştirmesi) kısıtlılık kaldırılmadığı sürece mümkün olmamaktadır. Çankaya Belediyesi'nde yapılan sorgulamada taşınmaza ilişkin vergi borcunun olmadığı, Çankaya Tapu Müdürlüğü'nde de bu beyanın kayıtlarda yer almasının nedeni araştırıldığında, tapu müdürlüğü tarafından bu beyanın kaldırılmayacağı, el değiştirme esnasında belediyesinden getirilecek "borcu yoktur" yazısı ile el değiştirme işleminin yapılabileceği, el değiştirme işlemi sırasında sunulacak bu belge ile bahsi geçen kısıtlılığın ortadan kalkacağı beyan edilmiştir. El değiştirme işleminde kısıtlılık getiren bu beyanın, işlem sırasında kısıtlılığının kaldırılacağına yönelik edinilen bilgi doğrultusunda ilerleyen bölümlerde ilgili yorumlar yapılmıştır.

Çankaya Tapu Müdürlüğü'nde 04.12.2018 tarihinde incelemeler yapılmış, kat irtifakına esas mimari proje, vaziyet planı ve kat planları incelenmiştir.

Taşınmazın tapu kayıtlarında, tapu kütüğü üzerinden, son üç yıl içerisinde varsa el değiştirmeler incelenmiştir.

Chris John OH



SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE GERÇEKLEŞEN EL DEĞİŞTİRMELER

Tapu müdürlüğünde yapılan incelemede değerleme konusu taşınmaza ilişkin son 3 yıl içerisinde el değiştirme işlemi gerçekleşmediği tespit edilmiştir.

SERMAYE PIYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE MEVCUT TAKYİDATLARA İLİŞKİN GÖRÜŞ

Mevcut takyidatların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına engel teşkil edip etmediği hakkında görüşte temel olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin ilgili hükümleri incelenmektedir.

Bu aşamada taşınmazlar üzerinde yer alan "belediye gelirleri kanununa göre kısıtlıdır" beyanı el değiştirme işlemine ve dolayısıyla ilgili mevzuata göre engel teşkil edebilecek bir beyan olmasına karşın bu takyidat ile ilgili yapılan araştırmalar, bu konularda engel olarak düşünülmeceği kanaatini oluşturmuştur.

Yukarıdaki bölümde ilgili yönetmeliğin ilgili maddesinde belirtildiği gibi belediyeye olan bir borçtan ötürü bu beyanın tapuya kaydedilmesi işlemi gerçekleşmiş olmalıdır. Ancak Çankaya Belediye'sinde herhangi bir borç olmadığı öğrenilmiştir. Tapu müdürlüğünde de beyanın sürekli olarak taşınmazların kayıtlarında yer alacağı, el değiştirme işlemi sırasında getirilecek (belediyesinden alınan) "borcu yoktur" yazısı ile birlikte taşınmazın her türlü tasarrufunun ve el değiştirmesinin mümkün olduğu belirtilmiştir. Bu bilgiler esas alınarak taşınmazların Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında veya tasarrufunda herhangi bir engel olmadığı düşünülmektedir.

Taşınmazlar üzerinde yer alan söz konusu takyidat taşınmazların değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkilemeyecek bir beyandır.

TÜRKİYE DEMOGRAFİK VE GENEL EKONOMİK VERİLERİ

DEMOGRAFİK VERİLER

GENEL DEMOGRAFİK GÖSTERGELER

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından yayınlanan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2017 yılı Türkiye nüfusu 80.810.525 kişidir.

Nüfus ve Yıllık Nüfus Artış Hızı, 2007 – 2017

Yıl	Nüfus	Yıllık Nüfus Artış Hızı (binde, ‰)
2007	70.586.256	-
2008	71.517.100	13,1
2009	72.561.312	14,5
2010	73.722.988	15,9
2011	74.724.269	13,5
2012	75.627.384	12,0



2013	76.667.864	13,7
2014	77.695.904	13,3
2015	78.741.053	13,4
2016	79.814.871	13,5
2017	80.810.525	12,4

Kaynak: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçları, 2007-2017, TÜİK

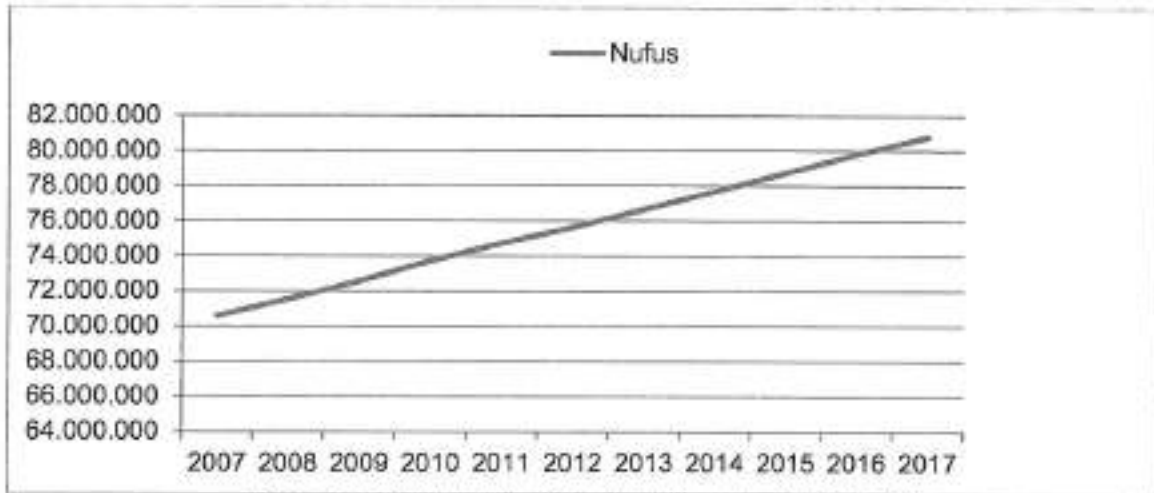
31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla nüfus dağılım oranında %50,2 erkek nüfus, %49,8 kadın nüfus olarak sayılmış ve bir önceki yıla göre nüfus artışı 995.654 olmuştur.

Türkiye yıllık nüfus artış hızı 2015 yılında binde 13,4 iken; 2016 yılında binde 13,5; 2017 yılında ise binde 12,40 olmuştur. Türkiye'de il ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2012 yılında %77,3 iken, 14 ilde büyükşehir belediyesi kurulması ve büyükşehir statüsündeki 30 ilde, belde ve köylerin ilçe belediyelerine mahalle olarak katılmasının önemli etkisiyle bu oran 2013 yılında %91,3 olarak gerçekleşmiştir. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2015 yılında %92,1; 2016 yılında %92,3 iken, bu oran 2017 yılında %92,5'e yükselmiştir.

Demografik yaşlanma verilerinden bir tanesi olan ortalama yaş, nüfusun sayısal olarak iki eşit parçaya bölünmesi ve alttaki genç, üstteki yaşlı nüfus grubunda birbirine eşit sayıda kişi bulunması ile hesaplanmaktadır. Türkiye'de 2012 yılında 30,1 olan ortalama yaş, 2013 yılında 2012 yılına göre artış göstererek 30,4 olmuştur. 2014 yılında ise 30,7 olarak hesaplanmıştır. 2015 yılında ortalama yaş 31 olarak hesaplanmıştır. 2016 yılında ise 31,4 olarak hesaplanmıştır. 2017 yılında ise bir önceki yıla göre artış göstererek 31,7 olmuştur. 2017 verilerine göre ortalama yaş erkeklerde 31,1 iken, kadınlarda 32,4 olarak gerçekleşmiştir.

Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan ve çalışma çağında olarak nitelendirilen nüfusun oranı 2014 ve 2015 yılında bu oran %67,8 (2014: 52.640.512, 2015: 53.359.594) olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılında ise bu oran %1,6 artarak %68'e (54.274.112) ulaşmıştır. 2017 yılında bu oran bir önceki yıla göre sayısal olarak %1,2 artarak %67,9'a ulaşmıştır.

Nüfus yoğunluğu (bir kilometrekareye düşen kişi sayısı) Türkiye genelinde 2015 yılında ise 1 kişi artışla 102 olarak hesaplanmıştır. 2016 yılında ise yine 2 kişi artışla 104 kişi olmuştur. Bu sayı 2017 yılında ise 1 kişi artışla 105 kişiye yükselmiştir.



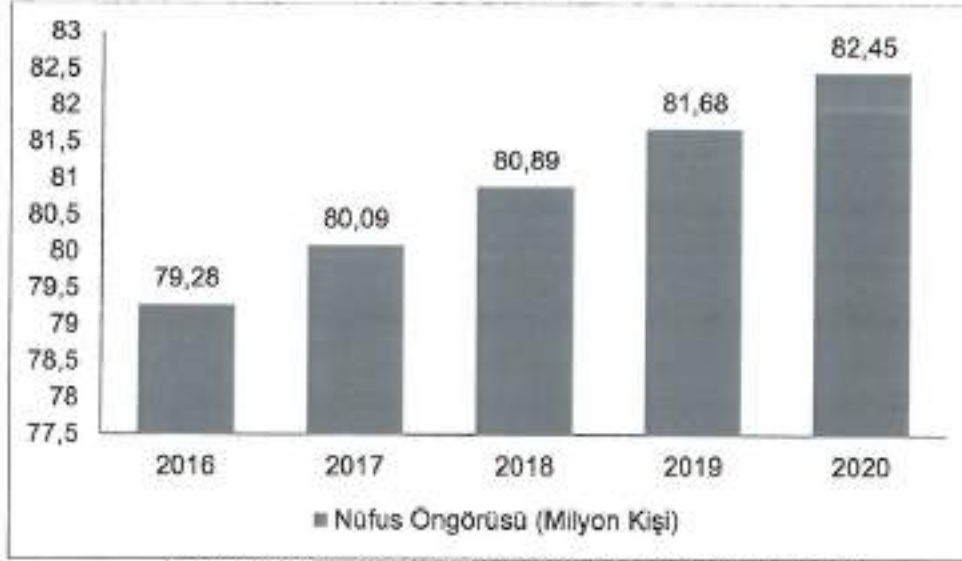
Kaynak: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçları, 2007-2017, TÜİK

[Handwritten signatures]



NÜFUS PROJEKSİYONU

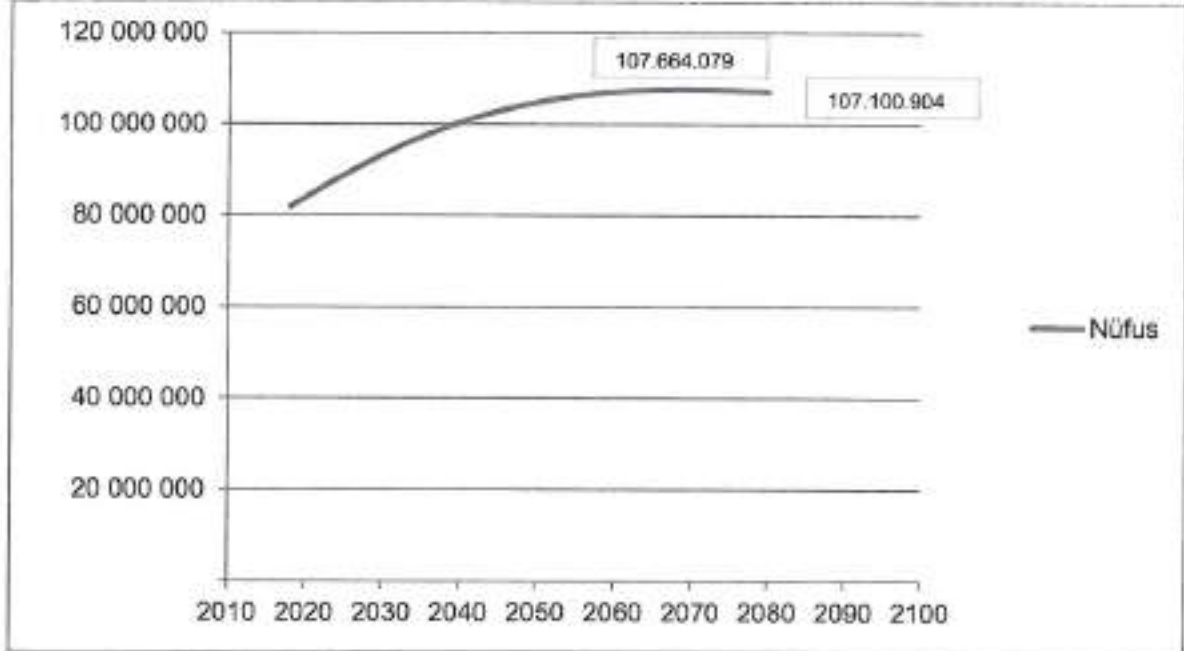
Ekim 2017 tarihli Kalkınma Bakanlığı, 2018 – 2020 Orta Vadeli programda Türkiye'nin 2016, 2017, 2018, 2019 ve 2020 yılı nüfus tahminleri aşağıdaki grafikte belirtildiği gibi öngörülmektedir;



Kaynak: Kalkınma Bakanlığı, 2018-2020 Orta Vadeli Program, Ekim 2017

Türkiye İstatistik Kurumu tarafından 2017 yılı ADNKS sonuçları baz alınarak nüfus projeksiyonları yapılmıştır. Bu çalışmaya göre Türkiye nüfusunun 2023 yılında 86.907.367 kişi olacağı, nüfusun 2069 yılına kadar artış göstererek en yüksek değeri olan 107.664.079 kişi ile bu yılda alacağı tahmin edilmektedir. 2070 yılından itibaren nüfusun düşeceği ve 2080 yılında ise 107.100.904 kişiye ulaşacağı beklenmektedir.

TÜİK hazırlamış olduğu nüfus projeksiyonu ile ilgili şu ifadeyi kullanır; "nüfus projeksiyonlarının bir tahmin değil, mevcut nüfus eğilimlerinin devam etmesi veya benzer süreçleri daha önce yaşamış ülkelerin eğilimlerinin analiz edilerek bu eğilimlerin yansıtılması durumunda nüfusun gidişatını gösteren bir uygulama olduğu göz ardı edilmemelidir."



Türkiye Nüfusu 2018-2080 (Kaynak: TÜİK)



Yapılan bu çalışmaya istinaden ülkemizin nüfus projeksiyonuna ilişkin öngörüler ve tahminler şu şekilde listelenebilir;

- Demografik göstergelerdeki mevcut eğilimler devam ettiği takdirde Türkiye nüfusunun yaşlanmaya devam edeceği tahmin edilmektedir. 2018 yılında yaşlı nüfus olarak tabir edilen 65 yaş ve üzerindeki nüfus toplam nüfusa oranı %8,70'dir. 2023 yılına gelindiğinde bu nüfusun %10,2'ye yükseleceği öngörülmektedir.
- Türkiye nüfusunun ortalama yaşı 2018'de 32 iken 2023'te ise 33,50'ye çıkacağı öngörülmektedir. Türkiye nüfusunun ortalama yaşı 2040'ta 38,50 ve 2060'ta 42,3, 2080'de ise 45 olarak öngörülmektedir.



Ortalama Yaş 2012-2076 (Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu)

- 2023'te, 2017 ADNKS sonuçlarına kıyasla 68 ilin nüfusunun artması beklenirken 13 ilin nüfusunun azalacağı düşünülmektedir. Nüfusu en fazla olan beş ilin sıralamasında bir değişiklik olmayacağı öngörülmektedir. İstanbul'un nüfusu 16,30 milyona yükselirken Ankara'nın nüfusu 6,1, İzmir'in nüfusu 4,6 milyon, Bursa'nın nüfusu 3,2 milyon olarak tahmin edilmektedir.

GENEL EKONOMİK VERİLER

GİRİŞ

Türkiye ekonomisi özellikle 1980 sonrasında hızla gelişen serbest piyasa ekonomisi ile köklü ve hızlı bir değişim yaşamıştır. Bu gelişimlerin olumlu etkilerinin yanı sıra özellikle enflasyondaki ciddi artışlar gibi olumsuz etkiler de görülmüştür. Bu değişimin olumsuz etkilerinin yansımaları etkileri 1990 yılları sonlarına kadar devam etmiş, bunun yanı sıra Asya piyasalarında yaşanan krizin etkileri de hissedilmiştir. Bu gelişmeler sonucunda, 1999 yılında IMF destekli ve 2000 – 2002 yıllarını kapsayan bir istikrar programı uygulanmıştır. Bu program ile birlikte 2000 yılından itibaren yaşanan olumlu gelişmeler, enflasyon, ithalat ve ihracat dengesi gibi faktörler olarak yorumlanabilen olumsuz etkileri de doğurmuş, bankacılık sektöründeki olumsuzluklar, deprem gibi faktörlerin de tetiklemesi ile Şubat 2001 krizi ortaya çıkmıştır. Geçiş döneminin de etkilerinde kaynaklı oluşan bu kriz ortamında, uygulanan ekonomik önlemler ile bankacılık sektörünün olumsuz etkilendiği söylenebilir. Finansal istikrarsızlık olarak tanımlanabilecek bu dönem sonrasında döviz kurlarının dalgalanmaya açık hale getirilmesi ve faizlerin Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) tarafından denetim altına alınması uygulamalarının döviz kurlarını artırmaya etkisi görülmüştür. Bu ekonomik kriz döneminde planlanan yapısal düzenlemeler, siyasi belirsizliklerin de etkisiyle sınırlı olumlu yansıma gösterebilmiştir.

2002 yılından sonra, krizin etkileri sona ermiş ve ekonomide olumlu gelişmeler gözlemlenmiştir. Değişik reformlar ve özel sektörü canlandırıcı düzenlemelerin olumlu yansımaları olmuştur. Bu dönemde olumlu etkilerin genel olarak belirli sektörler ile sınırlı kaldığı şeklinde yorumlar yapılsa da, azalan siyasi risklerin piyasalarda etkisi genel olarak olumlu seyir izlemeye başlamıştır ve 2005 yılından sonra da bu olumlu hava daha sürdürülebilir bir nitelik kazanmıştır. Tüm bu olumlu havaya rağmen, 2007 yılında başlayan ve hızla yayılarak tüm dünyayı etkileyen ekonomik kriz tüm dengeleri ve beklentileri etkilemiştir. 2007 yılında ABD'de konut sektörü nedeni ile oluşan kriz 2008 yılı sonlarına



doğru küresel ölçekte etkilerini hissettirmiştir. 2009 yılı başlarında ise tüm ülkeleri etkileyecek şekilde en üst düzeye ulaşmıştır.

Küresel kriz, tüm dünyada belirgin bir biçimde hissedilmiş olmasına karşın, krizi en hafif hisseden ülkeler gelişmekte olan Asya ülkeleri, en ağır biçimde hisseden ülkeler ise AB ülkeleri olmuştur. Ülkemizde 2007 yılından itibaren oluşan yüksek büyüme oranları eğilimleri krizin etkisi ile yavaşlamış ve AB ülkeleri ile benzer şekilde 2009 yılında küçülme olarak görülmüştür. Krizin en belirgin etkileri işsizlik oranları üzerinde görülmüş ve ülkemizde işsizlik oranlarında ciddi artışlar olmuş, 2009 yılında son yıllardaki en yüksek seviyeye ulaşmıştır. Krizin 2008 yılında dünyayı etkilediği, 2009 yılında derinleştiği, 2010 yılında bir miktar toparlanmaya rağmen 2011 yılında da etkisini devam ettirdiği şeklinde bir yorum yapılabilir. Türkiye'nin gelişmiş ülkelere kıyasla krizden daha az hasarla çıktığı da söylenebilir.

2011 ve 2012 yıllarında krizin etkilerinin halen hissedilir olmasına karşın dünya ekonomisinde toparlanmanın başladığı söylenebilir. 2011 yılında gelişmiş ülkelerin büyüme rakamları üzerinde bir oranla büyüme gösteren Türkiye, bu dönemde ithalattaki artış ile birlikte cari açık problemi ile de yüz yüze gelmiştir. 2012 yılı başlarındaki petrol fiyatlarındaki gelişmeler ülkemiz enflasyonuna olumsuz yansımış, bu dönemlerde cari açığın düşürülmesi için ekonomik büyümenin yavaşlaması hedeflenmiştir. 2012 yılında ihracatın ülke ekonomisindeki katkısının da göz ardı edilmemesi gereklidir.

2013 yılı Avrupa'da krizin etkilerinden toparlanmaya geçiş olarak nitelendirilebilir. Kriz öncesi düzeylerden uzak ve yeterli bir ivme kazanamamış ve düşük büyüme oranları göze çarparsa da, olumlu yansımalar genel olarak hissedilir hale gelmiş ve dünya ticaretinde tekrar hareketlilik görülmeye başlanmıştır. 2013 yılında 2012 yılına göre büyüme kaydeden ülkemizde kişi başına düşen gelirden de artış görülmüştür. 2013 yılı ülkemiz ekonomisi için olumlu bir yıl olarak da nitelendirilebilir. Bu olumlu etkilerin genel olarak kamu harcamalarından kaynaklandığı da söylenebilir. 2012 yılının önemli aktörü olan ihracatın 2013 yılında durağan seyrettiği, ithalatın ise arttığı göze çarpmaktadır. Bu durumun cari açık üzerinde olumsuz sonuçları da gözlenmiştir.

2013 yılındaki küresel gelişmeler ve siyasi riskler nedeni ile olumsuz bir hava yaşayan ülkemizde yerel seçimler ve Cumhurbaşkanlığı seçimleri sonrasında bu siyasi gelişmelerin olumsuz etkileri ortadan kalkmış ve 2014 yılında yerel seçimler sonrasında ekonomi genel olarak olumlu bir seyir izlemiştir. Uluslararası ekonomik gelişmeler ve komşu ülkelerde yaşanan istikrarsızlıkların yanı sıra ülkemizde yaşanan gelişmeler 2014 yılında ekonomiye olumsuz şekilde yansımış, bu yılın üçüncü çeyreğinde hedeflerin oldukça altında bir büyüme görülmüş ve bu oran son iki yıldaki en düşük büyüme rakamı olarak gözlemlenmiştir. Bu dönemde ithalatı azaltmaya yönelik alınan tedbirlerin yanı sıra, yaşanan olumsuzluklara rağmen ihracatın yılın ilk yarısında artış gösterdiği söylenebilir. Nitekim cari açığın Ekim 2014 döneminde son yılların en düşük seviyesine gerilediği görülmüş olmasına rağmen TÜİK verilerine göre Kasım 2014'te bir önceki yılın aynı ayına göre ithalatta artış, ihracatta azalış olduğu görülmektedir. Kasım ve Aralık 2014'te Ekonomide Yapısal Dönüşüm Programı'nın 1. ve 2. paketleri açıklanmış, ithalat, teknoloji, yerli üretim, enerji üretimi ve verimliliği, tarım, sağlık ve tasarruf ile ilgili programlar hedeflenmiştir. Aynı programın üçüncü paketi ise işgücü, mesleki eğitim, sağlıklı yaşam, kentsel dönüşüm gibi konuları içermektedir.

2015 yılı başlarında temel ekonomik göster genel olarak çok olumsuz bir hava estirmese dahi, Rusya'da yaşanan olumsuz gelişmelerin yılın ortalarına doğru turizm sektörünü etkilediği görülmeye başlanmış, yılın ortasından itibaren de siyasi belirsizlik ve yaşanan olumsuz hava piyasa genelini olumsuz etkilemeye başlamış ve döviz karşısında Türk Lirasının değer kaybı ve borsada ciddi düşüşler olarak belirgin şekilde kendini göstermeye başlamıştır. 2015 yılı içerisinde yaşanan siyasi belirsizliklerin yılsonuna doğru ortadan kalkması, ekonomide olumlu göstergeler için bir beklenti oluşturmalarına rağmen 2016 yılı başlarında da belirgin bir ekonomik iyileşme görülmemiştir.

2015 yılında Türkiye ekonomisi OVP hedefiyle uyumlu bir şekilde büyümüştür. 2015 yılında Çin ve Hindistan hariç yükselen ekonomilerin ve gelişmekte olan ülkelerin ortalama büyüme hızı ise yüzde 1,8'dir. Jeopolitik gerginliklere ve küresel ekonomideki zayıflıklara rağmen 2016 yılının ilk yarısında GSYH artış kaydetmiştir. Tarımsal üretimin büyümesi olumsuz hava koşulları ve bir önceki yıldaki yüksek baz etkisi nedeniyle sınırlı kalmış, sanayi sektörü ise ikinci çeyrekteki yavaşlamaya rağmen büyümeyi desteklemiştir. Hizmetler sektöründe ticaret ve inşaat alt kalemlerinde nispeten yüksek kalma değer artışları kaydedildiği söylenebilir. Yılın ilk yarısında yurtiçi talep kaynaklı bir büyüme gerçekleşmiştir. Bu dönemde, özel tüketim harcamaları güçlü seyrederken, özel kesim sabit sermaye



yatırımları gerilemiştir. Ticaretteki zayıf büyüme ve özellikle turizm sektöründe yaşanan olumsuz gelişmelere bağlı olarak 2016 yılının ilk yarısında net ihracatın büyümeye katkısı negatif olarak gerçekleşmiştir. Temmuz ayında sanayi üretimindeki gerileme, tarımda özellikle hububat kaynaklı üretim azalması ve turizm sektöründe yaşanan olumsuzluklar yanında 15 Temmuz menfur darbe girişimi büyüme üzerinde olumsuz etkileri görülmüştür. Zamanında alınan tedbirlerle ekonomi hızla normalleşme sürecine girmiş olmakla birlikte, söz konusu gelişmelerin tüketici ve yatırımcı beklentilerine geçici de olsa negatif etkileri nedeniyle 2016 yılı üçüncü çeyreğinde büyüme bir önceki yılın aynı dönemine göre negatif olarak görülmüştür. 2016 yılının son çeyreğinde sanayi üretiminin ivme kazanması ve hizmetler sektöründe büyümeyi destekleyici görünümün devam etmesi ile ve yılın üçüncü çeyreğinde yavaşlaması beklenen yurt içi talebin alınan tedbirlerle son çeyrekte tekrar canlanması ve büyümeyi desteklemesine yönelik çalışmalar ile nispeten toparlanma göze çarpmıştır.

2016 yılında ekonomide yaşanan zorluklar, darbe girişimi ve terör olaylarının da olumsuz etkileri ile büyüme %3,2'de kalmıştır. Bu durum 2017 yılı başlarında da etkisini göstermiş ve büyüme tahminleri %2,5 – 3 mertebelerinde oluşmuş ve TL, dolar karşısında kayıplar yaşamıştır. Sıkışıklığın piyasa risk algısının gerilemesi ile biraz daha rahatlaması ve hükümet tarafından alınan iç talebi artırmaya yönelik tedbirler kısa zamanda etkili olmuş ve yılın ilk 9 ayında %7,4 büyüme rakamı yakalanmıştır. Büyümenin bu derece şiddetli değişim göstermesi de kırılganlıkları da beraberinde getirmiştir. Enflasyon, dış borç, kredimevduat oranları ve bütçe açıklarında olumsuz etkiler görülmeye başlanmıştır. 2017 yılındaki büyüme oranlarına kamunun etkisi azalmış görünse de vergi indirimleri ve Kredi Garanti Fonu (KGF) ile dağıtılan kredilerin ve bu desteklerinin önemli bir payı olmuştur.

2018 yılı başlarında da 2017 büyümesinin oluşturduğu kırılganlıkların devam ettiği, olumsuz ekonomik göstergelerin de sürdüğü bir dönem olmuştur. Yıl ortasında da sonuçlanan genel seçimler ile ekonomik gündemin daha ön plana çıkacağı görülmektedir. 2018 yılı içerisinde net dış talebin büyümeye sınırlı pozitif katkısı olacağı tahmin edilmektedir. Net dış talep üzerindeki temel belirleyici faktörlerin de AB ekonomisindeki büyüme, petrol ve diğer hammadde fiyatlarındaki artış ve bölgesel jeopolitik riskler olacağı tahmin edilmektedir. Ayrıca gelişmekte olan piyasalarda ani bir duruş veya küresel finans piyasalarında yüksek borçluluk nedeniyle yaşanabilecek sorunlar ise tahmin Edilenin çok ötesinde olumsuz sonuçlar doğurabilecektir.

EKONOMİK BÜYÜME ORANLARI

2010 ve 2011 yıllarında sırası ile %9,2 ve %8,8 büyüme rakamlarına sahip olan Türkiye ekonomisi, global ekonomik durum karşısında 2012 yılı büyüme beklentisini %4 olarak öngörmüş ve orta vadeli programda ise 2013-2014 büyüme öngörüsünü %3,2'ye çekmiştir. Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre 2012 – üçüncü çeyrek büyüme beklentilerin altında %1,6'da kalmış, yine Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre de 2012 yılında Türkiye %2,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Ülkemiz ekonomisinde alınan önlemlere de bağlı olarak 2011 yılı sonrasında büyüme oldukça yavaşlamıştır. Alınan tedbirlerin etkili olduğu ve gayrimenkul sektörünün yanı sıra diğer sektörlerde de yansıdığı gözlemlenmiştir.



2013 yılının ilk üç çeyreğinde GSYH büyüme oranları TÜİK verilerine göre %3,1, %4,6 ve %4,2 olarak gerçekleşmiştir. Maliye Bakanlığı tarafından yapılan açıklamada, Aralık 2013 döneminde yaşanan siyasi problemler ve Amerikan Merkez Bankası'nın tahvil alımını azaltmasının olası negatif etkilerine rağmen büyümenin %4,0'a ulaşacağı belirtilmiştir. Nitekim TÜİK verilerine göre, 2013 yılı dördüncü çeyreğinde büyüme %4,5 ve yıllık bazda büyüme %4,1 olarak gerçekleşmiştir. 2014 yılında büyüme %2,9 oranında gerçekleşirken Türkiye'nin 2015 yılı ilk çeyreğinde büyüme oranı %2,5 olarak açıklanmıştır. 2015 yılının 2. ve 3. çeyreğinde gerçekleşen büyüme oranlarının iyimser bir eğilim gösterdiği söylenebilir. TÜİK verilerine bakıldığında 2015 yılı IV. çeyreğindeki %5,7 büyüme oranı ile 2015 yılı büyüme oranı %4,0 olarak hesaplanmıştır. 2016 yılı başlarına bakıldığında ise ilk çeyrekteki olumlu havanın, 2. çeyrekte azaldığı görülmektedir. 2016 yılı III. çeyreğinde -%1,3 gibi negatif bir büyüme açıklanmış olmasına rağmen, yılın son çeyreğindeki %3,5 oranındaki büyüme ile 2016 yılı büyüme rakamları TÜİK tarafından %2,9 olarak açıklanmıştır. Türkiye ekonomisi 2017'nin ilk iki çeyreğinde yüzde 5,4, üçüncü çeyreğinde yüzde 11,3 (revize) oranında gerçekleşen büyümenin ardından son çeyrekte yüzde 7,3 artış kaydetmiştir. Böylece ekonomi 2017'nin tamamında yüzde 7,4 ile son 4 yılın en güçlü büyümesini sergilemiştir. Kur etkisi nedeniyle 2016'dan 2017'ye toplam GSYH 863 milyar dolardan 851 milyar dolara, kişi başına GSYH ise 10.883 milyar dolardan 10.597 dolara düşmüştür. Gayrisafi yurtiçi hasılayı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2018 yılının üç çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %1,0, sanayi sektörü %0,3, inşaat sektörü %5,3 arttığı gözlenmiştir. Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerinin toplamından oluşan hizmetler sektörünün katma değeri ise %4,5 artış göstermiştir.

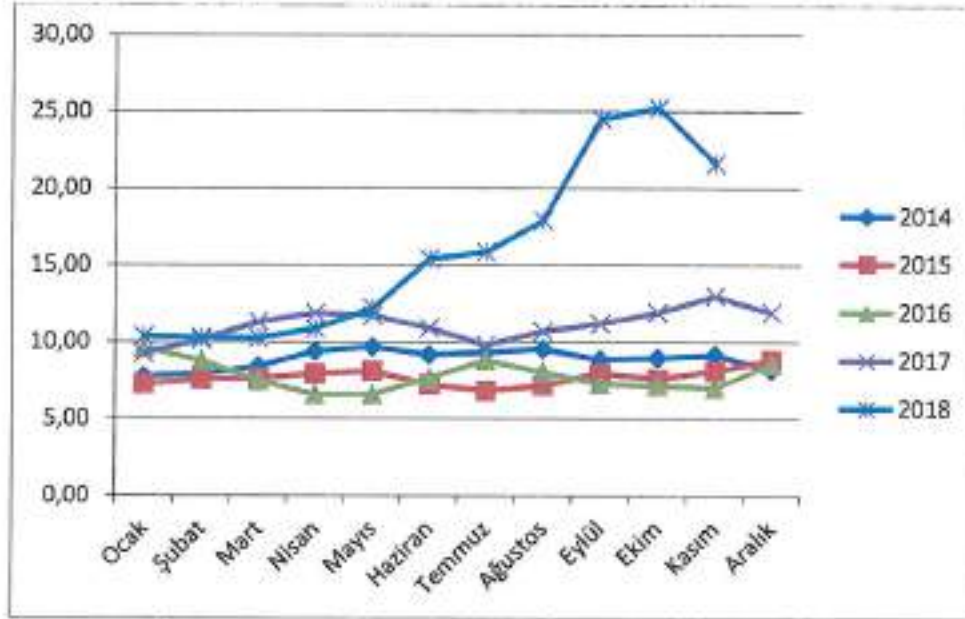
**ENFLASYON**

Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan verilere göre Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) rakamlarındaki değişim aşağıdaki gibidir;

Yıllık Değişim (Bir Önceki Yılın Aynı Ayına göre Değişim) (%)												
	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
2004	10,59	9,48	8,40	7,87	7,31	7,08	7,79	8,45	8,01	9,43	9,47	9,35
2005	9,23	8,69	7,94	8,18	8,70	8,95	7,82	7,91	7,99	7,52	7,61	7,72
2006	7,93	8,15	8,16	8,83	9,86	10,12	11,69	10,26	10,55	9,98	9,88	9,65
2007	9,93	10,16	10,86	10,72	9,23	8,60	6,80	7,39	7,12	7,70	8,40	8,39
2008	8,17	9,10	9,15	9,66	10,74	10,61	12,06	11,77	11,13	11,99	10,76	10,08
2009	9,50	7,73	7,89	6,13	5,24	5,73	5,39	5,33	5,27	5,08	5,53	6,53
2010	8,19	10,13	9,56	10,19	9,10	8,37	7,58	8,33	9,24	8,62	7,29	6,40
2011	4,90	4,16	3,99	4,26	7,17	6,24	6,31	6,65	6,15	7,86	9,48	10,45
2012	10,61	10,43	10,43	11,14	8,28	8,87	9,07	8,89	9,19	7,80	6,37	6,16
2013	7,31	7,03	7,29	6,13	6,51	8,30	8,88	8,17	7,88	7,71	7,32	7,40
2014	7,75	7,89	8,39	9,38	9,66	9,16	9,32	9,54	8,86	8,96	9,15	8,17
2015	7,24	7,55	7,61	7,91	8,09	7,20	6,81	7,14	7,95	7,58	8,10	8,81
2016	9,56	8,78	7,46	6,57	6,58	7,64	8,79	8,05	7,28	7,16	7,00	8,53
2017	9,22	10,13	11,29	11,87	11,72	10,90	9,79	10,68	11,20	11,90	12,96	11,92
2018	10,35	10,26	10,23	10,85	12,15	15,39	15,85	17,90	24,52	25,24	21,62	

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu

2012 yılı sonunda %6,16 olarak gerçekleşen yıllık enflasyon, Türk Lirasının değer kaybı ve petrol fiyatlarındaki beklentinin üzerindeki artışların etkisinin de bir yansıması olarak ile 2013 yılsonu itibari ile %7,4'e yükselmıştır. Merkez Bankası 2013 yılı enflasyon tahminini %6,2'den %6,8'e, 2014 enflasyon tahminini de %5,0'dan %5,3'e revize etmiştir. Ocak 2014'te Merkez Bankası'nın yaptığı açıklamaya göre, Merkez Bankası küresel ölçekteki olayların enflasyon üzerindeki etkisini azaltmak için, banka politikalarını mümkün olduğunca tahmin edilebilir kılmaya yönelik bir yol haritası izlemektedir. Ancak 2014 yılı sonunda oluşan enflasyon oranlarına bakıldığında farklılıklar olduğu göze çarpmaktadır. 2014 yılı enflasyon rakamlarının daha yüksek seviyelere ulaşmasının önündeki en önemli parametrelerden bir tanesinin son çeyrekte yaşanan uluslararası petrol fiyatlarındaki düşüşlerden kaynaklı olduğu şeklinde görüşler de beyan edilmektedir.



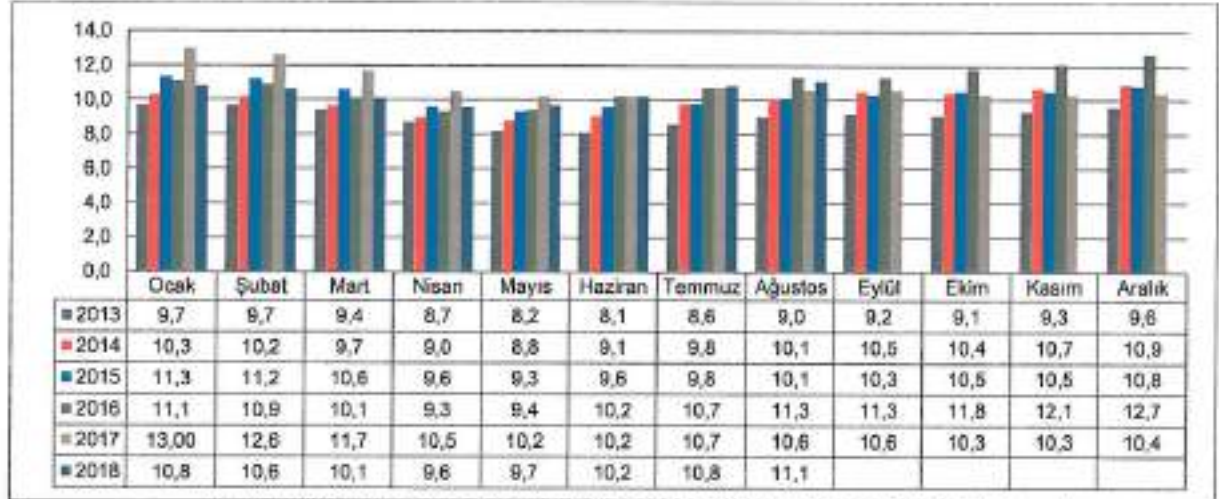
Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim, TÜFE (Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu)



Tüketici fiyat endekslerindeki değişim oranlarına bakıldığında 2012 yılının ilk çeyreğindeki yüksek oranların yılın ortasında önemli ölçüde azalmış ve yatay seyrini korumuş olduğu, yılın son çeyreğinde de düşüş eğilimi sergilediği görülmektedir. 2013 yılı başlarında düşük bir seyir izleyen enflasyon rakamları, yıl ortasında bir önceki yıla göre artış gösterse de 2012 rakamlarının altında kalmış ancak yıl sonunda 2012 yılı sonundaki düşüş benzeri bir düşüş görülmemiştir. 2014 yılına bakıldığında bir önceki yılın aynı ayına göre değişimlerin 2013 yılına göre yüksek seyir izlediği göze çarpan bir diğer konudur. Bunun yanı sıra 2015 yılı ilk 6 aylık veriler, bir önceki yılın aynı aylarına göre tüketici fiyat endekslerinde daha düşük bir artışı göstermektedir. 2016 yılında düşüş ve yükselişler görülmesine rağmen yıl sonunda bir önceki yıla benzer oranda sonlandığı görülmektedir. 2017 yılı ise 2016 yılına göre belirgin artışlar göze çarpmaktadır. Tüketici Fiyat Endeksi 2018 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,44 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre %20,79, bir önceki yılın aynı ayına göre %21,62 artış gerçekleştirmiştir.

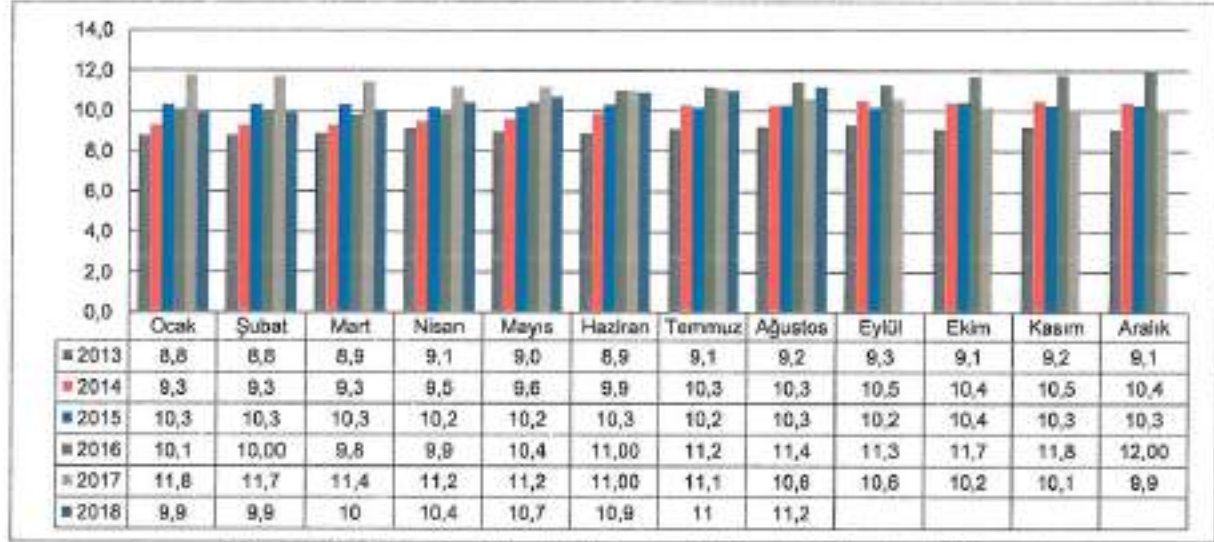
İŞSİZLİK ORANLARI VE İSTİHDAM

Ülkemiz ekonomisinde tüm dünyada derin şekilde hissedilen global ekonomik kriz sonrasında başlayan toparlanma sürecinin işgücü piyasalarına da olumlu yansımaları olmuştur. Ocak 2011'den sonraki dönemlerde işsizlik oranlarında düşüşler gözlemlenmiştir. 2012 yılı ortalarında son beş yılın en düşük işsizlik oranı gözlemlenmiş olup, 2013 yılından itibaren artışlar belirginleşmeye başlamıştır. Türkiye genelinde 15 ve daha yukarı yaştakilerde işsiz sayısı 2018 yılı Ağustos döneminde geçen yılın aynı dönemine göre 266 bin kişi artarak 3 milyon 670 bin kişi oldu. İşsizlik oranı 0,5 puanlık artış ile %11,10 seviyesinde gerçekleşti. Aynı dönemde, tarım dışı işsizlik oranı 0,40 puanlık artış ile %13,20 olarak tahmin edildi. Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı 2 puanlık artış ile %20,80 olurken, 15-64 yaş grubunda bu oran 0,5 puanlık artış ile %11,40 olmuştur.



Mevsim Etkilerinden Arındırılmış İşsizlik Oranları, % (Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu)

TÜİK verileri incelendiğinde mevsimsel olarak işsizlik oranlarındaki farklılıklar göze çarpmaktadır. Mevsim etkilerinden arındırılmış olarak işsizlik oranları TÜİK istatistiklerine göre aşağıdaki gibidir;



Mevsım Etkilerinden Arındırılmış İşsizlik Oranları, % (Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu)

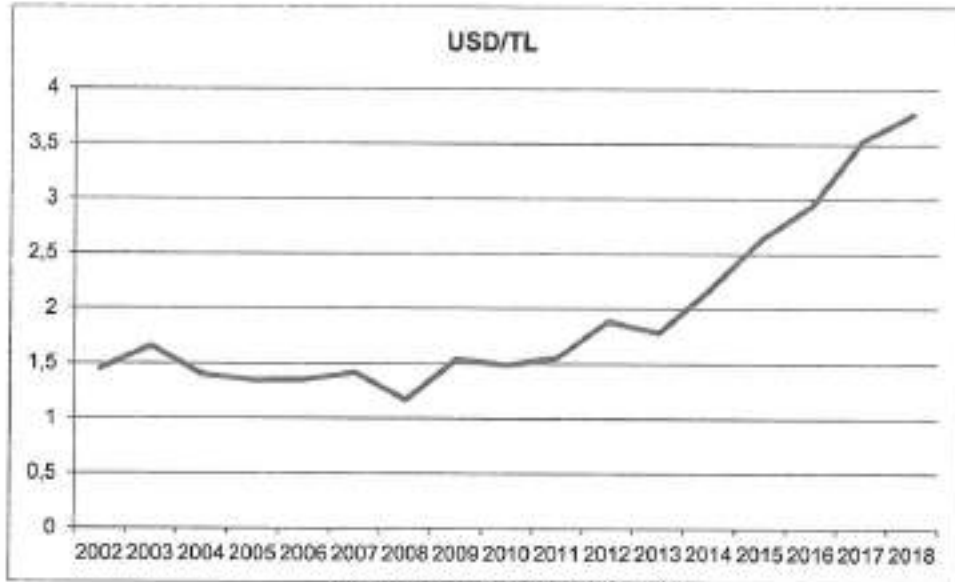
DÖVİZ KURLARINDAKİ DEĞİŞİM

Ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmelerin etkilerini döviz kurları üzerinde görebilmek mümkündür. Özellikle siyasi risklerin belirgin olarak ortaya çıktığı dönemlerde döviz kurlarında ciddi artışlar, ekonominin daha dengeli bir hal aldığı dönemlerde ise kur dalgalanmalarının daha hafif olduğu görülebilmektedir. TCMB döviz kurları Ocak ayı ilk işgünü baz alınarak yıllara göre listelendiğinde aşağıdaki sonuçlar elde edilmektedir;

Yıllar	USD/TL	Değişim	Euro/TL	Değişim
2002	1,4477		1,3095	
2003	1,6564	14,42%	1,7339	32,41%
2004	1,396	-15,72%	1,7589	1,44%
2005	1,3448	-3,67%	1,8192	3,43%
2006	1,3506	0,43%	1,5997	-12,07%
2007	1,4154	4,80%	1,8559	16,02%
2008	1,1682	-17,47%	1,7143	-7,63%
2009	1,5367	31,54%	2,1392	24,79%
2010	1,4881	-3,16%	2,1377	-0,07%
2011	1,5551	4,50%	2,0705	-3,14%
2012	1,8859	21,27%	2,4419	17,94%
2013	1,7793	-5,65%	2,3592	-3,39%
2014	2,1757	22,28%	2,9797	26,30%
2015	2,6332	21,03%	2,8983	-2,73%
2016	2,9422	11,73%	3,2116	10,81%
2017	3,5338	20,11%	3,7086	15,48%
2018	3,7719	6,74%	4,5457	22,57%

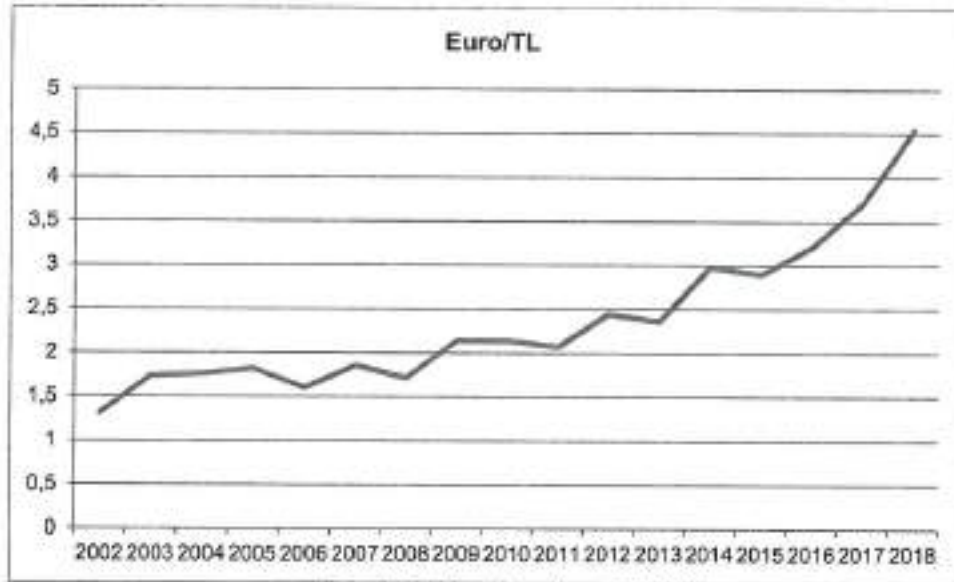
(Kaynak: <http://www.tcmb.gov.tr/kur/vcmconnect/TCMB+TR/TCMB+TR/Makro+Menu/istatistikler/Doviz+Kurlari/Gosterge+Nispetligi/eli+Hafiaz+Bankasi+Kurlari>)

Yukarıdaki veriler baz alınarak, Türk Lirasının Amerikan Doları karşısındaki değişimi incelendiğinde 2002 ve 2003 yılları arası değişimden 2017 ve 2018 yılları arasındaki değişime kadar olan oranların ortalamasının %7,07 civarında olduğu görülmektedir.



USD / Türk Lirası Kuru (Kaynak: TCMB)

Bunun yanı sıra yine yukarıdaki tabloda belirtilen değişim oranlarının Euro olarak ortalaması alındığında ise ortalama %8,88 mertebelerine ulaşılmaktadır.



Euro / Türk Lirası Kuru (Kaynak: TCMB)

GAYRİMENKUL VE İNŞAAT SEKTÖRÜNE GENEL BAKIŞ

2001 yılında ülkemizde yaşanan ekonomik kriz gayrimenkul sektörünü de içine alacak şekilde, tüm sektörleri olumsuz etkilemiştir. 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe gerileme devam etmiş, bu yıldan sonra azalan siyasi riskler ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektöründeki yükseliş gözle görülür bir hale gelmiştir. 2003'ten itibaren gelişme gözlenen makro-ekonomik göstergelerin yanı sıra, politik istikrar yabancı yatırımların Türkiye'ye yönelmesinde olumlu yönde etkili olmuştur. Bu anlamda Türkiye'nin ekonomik büyümede gösterdiği performans ile kredi derecelendirme kuruluşlarının gerçekleşen ve gerçekleşmesi beklenen ekonomik iyileşmeleri göz önüne alarak Türkiye'nin kredi notunu iyileştirmeleri gayrimenkul piyasasını destekleyen faktörlerden



olmuştur. 2005 ve 2006 yıllarına gelindiğinde, geçmiş yıllara göre en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılı sonlarına doğru tekrar durağan bir seyir izlemeye başlamıştır. 2007 yılı başlarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmıştır. Bu gelişme ile birlikte konut üretimleri başta olmak üzere, gayrimenkul yatırımlarında firmalar daha profesyonel üretimlere yönelmiş ve daha kaliteli, lüks ve çevre – insan ilişkileri planlanmış gayrimenkul projeleri hayata geçirilmeye başlamıştır. Ülke genelinde büyük alışveriş merkezlerinin ve nitelikli konut projelerinin de uygulanmasıyla sektördeki hareketlilik artmıştır. Bu gelişmeler ile birlikte ülke genelinde ve özellikle metropol kentler uluslararası yatırımcılar için de önemli bir hal almıştır ve bu durumun da etkisi ile birlikte gayrimenkul fiyatları yükseliş yönünde etkilenmiştir.

Tüm bu gelişmelere karşın, 2008 yılı başında artan siyasi risklere ilave olarak küresel ekonomik krizin etkilerinin de ülkemizde de hissedilmeye başlaması ile birlikte, sektöre yönelen yabancı yatırımcıların daha temkinli bir tutuma bürünmesine neden olmuştur. Bu etkiler nedeni ile inşaat sektöründe gözlemlenen büyüme olumsuz etkilenmiş ve iç talepte de daralmaya neden olmuştur.

Dünya genelinde olumsuz etkileri hissedilen küresel finansal kriz sonrasında ekonomik büyümeyi destekleyici önlemler ve finansal sektöre sağlanan kamu destekleri gündeme gelmiştir. Bu önlemlerin de etkisi ile 2009 yılı ikinci yarısından itibaren sektörde toparlanma başlamış ve 2010 yılında da devam etmiştir. 2009 yılından 2012 yılına kadar olan dönemde gayrimenkul sektöründe en önemli büyümenin ticari gayrimenkullerde olduğu söylenebilir.

Ekonomik kriz sonrası oluşan bu görüntünün detayları incelendiğinde ise 2009 yılında özellikle yabancıların ciddi oranlarda artış gösteren AVM yatırımlarının sonraki yıllarda da artış eğilimiyle devam ettiği görülmektedir. 2012 yılı içerisinde ise ofis yatırımlarının önemli ölçüde ön plana çıktığı söylenebilir ancak 2012 yılının ikinci çeyreğinde büyüme hedeflerinde düşüşün daha belirgin olduğu görülmektedir. Birlikte ekonomiyi soğutma önlemlerinden inşaat sektörü de etkilenmiş, inşaat sektöründeki büyüme 2012 yılının ikinci çeyreğinde durağan bir seyre girmiştir. Konut piyasasına bakıldığında bu yılın ikinci çeyreği konut satışları ve konut kredileri açısından düşüş yaşanan bir dönem olarak sınıflandırılabilir. Olmasına karşın ofis ve otel piyasası hareketli dönemler geçirmiş, alışveriş merkezi piyasasında ise sınırlı da olsa büyüme gözlemlenmiştir. Yılın üçüncü çeyreği için, genel olarak gayrimenkul yatırımlarında zayıflamadan bahsetmek mümkün iken, yılın sonuna doğru mevsimsel hareketlilikten bahsetmek mümkündür.

Ülke ekonomisindeki büyümedeki yavaşlama eğilimi 2012 yılında konut kredilerinde de aynı şekilde seyretmiştir. Buna karşın, takipteki konut kredilerinin oranı düşüş göstermiş olup, 2012 üçüncü çeyreğinde %0,82 ile son yılların en düşük oranına gerilemiştir. 2012 yılında düşük büyüme oranı kaydeden inşaat sektörü, 2013 yılında kentsel dönüşüm, mütakabiliyet ve orman vasfını yitirmiş arazilerin satışına ilişkin düzenlemeler gibi faktörler ile birlikte ciddi büyüme oranlarını görmüştür.

2012 yılı içerisinde gayrimenkul piyasasına etki eden en önemli faktörler olarak mütakabiliyet yasası, kentsel dönüşüm ve orman vasfını yitirmiş hazine arazilerinin satışı ile ilgili düzenlemeler sayılabilir. 18 Mayıs 2012 tarihinde karşılıklı (mütakabiliyet) ilkesinin kaldırılması yabancı yatırımcıların Türkiye’de gayrimenkul sektörüne eğiliminde olumlu yansımalarla neden olmuştur. Bu düzenlemenin bir yansıması olarak da yabancıların ülkemizde konut yatırımlarına yönelim artışı, devamında ise özellikle 2013’te konut tipi ve konum olarak tercihlerin ön plana çıktığı, küçük alanlı marka projelerin üretilmesi olarak gözlemlenmiştir. Orman vasfını yitirmiş arazilerin satışı ve kentsel dönüşüm projelerinin ise gayrimenkul sektörüne katkısı yeni gayrimenkul geliştirme sahalarının açılması ve yeni yatırımlara olanak sağlaması olarak sıralanabilir.

2013 yılı, yerli yatırımcıların Türkiye’deki yatırımlarını artırdığı bir yıl olarak geçmiştir. Ticari gayrimenkullerden büyük çaplı el değiştirmelerin de görüldüğü yılda ofis piyasasında genel olarak yatırımcıların kendi kullanımlarına yönelik yapıları tercih ettiği söylenebilir. Bu dönemde perakende ticaret sektöründeki yatırımların yanı sıra sanayi ve lojistik piyasasının da hareketli olduğu gözlemlenmiştir. Bu yılda genel olarak olumlu ve pozitif bir seyir izleyen gayrimenkul sektöründe en göze çarpan piyasa ise konut piyasası olmuştur. Bunu tetikleyen önemli bir faktör de yıl içerisinde konut kredisi faizlerinin son yıllardaki en düşük seviyelere inmesi olarak göze çarpmaktadır. Bu yılın ilk yarısındaki gelişmeler konut kredi hacimlerinde artış ve kredilerin yeniden yapılandırılması şeklinde ön planda iken yılın ikinci yarısı aynı performansı gösterememiş, konut kredisindeki faiz artışlarının da etkisiyle yıl sonunda aynı seyrini koruyamamıştır. Özellikle son yıllarda önemli bir aktör olarak göze çarpan yabancı yatırımcıların 2013 yılı yatırımlarının bir önceki yıla göre daha düşük düzeyde kaldığı da söylenebilir.



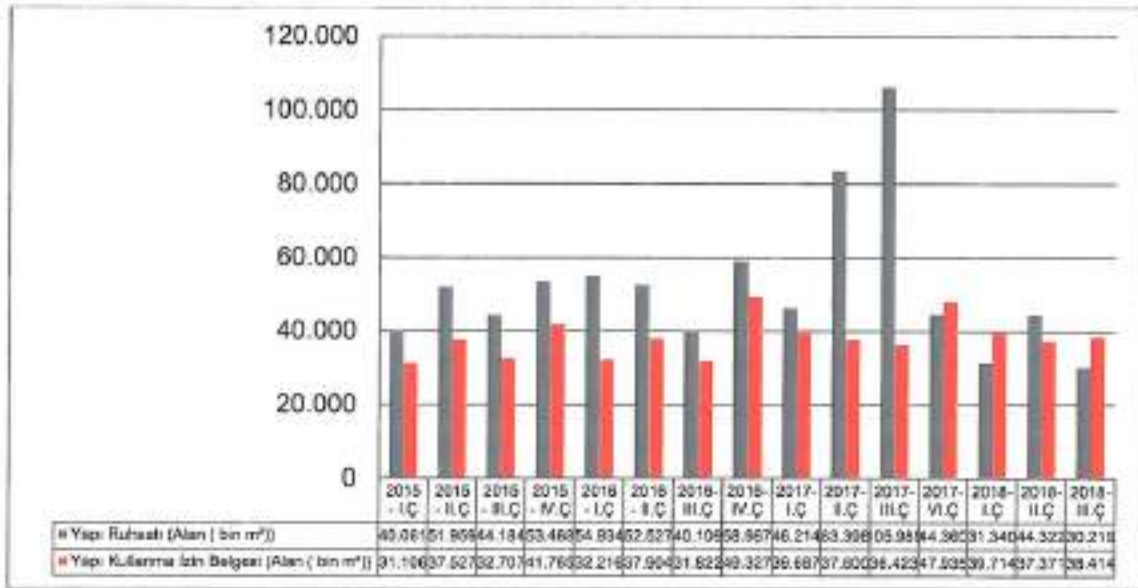
2013 yılında göze çarpan bir yenilik de konutlarda uygulanacak KDV oranlarına ilişkin olmuştur. Net 150 m²'den küçük konutlarda KDV oranı %1 iken 01.01.2013 tarihinden sonra ruhsat alan yapılarda, arsa emlak vergi değerine göre %1, %8 veya %18 olarak düzenlenmesine ilişkin koşullar getirilmiştir. Kentsel dönüşüm projeleri bu düzenlemeden muaf tutulmuştur. Yine 2013 yılındaki önemli bir gelişme olarak da planlı alanlar tip imar yönetmeliği düzenlemesi sayılabilir. Bu yönetmeliğin daha sonra 03.07.2017 ve 30113 sayılı Resmi Gazetede Planlı Alanlar Yönetmeliği olarak güncel halinin yayımlandığını görüyoruz

2014 yılından itibaren kendini hissettiren kentsel dönüşüm projeleri, bankalar tarafından finanse edilmeye başlanmış ve gayrimenkul ve inşaat sektörü bununla birlikte, kendisine, yeni bir alan oluşturmuştur. 2014 yılının en önemli gelişmelerinden bir tanesi de yıl ortasına doğru yayımlanan 6537 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun olarak sayılabilir. Bu kanun ile tarımsal alanların el değiştirmelerinde çeşitli kısıtlılıklar getirilmiştir.

2014 yılında bir önceki yıla göre belirgin bir artış göstermeyen (%1'in altında) konut satışları, 2015 yılında, %1'in altında görülen konut kredisi faizleri ile birlikte, bir önceki yıla göre %10'un üzerinde artış göstermiştir. 2016 ve 2017 yıllarında da bir önceki yıla göre %4 ve %5 oranında konut satışlarında artışlar görülmüştür. Özellikle 2016 yılından sonra konut piyasasında bir daralma endişesi yaşanmış olsa da, hem teşvikler, hem de geliştiriciler tarafından sunulan kampanyalar bu etkiyi bir miktar sınırlamıştır. Buna bağlı olarak konut satış oranlarında %10'a varan oranlar yakalanmasa da pozitif göstergeler devamlılığını sürdürmüştür.

2018 yılında konut satışlarındaki artışı olumlu etkilemesi için yılın son çeyreğine kadar geçerli olan KDV ve tapu harçlarındaki indirimin yanı sıra yıl ortasında kamu bankalarının öncülük ettiği birkaç banka tarafından konut kredilerinde, belirli süre de olsa, önemli ölçüde faiz indirimleri yaşanmıştır. Faiz indirim süreci sınırlı olmasına karşın yıl ortasında bir önceki yılın aynı ayına göre %20'leri aşan konut satış artış oranları ile karşılaşılmıştır. KDV indirimleri ve tapu harçlarındaki indirimlerin konut satışlarına kayda değer yansımaları olmamıştır.

2018 yılında alınan önemli bir karar da "İmar Banısı" uygulamasıdır. Türkiye'de yasal izinleri olmayan veya yasal izinlere aykırı yapılan çok fazla yapı bulunduğu bilinmektedir. Bu nedenle hükümet, yasala aykırı olan yapılarını ve aykırılıklarını bildiren ve buna bağlı olarak da belirli bir tutar ödeyen kişilerin taşınmazları için yapı kayıt belgesi oluşturacak ve yapıları kayıt altına alacaktır. Açıklanan bilgilere göre 13 milyon civarında taşınmaz için bu tür yasala aykırı durumların söz konusu olduğu tahmin edilmekte ve bu uygulama ile kamu için önemli bir gelir beklenmektedir.



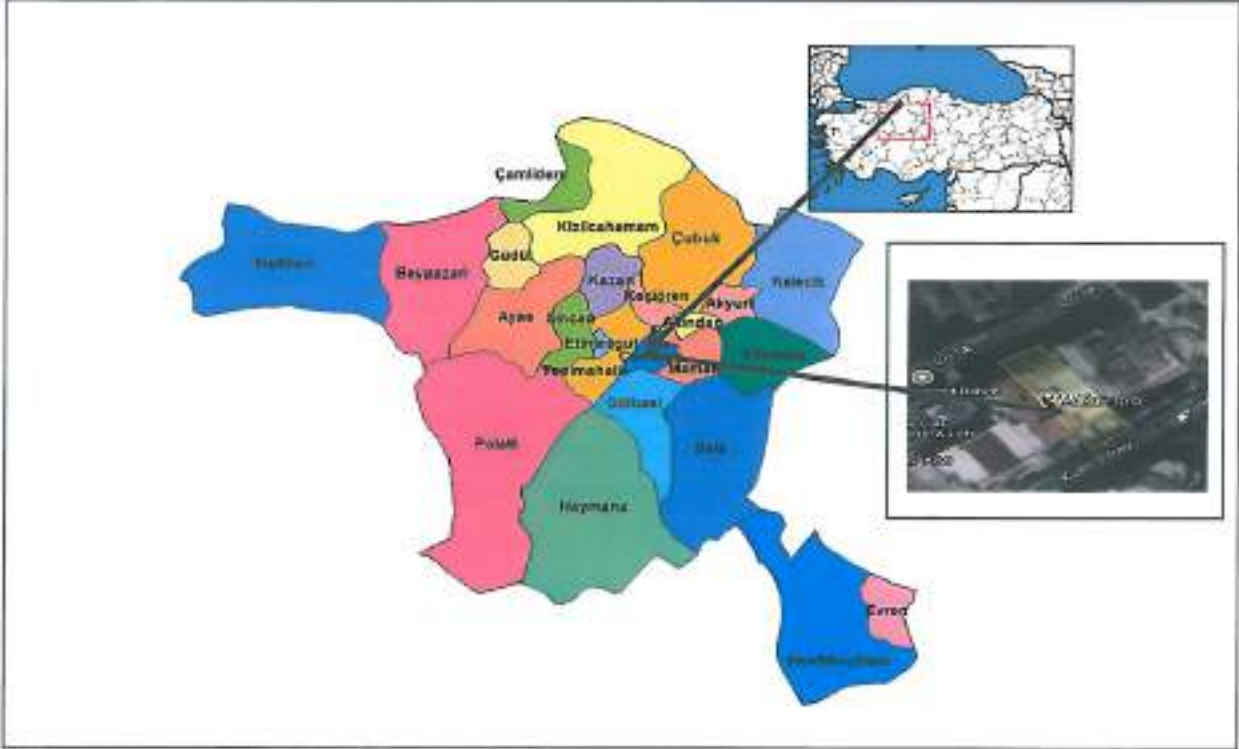
Yapı İzin İstatistikleri (Kaynak: TÜİK)



TÜİK tarafından açıklanan yapı izin istatistiklerine bakıldığında 2013 yılındaki yapı ruhsatı alanının 2014 yılının aynı döneminde aşıldığı, ancak 2015 yılında ise tekrar 2013 yılındaki alanlara yakın alanların olduğu görülmektedir. 2016 yılında ise 2015 yılını aştığı ve bu artışın %7,35 oranında olduğu görülmektedir. 2017 yılının ilk çeyreği ile 2016 yılının ilk çeyreği arasında düşüş gözlenmiştir, ancak 2017 yılının ikinci ve üçüncü çeyreği arasında belirgin artış gözlenmiştir. 2017 dördüncü çeyreğinde ruhsat alanında %64,6 oranında düşüş gözlenmiş, aynı çeyrekte yapı kullanma izin belgesi alanında %31,2 artış olduğu görülmüştür. 2018 yılının üç çeyreğinde ruhsat alanında bir önceki yıla göre %55,10 azalış gözlenmiş, aynı çeyrekte yapı kullanma izin belgesi alanında %1,60 azalış tespit edilmiştir.

ANKARA İLİ BÖLGESEL ANALİZİ

Ankara İli



Tarihi eski taş devrine uzanan Ankara'da Hititler'den başlayarak Romalılar, Bizanslılar, Selçuklular, Osmanlı İmparatorluğu hüküm sürmüş ve nihayetinde şehir, Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olmuştur.

Ankara, 39 derece 57 dakika kuzey enlemi ve 32 derece 53 dakika doğu boylamları arasındadır ve İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında bulunmaktadır. Ortalama olarak deniz seviyesinden 890 m. yüksekliğe ve 25.437 km²'lik bir yüzölçümüne sahiptir. Ankara'nın doğusunda Kırşehir ve Kırıkkale, batısında Bilecik ve Eskişehir, kuzeyinde Çankırı ve Bolu, güneyinde ise Konya ve Aksaray bulunmaktadır.

Şehirde, güney ve orta bölümlerde karasal iklim hakimdir. Kışları soğuk ve kar yağışlı, yazları ise sıcak ve kuraktır. Kuzeyde ise daha ılıman ve yağışlı bir iklim görülmektedir. Karasal iklimin etkileri nedeniyle yaz ve kış sıcaklıkları arasındaki fark yüksektir. Özellikle şehrin kuzeybatısında ormanlar geniş alanlar kaplar. Ankara'da yapılan tarım daha çok tarla ürünlerine dayanır. Konya'dan sonra Türkiye'nin ikinci büyük tahıl (buğday) ambarı olarak da bilinmektedir ve şehir geniş ekim alanına sahiptir. Aynı şekilde, hayvancılık açısından da şehir küçümsenmeyecek bir öneme sahiptir.

Yüzölçümü 25.437 km² olan Ankara nüfusu 2017 yılına göre 5.445.026 kişidir. Bu nüfus, 2.702.492 erkek ve 2.742.534 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise %49,63 erkek, %50,37

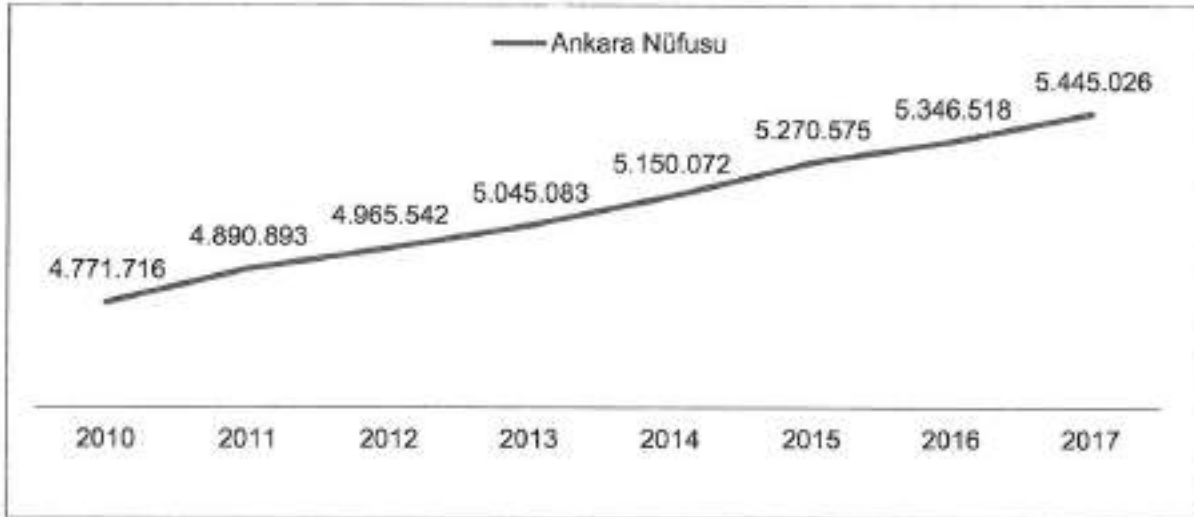


kadındır. Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 921.999 kişi ile Çankaya'dır. İlde, 2017 yılı için, yıllık nüfus artış oranı %1,84 olmuştur. 2017 yılında TÜİK verilerine göre 25 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 1.433 mahalle bulunmaktadır.

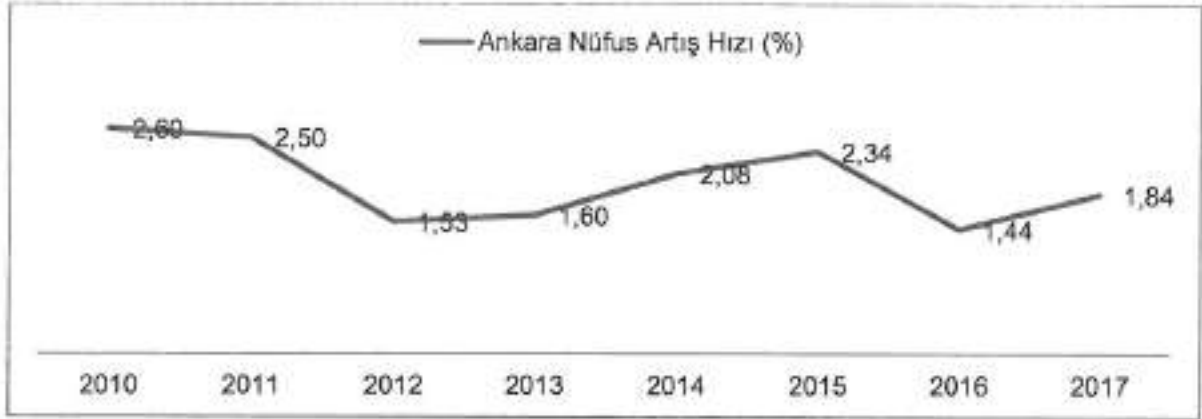
Yıllara Göre Ankara Nüfusu

Yıl	Ankara Nüfusu	Erkek	Kadın
2017	5.445.026	2.702.492	2.742.534
2016	5.346.518	2.653.431	2.693.087
2015	5.270.575	2.621.235	2.649.340
2014	5.150.072	2.562.805	2.587.267
2013	5.045.083	2.507.525	2.537.558
2012	4.965.542	2.474.456	2.491.086
2011	4.890.893	2.439.058	2.451.835
2010	4.771.716	2.379.226	2.392.490

Kaynak: TÜİK



Kaynak: TÜİK



Kaynak: TÜİK

Tüm belde ve köylerin büyükşehir kapsamına alınması ile şehrin %100'ü kent merkezinde ikamet etmektedir. Nüfus bakımından en büyük ilçeleri sırasıyla Çankaya, Keçiören, Yenimahalle, Mamak, Etimesgut, Sincan, Altındağ, Pursaklar ve Gölbaşı'dır. Yüzölçümü bakımından en büyük ilçe Polatlı'dır. Nüfus bakımından en küçük ilçe Evren, yüzölçümü bakımından en küçük ilçe ise Etimesgut'tur.

2017 Verilerine Göre Nüfusun En Yoğun Olduğu İlçeler

İlçe	İlçe Nüfusu	Nüfus Yüzdesi (%)
1-Çankaya	921.999	16,93
2-Keçiören	917.759	16,85
3-Yenimahalle	659.603	12,11
4-Mamak	637.935	11,72
5-Etimesgut	566.500	10,40
6-Sincan	524.222	9,63
7-Altındağ	371.366	6,82
8-Pursaklar	142.317	2,61
9-Gölbaşı	130.363	2,39
10-Polatlı	124.464	2,29
11-Çubuk	90.063	1,65
12-Kahramankazan	52.079	0,96
13-Beypazarı	48.476	0,89
14-Elmadağ	45.513	0,84
15-Şereflikoçhisar	33.599	0,62
16-Akyurt	32.863	0,60
17-Nallıhan	28.621	0,53
18-Haymana	27.277	0,50



19-Kızılcahamam	24.947	0,46
20-Bala	21.682	0,40
21-Kalecik	12.897	0,24
22-Ayaş	12.289	0,23
23-Güdül	8.050	0,15
24-Çamlıdere	7.389	0,14
25-Evren	2.753	0,05

Kaynak: TÜİK

Ankara İli 2017 Verilerine Göre Yaş Gruplarına Göre Nüfus Dağılımı		
Yaş Grubu	Nüfus	Nüfus Yüzdesi (%)
0-4 Yaş	386.902	7,11
5-9 Yaş	386.916	7,11
10-14 Yaş	375.502	6,90
15-19 Yaş	400.679	7,36
20-24 Yaş	425.363	7,81
25-29 Yaş	437.259	8,03
30-34 Yaş	453.761	8,33
35-39 Yaş	468.634	8,61
40-44 Yaş	419.772	7,71
45-49 Yaş	378.416	6,95
50-54 Yaş	347.044	6,37
55-59 Yaş	289.258	5,31
60-64 Yaş	233.611	4,29
65-69 Yaş	165.871	3,05
70-74 Yaş	111.333	2,04
75-79 Yaş	78.395	1,44
80-84 Yaş	48.942	0,90
85-89 Yaş	26.938	0,49
90+ Yaş	10.410	0,19

Kaynak: TÜİK

2017 yılı TÜİK verilerine göre Türkiye'de 6 yaş üstü nüfusun %97,11'i okuma-yazma bilirken, Ankara'da bu oran %98,22'dir.



Ankara ili ortalamasına bakıldığında 2017 yılı TÜİK verilerine göre Ankara'da ortalama hanehalkı büyüklüğü 3,1'dir.

2017 yılı TÜİK nüfus verilerine göre Ankara ilinde nüfus artışı bir önceki yıla göre % 1,84 olmuştur. Nüfus artışı konut ihtiyacının da artışına neden olmaktadır. TÜİK verilerine göre 2017 yılında toplam 150.561 konut satışı gerçekleşmiştir. Toplam satışların % 37,72'si ipotekli satışlar olurken %62,28'i ise diğer satışlardır.

Ankara İli Konut Satış İstatistikleri, 2017-2018

Dönem	İpotekli Satışlar	Diğer Satışlar	Toplam Satışlar
Ocak 2017	4.498	6.188	10.686
Şubat 2017	4.943	6.331	11.274
Mart 2017	6.479	8.525	15.004
Nisan 2017	5.317	8.047	13.364
Mayıs 2017	5.167	7.464	12.631
Haziran 2017	4.179	5.981	10.160
Temmuz 2017	4.611	7.058	11.669
Ağustos 2017	4.614	8.016	12.630
Eylül 2017	4.854	9.091	13.945
Ekim 2017	4.323	7.807	12.130
Kasım 2017	4.043	10.157	14.200
Aralık 2017	3.767	9.101	12.868
Toplam, 2017	56.795	93.766	150.561
Ocak 2018	3.159	6.561	9.720
Şubat 2018	3.189	6.497	9.686
Mart 2018	3.999	7.270	11.269
Nisan 2018	3.374	6.978	10.352
Mayıs 2018	4.319	7.600	11.919
Haziran 2018	5.402	6.676	12.078
Temmuz 2018	3.734	8.385	12.119
Ağustos 2018	1.414	7.877	9.291



Eylül 2018	1.137	10.231	11.368
Ekim 2018	841	12.589	13.430

Kaynak: TÜİK

2018 Ekim ayında toplam 13.430 konut satışı gerçekleşmiştir. Toplam satışların %6'sı ipotekli satışlar, %94'ü diğer satış olarak gerçekleşmiştir. 2018 yılı Ekim ayı verileri incelendiğinde 2017 yılının aynı ayına göre %10,72 oranında artış olduğu tespit edilmiştir.

TÜİK 2017 yılı verilerine göre Türkiye genelinde olduğu gibi alan olarak en çok üretim yapılması planlanan inşaat dalı konut üretimi olarak göze çarpmaktadır.

Yapı Ruhsatlarına Göre Yapılacak Yeni ve İlave Yapılar, 2017		Türkiye		
		Bina Sayısı	Yüzölçümü (m ²)	Daire Sayısı
İkamet Amaçlı Binalar	Bir daireli binalar	25.377	5.702.184	25.377
	İki ve daha fazla daireli binalar	112.332	215.100.367	1.334.349
	Halka açık ikamet yerleri	295	1.224.999	20
	TOPLAM	138.004	222.027.550	1.359.746
İkamet Amaçlı Binalar Dışındaki Binalar	Otel vb. binalar	1.362	3.720.919	-
	Ofis (işyeri) binaları	3.815	11.759.683	3.301
	Toptan ve perakende ticaret binaları	3.612	6.749.717	3.500
	Trafik ve iletişim binaları	513	2.000.609	6
	Sanayi binaları ve depolar	4.376	8.510.484	170
	Kamu, eğlence, eğitim, sağlık binaları	2.811	15.606.671	15
	İkamet amaçlı binalar dışındaki diğer binalar	5.369	9.583.335	382
	TOPLAM	21.858	57.931.418	7.374
GENEL TOPLAM		159.862	279.958.968	1.367.120
		Ankara		
GENEL TOPLAM		6.720	29.251.275	102.900
		4,20%	10,45%	7,53%

Kaynak: TÜİK

Yapı Kullanma İzin Belgelerine Göre Tamamen veya Kısmen Bitmiş Yeni ve İlave Yapılar, 2017		Türkiye		
		Bina Sayısı	Yüzölçümü (m ²)	Daire Sayısı
İkamet Amaçlı Binalar	Bir daireli binalar	19.635	4.346.640	19.635
	İki ve daha fazla daireli binalar	83.159	121.750.947	800.616
	Halka açık ikamet yerleri	318	1.488.281	3
	TOPLAM	103.112	127.585.868	820.254
İkamet Amaçlı Binalar Dışındaki Binalar	Otel vb. binalar	816	2.624.574	3
	Ofis (işyeri) binaları	2.422	6.656.902	562
	Toptan ve perakende ticaret binaları	4.450	8.413.676	2.369
	Trafik ve iletişim binaları	153	612.732	-
	Sanayi binaları ve depolar	2.752	4.922.279	44
	Kamu, eğlence, eğitim, sağlık binaları	1.369	8.398.627	25
	İkamet amaçlı binalar dışındaki diğer binalar	2.226	2.431.026	181
	TOPLAM	14.188	34.059.816	3.184
GENEL TOPLAM		117.300	161.645.684	823.438
		Ankara		
GENEL TOPLAM		6.071	16.123.136	67.275
		5,18%	9,97%	8,17%

Kaynak: TÜİK

Ankara İstihdam edilenlerin sayısı 2017 yılında, bir önceki yıla göre 52.000 kişi artarak 1.960.000 kişi olmuştur. İstihdam oranı 2017 yılı itibarıyla %47,50 civarındadır. 2017 yılında Ankara'da, tarım sektöründe çalışan sayısı 63.000 kişi, sanayi sektöründe 462.000 kişi, hizmet sektöründe ise istihdam



edilenlerin sayısı 1.434.000 kişi olmuştur. İstihdam edilenlerin %3,2'si tarım, %23,6'sı sanayi, %73,2'i ise hizmetler sektöründe yer aldığı Ankara'da işsizlik oranı ~%12,09 seviyelerindedir.

2017 Yılı Ankara İşsizlik Oranları

	İşsizlik Oranı (%)
(15+) ve 1. (Okuma Yazma Bilmeyen)	13,9
(15+) ve 2. (Lise Altı Eğitimliler)	11,4
(15+) ve 3. (Lise Ve Dengi Meslek Okulu)	12,1
(15+) ve 4. (Yüksek Öğretim)	10,6
(15-64) ve 1. (Okuma Yazma Bilmeyen)	14,3
(15-64) ve 2. (Lise Altı Eğitimliler)	11,6
(15-64) ve 3. (Lise Ve Dengi Meslek Okulu)	12,2
(15-64) 15+) ve 4. (Yüksek Öğretim)	10,6

Kaynak: TÜİK



Kaynak: TÜİK

2018 yılı itibariyle Türkiye genelinde İstanbul'dan sonra en çok üniversiteye sahip ikinci şehir olan Ankara'daki üniversitelerin sayısı 21'dir.

Ankara'daki Üniversiteler, 2018

- 1 Anka Teknoloji Üniversitesi
- 2 Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi
- 3 Ankara Medipol Üniversitesi
- 4 Ankara Müzik ve Güzel Sanatlar Üniversitesi
- 5 Ankara Sosyal Bilimler Üniversitesi
- 6 Ankara Üniversitesi
- 7 Ankara Yıldırım Beyazıt Üniversitesi
- 8 Atılım Üniversitesi
- 9 Başkent Üniversitesi

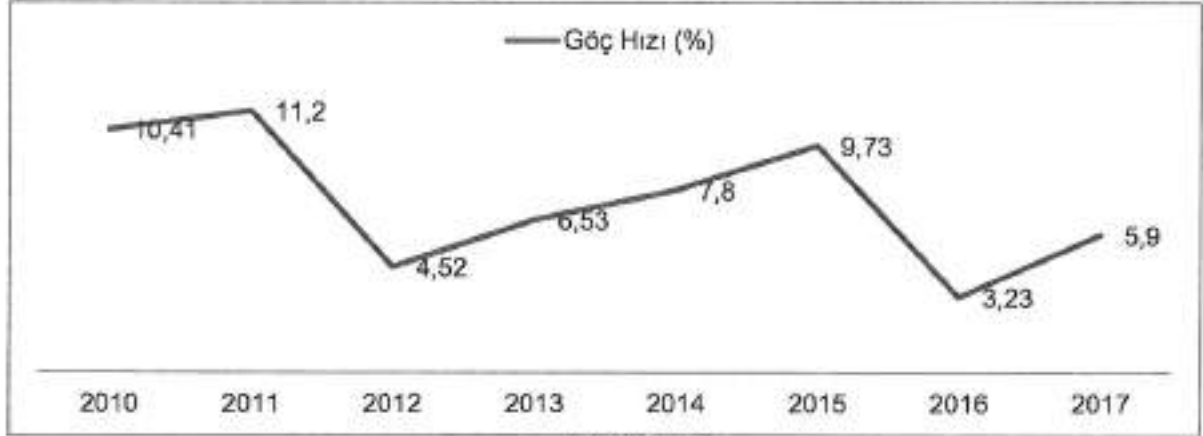


- 10 Çankaya Üniversitesi
- 11 Gazi Üniversitesi
- 12 Hacettepe Üniversitesi
- 13 İhsan Doğramacı Bilkent Üniversitesi
- 14 Lokman Hekim Üniversitesi
- 15 Orta Doğu Teknik Üniversitesi
- 16 Ostim Teknik Üniversitesi
- 17 TED Üniversitesi
- 18 TOBB Ekonomi ve Teknoloji Üniversitesi
- 19 Türk Hava Kurumu Üniversitesi
- 20 Ufuk Üniversitesi
- 21 Yüksek İhtisas Üniversitesi

Kaynak: yok.gov.tr

Ankara, 1923 yılında başkent oluşundan itibaren hızlı bir şekilde göç almaya başlamış ve günümüzde Türkiye'nin ikinci en kalabalık şehri olmuştur.

Ankara ili net göç rakamlarına bakıldığında 2008 yılından sonra bir artış gözlemlenmiş olsa da 2011 – 2012 yıllarında ölçülen net göç rakamının oldukça düşük düzeyde olduğu, ancak sonraki yıllarda bu oranın yeniden artışa geçtiği, 2016 yılında ise düşüşe geçtiği gözlenmektedir. 2017 yılında göz hızında artışın tekrar başladığı görülmektedir.



Kaynak: TÜİK



TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGE ANALİZİ

ÇANKAYA İLÇESİ

İlçe Haritası



Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşunda başkent olan Ankara'nın hızla gelişim gösteren ve ön plana çıkan önemli bir ilçesi olan Çankaya, 1936 yılında ilçe statüsüne kavuşmuştur. İlçe, Türkiye'nin en önemli kamu kuruluşlarının yanı sıra, üniversiteler, büyükelçilikler, ticaret alanları, eğlence alanları gibi birçok farklı alanda önemli kuruluşları ve alanları içermektedir.

Kültür ve sanat açısından önemli bir yeri olan ilçe yerli ve yabancı turistlerin il içerisinde ziyaret etmek istedikleri önemli alanlardandır.

İlçenin doğu ve kuzeydoğusunda Mamak ve Altındağ, güneyinde Gölbaşı, batısında Etimesgut ilçeleri bulunur. İlçede karasal iklim hakimdir. Soğuk ve kar yağışlı olan kış mevsimine rağmen ülkenin en az yağış alan bölgeleri arasında yer alan ilçede yılın üçte biri güneşli geçer.

1983 yılında kabul edilen 2963 sayılı kanun ile ilçeye bağlı olan Gölbaşı ve Mamak ayrılarak ayrı birer ilçe haline dönüşmüşlerdir. Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.08.2004 tarih ve 531 sayılı kararı ile ilçeye bağlı Beytepe, Karataş ve Yakupabdal köyleri mahalle statüsüne dönüşmüştür. 6360 sayılı kanunun 2. maddesinin 41. fıkrası uyarınca ("Ankara ilinde, Yenimahalle ilçesine bağlı Dodurga ve Alacaatlı mahallelerinin çevre yolu içinde kalan kısmı ile Çayyolu, A. Taner Kışlalı, Ümit, Kuru, Konutkent ve Yaşamkent mahalleleri, Çankaya ilçe sınırlarına dâhil edilerek, Çankaya Belediyesine katılmıştır") ilçenin toplam mahalle sayısı 124 olmuştur.

Özellikle kırsal kesimden göç alan ilçede oluşan hızlı ve düzensiz yapılaşma belirli bölgelerde göze çarpan önemli konulardan olmuştur. İlçenin en çok göç aldığı iller Çorum, Sivas, Yozgat, Kars, Çankırı, Erzurum ve Erzincan'dır. Kamu kuruluşlarının yoğunlukta olduğu ve çok sayıda kişinin kamusal sektörlerde istihdam edildiği ilçe, sanayi, ticaret ve hizmet sektörlerinin yoğunlaştığı bir alandır.

İlçe kaymakamlığı verilerine göre Beytepe, Karataş, Çavuşlu, Akarlar, Evciler, Kömürcü, Karahasanlı, Yayla ve Tohumlar Mahalleleri çevresinde buğday, arpa, nohut, mercimek, kavun ve karpuz ekimi yapılmaktadır. Engebeli arazilerde bağcılık sulama için fazla maliyetlere katlanılmadan yapılabilmesine karşın, zorlukları nedeni ile gelişmemiş bir tarımsal faaliyet olarak kalmıştır. Ticari faaliyetlerin yoğun olduğu ilçe, il genelindeki ilçeler ve diğer iller ile bir ticaret ağı oluşturmıştır. İlçede işyerlerinin en yoğun görüldüğü yer Yenışehir olup, bunu Dikimevi, Küçükesat, Beşevler ve Bakanlıklar izlemektedir. İlçenin kent merkezi özelliği kazanmasından sonra büyük ölçekli sanayi faaliyetleri



durmuş, fabrika kurulması engellenmiş, kurulu olanlar da kaldırılmış, sanayi ilçe dışında yer alan organize sanayi bölgelerinde yoğunlaşmıştır.

Çankaya'yı Yenimahalle ve Batıkent'e bağlayan metro 28.12.1997 tarihinde hizmete girmiştir. AŞTİ-Dikimevi hattı üzerinde 30 Ağustos 1996 tarihinden itibaren Ankara raylı sistemi çalışmaya başlamıştır. 13 Mart 2014 tarihinden itibaren ise Kızılay-Çayyolu metro hattı hizmete girmiştir.

Yüksek bir nüfus yoğunluğuna sahip ilçede çok sayıda ilköğretim kurumu ve lise bulunmaktadır. Bunun yanı sıra Ankara Üniversitesi, Gazi Üniversitesi, Hacettepe Üniversitesi, ODTÜ gibi devlet üniversiteleri ile Bilkent Üniversitesi, Çankaya Üniversitesi, TOBB Ekonomi ve Teknoloji Üniversitesi, Ufuk Üniversitesi, İpek Üniversitesi ve TED Üniversitesi gibi vakıf üniversiteleri ve Kara Harp Okulu ilçe sınırları içerisinde kalmakta olup; ilçe, Türkiye'nin her yerinden gelen büyük bir öğrenci potansiyeline sahiptir.

Çankaya sınırları içerisinde Çankaya Köşkü, TBMM, Başbakanlık, Kuvvet Komutanlıkları (Genelkurmay Başkanlığı, Kara Kuvvetleri Komutanlığı, Hava Kuvvetleri Komutanlığı, Deniz Kuvvetleri Komutanlığı ve Jandarma Genel Komutanlığı), bakanlıklar, kamu kuruluşları, büyükelçilikler, önemli ticari, kültürel ve sosyal merkezler yer almaktadır.

Anıtkabir, İsmet İnönü Evi, ODTÜ Bilim ve Teknoloji Müzesi, TBMM yerleşkesinde yer alan Atatürk ve Meclis Müzesi, Beşevler'de yer alan Atatürk Eğitim Müzesi, MTA Tabiat Tarihi Müzesi, TRT Müzesi, Jandarma Müzesi, Gazi Üniversitesi Resim Heykel Müzesi, Gazi Üniversitesi Somut Olmayan Kültürel Miras Müzesi, Ankara Üniversitesi bünyesinde yer alan Oyuncak Müzesi ilçenin önemli kültürel faaliyet alanlarıdır. İlçenin en önemli yapılarından bir tanesi de Çankaya Köşkü'dür.

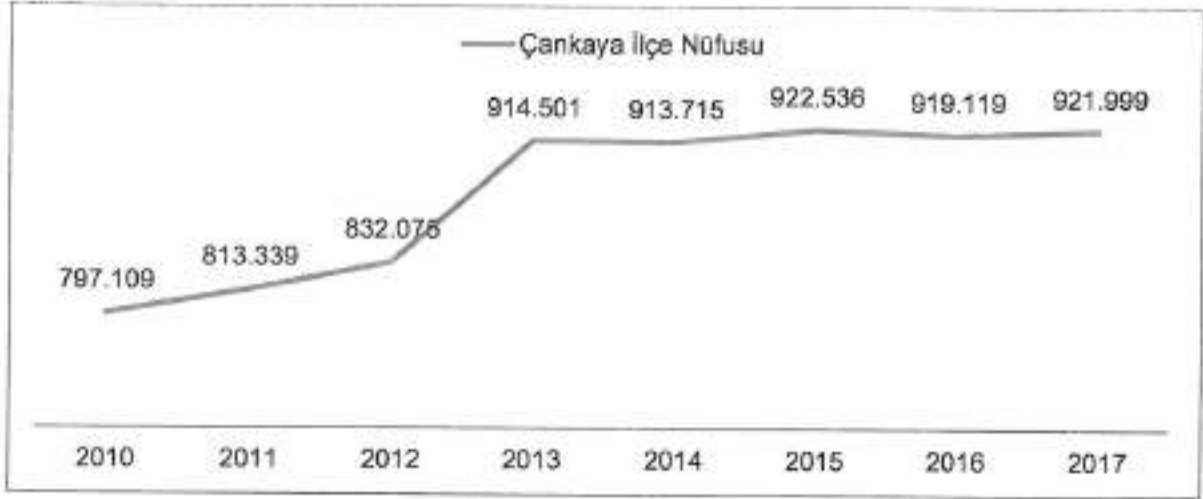
(Kaynak: Çankaya Kaymakamlığı)

Çankaya ilçesinin toplam nüfusu 2017 yılı verilerine göre 921.999 kişidir. Erkek nüfusu 442.882, kadın nüfusu 479.117 dir. Yüzde olarak ise: %48,03 erkek, %51,97 kadındır.

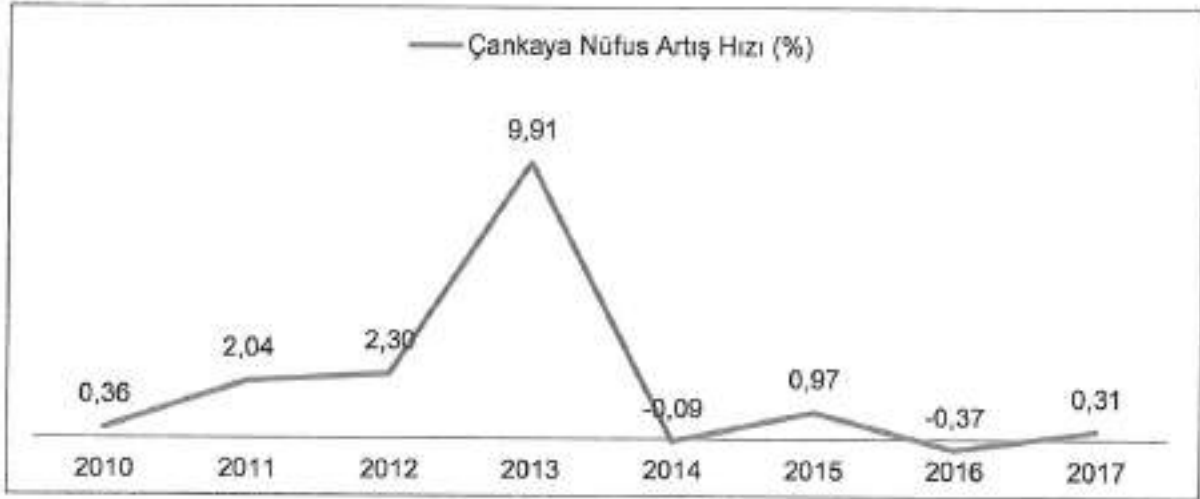
Yıllara Göre Çankaya İlçesi Nüfusu			
Yıl	İlçe Nüfusu	Erkek	Kadın
2017	442.882	479.117	921.999
2016	439.375	479.744	919.119
2015	446.575	475.961	922.536
2014	443.057	470.658	913.715
2013	442.058	472.443	914.501
2012	406.801	425.274	832.075
2011	391.129	422.210	813.339
2010	384.885	412.424	797.109

Kaynak: TÜİK

[Handwritten signatures]



Kaynak: TÜİK



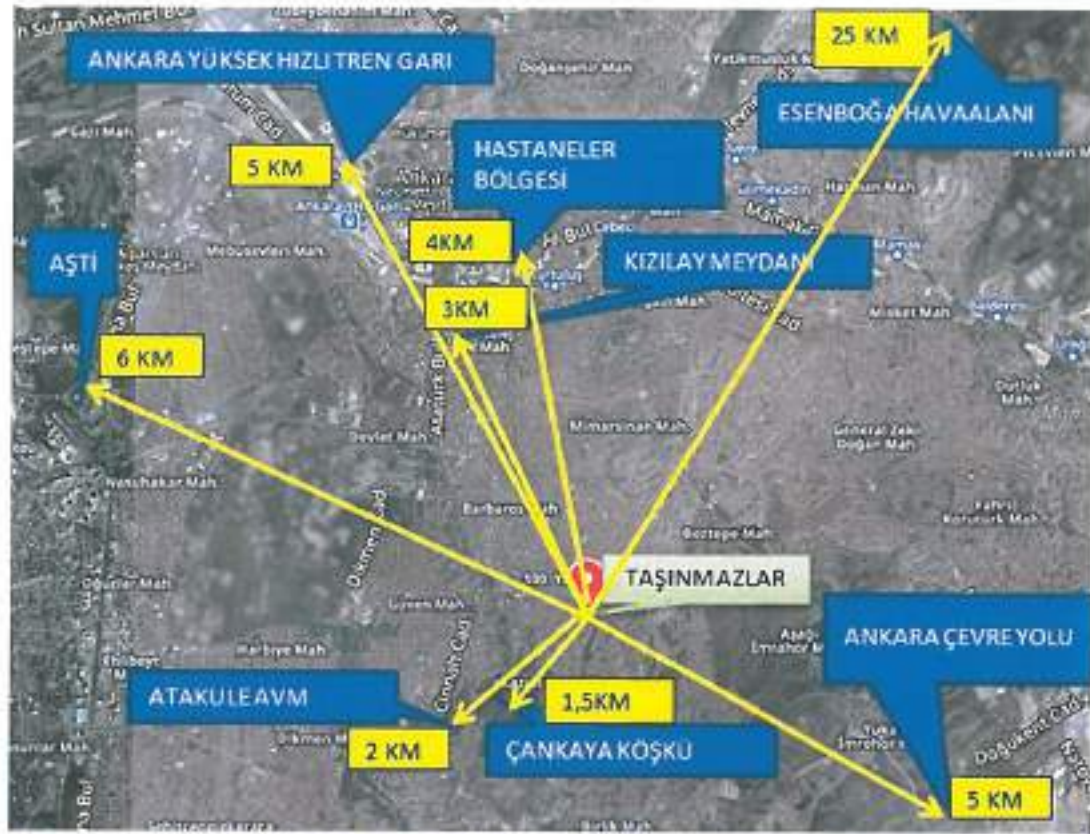
Kaynak: TÜİK

[Handwritten signature]



TAŞINMAZIN KONUMLANDIĞI BÖLGE

Taşınmazın Konumlandığı Bölge





GENEL BİLGİLER VE YAKIN ÇEVRE ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresi konut / ofis, konut / ofis altı ticari ve ofis (komple ofis binası) kullanım fonksiyonlu gelişmiştir. Üst ve orta gelir grubunun talep gösterdiği bölgede G.O.P İlköğretim Okulu, Küçükesat Merkez Camii, İlkadım Parkı gibi kamusal kullanımlar bulunmaktadır. Planlı yapılaşmaya sahip bölgenin (yol, su, elektrik, doğalgaz, kanalizasyon) altyapısı tamamlanmıştır. Toplu taşıma araçları ile ulaşımı rahattır.

Taşınmazların konumlandığı 100.Yıl Mahallesi genel olarak konut amaçlı kullanıldığının yanı sıra önemli ticaret lokasyonlarını da barındıran bir bölgedir. Bölgede, eski konut yapıları ağırlıklıdır. Reşit Galip Caddesi, Nene Hatun Caddesi, Bağlar Caddesi, bölgenin ana arterleridir. Bölgede ticari hareketlilik yoğun seviyededir. Bölgede birçok mağaza, büyükelçilik binaları, şirket yönetim binaları, kafeteryalar, resmi kurum binaları yer almaktadır. Bölgede yapılaşma karakteristiğini 3-4 katlı binalar oluşturmaktadır. Bölgede bulunan yapılar genel olarak eskidir. 100.Yıl Mahallesi eski ve tercih edilen bir bölge olması nedeni ile %95 -%100 oranında doluluğa sahiptir.

Gaziosmanpaşa Mahallesi, 100. Yıl Mahallesi'nin batısında yer almaktadır. Ticari hareketliliğin yoğun olduğu bir bölgedir. Arjantin Caddesi, Nenehatun Caddesi, Kennedy Caddesi ana arterlerdendir. Bölgede bir çok otel binası, mağaza, banka şubeleri, ofis ve büro yapıları bulunmaktadır. Arjantin Caddesi üzerinde bulunan yapılar kafeterya, restaurant v.b olarak kullanılmaktadır. Karum AVM bölgenin bilinen kapalı konsept ticari yapısıdır. Ayrıca büyükelçilik binaları bölgede yer almaktadır.

Kazım Özalp Mahallesi, 100. Yıl Mahallesi'nin güneyinde yer almaktadır. Çankaya İlçesi'nin genel olarak konut ağırlıklı gelişmiş bir lokasyonudur. Konut yerleşkelerinin fazla olmasının da etkisinden kaynaklı olarak nüfusun yoğunlaştığı bir bölgedir. Ticari hareketlilik, bazı bölgelerde yoğunlaşmıştır. Uğur Mumcu Caddesi, Ziaur Rahman Caddesi, Nenehatun Caddesi ile Reşit Galip Caddesi bölgenin ana arterlerindendir. Kazım Özalp Mahallesi'nde 4 katlı eski yapılar ile çok katlı site tarzı konut yapıları bulunmaktadır. Kazım Özalp Mahallesi içerisinde butik oteller, büyükelçilik binaları ile askeri alanlar da yer almaktadır.

Büyükesat Mahallesi 100. Yıl Mahallesi'nin güneydoğusunda yer almaktadır. Büyükesat Mahallesi genel olarak konut amaçlı kullanılan bir bölgedir. Ana arter olan Uğur Mumcu Caddesi, Mahatma Gandhi Caddesi ile Koza Sokak mahalle sınırları içerisindedir. Bölgede bulunan yapılar genelinde eskidir. Uğur Mumcu Caddesi ticari hareketliliğin yoğun olduğu bir akstır. Uğur Mumcu Caddesi üzerinde geliş ve gidiş yönünde 3 katlı yapılar ağırlıklı olup tanınmış marka mağazaları, banka şubeleri, kafeteryalar, marketler yer almaktadır. Mahatma Gandhi Caddesi üzerinde, şirket binaları, büyükelçilik binaları, okul yapıları ve konut binaları yer almaktadır.

Muhsin Ertuğrul, Umut, Murat, Barbaros Mahalleleri, 100.Yıl Mahallesi'ne yakın konumda yer almaktadırlar. Tahan, Esat, John F.Kennedy, Bağlar Caddeleri bölgelerin ana arterlerindendir. Bu mahallelerde 4 katlı eski yapılar ile çok katlı site tarzı konut yapıları bulunmaktadır.



[Handwritten signature]



Taşınmazların Bazı Önemli Ulaşım Akslarına Uzaklıkları

Konum	Mesafe
Kuleli Caddesi	0 m.
Reşit Galip Caddesi	245 m.
Nenehatun Caddesi	345 m.
Uğur Mumcu Caddesi	650 m.



Taşınmazların Bazı Önemli Noktalara Uzaklıkları

Konum	Mesafe
Ankara Çevre Yolu	5 km.
Ankara Yüksek Hızlı Tren Garı	5 km.
Dumlupınar Bulvarı	5,5 km.
19 Mayıs Bulvarı	6 km.
Mevlana Bulvarı	6 km.
Ankara Şehirler Arası Otobüs Terminali	6 km.
Fatih Sultan Mehmet Bulvarı	8 km.
Esenboğa Havaalanı	25 km.



Taşınmazların yakınında bulunan ana arterlerden görünümeler aşağıda belirtilmiştir.



[Handwritten signatures]



ULAŞIM

Taşınmazların yer aldığı bölge ulaşım açısından avantajlı bir konumdadır. Kuleli Caddesi'ne cepheli olan taşınmazlara genel olarak ulaşım söz konusu ana arterter üzerinden sağlanabilmektedir.

5441 ada 12 parselde konumlu gayrimenkullere ulaşım; Uğurmumcu, Çankaya ve Reşit Galip Caddeleri kesişiminden batı yönünde Uğur Mumcu Caddesi üzerinde, Koza Caddesi isitikametine doğru ilerlerken 2.sola Kuleli Cadesi'ne girilerek sağlanmaktadır. Kuleli Caddesi üzerinde sağ kolda 5 numaralı bina rapora konu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkuldür.

Taşınmazların bulunduğu bölgede ulaşım esasen bölgenin ana arterlerinden Uğur Mumcu, Reşit Galip Caddesi, Filistin Caddesi ve Kuleli Caddesi ile sağlanmaktadır. Bu ana yollar ilçenin en büyük ve hacimli aksları olup, taşınmaza bu yollar dışında diğer yollar ile de ulaşım rahat olarak sağlanabilmektedir.

Taşınmazın konumlandığı bölge, ayrıca toplu taşıma ile ulaşım açısından da avantajlı olup, taşınmazın yakınında bulunan Uğur Mumcu, Filistin ve Kuleli Caddesi'nden otobüs güzergahları ile ulaşım imkanı mevcuttur.

(*) Yerinde yapılan tespitlerde, sokak tabelasında ve UAVT (Ulusal Adres Veri Tabanı) kayıtlarına göre Kuleli Caddesi olarak belirtilmesine karşın, imar paftalarında Kuleli Sokak ifadesi yer almaktadır. Adres bilgileri olarak Kuleli Sokak ifadesinin kullanılması yanlış bir kullanım değildir. Bu nedenle rapor içerisinde veya eklerinde yer alan Kuleli Caddesi veya Kuleli Sokak ifadeleri aynı caddeyi anlatmaktadır.



ARAZİ KULLANIM AMACI VE DEĞİŞİKLİKLERİ

Mevcut imar durumuna göre 5441 ada 12 parselin Konut Alanı imar lejantına sahip olduğu tespit edilmiştir. Çalışmanın yapıldığı tarih itibarı ile imar durumu ve yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmadığı belirlenmiş olup ilerleyen dönemde de yapılaşma koşullarına ilişkin herhangi bir değişiklik olmasına yönelik bir bilgi veya belge tespit edilmemiştir.

ÇEVRE VE ZEMİN ETKİLERİ

Çalışmanın yapıldığı bölgede genel olarak zararlı bir etkiye rastlanmamıştır. Bölge genelinde, toprak kayması, sel baskın alanı, su havzası gibi olumsuz etkilere rastlanmadığı gibi, gürültü, hava ve çevre kirliliğine neden olabilecek endüstriyel tesisler veya kimyasal fabrikalar mevcut değildir.

TAŞINMAZA İLİŞKİN TESPİTLER VE ANALİZLER

Fiziksel değerlemede baz alınan veriler raporun taşınmaza ilişkin tespitler ve analizler ana başlığı altında ilerleyen sayfalarda açıklandığı şekilde listelenmiştir. Bu ana başlık altında listelenen veriler gayrimenkulün teknik özellikleri ile ilgili açıklayıcı bilgileri içermekte olup değerlendirme çalışmasına baz teşkil eden verilerdir.

ARAZİYE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Değerleme çalışmasına konu taşınmazların yer aldığı arsa bölgenin bilinen ana arterleri olan Filistin Caddesi ile Uğur Mumcu Caddelerine yakın konumdadır. Taşınmazlar, Kuleli Caddesi üzerinde yer almaktadırlar.

Kuleli Caddesi ile İzci Sokak arasında kot farkı bulunmaktadır. Bu nedenle ana taşınmazın 3.bodrum katı İzci Sokak'a göre zemin kat seviyesindedir. Cadde asfalt ile kaplıdır. Cadde çift şerit halinde geliş ve gidiş aksında çift yönlü hizmet vermektedir. Ancak taşınmazın bulunduğu Filistin Caddesi ile kesişiminde kalan kısım tek yön olarak kullanılmaktadır.

Araziye İlişkin Açıklamalar ve Analizler

Arsa alanı (m²):	391 m²
Cephesi:	Parsel, güneyde, bölgenin önemli akslarından Kuleli Caddesi'ne cephelidir. Parselin Cadde cephesi 11 m.'dir.
Şekli:	Dikdörtgen formdadır.
Topografya:	Eğimli bir topoğrafyada yer almaktadır.
Parsel konumu:	Parselin güneydoğusu cadde cephelidir. Batı cephesinde 11 parsel, doğu cephesinde ise 13 nolu parsel yer almakta olup ara parsel özelliğindedir. Parselin kuzeybatı cephesinde ise İzci Sokak yer almaktadır.
Zemin yapısı:	Mevcut saha üzerindeki geliştirmeler ve etrafındakiler geliştirilmiş kullanımlar, mevcut geliştirmeleri karşılayacak zemin kapasitesine sahip olduğunu göstermektedir. Bunun yanı sıra, mevcut drenaj sisteminin de yerinde inceleme yapıldığı tarihte yeterli olduğu görülmüştür. Firmamız, zemin etüdü veya zemin araştırmalarına ilişkin rapor vermemektedir. Ancak, mevcut zemin yapısının, zemin emniyet



	gerilmesi, zemin yatak katsayısı gibi zemin mekaniği ve zemin dinamiği ile ilgili parametrelerin arazi üzerindeki geliştirmelere uygun kapasitede olduğu varsayılmaktadır, aksi bir durum gözlenmemiştir.
Ulaşım:	Parsele doğrudan Kuleli Caddesi üzerinden ulaşım sağlanmaktadır. Kuleli ve Filistin Caddesi üzerinden toplu taşıma (otobüs ve minibüs) mevcuttur.
Görünürlük:	Taşınmazlar, Kuleli Caddesi ile İzci Sokak üzerinden görünürlüğe sahiptir.
Altyapı:	Şebeke suyu, kanalizasyon, elektrik, telefon, doğal gaz ve internet altyapısı mevcuttur. Mevcut altyapı kapasitesinin yeterli olduğu düşünülmektedir.
Değer artırıcı saha harcamaları (harici ve müteferrik işler):	Açık otopark alanı mevcuttur ve çevre düzenlemesi yapılmıştır.
Arazi kullanım kısıtlamaları:	Arsa kullanımını kısıtlayan herhangi bir irtifak hakkı, farklı bir parselden tecavüz veya farklı parselde taşkın veya arazi kullanımını kısıtlayan herhangi bir duruma rastlanmamıştır. Parsel kullanımını kısıtlayıcı unsurlar tapu kayıtları ve ilgili belediye incelemeleri esas alınarak belirtilmiştir.
Su havzası veya sel / heyelan bölgesi:	İlgili belediyesinden alınan bilgiye göre parselin su havzasında veya sel/heyelan bölgesinde olduğuna ilişkin bir veriye rastlanmamıştır. Parselin bu tür bir kısıtlayıcı niteliğinin olması durumunda, değerine olumsuz yönde etkileyecektir.
Tehlikeli maddeler:	Yerinde yapılan incelemelerde, herhangi bir toksik veya tehlikeli maddeye ilişkin kanıt tespit edilmemiştir. Ancak, firmamızın bu konuda teknik çevresel tespitlere ilişkin uzmanlığı bulunmamaktadır. Dolayısıyla konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Bu tür bir çalışmanın konusunda uzman mühendisler tarafından yapılması önerilmektedir. Bu tür bir kısıtlayıcı unsur olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması tamamlanmıştır.
Arazinin genel kullanımı:	Parsel, mevcut yapının kullanımına yönelik fonksiyonelliğe ve uygunluğa sahiptir.
Deprem bölgesi:	IV. derece

Arazinin büyüklüğü, şekli, topoğrafyası ve konumu ile arazi üzerindeki yapının tasarım ve inşaat yapısı dikkate alındığında, güncel geliştirmeleri ve kullanımları destekleyecek nitelikte olduğu düşünülmektedir. Taşınmazlar, konut, ofis ve işyerlerinin yoğunlukta olduğu bir bölgede yer almaktadır. Bölge genelinde taşınmazlara benzer alçak katlı konut, ofis ve işyeri binaları bulunmaktadır. Bu binaların sokak üzerinde kalan kısımlarında zemin katlarda ticari kullanımlar görülmektedir. Değerleme konusu taşınmazlar konum olarak avantajlı niteliktedir.



YAPIYA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

ANA YAPI VE ARAZİ KULLANIM ÖZELLİKLERİ

Çalışmaya konu taşınmazların konumlandığı ana gayrimenkul, 4 bodrum, zemin ve 2 normal + çatı katlı olarak inşa edilmiştir. Yapı kullanma izin belgesi baz alındığında inşaatı 2000 yılında tamamlanmış olan yapı, değerlendirme tarihinde kullanılabilir düzeyde bakımlıdır. Bina 4 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Toplam 907 m² kiralanabilir alana sahip binanın 3.bodrum + 2. bodrum katında 1 adet iki katlı dükkan bulunmaktadır ve toplam kiralanabilir alanı 254 m²'dir. Normal katlarda yer alan 3 adet konutun toplam kiralanabilir alanı ise 653 m²'dir. Yerinde yapılan incelemelere göre, elde edilen veriler aşağıdaki şekilde listelenmiştir.

Genel Açıklamalar

Enerji kimlik sertifikası:	Bulunmamaktadır.
İnşaat yılı:	2000
Blok adedi:	5441 ada 12 parsel tek blok olarak inşa edilmiştir.
Kat adedi:	8 (4 bodrum + Zemin + 2 normal + çatı kat)
Bağımsız bölüm adedi:	4
İnşaat alanı (m²):	1.423 m ² (bodrum kat ve ortak alanlar dahil); 4.Bodrum (garaj) kat alanı: 226 m ² 3.Bodrum kat alanı: 226 m ² 2.Bodrum kat alanı: 179 m ² 1.Bodrum kat alanı: 179 m ² Zemin kat alanı: 167 m ² 1.kat alanı: 175 m ² 2.kat alanı: 175 m ² Çatı kat alanı: 96 m ²
Brüt kiralanabilir alan (m²):	907 m ² (bodrum ve ortak alanlar hariç, dış duvarlardan ölçülebilen kullanılabilir alanlar); 1 nolu bağımsız bölüm: 254 m ² 2 nolu bağımsız bölüm: 142 m ² 3 nolu bağımsız bölüm: 142 m ² 4 nolu bağımsız bölüm: 369 m ²
Net kiralanabilir alan (m²) (konutlar için):	2 nolu bağımsız bölüm: 127 m ² 3 nolu bağımsız bölüm: 127 m ² 4 nolu bağımsız bölüm: 329 m ²
Doluluk:	Bağımsız bölüm kullanımlarında %100 doluluk vardır. 3. ve 2. Bodrum kattaki perakende ticaret kullanımı ile katlardaki konut kullanımlarının mahallinde ofis benzeri ticari amaçlı olarak



kullanıldığı gözlenmiş olup ticari kullanım doluluk oranı %100'dür. Ana yapıdaki bölümlerin tamamı kiracılar tarafından kullanılmaktadır.

Ana Taşınmaz Yapısal Özellikleri

İnşaat nizamı:	İkili Blok Nizam
Yapı tarzı ve dış duvarlar:	Betonarme çerçeve olarak inşa edilen yapının dış cepheleri cam giydirmeye ile akrilik esaslı dış cephe boyalıdır.
Kat döşemeleri:	Ortak alan döşeme, merdiven ve merdiven sahanlıkları betonarme imalatıdır ve üzeri granit kaplıdır.
Çatı tipi ve kaplaması:	Betonarme teras çatı olarak imal edilmiştir. İnceleme tarihinde çatıdan kullanım alanlarına sızıntı, akma gibi olumsuzluklar görülmemiştir.
Ana yapı eksik imalatları veya inşaat seviyesi:	Kullanımı etkileyecek eksik imalat tespit edilmemiş olup, inşaat seviyesi %100'dür.

Mekanik Tesisat Özellikleri

Konut hacimlerinde ısıtma doğalgaz yakıtlı merkezi sistem ile sağlanmaktadır. Konut hacimlerinde panel tip radyatörler kullanılmıştır. Bu hacimlerinde, soğutma klima vasıtası ile sağlanmaktadır. Sıcak su da mevcut kombi tesisatı ile sağlanmaktadır, ayrıca bir sıcak su sağlayıcı ekipman bulunmamaktadır. Ortak alanlarda ısıtma veya soğutma tesisatı mevcuttur.

Yangın sistemi olarak her bağımsız bölümde bir adet yangın dedektörü bulunmaktadır. Ortak alanlarda, koridorlarda sprinkler sistem ile yangın söndürme tesisatı mevcuttur.

Ana yapıda toplam 1 adet asansör mevcuttur.

Yerinde inceleme yapılan tarihte elektrik tesisatının çalıştığı görülmüştür. Detaylı olarak tüm tesisat incelenmemiş olmasına karşın, tesisatın mevcut kullanım için yeterli düzeyde olduğu, gerekli düzenlemelere ve gerekliliklere uygun olduğu düşünülmektedir ve kabul edilmiştir.

Ana Yapı İç Hacim Özellikleri

Yerleşim biçimi:	Rapora konu kat irtifakı kurulmuş bina 5441 ada 12 parselde 4 bodrum, zemin, 2 normal ve çatı katlı olarak projelendirilmiştir. Onaylı mimari projesine göre 4.bodrum (garaj) katında garaj, sığınak, su deposu, hidrofor, kalorifer dairesi, 3.bodrum katında 1 bağımsız bölüm nolu dükkan, 2 araçlık otopark; 2.bodrum katında 1 bağımsız bölüm nolu dükkan eklentisi; 1. bodrum katta 2 bağımsız bölüm nolu konut; zemin katında 3 bağımsız bölüm nolu konut ve bina girişi; 1, 2 ve çatı katında 4 bağımsız bölüm nolu konut olmak üzere toplam 3 adet mesken ve 1 adet dükkan kullanımı için ayrılmış hacimden oluşmaktadır. Mahallinde ise 2, 3 ve 4 nolu bağımsız bölümlerin kullanım alanı içerisinde, 2, 3 ve 4 nolu bağımsız bölümlerin birlikte yabancı dil okulu olarak kullanıldığı, çatı katında İzci Sokak cephesine bakan teras alanının etrafının açılır kapanır cam ile çevrildiği görülmüştür. Ana yapının içerisinde mevcut durumda bazı alanlarda, iç duvarların alçıpan ve cam ile bölümlendirmeler şeklinde yapıldığı tespit edilmiştir. Ayrıca tapu kayıtlarına göre konut olarak tescil edilmiş katlardaki
-------------------------	--



	bağımsız bölümlerin mahallinde ofis niteliğinde kullanıldığı tespit edilmiştir.
Kapalı otopark:	4. bodrum katında 4 araçlık otopark mevcuttur. Otopark hacimlerinde zemin kaplamaları araç trafiğine uygun beton kaplamadır.
İç mekan ve ortak alan malzeme özellikleri:	Ortak alanlarda zemin kaplamalarında seramik, granit ve mermer kaplamalar, duvar kaplamalarında ise kısmen boya, duvar kağıdı ve cam bölmeler kullanılmıştır. Merdiven ve sahanlıklarda granit kaplama kullanılmıştır. Merdiven korkulukları beton parapet üzerinde ahşap kaplama ve alüminyum korkuluk şeklindedir. Bina ortak alanlarında tavan kaplaması alçıpan asma tavan imalat olup, aydınlatma sistemi gömme tip armatürler ile sağlanmaktadır. Bina içi ortak alanlarda kullanılan kapılar alüminyum ve cam olarak imal edilmiştir.
Proje Olanakları	
Bölgedeki diğer benzer kullanımlı binalardan farklı olan ve özellik taşıyan ilave olanakları mevcut değildir.	
Saha İyileştirmeleri ve Arazi Düzenlemeleri	
Açık otopark:	Ana yapı ön kısmında açık otopark alanı olarak kullanılan alan mevcuttur.
Çevre düzenlemesi:	Parselin Kuleli Caddesi cephesinde giriş sağ ve solunda 0,50 m. beton duvar ile çevrilmiştir. Parselde bina dışında kalan alanlarda granit taş ve mermer kaplamalar görülmektedir.
Diğer:	-
Kişisel Mülkiyet	
Kişisel mülkiyet hakları:	Değerleme çalışması raporun girişinde tanımlanan taşınmazların mülkiyet hakkını kapsamaktadır. Kişisel varlıklar değerlendirme çalışması kapsamına dahil edilmemiştir.
Özet Açıklamalar	
Yapı ve işçilik kalitesi:	Piyasa ortalamasının biraz üzerindedir.
Yaş / durum / yararlılık:	Ana yapı 2000 yılında yapılmış olmasına karşın, yaşına göre gerekli bakımları ve gerektiği zamanlarda tadilatları yapıldığı için, daha bakımlı görünmektedir. Taşınmazlara ilişkin geçmiş dönemlerde yapılan tadilat ve onarımlara ilişkin veriler bulunmamaktadır. Alt piyasaya yönelik araştırmalar bölgenin genel olarak zemin katlarda dükkan, üst katlarda ise konut veya ofis kullanımlı yapılardan oluştuğunu göstermektedir. Bölgede komple ofis kullanımlı yapılar da bulunmaktadır.
Yapısal derecelendirme:	Taşınmazların tüm fiziksel özellikleri göz önünde bulundurulduğunda, değerlendirme konusu taşınmazların alt piyasada

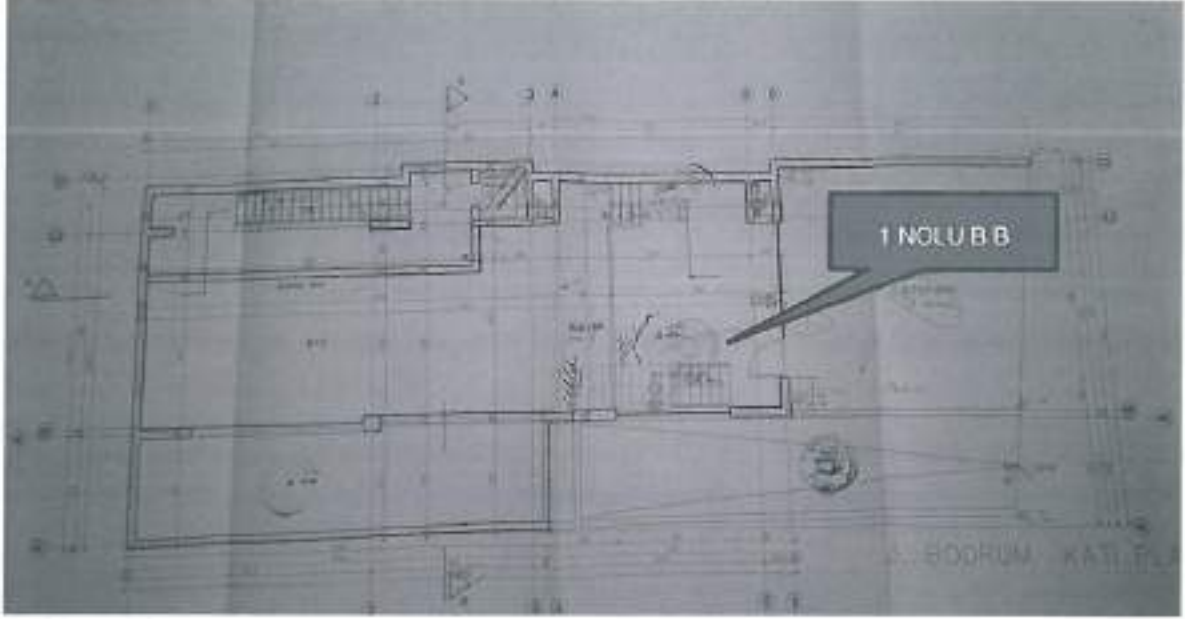


	yer alan benzer kullanım amaçlı yapılara göre ortalamanın üzerinde olarak derecelendirilmesi mümkündür. Kullanım olarak bölgesel piyasada alan, yerleşim, tasarım ve genel görünüm itibarıyla yeterli verimlilikte olduğu söylenebilir. Piyasa açısından bakıldığında, değerlendirme konusu taşınmazlar, benzer kullarımdaki ve nitelikteki taşınmazların ortalamanın üzerinde olanları ile rekabet gücüne sahiptir.
Mekanik tesisat ve diğer tesisatlara ilişkin gözlemler:	Çatı sistemi, mekanik tesisat ve diğer tesisatlara ilişkin detaylı tespitler ve incelemeler yapılmamıştır. Yapısal sistem veya tesisatların yeterliliği veya ilgili düzenleme, yönetmeliklere uygunluğu konusunda detaylı incelemelerin konusunda uzman mühendislerce yapılması önerilmektedir. Yerinde yapılan gözlemler neticesinde yapısal veya tesisat sisteminin herhangi bir kusuru olmadığı varsayımı ile çalışma tamamlanmıştır.
Deprem hasarı veya yapısal hasarlar:	Yerinde yapılan gözlemlerde yapısal hasarlara rastlanmamış olmasına karşın, söz konusu araştırmanın konusunda uzman mühendislerce yapılması önerilmektedir.
Gerçek yaş:	18 (gerçek yaş; 2000 yapım yılına göre)
Efektif yaş:	15 (uzmanın öngörüsü)
Beklenen ekonomik ömür:	50
Kalan ekonomik ömür:	35
Sabit ve Değişken Harcamalar	
Bilinen, mevcut harcamalar:	Yakın tarihte planlanan bir yenileme veya yatırım için beklenen ve değerlendirme konusu ana taşınmazı etkileyecek bir harcamaya ilişkin bilgi edinilememiştir.
Yıpranma (Amortisman)	
Fiziksel yıpranma:	Taşınmazın toplam ekonomik ömrü yaklaşık olarak 50 yıl tahmin edilmektedir. Taşınmazın gerçek yaşı 18 yıl olmasına karşın, efektif yaşı 15 olarak tahmin edilmektedir. Bu da geçmiş dönemde yapılmış olan bakım ve tadilatlardan kaynaklanmaktadır. Bu nedenle de kalan ekonomik ömür olarak 35 yıl tahmin edilmektedir. Uzun ömürlü ve kısa ömürlü imalatlarla ilişkin fiziksel yıpranmalara yönelik hesaplamalarda ekonomik ömür ve yaş verileri baz alınmış ve raporun maliyet bölümünde açıklanmıştır.
Fonksiyonel demodelik:	Bu unsur maliyet yaklaşımı analizlerinde yukarıda belirtilen ekonomik yaş-ömür yöntemi kullanılarak, fiziksel yıpranma ile birlikte değerlendirilmiştir.
Ekonomik demodelik:	Değerleme tarihi itibarıyla, taşınmazlar için, dış faktörlerden kaynaklı demodelik tespit edilmemiştir.

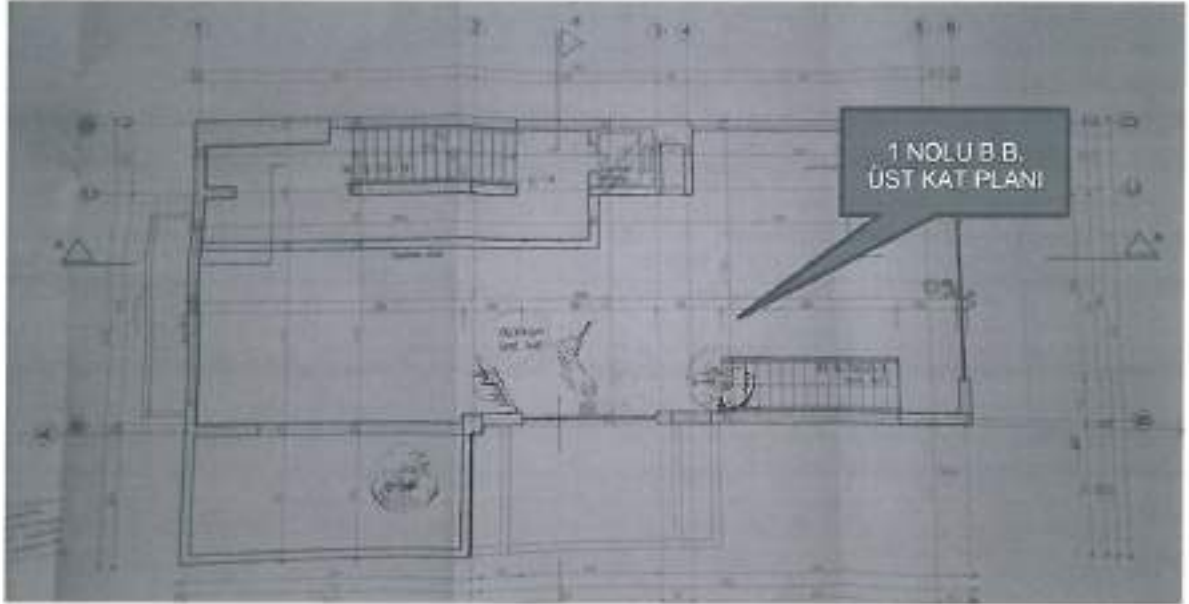


➤ Mevcut Yerleşim Planı

3. Bodrum Kat Planı

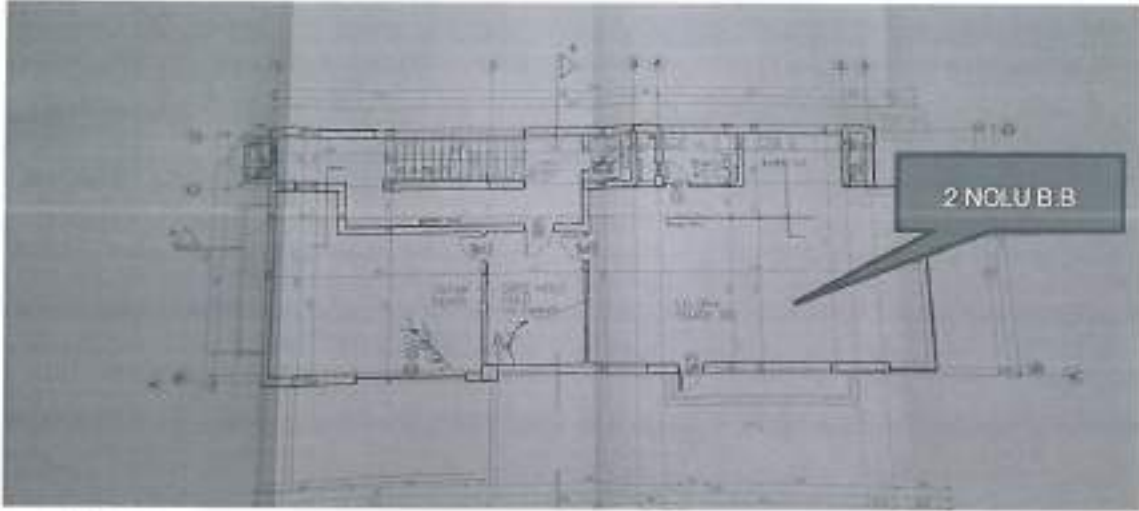


2. Bodrum Kat Planı

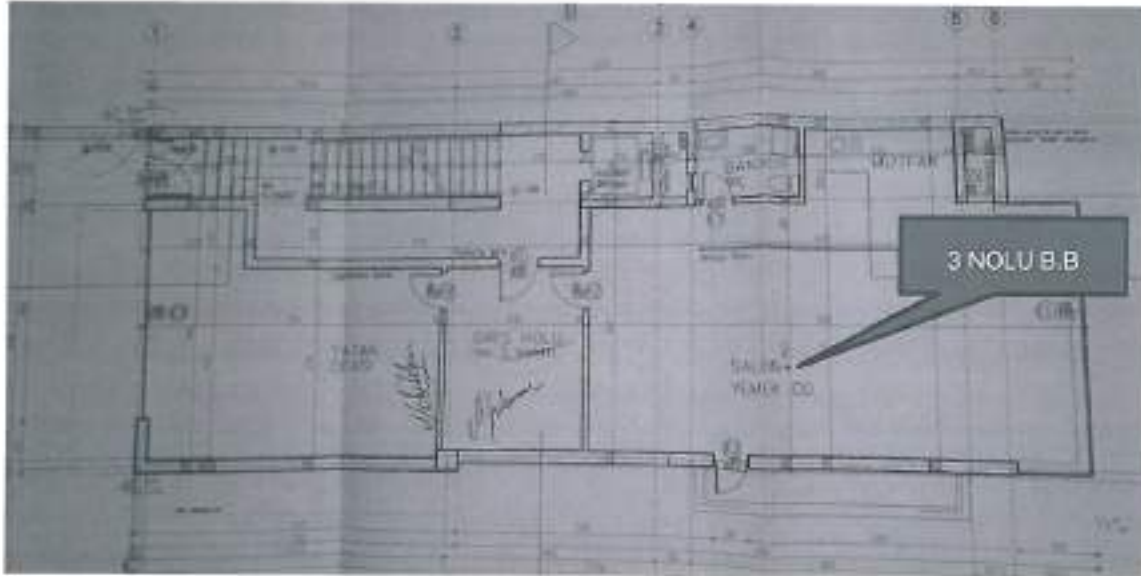




1. Bodrum Kat Planı

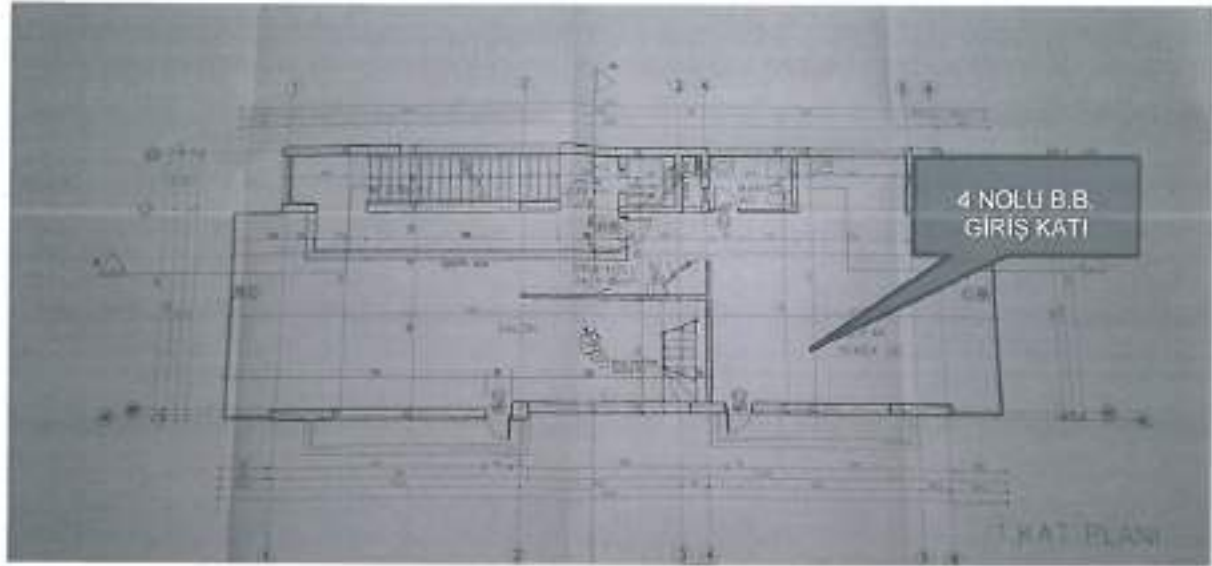


Zemin Kat Planı

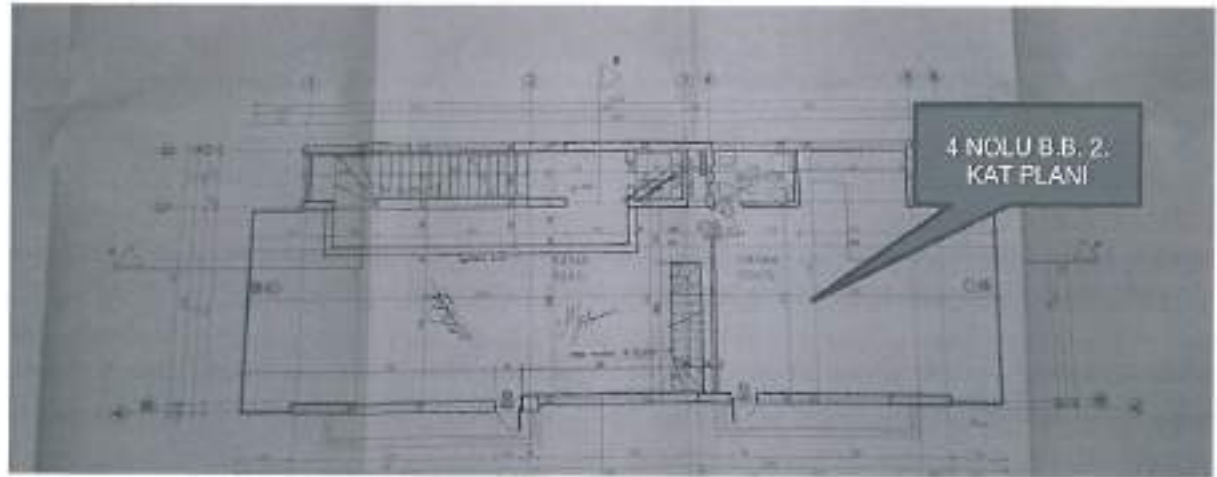




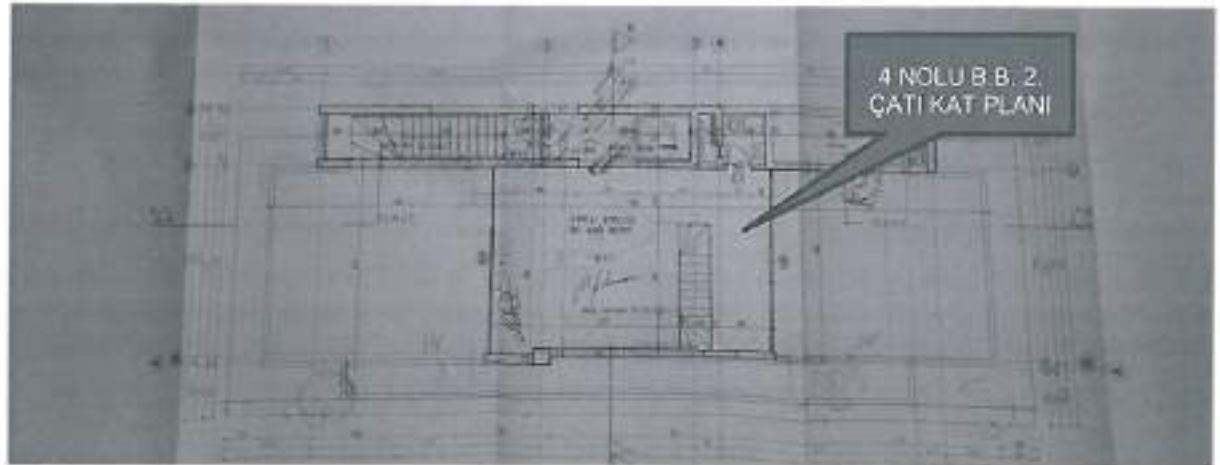
1. Kat Planı



2. Kat Planı



Çatı Katı Planı



Bağımsız Bölümlerin Kat Planları Üzerinde Konumları

[Handwritten signatures]





Bağımsız Bölümlerin Konumları



BAĞIMSIZ BÖLÜM ÖZELLİKLERİ

Yerinde yapılan incelemelere göre, elde edilen veriler aşağıdaki şekilde listelenmiştir.

Bağımsız Bölüm Genel Özellikleri

Bulunduğu kat:	3 ve 2. Bodrum Kat (1 Nolu B. Bölüm), 1. Bodrum Kat (2 Nolu B. Bölüm), Zemin Kat (3 Nolu B. Bölüm), 1 ve 2. Kat (4 Nolu B. Bölüm)
Bağımsız bölüm no:	1 / 2 / 3 / 4
Niteliği:	İki Katlı Dükkan / Konut / Konut / Dubleks Çatı Aralı Konut
Mevcut kullanım durumu:	Taşınmazların tamamı hali hazırda kiracılar tarafından ticari amaca yönelik kullanılmaktadır.
Yapı kalitesi:	İyi
Brüt kiralanabilir alan (m²):	254 m ² / 142 m ² / 142 m ² / 369 m ²

Bağımsız Bölüm Malzeme Özellikleri

Zemin kaplamalarında laminat parke ve granit kaplamaların yanı sıra, ıslak zeminlerde seramik kaplamalar kullanılmıştır. Duvar kaplamalarında boya, duvar kağıdı ve cam bölmeler görülmüş, doğramaların ise alüminyum olduğu tespit edilmiştir.

İnşaat seviyesi / eksik imalatlar:	İnşaat seviyesi %100 olup, kullanımı kısıtlayıcı eksik imalat bulunmamaktadır.
---	--



İMAR DURUM BİLGİLERİ

Saha çalışmaları aşamasında ilgili belediyesi imar servisi ve imar arşivinde incelemeler yapılmış ve aşağıda belirtilen verilere ulaşılmıştır.

İMAR BİLGİLERİ VE YASAL İZİNLER

İlgili belediyesi imar servisinde imar durumuna ilişkin bilgiler alınmış ve imar paftası incelenmiştir. Ayrıca imar durumuna ve imar durumu ile hukuki durumunun son üç yıl içerisinde değişikliğe uğrayıp uğramadığı sorgulanmıştır.

İmar Paftası



Taşınmazın parsel bazında konum olarak doğruluğu imar paftası ile CBS kayıtlarından teyit edilmiştir.





İMAR DURUMU

İmar Durum Bilgileri

Bağlı olduğu belediye:	Çankaya Belediyesi
İmar planı türü ve ölçeği:	Uygulama İmar Planı, 1/1000
İmar planı onay tarihi:	21.11.2006
İmar lejantı:	Konut Alanı
Plan notlarında belirtilen ve izin verilen yapılaşma türleri:	Çankaya Belediyesi tarafından klasik parsel olarak nitelendirilen arsadaki yapılaşma türleri Konut + Dükkan olarak belirlenmiştir.
Yapı nizamı:	İkili Blok
Mevcut kullanımı ve uygunluğu:	Uygundur.
Taban alanı katsayısı (TAKS):	-
Kat alanı katsayısı (KAKS), Emsal:	-
Maksimum yükseklik (Hmaks):	9,50 m.
Çekme mesafeleri:	Yoldan: 7,50 m./ Yan parselden 3,00 m.
Minimum parsel büyüklüğü (m²):	-
Yola terki:	Parselin yola terki bulunmamaktadır.
İrtifak hakları:	Yoktur.
Diğer kısıtlamalar:	Parselasyon yapılmış olup, söz konusu parselden herhangi bir kesinti yapılmayacağı bilgisi edinilmiştir.

Ankara ili Çankaya ilçesi 5441 ada 12 parselde yer alan ana taşınmaz ile ilgili Çankaya Belediyesi'ne imar durum yazıları ile ilgili 29.11.2018 tarihinde başvuruda bulunulmuş olup resmi evrak aşağıda yer almaktadır.

Klasik parseller için zemin katlarda ticari kullanımlar ve normal katlarda konut kullanımları uygun görülmekte olmasına rağmen, bu tür parsellerin genellikle (özellikle bazı bölgelerde de yoğunlukla) ofis kullanımlı olduğu, bunun da belediyeden gerekli izin alındığı sürece, uygunsuzluk teşkil etmediği bilinmektedir.



Ekstra Tarih ve Sayısı: 07/12/2018-E.46197



T.C.
ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
ANKARA

Sayı : 53849070-310.03
Konu : İmar durumu bk.

ATAKULE GYO
Argentin Cad. No:28
Gazi Osman Paşa - Çankaya/ ANKARA

İlgi : 29/11/2018 tarih ve A.G.Y.O.18/0968 sayılı yazınız.

İlgi kayıtlı yazıda imarın 13583/2, 5441/12, 5201/10, 443131-38, 29519/1 ve 29521/4 sayılı ada ve parsellere ait bilgi ve belge istenilmektedir.

Müdürlüğümüz arşiv kayıtlarında yapılan incelemelerde; Çankaya Mahallesinde bulunan imarın 13583 ada 2 sayılı parseli İmar İdare Heyetinin 29/03/1977 tarih ve 326 sayılı kararı ile oraylı 71530/A nolu parselasyon planı ile imar kullanımı Kule- Döner Restoran Tesisat ve Ticari Rekreatif Alan olarak nitelendirilmiş olup yapılaşma katsayısı E:3.50 ve Hissat:Serbest olarak belirlenmiştir.(EK-1)

100. Yıl Mahallesinde bulunan imarın 5441 ada 12 sayılı parseli İmar İdare Heyetinin 26/12/1952 tarih ve 661 sayılı kararı ile oraylı 22667 nolu parselasyon planı ile imar kullanımı Klasik 3 Katlı Konut Alanı olarak belirlenmiştir.(EK-2)

Göven Mahallesinde bulunan imarın 5201 ada 10 sayılı parseli İmar İdare Heyetinin 11/10/1983 tarih ve 563 sayılı kararı ile oraylı 30660 nolu parselasyon planı ile imar kullanımı Klasik 5 Katlı Konut Alanı olarak nitelendirilmiştir.(EK-3)

Gazi Osman Paşa Mahallesinde bulunan imarın 4431 ada 31 ve 38 (Belediyemiz Encümeninin 28/12/1989 tarih ve 3194 sayılı kararı ile aynı adanın 34 ve 15 sayılı parsellerinin tevhihinde) sayılı parselleri İmar İdare Heyetinin 09/06/1958 tarih ve 400 sayılı kararı ile oraylı 37050 nolu parselasyon planı ile imar kullanımı Klasik Nizam 4 Katlı Konut Alanı olarak belirlenmiştir.(EK-4)

Mühür Mahallesi imarın 29519 ada 1 ve 29521 ada 4 sayılı parselleri, uygulama yetkisi Ankara Büyükşehir Belediyesi olan Mühür-Kuruluş-İmarat Güneykısı K.D.G.P.A. kapsamında, Ankara Büyükşehir Belediye Encümeninin 07/01/2015 tarih ve 26 sayılı kararı ile oraylı 81264 nolu parselasyon planı ile imarın 29519 ada 1 sayılı parselinin imar kullanımı Rekreatif Alan, E.O.05, İmarın 29521 ada 4 sayılı parselinin imar kullanımı Konut Alanı E:1.40, Yarıçap:Serbest olarak belirlenmiştir.(EK-5)

K.D.G.P.A. kapsamında olması nedeniyle 29519 ada 1 ve 29521 ada 4 sayılı parsellerin güncel imar durumlarının ayrıca Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığından sorulması gerektiği belirlenmiştir.

Söz konusu ada ve parsellere ait parselasyon plan örneği ve plan notları yazımız ekinde gönderilmektedir. Bilgilerinize sunulur.

E-İmza
Nejla ERTÖĞRÜL
İmar ve Şehircilik Müdürü V.

- Ek:
- 1- 13583 ada 2 parsel plan öm.-plan notu
 - 2- 5441 ada 12 parsel plan öm.
 - 3- 5201 ada 10 parsel plan öm.
 - 4- 4431 ada 31 ve 38 parseller plan öm.
 - 5- 29519-1, 29521-4 sayılı ada ve parsellere ait plan öm.- plan notu

Ekstra Değerlendirme İçin: <https://www.ankara.bel.tr/ima/ve-sheircilik/belge-degerlendirme.aspx?Y=403&K=000>

Adres: Ziya Gökalp Cad. No:111 A-1 Blok Kat:2 Kızılay / Ankara

Telefon: 0312 458 88 00 Faks: 0312 458 50 55

Elektronik Adres: www.cankaya.bel.tr

Bilgi için : Fatiha HAN
Çevre ve İmar Teknikeri

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.



(Handwritten signatures)



YASAL İZİNLER VE EVRAKLAR

Taşınmazın bağlı olduğu Çankaya Belediye'sinde yapılan incelemelerde aşağıda tespit edilen izinlere ve evraklara rastlanmıştır.

Yasal İzinler	
İmar çapı:	13.03.1998 tarih ve 6650 sayılı (Çankaya Belediyesi)
Mimari proje, vaziyet planı:	03.06.1998 onay tarihli (Çankaya Belediyesi ve Çankaya Tapu Müdürlüğü)
Yapı ruhsatı:	19.06.1998 tarih ve 19 sayılı iksa amaçlı yapı ruhsatı (Çankaya Belediyesi) 23.06.1998 tarih ve 217 sayılı yeni yapı ruhsatı (Çankaya Belediyesi)
Yapı kullanma izin belgesi:	17.08.2000 tarih ve 253/2000 sayılı (Çankaya Belediyesi)

Yapı kullanma izin belgesine göre ana taşınmaz yol kotu altı: 4, yol kotu üstü: 3 olmak üzere toplam 7+ Çatı kattan oluşmaktadır; toplam inşaat alanı 1.423 m²'dir ve toplam 4 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Yapı Ruhsatlarına İlişkin Detaylar				
Tarih	Yevmiye	Veriliş Amacı	İnşaat Alanı (m ²)	Açıklama
19.06.1998	19	İksa Ruhsatı	176	-
23.06.1998	217	Yeni yapı Ruhsatı	1.423	3 Konut: 1.088 m ² 1 Dükkan: 335 m ²
17.08.2000	253/2000	Yapı Kullanma İzin Belgesi	1423	3 Konut: 752 m ² 1 Dükkan: 254 m ² Ortak Alan: 417 m ²

Taşınmazların konum olarak vaziyet planı ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgeleri alınmış ve yukarıda belirtilen özellikler yapı kullanma izin belgelerinden hareketle yazılmıştır.

Değerleme tarihi itibarı ile ilgili belediyesi imar arşivinde yer alan dosyasında, yukarıda belirtilenler haricinde, değerlendirme çalışmasını olumsuz yönde etkileyecek nitelikte imar ve yasal izinlere aykırılıklar tespit edilmemiştir.

GEREKLİ YASAL İZİNLERİN TAMAMININ ALINIP ALINMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerleme konusu taşınmazlar için ilgili belediyesinden gerekli olan yasal izinlerin tamamının alındığı tespit edilmiş olup, taşınmazlar için düzenlenen ve en son yasal izin niteliğinde olan yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.



SON ÜÇ YILLIK SÜREÇTE OLUŞAN İMAR DURUM DEĞİŞİKLİĞİ VE HUKUKİ DURUM DEĞİŞİKLİKLERİ

Değerleme çalışması kapsamında, son üç yıllık süreçte imar durumu ve imar planı değişmediği gibi, kamulaştırma vb. hukuki durum değişikliklerine konu olmamıştır.

SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE MEVCUT YASAL İZİNLERE İLİŞKİN GÖRÜŞ

Taşınmazlara ait tasdikli mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi mevcuttur. Mahallinde yapılan incelemede taşınmazların imar durumuna uygun olarak inşa edilmiş olduğu görülmüş ve yapı kullanma izin belgesinin alındığı tespit edilmiştir. Bu sebeple imar bilgileri ve yasal belgeleri açısından şirket mülkiyetindeki ve tapu kayıtlarında "Dükkan" ve "Konut" vasıflı olan taşınmazların bu vasıfları dikkate alındığında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında veya tasarrufunda herhangi bir engel olmadığı düşünülmektedir.

GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUM ANALİZİ

Değerleme çalışmasına konu gayrimenkullerin mevcut mülkiyet yapısı ve hakları ile hukuki durumuna ilişkin bilgi ve belgeler incelendiğinde, taşınmazlar açısından tasarrufu kısıtlayıcı herhangi bir hukuki engelin oluşmadığı görülmüştür.

YAPI DENETİM

Değerleme konusu taşınmazların inşaatı 2000 yılında tamamlanmış olup yapı, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı "Yapı Denetimi Hakkında Kanun"a tabi değillerdir.

EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM

EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM TANIMI

Pazar değeri (piyasa değeri) tanımı kullanılarak değerlendirme çalışmalarının yapılması aşamasında öne çıkan iki önemli analiz göze çarpmaktadır. Bunlardan ilki pazar ve pazarlanabilirlik analizi, ikincisi ise en verimli ve en iyi kullanımdır.

En verimli ve en iyi kullanım, boş arsa olarak veya geliştirilmiş bir gayrimenkul olarak, makul ve yasal olarak izin verilen, fiziksel olarak mümkün, uygun olarak desteklenebilir ve finansal olarak yapılabilir kullanım olarak tanımlanabilir. En verimli ve en iyi kullanım genel olarak arsanın boş olarak düşünüldüğü durumdaki potansiyel kullanımların analizi olarak yorumlansa da mevcut geliştirmelerin ve mümkün olan iyileştirme ve değiştirmelerin de en verimli ve en iyi kullanımın belirlenmesinde önemli olduğu dikkate alınmalıdır. Genel olarak, geliştirilmiş bir gayrimenkulün değeri, boş arsa olarak değerinden yüksek ise en verimli ve en iyi kullanımı geliştirilmiş bir mülk olarak kullanımı şeklinde yorumlanabilir. Ancak bazı durumlarda, mevcut geliştirme yerine en verimli ve en iyi kullanım prensiplerine göre yeni bir geliştirme yapmak finansal olarak yapılabilir kriterleri çerçevesinde incelenebilmektedir.

En verimli ve en iyi kullanım çalışmalarında dört ana test yapılmaktadır. Öncelikli olarak yasal olarak izin verilecek şekilde kabul edilebilir bir kullanım olması kriteri irdelenerek diğer üç konuya geçilmektedir. Dolayısı ile yasal olarak izin verilmeyen veya kabul edilemeyen (izin verilemeyecek olan) kullanım en verimli ve en iyi kullanım olarak kabul edilmemektedir. En verimli ve en iyi kullanım analizlerinde ele alınan dört test sırası ile şunlardır;



- Yasal olarak izin verilen,
- Fiziksel olarak mümkün,
- Finansal olarak yapılabilir,
- En yüksek verimliliği (getiriyi) sağlayan.

Bu sıralamada yasal olarak izin verilen kullanım ile fiziksel olarak mümkün kullanım analizlerine ilişkin sıralamalar değişkenlik gösterebilmektedir ancak bu parametreler finansal yapılabilirlik kriterinden önce incelenmelidir.

BOŞ OLARAK DÜŞÜNÜLDÜĞÜNDE EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM

Bu analiz yönteminde arazinin yasal kullanım nitelikleri dikkate alınarak fiziksel özellikleri ve en yüksek getiriyi sağlayacak bu kullanımların finansal yapılabilirlik kriterleri dikkate alınmaktadır.

Arsanın boş olarak düşünüldüğü durum için en verimli ve en iyi kullanım analizlerinde değerlendirme uzmanı aşağıda birkaç örneği sunulan sorulara cevap arar;

- Arsa üzerinde geliştirme yapılacak mı veya boş olarak mı bırakılacaktır?
- Eğer arsa boş olarak bırakılacak ise, gelecekte yapılacak geliştirme ne zaman finansal olarak yapılabilir olacaktır?
- Eğer arsa üzerinde geliştirme yapılacak ise ne tür projeler üretilebilir? (The Appraisal of Real Estate, 13th Edition, Appraisal Institute, s.278)

Taşınmazın konumlandığı alanın fiziksel nitelikleri, konumu ve pazardaki durumu da dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmazların konumlandığı arsanın boş olarak düşünüldüğündeki durum için en verimli ve en iyi kullanımının, mevcut imar koşulları dikkate alınarak, maksimum yapılabilir yapı alanı kullanılarak dükkan / ofis (ofis binası) üretilmesi olduğu düşünülmektedir.

GELİŞTİRİLMİŞ OLARAK EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM

Taşınmazın parsel üzerinde var olduğu düşünülmektedir. Var olan bir yapı için ise, yapının yenilenmesi veya mevcut toplam pazar değerine katkıda bulunmaya devam edecek şekilde mevcut yapının korunması, yada yeni bir proje geliştirilmesine kadar mevcut yapının yıkılarak yeni yapının yapılması maliyetlerini telafi edecek kullanım olarak da tanımlanabilir.

Proje geliştirilmiş olarak en verimli ve en iyi kullanım analizinde, projenin fiziksel elementlerini değiştirmenin veya mevcut projeyi yıkarak yenisini yapmanın finansal olarak avantajlı olacağı duruma kadar kullanımının devam etmesi durumu irdelenmektedir.

Geliştirilmiş olarak için en verimli ve en iyi kullanım analizlerinde değerlendirme uzmanı aşağıda birkaç örneği sunulan sorulara cevap arar;

- Mevcut geliştirmeler aynı şekilde bırakılmalı mıdır veya daha değerli bir duruma getirilmesi için değiştirilmeli ya da yıkılarak başka bir kullanım için boş arsa haline mi dönüştürülmelidir?
- Eğer yenileme veya yenisini yapma durumları gerekli ise, yeni geliştirmeler ne zaman inşa edilmelidir? (The Appraisal of Real Estate, 13th Edition, Appraisal Institute, s.278)

"Mevcut geliştirmeler, mevcut piyasa değerini oluşturduğu süre boyunca sürdürülmeli veya yenilenmelidir, ya da mevcut geliştirmelerin yıkılarak yeni bir tane yapılmasının maliyetini telafi edecekten daha fazla bir getiri elde edilene kadar sürdürülmelidir" (The Dictionary of Real Estate Appraisal, 4th Edition, s.135-136).

Bu analiz yönteminde, taşınmazın fiziksel özelliklerini değiştirmenin veya yıkip yeni bir tane yapmanın finansal olarak daha avantajlı olduğu duruma kadar mevcut geliştirmelerin sürdürülmesi temel konudur.

Mevcut kullanımının sürdürülmesinin en verimli ve en iyi kullanım olduğu düşünülmektedir. Bu çerçevede bölgedeki gayrimenkullerin kullanım özellikleri hususu da göz önüne alınmalıdır.

**DEĞERLEME****DEĞERLEME SÜRECİ**

Genel olarak değerlemede üç yaklaşım kullanılmaktadır. Bunlar, maliyet yaklaşımı, pazar (emsal karşılaştırma) yaklaşımı ve gelir yaklaşımıdır. Değerleme çalışmalarında pazar değeri görüşünün oluşmasında bu üç yaklaşım da kullanılmasına çalışılmalıdır. Değerleme çalışmalarında, gayrimenkulün türüne göre uygulanabilir olan veya yeterli veriye ulaşılabilen yöntem veya yöntemlerin tercih edilmesi önem arz etmektedir. Değerleme yaklaşımlarının güvenilirliği piyasa verilerinin ulaşılabilirliği ve kıyaslanabilirliğinin yanı sıra alıcıların motivasyon ve düşünceleri ile ilişkilidir.

Değerleme yaklaşımı, her yöntemden elde edilen değerlerin analiz edilmesi çalışmasını içermektedir. Birden fazla yaklaşımın kullanıldığı durumlarda, her değerlendirme yaklaşımı verilerin uygulanabilirliği, güvenilirliği, miktarı ve kalitesi göz önüne alınarak irdelenmelidir. Nihai değer takdirinde ise değerlendirme yaklaşımlarından bir tanesinden ulaşılan değer kabul edilebileceği gibi, tüm yaklaşımlardan ulaşılan değerler arasında bir ilişki kurularak nihai değer takdirı yapılabilir.

Değerleme çalışmalarımızda yukarıda belirtilen konular dahilinde her üç yöntem ile de değerlendirme çalışması sonuçlandırılmaya çalışılmaktadır. Gayrimenkulün türü, verilerin yeterliliği ve güvenilirliği gibi yukarıda açıklanan temel prensipler dahilinde bazı durumlarda bu yaklaşımlardan bir veya iki tanesi de tercih edilmektedir. Bu çalışmada kullanılan yaklaşımlar ve bu yaklaşımlardan elde edilen sonuçlar raporun ilerleyen bölümlerinde açıklanmıştır.

Bu değerlendirme çalışmasında pazar (emsal karşılaştırma) yöntemi, maliyet yöntemi ve gelir yöntemi birlikte kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar için yapılan analizler, tespitlerimiz ve bilgimiz doğrultusunda ve ilgili yatırımcı profili de dikkate alındığında bu yaklaşımların piyasa katılımcıları için uygulanabilir ve/ya gerekli olduğu düşünülmektedir.

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Güçlü Yanlar	Zayıf Yanlar
Bölgenin önemli arterlerinden bir tanesine cepheli olan taşınmazlar, reklam ve ulaşım açısından avantajlıdır. Bölgede altyapı tamamlanmış durumdadır. Bilinen ve uzun yıllardır ve halen tercih edilen bir bölgede konumladır. Taşınmazlara ait kapalı ve açık otopark alanı mevcuttur. Taşınmazların inşasında ve dekorasyonunda nitelikli malzemeler kullanılmıştır.	Taşınmazların cepheli olduğu cadde üzerinde otopark problemi ve araç duraklama sorunu bulunmaktadır.
Fırsatlar	Tehditler
Bilinen bir bölgede yer alması nedeniyle tercih edilebilirliği yüksek olan taşınmaz, bölge halkının alışkanlıkları nedeniyle de bu niteliğini koruyabilecek özelliktedir. Oturmuş ve bilinen bir lokasyonda yer almasının yanı sıra ulaşım aksları yönünden avantajları bölgeye hitap edecek yatırımlara olanak	Ofis katlarının tek kiracıya verilmesi, pazarlama süreçlerinin uzamasına neden olabilecektir.



sağlayacak özelliktedir.

MALİYET YAKLAŞIMI

YÖNTEM

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve geliştirmeler (binalar) olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Bu yaklaşım ile tespit edilen değer, doğrudan (kaba ve ince inşaat, tesisat, altyapı vb. malzeme ve işçilik giderleri) ve dolaylı maliyetleri (inşaat maliyetleri dışındaki mühendislik mimarlık ücretleri, finansman maliyetleri, all-risk sigortası, pazarlama, vb.), girişimci karını ve arsa değerini içermektedir. Arsa değeri haricinde kullanılan hesaplamalar maliyet hesaplamasında ele alınmakta, maliyetlerden amortismanlar düşülmekte ve bu yöntemle ulaşılan değer, arsa ve amortismanlar düşülmüş maliyetler toplamı olarak düşünülmektedir.

Maliyet yaklaşımının uygulanması aşağıda belirtilen sistematik çerçevesinde olmaktadır;

- Değerleme tarihi itibarı ile, yapının yerine koyma veya yeniden yapma maliyetleri belirlenir. Bu analizde doğrudan ve dolaylı maliyetlerin her ikisi de dikkate alınır,
 - Yeniden Yapma Maliyeti: Değerleme tarihi itibarı ile taşınmazın aynı malzeme, aynı standartlar, tasarım, işçilik, vb. kullanılarak yapının tüm kusur ve yeterliliklerini aynen koruyarak bir kopyasını inşa etmenin tahmini maliyetidir.
 - Yerine Koyma Maliyeti: Değerleme tarihi itibarında geçerli olan güncel malzemeler, standartlar, tasarım, vb. kullanılarak çalışmaya konu yapı ile aynı faydayı sağlayacak eşdeğer yapının inşa edilmesinin tahmini maliyetidir.
- Piyasa araştırmaları ve verileri doğrultusunda girişimci karı (geliştirici primi) tahmin edilir,
- Tahmin edilen yerine koyma veya yeniden yapma maliyetleri, dolaylı maliyetler, girişimci karı (genellikle yerine koyma veya yeniden yapma maliyetlerinin belirli bir yüzdesi olarak belirtilir) toplanarak yapının toplam yerine koyma veya yeniden yapma maliyetleri hesaplanır, (Maliyet tahmini genel olarak aşağıdaki prensipler kullanılarak belirlenir;)
 - Karşılaştırmalı Birim Yöntemi: Bu yaklaşımda Türk Lirası veya döviz cinsinden alan veya hacim birim maliyeti hesaplanabilmektedir. Bu yaklaşımda benzer yapıların bilinen maliyetleri zaman veya fiziksel farklılıklar dikkate alınarak uyarlanmaktadır. Genel olarak uygulama toplam bina alanı baz alınarak yapılır. Bu yaklaşım güncel standart ve malzemeleri konu alan yeni yapının yerine koyma maliyeti sonucunu vermektedir.
 - Yerinde Birim Yöntemi: Yapıyı oluşturan bileşen ve tesisatların birim maliyetleri hesaplanarak yapının toplam birim maliyetinin elde edilmesidir.
 - Keşif Yöntemi: Malzeme ve işçilik maliyetlerinin de dikkate alındığı ve yapının tüm bileşenlerinin ayrı bir şekilde irdelendiği yöntemdir.
- Amortize edilmiş maliyetlerin bulunması için, yapının hesaplanan toplam yerine koyma veya yeniden yapma maliyetlerinden yıpranmalar çıkartılır (Yıpranmalar genel olarak piyasadan çıkarma, ekonomik yaş-ömür veya detaylı analizler ile hesaplanır),
 - Piyasadan Çıkarma Yöntemi: Amortisman miktarının içinden ayrıştırılabileceği emsal nitelikli satışlardan hareketle hesaplamalar yapılır.
 - Ekonomik Yaş - Ömür Yöntemi: Gayrimenkulün efektif yaşı ile ekonomik yaşı arasında bir orantı kurularak hesaplamalar yapılır. Taşınmazın toplam ekonomik ömür boyunca doğrusal yıprandığı varsayılarak, efektif yaş arasındaki yıpranma baz alınır.
- Yeni yapı maliyetleri ve yıpranmalar da hesaplanarak ana yapı dışındaki ilave imalatlar ve yapılar ile çevre düzenlemeleri, saha iyileştirmeleri, harici ve müteferrik işlere ilişkin maliyetler de hesaplanır (bu maliyetlerin de yıpranmaları benzer şekilde hesaplanır),
- Arsanın boş olduğu düşünülerek ve en verimli ve en iyi kullanımın geliştirileceği mümkün olarak, arsa değeri tahmin edilir,
- Amortize edilmiş ana yapı maliyetleri, ilave yapılar, geliştirmeler ve harici/müteferrik işlere ilişkin yıpranmalar da dahil edilerek hesaplanan maliyetler ile arsa değeri toplanarak bu yaklaşımla elde edilen değere ulaşılır,



- Gerekli ve desteklenebilir düzeltmeler yapılarak, bu yaklaşım ile yapılan hesaplamalar sonlandırılır.

Genel olarak maliyet yaklaşımında genel prensip, satın alma veya inşa etme yollarından biri ile aynı yararı sağlayacak bir varlığın elde edilmesi için harcanacak maliyetten daha fazlasının konu varlık için ödenmemesi dikkate alınmaktadır. Bir diğer ifade ile aşın süre, risk veya diğer faktörlerin bulunmadığı bir ortamda piyasanın alıcı tarafında yer alan katılımcının konu varlık için ödeyeceğinin eşdeğer bir varlığı satın alan veya inşa etme maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine göre hareket edilmektedir. Genellikle konu varlık yaş ve modası geçme nedeni ile, satın alınabilecek veya inşa edilecek alternatiften daha az çekici olacaktır; bu durumda, değer tanımına bağlı olarak alternatif varlığın maliyetinde ayarlamaların yapılması gerekebilecektir. Bu ayarlamalar ise amortisman veya yıpranma adı altında dikkate alınmaktadır.

Bu yaklaşım ile ilgili karşılaşılabilecek bir diğer ifade de DRC(Depreciated Replacement Cost, Amortismanlar Düşülmüş Yerine Koyma Maliyeti) şeklindedir. Bu tanım, maliyet yaklaşımının yerine koyma maliyeti yöntemi şeklinde uygulanması şeklinde ifade edilmekte ve eşit nitelikteki varlığın modern halinden fiziksel yıpranmalar ve diğer ilgili demodelik ve yıpranmalar düşülerek ve optimizasyon yapılarak varlığın yerine konmasının güncel maliyeti olarak tanımlanabilir.

MALİYET YAKLAŞIMININ UYGULANMASI

> Arsa Değerinin Belirlenmesi

Maliyet yaklaşımı analizlerinde arsa değerinin belirlenmesine yönelik olarak pazar (emsal karşılaştırma) yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan ve emsal nitelikli olarak değerlendirilen arsalarla ilişkin veriler aşağıdaki gibidir:

Arsa Emsalleri ve Bölgeden Edinilen Görüşler, Araştırmalar	
Emsal #1	Taşınmaz ile benzer bölgede 2 kat konut imarlı kottan da kat alabilen 680 m ² arsa 3.550.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. (5.221 TL/m ²)
Emsal #2	Değerlemeye konu taşınmaza çok yakın mesafede Hafta Sokak ile İzci Sokak kesişiminde yer alan konut imarlı 758 m ² arsanın 3.500.000 TLden satıldığı beyan edilmiştir. (4.617 TL/m ²)
Emsal #3	Çankaya Gaziosmanpaşa Mahallesi'nde 4 kat konut imarlı 391 m ² arsa 2.590.000 TL bedelle satılıktır. (6.624 TL/m ²)
Emsal #4	Taşınmazın arsa değerinin 6.000 TL/m ² civarında olabileceği sonucuna ulaştıran bilgilere erişilmiştir.
Emsal #5	Taşınmazın arsa değerinin 6.000 - 6.300 TL/m ² civarında olabileceği sonucuna ulaştıran bilgilere erişilmiştir.



Arsa Emsalleri

Emsal	Alan (m ²)	Fiyat (TL)	İmar Durumu	Yapılabilecek Brüt Alan (m ²)	Fiyat / Arsa Alanı (TL/m ²)	Fiyat / Brüt Alan (TL/m ²)
Taşınmaz	391		Konut	1.423		
Emsal-1	680	3.550.000	Konut	N/A	5.220	N/A
Emsal-2	758	3.500.000	Konut	N/A	4.617	N/A
Emsal-3	391	2.590.000	Konut	N/A	6.624	N/A
Emsal-4	1	6.000	Konut	1.423	6.000	N/A
Emsal-5	1	6.150	Konut	1.423	6.150	N/A



Yukarıda tespit edildiği üzere, hali hazırda pazarda olan taşınmazlara yakın arsaların birim fiyatlarının 4.500 TL/m² ile 6.500 TL/m² aralığında olduğu gözlemlenmektedir. Değerleme konusu arsanın eşit şekilde kıyaslanabilmesi için satış durumları, finansman koşulları, konum, piyasa koşulları (satış tarihi veya ne kadar süredir pazarda olduğu), imar koşulları, yerleşimi (köşe konumlu, cadde-sokak cepheli, vb.), alanı, topoğrafyası (ilave hafriyat maliyetleri) ve diğer fiziksel karakteristikleri dikkate alınarak uyarlamalar yapılmıştır. Uyarılama analizleri neticesinde arsa değeri olarak 5.900 TL/m² takdir edilmiştir.



Arsa Emsallerin Uyarılama Tablosu

Eleman	Taşınmaz	Emsal #1	Emsal #2	Emsal #3
Satış Fiyatı (TL) (tahmini pazarlık sonrası)	-	3.400.000	3.300.000	2.450.000
Mülkiyet hakları uyarlaması	Mutlak	Mutlak	Mutlak	Mutlak
Uyarılama		0%	0%	0%
Uyarlanmış fiyat		3.400.000	3.300.000	2.450.000
Finansman koşulları	Peşin	Peşin	Peşin	Peşin
Uyarılama		0%	0%	0%
Uyarlanmış fiyat		3.400.000	3.300.000	2.450.000
Satış koşulları	Yok	Muvazaasız	Muvazaasız	Muvazaasız
Uyarılama		0%	0%	0%
Uyarlanmış fiyat		3.400.000	3.300.000	2.450.000
Alım sonrası maliyetler	Yok	Yok	Yok	Yok
Uyarılama		0%	0%	0%
Uyarlanmış fiyat		3.400.000	3.300.000	2.450.000
Piyasa koşulları	Değerleme tarihi	Değerleme tarihi	Değerleme tarihi	Değerleme tarihi
Uyarılama		0%	0%	0%
Ön uyarılama sonrası fiyat		3.400.000	3.300.000	2.450.000
Karşılaştırmada kullanılan birim (m ²)	391,00	680	758	391
Kullanılan birime göre birim fiyat		5.000	4.354	6.266
Konum		Daha Kötü	Daha Kötü	Daha İyi
Uyarılama		20%	35%	-5%
İmar durumu		Benzer	Benzer	Benzer
Uyarılama		0%	0%	0%
Şekil	-	Benzer	Benzer	Benzer
Uyarılama		0%	0%	0%
Alan (m ²)	391,00	680	758	391
Uyarılama		0%	0%	0%
Net fiziksel uyarılama		<u>20%</u>	<u>35%</u>	<u>-5%</u>
Uyarlanmış birim fiyat		6.000	5.877	5.953

Buradan hareketle arsa değeri; 391 m² x 5.900 TL/m² = 2.306.900 TL (yuvarlatılmış olarak 2.305.000 TL takdir edilmiştir)

➤ Güncel Maliyet Tahmini

Bu değerlendirme yaklaşımında bir sonraki adım ise mevcut yapı ve ilave geliştirmelerin yerine konmasının maliyetlerini tahmin etme aşamasıdır. Bu aşamada bölgesel araştırmaların ve tecrübelerin yanı sıra Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yıllık olarak yayımlanan birim inşaat maliyetleri



verileri dikkate alınmaktadır. Yerine koyma maliyeti mevcut yapı ile aynı verimliliği sağlayacak mevcut malzeme, standart, tasarım ve yerleşim niteliklerine sahip yapının yapılmasının maliyetlerini yansıtmaktadır. Bu çalışmada yerine koyma maliyeti tanımı dikkate alınarak analizler yapılmıştır.

Maliyet düzeltmeleri bazı özel spesifik imalatları ve yatırımların maliyetlerini göz önünde bulundurmak için kullanılmaktadır. Bu imalatlar, özellikli havalandırma sistemleri, kat yükseklikleri, yürüyen merdivenler, tamamlanmış veya devam eden zemin kaplamaları, sprinkler sistemleri, kat sayısı, farklı üretim türü (örneğin dairesel kat) gibi birim maliyet içerisine dahil edilmeyen imalatları kapsamaktadır. Buradan hareketle, bu özellikler ve değerlendirme konusu yapının nitelikleri göz önünde bulundurularak yapının inşaat alanı baz alınarak düzeltilmiş inşaat maliyeti 1.000 TL/m² olarak uygulanmıştır.

Doğrudan maliyetlere üst yapı inşaat işlerinin yanı sıra, saha ve çevre düzenlemeleri, altyapı çalışmaları, harici ve müteferrik işler gibi yardımcı imalatlar da dahil edilmiştir.

Doğrudan Maliyetler

Açıklama	İnşaat Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Maliyet (TL)
İnşaat Maliyetleri	1.423	1.000	1.423.000
Çevre, Altyapı, Harici ve Müteferrik İşler		%10	142.300
Toplam Doğrudan Maliyetler			1.565.300

Dolaylı maliyetler ise, işgücü ve malzeme maliyetleri haricinde yapının üretimi için gerekli olan ancak inşaat yapım sözleşmesinde yer almayabilen harcamalar ve izinler olarak tanımlanabilir. Girişimci karı, piyasa bazlı bir veri olup, girişimcinin proje risklerinden ötürü bir prim elde etmesine dayalı bir ifadedir. Genel olarak projenin toplam değeri (proje tamamlandıktan sonra) ile proje için yapılan maliyetlerin tamamı arasındaki fark olarak hesaplanabilir. Girişimci karı, bir diğer ifade ile, girişimcinin üstlenmiş olduğu riskler ile konudaki uzmanlığının karşılığı olan bir gelir olarak nitelenebilir.

Maliyet Analizi

Açıklama	Maliyet (TL)
Doğrudan Maliyetler	1.565.300
Dolaylı Maliyetler	%5 78.265
Geliştirici Primi (maliyetler toplamını üzerinden)	%15 246.535
Toplam Maliyetler	1.890.100

➤ Yıpranma (Amortisman, Demodelik)

Birikmiş amortisman, değerlendirme çalışmasında, mevcut yatırımın tamamının katılımı ile oluşan değer ile bunların yenisinin yapılmasının maliyeti arasındaki fark olarak ifade edilebilir. Gayrimenkulleri etkileyen temel olarak beş ana yıpranma bileşeni sıralanabilir. Bunlar; geçici (düzeltilebilir) fiziksel bozulma, düzeltilemeyecek fiziksel bozulma (bu iki eskime türü fiziksel yıpranma olarak tek bir ana başlık altında toplanmaktadır), düzeltilebilir fonksiyonel bozulma, düzeltilemeyecek fonksiyonel bozulma (bu iki eskime türü fonksiyonel demodelik olarak tek bir ana başlık altında toplanmaktadır) ve dışsal eskime (ekonomik demodelik) olarak adlandırılabilir.



Bu çalışmada yukarıdaki analiz detaylarına girilmeden fiziksel ve fonksiyonel yıpranmalar bir arada değerlendirilmiş ve ekonomik yaş-ömür modeli ile toplam yıpranma hesaplanmıştır. Taşınmaz için takdir edilen efektif yaş 15 iken taşınmazın ekonomik ömrü 50 yıl olarak öngörülmüş ve buradan da birikmiş amortisman oranı toplam maliyetlerin %30'u olarak hesaplanmıştır (15 yıl / 50 yıl). Ertelenmiş tamirat bulunmadığından bu yıpranmaya dahil edilmemiştir. (1.890.100 TL x %30 = 567.030 TL)

MALİYET YAKLAŞIMI SONUÇLARI

Maliyet yaklaşımının son aşaması ise arsa değeri ile yıpranma dahil edilmiş maliyetlerin toplanmasıdır. Bu işlem şu şekilde formüle edilir;

Maliyet Analizi Sonuçları

Açıklama	Maliyet (TL)
Arsa Değeri	2.305.000
Toplam Maliyetler	1.890.100
Yıpranma (Amortisman)	567.030
Maliyet Yaklaşımı ile Pazar Değeri	3.629.970
Maliyet Yaklaşımı ile Pazar Değeri (Yuvarlatılmış)	3.630.000

PAZAR YAKLAŞIMI (EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI)

YÖNTEM

Bu yaklaşım, yeterli veri elde edilebildiğinde, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi tahminleri sunabilmektedir. Bu yöntemde, gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki satılmış veya satışa çıkmış emsal niteliği taşıyabilecek gayrimenkuller incelenir, uygun karşılaştırma birimlerine göre kıyaslanır ve karşılaştırma elemanlarına göre gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün değerine ulaşılır. Bu yöntemin uygulanmasında üzerinde durulması gereken konular ise; değerlendirme çalışmasına konu gayrimenkul türü ile ilgili olarak mevcut bir piyasanın var olması, söz konusu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul türü hakkında kabul edilebilir düzeyde bilgi sahibi olması, gayrimenkulün makul bir satış fiyatı ile makul bir süre piyasada olması, değerlendirme konusu gayrimenkul ile benzer özelliklere sahip yeterli sayıda satılmış veya makul bir sürede piyasada kalmış emsal verilerin mevcut olması kriterleridir.

Pazar (Emsal Karşılaştırma) yaklaşımının uygulanması aşağıda belirtilen sistematik çerçevesinde olmaktadır;

- Belirlenen alanda, geçmiş dönem ve ilgili taşınmaz türündeki satışlara ilişkin bilgiler, güncel verilen teklifler ve hali hazırda satışta olan taşınmazların fiyatları araştırılır,
- Taşınmaz ile benzer nitelikli gayrimenkuller seçilir ve analiz edilir. Analizler, taşınmazların satış tarihi ve değerlendirme tarihi arasında geçen tarihlere göre ekonomik olarak ve diğer fiziksel, fonksiyonel ve konum gibi faktörlerine göre analiz edilir,
- Emsal nitelikli taşınmazların edinimi için uygun finansman koşulları belirlenmiş ise, bu veriler nakit karşılığı fiyata (peşin fiyata) çevrilir,
- Satış veya satılık veriler, birim brüt alan başına oluşan fiyat gibi, belirlenen karşılaştırma birimine indirgenir,



- Uygun düzeltmeler (uygunlaştırma veya uyarılama) yapılarak emsal nitelikli taşınmazlar ile değerlendirme konusu taşınmaz arasında ilişki kurulur,
 - Bu analiz yönteminde karşılaştırılabilir verilerin uyarılması kantitatif analiz veya kalitatif analiz şeklinde ortaya çıkmaktadır.
 - Kantitatif Teknikler: Ölçülebilir uyarlamalar türeterek emsal satış verilerinin uyarılmasıdır. (Eşli veri, toplu veri, ikinci veri analizi, istatistiksel analiz gibi)
 - Kalitatif Teknikler: Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal veriler ile konu taşınmaz arasındaki sayısallaştırılamayan farklılıkların hesaplanmasına yönelik bir prosestir. (Trend analizi, rölatif karşılaştırma, sıralama analizi gibi)
 - Kantitatif teknikler, karşılaştırılabilir verilere yüzdesel veya parasal olarak uyarlanabilen verilerdir. Parasal uyarlamalar, konu taşınmaz ile emsal nitelikli taşınmazların farklarını parasal olarak uyarılama anlamında olup, yüzdesel uyarılama ise bu farklılıklarının emsal verinin satış fiyatında yüzdesel olarak yansıtılmasıdır. Yüzdesel uyarılama genel olarak piyasa koşullarındaki ve konum değişikliklerindeki yansımaları göstermek için kullanılır.
- Emsal nitelikli taşınmazlara ilişkin veriler yorumlanarak

Özetle, bu yaklaşımda aynı veya benzer nitelikli taşınmazların piyasada yakın zamandaki el değiştirme fiyatlarının ele alınması, sınırlı el değiştirmelerin olması durumunda aynı veya benzer ve listelenmiş ya da teklif almış satışta olan gayrimenkullerin detaylı incelenmesi ve analiz edilmesi prensibi uygulanmaktadır. Belirlenen el değiştirmelerin gerçekçi el değiştirmeler ile farkı ise kullanılan değer tanımı ve değerlemede kullanılan varsayımlar dikkate alınarak uyarlanır. Diğer el değiştirmeler ile değerlendirme çalışmasına konu taşınmaz arasında yasal, ekonomik ve fiziksel farklılıklar gibi değişiklikler dikkate alınır.

Emsallerin karşılaştırılması veya emsal karşılaştırma yaklaşımı olarak bilinen bu değerlendirme yaklaşımı UDS 2011 ve 2013 versiyonlarında Pazar Yaklaşımı (Market Approach) olarak değiştirilmiş, RICS Değerleme Standartları 2014 versiyonunda da bu isim ile ifade edilmiştir.

PAZAR (EMSAL KARŞILAŞTIRMA) YAKLAŞIMININ UYGULANMASI

Bu yaklaşımın ilk aşaması veri toplama aşamasıdır. Şu şekilde tanımlanır; "...değerleme uzmanı taşınmaz ile rekabet edebilecek veya kıyaslanabilecek varlıkların satış fiyatı, liste fiyatı, sözleşme, teklif, reddedilen teklif verilerini toplar" (The Appraisal of Real Estate, 14th Edition, s.382). Bu açıklama ile benzer olarak piyasadaki veriler toplanmıştır. Yapılan araştırmalardan elde edilen veriler aşağıda listelenmiştir.

Emsaller ve Bölgeden Edinilen Görüşler, Araştırmalar

Emsal #1	Taşınmaz ile aynı sokak içerisinde yer alan 32 yıllık binada 1. kat, 4+1, 165 m ² mesken 550.000 TL bedelle satılıktır. (3.333 TL/m ²)
Emsal #2	Taşınmaz ile aynı sokak üzerinde yer alan, 20 yıllık binada son katta 220 m ² kullanım alanlı, 4+1, mesken 1.198.000 TL bedelle satılıktır. (5.445 TL/m ²)
Emsal #3	Taşınmaz ile aynı sokak içerisinde yer alan 25 yıllık binada 1. kat 4+1, 160 m ² mesken 450.000 TL bedelle satılıktır. (2.813 TL/m ²)
Emsal #4	Taşınmaz ile aynı sokak üzerinde yer alan 25 yıllık binada 1. bodrum kata yer alan 3+1, 165 m ² mesken 459.000 TL bedelle satılıktır. (2.782 TL/m ²)
Emsal #5	Taşınmaz ile aynı sokak üzerinde yer alan 25 yıllık binada 3. bodrum kat, 3+1, 165 m ² mesken 330.000 TL bedelle satılıktır. (2.000 TL/m ²)
Emsal #6	Taşınmazlar ile aynı bölgede Hafta Sokak üzerinde 3.katta, içi yapılı 130



	m ² , 3+1 mesken 475.000 TL bedelle satılıktır. (3.654 TL/m ²)
Emsal #7	Taşınmazlarla aynı bölgede Horosan Sokak üzerinde yer alan son kat, 250 m ² , 5+1 mesken 710.000 TL bedelle satılıktır. (2.840 TL/m ²)
Emsal #8	Taşınmazlarla aynı bölgede Filistin Caddesi üzerinde 25 yıllık binada 4+1, 1. katta 240 m ² kullanım alanlı ofis 670.000 TL bedelle (pazarlıklı olarak) satılıktır. (2.792 TL/m ²) Emlak ofisi yetkisi taşınmazın kirasının 4.000 TL/ay mertebelerinde olabileceğini belirtmiştir.
Emsal #9	Taşınmazlarla aynı bölgede Reşit Galip Caddesi üzerinde 10 yıllık binada yer alan, 5+1, 380 m ² kullanım alanlı dubleks ofis kullanımına uygun mesken 820.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın geçen sene kiracısının 3.500 TL'den çıktığı öğrenilmiştir. (2.158 TL/m ²)
Emsal#10	Taşınmazlara yakın mesafede yer alan Nene Hatun Caddesi üzerinde yer alan, 26-30 yıllık binada yer alan 200 m ² kullanım alanlı dükkan (100 m ² zemin + 100 m ² bodrum) 590.000 TL bedelle satılıktır. (zemine indirgenmiş alan: 125 m ² Taşınmazın 3.500 TL kira getirisi olacağı öğrenilmiştir.) (4.720 TL/m ²)
Emsal#11	Taşınmazlara yakın mesafede yer alan Reşit Galip Caddesi üzerinde yer alan, 30 yıllık binada yer alan 150 m ² kullanım alanlı dükkan 750.000 TL bedelle satılıktır. (5.000 TL/m ²)
Emsal#12	Konu taşınmazların bulunduğu bölgede Bağlar Caddesi üzerinde yer alan 100 m ² zemin kat, 100 m ² bodrum kata konumlu toplam 200 m ² kullanım alanlı dükkan 560.000 TL bedelle satılıktır. (zemine indirgenmiş alan 125 m ²) (4.480 TL/m ²)
Emsal#13	Taşınmazın bulunduğu bölgede aktif alım satım yapan emlak ofisi yetkilisi değerlemesi yapılan görüşmelerden ulaşılan kanaat şu yöndedir; taşınmazın komple bina olarak 3.500.000 - 3.600.000 TL mertebelerinde satılabileceği, üst kat ofislerin daha kıymetli olduğunu ve 4.000 - 5.000 TL/m ² aralığında satış görebileceği düşünülmektedir.

Değerleme uzmanı, bölgede, geçmiş dönemlerde yapmış olduğu çalışmalarda dükkan olarak kullanılan taşınmazların asma katlarının zemin katın %50'si, bodrum katların da zemin katın %25'i mertebelerine yakın birim fiyatlara sahip olduğuna yönelik tecrübeler edinmiştir. Bu nedenle asma kat veya bodrum katı olan dükkanların alanları veya birim değerleri (satılık veya gelir yaklaşımı bölümünde yer alan kiralık verilerde) rapor içerisinde bu oranlar dikkate alınarak zemin kata indirgenmiş olarak belirtilmiştir.

Emsal Verilerin Özeti

Emsal	Fiyat (TL)	İnşaat Alanı (m ²)	Brüt Alan (m ²)	Fiyat / İnşaat Alanı (TL/m ²)	Fiyat / Brüt Alan (TL/m ²)
#1 (Konut)	550.000	-	165	-	3.333
#2 (Konut)	1.198.000	-	220	-	5.445
#3 (Konut)	450.000	-	160	-	2.813



#4 (Konut)	459.000	-	165	-	2.782
#5 (Konut)	330.000	-	165	-	2.000
#6 (Ofis)	475.000	-	130	-	3.654
#7 (Ofis)	710.000	-	250	-	2.840
#8 (Ofis)	670.000	-	240	-	2.792
#9 (Ofis)	820.000	-	380	-	2.158
#10 (Dükkan)	590.000	-	125	-	4.720
#11 (Dükkan)	750.000	-	150	-	5.000
#12 (Dükkan)	560.000	-	125	-	4.480



➤ Emsal Verilerin Analizi ve Uyarlanması

Bu değerlendirme yaklaşımında piyasada bulunan benzer nitelikli taşınmazlar için önerilen veya talep edilen fiyatlar ile taşınmazın değerinin ilgili olduğu benimsenmektedir. Benzer nitelikteki taşınmazların satış fiyatları veya hali hazırda pazarda bulunanlar için istenen fiyatlar ve bu taşınmazların fiziksel ve ekonomik görünümünün yanı sıra değişik nitelikleri de değerlendirme konusu taşınmaz ile kıyaslanarak değerlerin oluşumu sağlanmaktadır.

Bu yaklaşımda piyasada taşınmazın değiştirilebilir bir gayrimenkulün yerine konması prensibi uygulanmaktadır. Bu yaklaşımda taşınmazın değeri, değerlendirme konusu taşınmaz ile eşit cazibeye sahip bir taşınmazın maliyetli bir erteleme ile karşılaşılmadan edinilmesinin maliyeti olarak öngörülebilir.

Bu değerlendirme yaklaşımında kullanılan temel karşılaştırma elemanları ise;

- El değiştirmelere ilişkin uyarlamalar
 - o Mülkiyet hakları
 - o Finansal ifadeler



- o Satış koşulları
- o Alım sonrasında katlanılan maliyetler
- o Piyasa koşulları
- Taşınmaza ilişkin uyarlamalar;
 - o Konum
 - o Fiziksel özellikleri
 - o Ekonomik özellikleri
 - o Kullanım
 - o Değerin taşınmazla ilgili olmayan bileşenleri

olarak sıralanabilir.

Karşılaştırma birimi olarak, yaygın olarak kullanılan, brüt alan başına istenen fiyat birimi (TL/m²) tercih edilmiştir. Bu birim, irdelenen taşınmazlar için ulaşılabilir ve edinilebilir niteliktedir. Emsal nitelikli taşınmazlar bu birim baz alınarak analiz edilmiştir. Bölgede yapılan araştırmalarda tespit edilen emsal nitelikli taşınmazlara ilişkin edinilen bilgiler çerçevesinde, taşınmazlar genel olarak yüzdesel uyarlama metodu ile kıyaslanmıştır.

Tüm bu uyarlama analizlerine başlamadan önce, analizlerde kullanılacak fiyat olarak tahmini oluşacak pazarlık sonrası fiyatlar temel alınmıştır. Bu nedenle yukarıdaki emsal verilerinde belirtilen fiyatlar ile analizlere başlangıç aşamasında kullanılan fiyatlar arasında farklılıklar olabilir.

Bölgede yapılan araştırmalarda konu taşınmaza emsal teşkil edilecek gayrimenkuller tespit edilmiş ve bölgede yer alan esnaf ve mal sahipleri ile görüşülmüştür. Bölge genelinde tapu kayıtlarında mesken olarak görülen ve mesken kullanımına da uygun olan meskenlerin bölge genelinde mesken, ofis ve home ofis olarak kullanıldı tespit edilmiştir. Taşınmazların kullanım alanları, yapı yaşı ve yapı kalitesi, otopark imkanları ve görünürükleri göz önünde bulundurularak İzci Sokak cepheli ofislerin m² birim fiyatlarının Kuleli Caddesi cepheli ofislerin birim fiyatlarına göre daha düşük mertebelerde olacağı bilgisine ulaşılmıştır.

Konut/Ofis Emsallerin Uyarlama Tablosu

Eleman	Taşınmaz	Emsal #1	Emsal #4	Emsal #6
Satış Fiyatı (TL) (tahmini pazarlık sonrası)	-	500.000	450.000	450.000
Mülkiyet hakları uyarlaması	Mutlak	Mutlak	Mutlak	Mutlak
Uyarlama		0%	0%	0%
Uyarlanmış fiyat		500.000	450.000	450.000
Finansman koşulları	Peşin	Peşin	Peşin	Peşin
Uyarlama		0%	0%	0%
Uyarlanmış fiyat		500.000	450.000	450.000
Satış koşulları	Yok	Muvazaasız	Muvazaasız	Muvazaasız
Uyarlama		0%	0%	0%
Uyarlanmış fiyat		500.000	450.000	450.000
Alım sonrası maliyetler	Yok	Yok	Yok	Yok
Uyarlama		0%	0%	0%
Uyarlanmış fiyat		500.000	450.000	450.000
Piyasa koşulları	Değerleme tarihi	Değerleme tarihi	Değerleme tarihi	Değerleme tarihi
Uyarlama		0%	0%	0%



Ön uyarılama sonrası fiyat		500.000	450.000	450.000
Karşılaştırmada kullanılan birim (m ²)	142,00	165	165	130
Kullanılan birime göre birim fiyat		3.030	2.727	3.462
Konum		Benzer	Daha Kötü	Benzer
Uyarılama		0%	5%	0%
Fiziksel özellikler		Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer
Uyarılama		10%	10%	0%
Ekonomik özellikler		Benzer	Benzer	Benzer
Uyarılama		0%	0%	0%
Kullanım		Benzer	Benzer	Benzer
Uyarılama		0%	0%	0%
Net fiziksel uyarılama		<u>10%</u>	<u>15%</u>	<u>0%</u>
Uyarlanmış birim fiyat		3.333	3.136	3.462

Yukarıdaki uyarılamada esas olarak İzci Sokak cepheli olan 2 nolu bağımsız bölüm referans alınmıştır. Sadece bu yola cepheli olan ve sokağa paralel diğer cephesi toprak altında olan bu, ofis kullanımına uygun bağımsız bölüm için, uyarılamalar neticesinde 3.350 TL/m² birim değer takdir edilmiştir. Binanın her iki cephesinden açık olarak kullanımı olan 4 nolu bağımsız bölüm ise İzci Sokak'a tek yönlü bakan 2 nolu ofise göre hem bulunduğu cadde, hem de cephe avantajları ile birlikte söz konusu uyarılamadan elde edilen sonuçtan %30 oranında bu avantajları birim değerine yansıtacağı kanaati ile 4 bağımsız bölüm nolu konut/ofis için de 4.350 TL/m² birim değere ulaşılmaktadır.

Bölgede ofis kullanımının yoğunluklu olması nedeniyle değerlendirme konusu mesken nitelikli taşınmazların mevcut kullanım amacının satış değerlerine doğrudan etkisi olmadığı söylenebilir. Ancak bölgede yapılan araştırmalarda tek tapulu ve iş merkezi kullanımına uygun binaların bağımsız bölüm bazında yapılan satışlara göre şerefiyesinin kısmen daha yüksek olduğu tespit edilmiştir. Dükkan nitelikli taşınmazların ise zemin kata yer alması nedeniyle komple binanın parçası olup olmamasının pazarlanmasında doğrudan etkisi olmadığı gözlenmiştir.

Dükkanlar açısından karşılaştırmalar ele alındığında, yine İzci Sokak cephesinin Kuleli Caddesi'ne göre dezavantajı ön plana çıkmaktadır. Bir diğer konu da alan açısından bakıldığında büyük alanlı taşınmaz arzı kısıtlı olduğundan genel olarak daha avantajlı sayılabilecekken, küçük alanlı emsallerin hızlı el değiştirme avantajları çoğu zaman daha baskın olmakta ve küçük alanlı taşınmazlar daha yüksek birim fiyatlarla el değiştirebilme kabiliyetidir. Bu kriterler de ele alınarak yapılan dükkan uyarılamaları şu şekildedir;

**Dükkan Emsallerin Uyarılama Tablosu**

Eleman	Taşınmaz	Emsal #10	Emsal #11	Emsal #12
Satış Fiyatı (TL) (tahmini pazarlık sonrası)	-	550.000	700.000	520.000
Mülkiyet hakları uyarlaması	Mutlak	Mutlak	Mutlak	Mutlak
Uyarılama		0%	0%	0%
Uyarlanmış fiyat		550.000	700.000	520.000
Finansman koşulları	Peşin	Peşin	Peşin	Peşin
Uyarılama		0%	0%	0%
Uyarlanmış fiyat		550.000	700.000	520.000
Satış koşulları	Yok	Muvazaasız	Muvazaasız	Muvazaasız
Uyarılama		0%	0%	0%
Uyarlanmış fiyat		550.000	700.000	520.000
Alım sonrası maliyetler	Yok	Yok	Yok	Yok
Uyarılama		0%	0%	0%
Uyarlanmış fiyat		550.000	700.000	520.000
Piyasa koşulları	Değerleme tarihi	Değerleme tarihi	Değerleme tarihi	Değerleme tarihi
Uyarılama		0%	0%	0%
Ön uyarılama sonrası fiyat		550.000	700.000	520.000
Karşılaştırmada kullanılan birim (m ²)	254,00	125	150	125
Kullanılan birime göre birim fiyat		4.400	4.667	4.160
Konum		Daha iyi	Daha iyi	Daha iyi
Uyarılama		-10%	-15%	-10%
Fiziksel özellikler		Benzer	Benzer	Benzer
Uyarılama		0%	0%	0%
Ekonomik özellikler		Benzer	Benzer	Benzer
Uyarılama		0%	0%	0%
Kullanım ve Alan (m ²)	254,00	125	150	125
Uyarılama		-5%	-5%	-5%
Net fiziksel uyarılama		<u>-15%</u>	<u>-20%</u>	<u>-15%</u>
Uyarlanmış birim fiyat		3.740	3.733	3.536

Yine İzci Sokak cephesi konumu baz alınarak yapılan analizlerden ulaşılan birim değer ise 1 nolu bağımsız bölüm için 3.650 TL/m² mertebeleri olmaktadır. Kuleli Caddesi üzerinde zemin kat konumunda yer alan ve her iki taraftan da cephesi olan 3 nolu bağımsız bölüm de, cadde ve açık olan cephelerinin avantajlarını birim değerine yansıtıacaktır. Benzer şekilde %30 oranında yapılacak konum uyarlaması ile 3 nolu bağımsız bölüm için de 4.750 TL/m² birim değere ulaşılabacaktır.



BENZER SATIŞ/SATILIK EMSAL VERİLERİNİN SEÇİLME NEDENLERİ

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede, genelindeki binalarda zemin katlar dükkan, normal katlar ise konut ve ofis kullanıma uygun bağımsız bölümlerden veya komple olarak kullanılan ofis binalarında oluşmakta olup ticaret kullanımında bu tür yapılar tercih edilmektedir. Bölgede binalar komple bir bütün olarak şirket binası, büyükelçilik, okul v.b olarak pazarlanmakta olmasının yanı sıra bağımsız bölüm bazında satışların yaygın olduğu ve tercih edildiği gözlenmiştir. Çalışmaya konu taşınmazların bağımsız bölüm niteliğinde olması ve her birinin münferit olarak pazarlanabilmesi nedeniyle emsal veriler komple olan yapılar üzerinden değil, bağımsız bölümler üzerinden analiz edilmiştir.

Taşınmazların konumlandığı bölgede taşınmazlar ile benzer kullanım özelliklerine sahip olan ve benzer kullanıma uygun olan veriler tercih edilmiş ve bu çerçevede pazarda bulunan emsal veriler kıyaslanarak bu yöntem kullanılarak değere ulaşılmıştır.

PAZAR (EMSAL KARŞILAŞTIRMA) YAKLAŞIMININ SONUÇLARI

Yukarıda yapılan uyarılama analizleri, bölgede elde edilen verilerin belirtilen parametrelerle kıyaslanması sonucunda ulaşılan birim değerleri içermektedir. Uyarılama analizleri sonrasında ulaşılan birim değerler baz alınarak hesaplanan analiz sonuçları ise şu şekildedir;

Pazar Yaklaşımı Sonuçları

Açıklama	Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Değer (TL)	Değer (TL) (yuvarlatılmış)
1 Nolu Bağımsız Bölüm	254	3.650	927.100	927.000
2 Nolu Bağımsız Bölüm	142	3.350	475.700	475.000
3 Nolu Bağımsız Bölüm	142	4.750	674.500	675.000
4 Nolu Bağımsız Bölüm	369	4.350	1.605.150	1.605.000
Toplam			3.682.450	3.682.000

GELİR YAKLAŞIMI

YÖNTEM

Net geliri değere çevirmek için kullanılan iki ana yöntem bulunmaktadır. Bunlar, direkt kapitalizasyon yöntemi (doğrudan gelir indirgeme) ve indirgenmiş nakit akımları (getiri kapitalizasyonu, yield capitalization) yöntemi olarak adlandırılmaktadır. Direkt kapitalizasyon yönteminde net gelir, belirlenen kapitalizasyon oranına bölünerek değere ulaşılmaktadır. Kapitalizasyon oranı, yatırımcının beklediği ya da elde ettiği getiri oranı veya mülkün sağladığı yıllık net faaliyet gelirinin mülkün değerine oranı olarak tanımlanabilir. İndirgenmiş nakit akımları yönteminde ise gelecekte oluşacak nakit akışları ve artık değer belirlenen bir indirgeme oranı (İç verim oranı) kullanılarak indirgenir (değerleme tarihine getirilir) ve değere ulaşılır. Taşınmazın niteliği ve piyasa katılımcılarının motivasyonuna göre bazı durumlarda, yatırımcılar bir yıllık bir getiriyi irdelemek isterken bazı durumlarda da gelecek nakit akışları yatırımcılar açısından önemli olabilmektedir. Bu yöntemlerin uygulanmaları da taşınmazın türü ve piyasa katılımcılarının tutumuna göre seçilebilmektedir.



Direkt kapitalizasyon yöntemi bazı durumlarda, piyasadan elde edilen verilerin çeşitliliğine göre brüt kira çarpanı veya brüt gelir çarpanı analizi şeklinde de kullanılabilir. Brüt kira çarpanı veya brüt gelir çarpanı analiz yöntemlerinde piyasada mevcut veriler baz alınarak bir katsayı belirlenmektedir. Bu katsayı brüt kiralar ele alındığında Brüt Kira Çarpanı (GRM, Gross Rent Multiplier), brüt gelirler ele alındığında ise Brüt Gelir Çarpanı (Gross Income Multiplier) olarak ifade edilmektedir. Bu hesaplama yönteminde piyasada brüt gelirleri ve fiyatları belirlenen varlıklar baz alınarak, belirlenen verilere göre bir katsayı tespit edilir. Piyasa bazlı verilerden elde edilen gelirler kira gelirlerine ilişkin ise GRM, işletme gelirlerine ilişkin ise GIM olarak ifade edilir. Benzer özelliklere sahip bu katsayılardan GRM, değerin yıllık brüt kira gelirine oranı olarak ifade edilebilir.

GELİR YAKLAŞIMININ UYGULANMASI

GELİR & GİDER ANALİZİ

Kira değeri analizinde piyasada ölçülen kira gelirleri incelenmiş ve değerlendirme çalışmasına konu taşınmaz ile karşılaştırılarak uyarlamalar yapılmıştır.

➤ Piyasa Kirası veya Pazar Kirası (Market Rent)

Değerleme konusu taşınmazların kirası için piyasa araştırmaları yapılmıştır. Bu araştırmalarda güncel kiralık olan taşınmazların özelliklerinin yanı sıra, bölgede benzer alanları kullanan kişiler, emlak komisyoncuları, mal sahipleri, kiracılar gibi kişi ve kurumlar ile görüşmeler sağlanmıştır. Emsal olarak alınan taşınmazlardan ve yapılan araştırmalarından elde edilen veriler aşağıda belirtilmiştir. Emsal nitelikli taşınmazlardan elde edilen veriler çeşitli parametreler yardımı ile değerlendirme konusu taşınmazlara uyarlanarak taşınmazın piyasa kirasına ulaşılmıştır.

Emsaller ve Bölgeden Edinilen Görüşler, Araştırmalar

Emsal#1	Taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan Filistin Caddesi üzerinde, 25 yıllık binada yer alan, 4+1, 1. kat 200 m ² ofis kullanımına uygun mesken aylık 2.850 TL bedel ile kiralıktır. (14,25 TL/m ² /ay)
Emsal#2	Taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan Horasan Caddesi üzerinde, 20 yıllık binada yer alan, 4+1, 1. kat 200 m ² ofis kullanımına uygun mesken aylık 3.750 TL bedel ile kiralıktır. (18,75 TL/m ² /ay)
Emsal#3	Taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan Filistin Caddesi üzerinde, 23 yıllık binada son katta, 4+1, 220 m ² ofis kullanımına uygun mesken aylık 2.950 TL bedel ile kiralıktır. (13,41 TL/m ² /ay)
Emsal#4	Taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan, 10 yıllık binada son katta, 4+1, 300 m ² ofis kullanımına uygun mesken aylık 4.500 TL bedel ile kiralıktır. (15,00 TL/m ² /ay)
Emsal#5	Taşınmazlarla aynı bölgede Reşit Galip Caddesi üzerinde 10 yıllık binada yer alan, 5+1, 380 m ² kullanım alanlı dubleks ofis kullanımına uygun mesken 820.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın geçen sene kiracısının 3.500 TL'den çıktığı öğrenilmiştir. (9,21 TL/m ² /ay)
Emsal#6	Taşınmazlarla aynı bölgede Filistin Caddesi üzerinde 25 yıllık binada 4+1, 1. katta, 240 m ² kullanım alanlı ofis 670.000 TL bedelle satılıktır. Emlak



	ofisi yetkisi taşınmazın kirasının 4.000 TL/ay mertebelerinde olabileceğini belirtmiştir. (16,67 TL/m ² /ay)
Emsal#7	Taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan Reşit Galip Caddesi üzerinde, 30 yıllık binada 400 m ² giriş kat dükkan aylık 3.000 TL bedel ile kiralıktır. (7,50 TL/m ² /ay)
Emsal#8	Taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan Bağlar Caddesi üzerinde, 30 yıllık binada 60 m ² zemin ve 60 m ² depo olmak üzere toplamda 120 m ² kullanım alanlı dükkan aylık 2.300 TL bedel ile kiralıktır. (zemine indirgenmiş değer: 30,67 TL/m ² /ay)
Emsal#9	Taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan Bağlar Caddesi üzerinde, 20 yıllık binada 20 m ² kullanım alanlı dükkan aylık 1.300 TL bedel kiralıktır. (65 TL/m ² /ay)
Emsal#10	Taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan Esat Caddesi üzerinde, 50 yıllık binada 60 m ² kullanım alanlı dükkan aylık 3.500 TL bedel ile kiralıktır. (58,33 TL/m ² /ay)
Emsal#11	Taşınmazlara yakın mesafede yer alan Nenehatun Caddesi üzerinde yer alan, 26-30 yıllık binada yer alan 200 m ² kullanım alanlı (100 m ² zemin + 100 m ² bodrum) dükkan 590.000 TL bedelle satılık dükkanın kira getirisinin 3.500 TL/ay olabileceği belirtilmiştir. (zemine indirgenmiş değer: 28 TL/m ² /ay)
Emsal#12	Taşınmazlara yakın mesafede yer alan Bağlar Caddesi üzerinde yer alan, 30 yıllık binada yer alan 45 m ² zemin 45 m ² depo toplamda 90 m ² kullanım alanlı dükkan 530.000 TL bedelle satılık dükkanın kira getirisinin 2.500 TL/ay olabileceği belirtilmiştir. (zemine indirgenmiş değer: 44,44 TL/m ² /ay)
Emsal#13	Konu taşınmazların bulunduğu bölgede Bağlar Caddesi üzerinde yer alan 100 m ² zemin kat, 100 m ² bodrum kata konumlu toplam 200 m ² kullanım alanlı dükkan 560.000 TL bedelle satılık dükkanın kira getirisinin 3.000 TL/ay olabileceği belirtilmiştir. (zemine indirgenmiş değer: 24 TL/m ² /ay)

Emsal Verilerin Özeti

Emsal	Fiyat (TL)	Alan (m ²)	Fiyat / Brüt Alan (TL/m ²)	Kira (TL/ay)	Kira (TL/m ² /ay)	Kira Çarpanı (yıl)
#1 (Ofis)	-	200	-	2.850	14,25	-
#2 (Ofis)	-	200	-	3.750	18,75	-
#3 (Ofis)	-	220	-	2.950	13,41	-
#4 (Ofis)	-	300	-	4.500	15,00	-
#5 (Ofis)	820.000	380	2.158	3.500	9,21	20
#6 (Ofis)	670.000	240	2.792	4.000	16,67	14



#7 (Dükkan)	-	400	-	3.000	7,50	-
#8 (Dükkan)	-	75	-	2.300	30,67	-
#9 (Dükkan)	-	20	-	1.300	65,00	-
#10 (Dükkan)	-	60	-	3.500	58,33	-
#11 (Dükkan)	590.000	125	4.720	3.500	28	14
#12 (Dükkan)	530.000	58,25	9.422	2.500	44,44	18
#14(Dükkan)	560.000	125	4.480	3.000	24	16



Piyasa kirasının takdirine yönelik olarak analizler pazar yaklaşımı içerisinde belirtilen uyarlamalar ile benzer olarak ele alınmıştır. İzci Sokak ve Kuleli Caddesi arasındaki konum uyarlaması benzer şekilde yapılmıştır.

Konut/Ofis Emsallerin Uyarlama Tablosu

Eleman	Taşınmaz	Emsal #2	Emsal #4	Emsal #6
Kira (TL/ay)	-	3.750	4.500	4.000
Karşılaştırmada kullanılan birim (m ²)	142,00	200	300	240
Kullanılan birime göre birim fiyat		18,75	15,00	16,67
Konum		Daha İyi	Benzer	Daha İyi
Uyarlama		-5%	0%	-5%
Fiziksel özellikler		Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Uyarlama		10%	10%	10%
Ekonomik özellikler		Benzer	Benzer	Benzer
Uyarlama		0%	0%	0%
Kullanım		Benzer	Benzer	Benzer
Uyarlama		0%	0%	0%
Net fiziksel uyarlama		<u>5%</u>	<u>10%</u>	<u>5%</u>

**Uyarlanmış birim fiyat****19,69****16,50****17,50**

Uyarılama analizleri neticesinde, İzci Sokak cepheli ofis kullanımına uygun 2 nolu bağımsız bölüm için 19,00 TL/m²/ay birim kira değeri takdir edilmiştir. Yine, 4 nolu bağımsız bölümün %30 mertebelerindeki avantajının kira değeri uyarılmasına yansması ile bu bağımsız bölüm için de 25,00 TL/m²/ay birim kira değeri takdir edilmiştir.

Dükkanlar için yapılan analizler aşağıda belirtilmiştir. Burada emsal veriler cadde üzerinde konumlu dükkanlar arasından seçilmiş ve uyarılama analizleri sonucunda ulaşılan birim kira değerinin Kuleli Caddesi üzerinde yer alan 3 nolu bağımsız bölüm için bir kanaat oluşturacaktır.

Dükkan Emsallerin Uyarılama Tablosu

Eleman	Taşınmaz	Emsal #8	Emsal #9	Emsal #10
Kira (TL/ay)	-	2.300	1.300	3.500
Karşılaştırmada kullanılan birim (m ²)	254,00	75	20	60
Kullanılan birime göre birim fiyat		30,67	65,00	58,33
Konum		Benzer	Daha İyi	Daha İyi
Uyarılama		0%	-20%	-10%
Fiziksel özellikler		Benzer	Daha İyi	Daha İyi
Uyarılama		0%	-10%	-10%
Ekonomik özellikler		Benzer	Daha İyi	Daha İyi
Uyarılama		0%	-10%	-10%
Kullanım ve Alan (m ²)	254,00	75	20	60
Uyarılama		-10%	-15%	-15%
Net fiziksel uyarılama		-10%	-55%	-45%
Uyarlanmış birim fiyat		27,60	29,25	32,08

Buradan hareketle cadde cepheli 3 bağımsız bölüm nolu taşınmaz için birim kira değeri 30,00 TL/m²/ay olarak takdir edilmiştir. Diğer tarafta sokak cepheli olan taşınmazın kira değeri açısından konum dezavantajı için uyarılama oranı %45 olarak belirlenmiş, diğer unsurlar da dikkate alınarak 1 nolu bağımsız bölüm için kira değeri olarak 20,00 TL/m²/ay takdir edilmiştir.

Taşınmazdaki bölümlere göre kiralık değerleri, piyasa kirası olarak, aşağıda sunulmuştur;

Taşınmaza İlişkin Detaylı Piyasa Kirası (KDV hariç)

Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Kira (TL/m ² /ay)	B. Bölüm Başına Kira (TL/ay)	B. Bölüm Başına Yuvarlatılmış Kira (TL/ay)
1 Nolu Bağımsız Bölüm	254	20	5.080	5.050
2 Nolu Bağımsız Bölüm	142	19	2.698	2.700
3 Nolu Bağımsız Bölüm	142	30	4.260	4.250
4 Nolu Bağımsız Bölüm	369	25	9.225	9.250
Toplam			21.263	21.250



➤ **Taşınmaza İlişkin Kira Verileri**

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin temin edilen kira verileri aşağıdaki gibidir;

Taşınmaza İlişkin Kira Detayları				
Kapı No	Kullanımı	Brüt Alan (m ²)	Kira (TL/ay)	Kira (TL/m ² /ay)
5/1	Dükkan	254	4.571	17,99
5/2-3-4	Ofis	653	25.000	38,28
Toplam		907	29.571	32,60

Atakule GYO A.Ş tarafından verilen bilgilere istinaden taşınmazların kiracıları tarafından ödenen kira bedelleri yukarıda tabloda belirtildiği gibidir. Söz konusu bedellerde KDV hariçtir.

Yapılan piyasa araştırmalarında 1 nolu bağımsız bölüm piyasa kirasına yakın düzeyde olup, diğer bağımsız bölümlerin birlikte kullanılmasının avantajı olarak piyasa kirasının üzerinde bir kira getirisi sağladığı tespit edilmiştir. Analizler piyasa kirasına göre yapılmıştır.

➤ **Brüt Kira Çarpanının Belirlenmesi**

Piyasa Verilerinden Ulaşma

Gelir yaklaşımı analizlerinden bir tanesi de direkt kapitalizasyon yöntemidir. Direkt kapitalizasyon yaklaşımının bir uygulama biçimi de brüt gelir çarpanı veya brüt kira çarpanıdır. Piyasadan toplanan veriler bu tanımlara göre analiz edildiğinde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmaktadır;

Mesken/Ofis

Emsal	#5	#6	
Potansiyel brüt gelir (PGI)	42.000	48.000	
Fiyat (V)	820.000	670.000	
Brüt kira çarpanı, GRM (V / PGI), yıl	19,52	13,95	
Brüt Kira Çarpanı			
Tanım	Minimum	Maksimum	Ortalama
GRM (yıl)	13,95	19,52	16,74

**Dükkan**

Emsal	#11	#12	#14
Potansiyel brüt gelir (PGI)	42.000	30.000	36.000
Fiyat (V)	590.000	530.000	560.000
Brüt kira çarpanı, GRM (V / PGI), yıl	14,05	17,67	15,56
Brüt Kira Çarpanı			
Tanım	Minimum	Maksimum	Ortalama
GRM (yıl)	14,05	17,67	15,76

Sektörel Araştırmalardan Ulaşma

Sektörel araştırma anlamında değerlendirme uzmanının geçmiş tecrübeleri ve bölge genelinde yapılan çalışmalar ve gelişimler dikkate alınarak başka bir bakış açısı ile de konuya yaklaşılmıştır. Bu anlamda bölge genelinde yapılan incelemeler ve sektörel deneyimler ışığında benzer nitelikli gayrimenkuller için oluşabilecek brüt kira çarpanı belirlenmiştir.

Piyasada yapılan araştırmalarda ve piyasa katılımcıları ile yapılan görüşmelerde brüt kira çarpanının ofis kullanımları için 17-20 yıl arasında, dükkanlar için de 14 – 17 yıl arasında olabileceğine ilişkin veriler yaygındır.

Brüt Gelir Çarpanının Belirlenmesi

Piyasada tespit edilen veriler ve tahminler ve değerlendirme uzmanının söz konusu gayrimenkul türüne ve bölgeye ilişkin tecrübeleri dikkate alındığında brüt kira çarpanı olarak dükkan kullanımları veya dükkan kullanımına uygun olanlar için (zemin kat konumunda olan 1 ve 3 nolu bağımsız bölümler için) 16 yılın, ofisler için (2 ve 4 nolu bağımsız bölümler için) 18 yılın kullanılmasının makul olacağı sonucuna ulaşılmıştır.

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ ANALİZİ

Bir yılın gelir beklentisinin tek bir aşamada değere dönüştürülmesi yöntemidir. Bu, net gelirin uygun kapitalizasyon oranına bölünmesi ile uygulanabileceği gibi, gelirin uygun bir katsayıyla çarpılması ile de bulunabilir. Direkt kapitalizasyon, piyasa verilerinden çıkartılan kapitalizasyon oranları ve çarpanları kullanılmaktadır. Bu yöntemde tek yıllık gelir kullanılır. (The Appraisal of Real Estate, 14th Edition, s.491)



Direkt Kapitalizasyon Analizi Sonuçları (1 Nolu B. Bölüm İçin)

Brüt Gelir, TL		60.600
Duyarlılık Analizi	GRM	Değer (TL)
Düşük çarpan	15	909.000
En mümkün çarpan	16	969.600
Yüksek çarpan	17	1.030.200
Nihai değer	16	969.600
Nihai değer (yuvarlatılmış)		970.000

Direkt Kapitalizasyon Analizi Sonuçları (2 Nolu B. Bölüm İçin)

Brüt Gelir, TL		32.400
Duyarlılık Analizi	GRM	Değer (TL)
Düşük çarpan	17	550.800
En mümkün çarpan	18	583.200
Yüksek çarpan	19	615.600
Nihai değer	18	583.200
Nihai değer (yuvarlatılmış)		583.000

Direkt Kapitalizasyon Analizi Sonuçları (3 Nolu B. Bölüm İçin)

Brüt Gelir, TL		51.000
Duyarlılık Analizi	GRM	Değer (TL)
Düşük çarpan	15	765.000
En mümkün çarpan	16	816.000
Yüksek çarpan	17	867.000
Nihai değer	16	816.000
Nihai değer (yuvarlatılmış)		816.000

**Direkt Kapitalizasyon Analizi Sonuçları (4 Nolu B. Bölüm İçin)**

Brüt Gelir, TL		111.000
Duyarlılık Analizi	GRM	Değer (TL)
Düşük çarpan	17	1.887.000
En mümkün çarpan	18	1.998.000
Yüksek çarpan	19	2.109.000
Nihai değer	18	1.998.000
Nihai değer (yuvarlatılmış)		1.998.000

Direkt kapitalizasyon analizi ile ulaşılan sonuç 4.367.000 TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Direkt Kapitalizasyon Analizi Sonuçları

Açıklama	Değer (TL)
1 Nolu Bağımsız Bölüm	970.000 TL
2 Nolu Bağımsız Bölüm	583.000 TL
3 Nolu Bağımsız Bölüm	816.000 TL
4 Nolu Bağımsız Bölüm	1.998.000 TL
Toplam	4.367.000 TL

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI ANALİZİ

Getiri kapitalizasyon yaklaşımı, gelecekteki yararların, uygun bir indirgeme oranı kullanılarak bugünkü değere dönüştürülmesi için kullanılır. Pazar değeri esaslı değerlemelerde, uygun indirgeme oranının seçilmesi için, değerlendirme uzmanı, tipik yatırımcılar tarafından öngörülen piyasa verileri, piyasadaki satış verileri veya her ikisini birlikte analiz eder. (The Appraisal of Real Estate, 14th Edition, s.509)

Değerleme konusu taşınmazlar, benzer taşınmazların gelir verilerinin piyasa tarafından analizi, piyasa aktörlerinin gelir yaklaşımına bakışı gibi nedenler ele alındığında, bu çalışma için bu yöntemle başvurulmamıştır.



GELİR YAKLAŞIMI SONUÇLARI

Direkt kapitalizasyon yaklaşımı bir yıllık birikmiş gelirleri dikkate alarak yapılan analizleri kapsamaktadır.

Gelir Yaklaşımı Sonuçları

Direkt kapitalizasyon analizi

4.367.000 TL

GELİŞTİRME YAKLAŞIMI

YÖNTEM

Yukarıda açıklanan gelir yöntemi analizlerinin yanı sıra, arsalar için uygulanan proje geliştirme çalışmaları ile ilgili açıklamalar ise aşağıdaki şekildedir;

Geliştirme yaklaşımının gelir yaklaşımından farkı, henüz üretilmemiş bir yapı için belirli öngörülere dayalı olarak analiz yapılmasıdır. Bu çalışmada, boş arazi üzerinde herhangi bir projesi bulunmayan bir öngörünün oluşturulması düşünülmüştür. Arazi üzerinde mevcut imar durumu da göz önünde bulundurularak en verimli ve en iyi kullanımı sağlayacak projenin öngörülmesi ile projenin getirileri ve katlanılacak maliyetler öngörüye dayalı olarak belirlenir.

Geliştirme yaklaşımında, yukarıda belirtildiği gibi öngörülen projeye ilişkin gelirler ve maliyetler dikkate alınabileceği gibi, bu yaklaşımda diğer bir yöntem de üretilecek projenin hasılatının paylaşımına yönelik oranların dikkate alınarak arazi sahibi lehine oluşacak hasılatın hesaplanmasıdır.

Mevcut bir projenin var olması durumunda ise proje değerlendirme teknikleri ile projeye ilişkin sonuçlar irdelenebilmektedir. Bu durumda mevcut projenin yapılabilişliğine ilişkin sayısal sonuçlara değinilmektedir. Bu durumda ise geliştirme yöntemi projenin gelirleri ve maliyetleri göz önüne alınarak kullanılır ve projeye ilişkin sonuçların yanı sıra, iç verim oranı, karlılık indeksi gibi projenin yapılabilişliğine ilişkin paranın zaman değerini de dikkate alan sonuçlara ulaşılmaktadır.

Geliştirme analizinde, boş arsa üzerinde üretilecek en verimli ve en iyi kullanım esasına dayalı bir proje öngörüsünden hareketle arsa değerine ulaşılmaktadır. Bu uygulama belirli bir projeye istinaden de yapılabilir ve proje değerlendirme olarak da adlandırılan bu geliştirme analizleri, benzer gelir yaklaşımı prensiplerine göre uygulanır. Geliştirme analizi yaygın olarak gelir yaklaşımı prensiplerine göre uygulanmasına karşın, boş bir arsa üzerinde proje geliştirme çalışmalarında emsal karşılaştırma (pazar) yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı esaslarına göre analizler de yapılabilir.

Boş arsalar üzerinde proje geliştirme çalışmalarında ulaşılabilecek esas altı değer mevcuttur;

- Projenin değerlendirme tarihinde var olduğu ve stabilize düzeyde olduğu
- Projenin değerlendirme tarihinde inşaatının henüz tamamlandığı
- Projenin değerlendirme tarihinde boş arsa olarak değeri
- Projenin yasal izinler ve inşaat süreci tamamlandığında değeri
- Projenin yasal izinler ve inşaat süreci tamamlandığında stabilize konumda olduğu varsayılarak değeri
- Projenin tüm inşaat ve stabilizasyon süreçleri sonunda stabilize konumda olduğu değeri.

Yukarıda belirtilen değerler, pazar değeri kavramı ve varsayımlarına göre hareket edilerek bulunmasına karşın, her bir değer ifadesi için varsayımlar ve hipotetik durumlar değişecektir.



GELİŞTİRİLECEK PROJEYE İLİŞKİN GÖRÜŞ (BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA)

Değerleme çalışmasına konu taşınmazlar geliştirilmiş bir mülk olup, herhangi bir projeye istinaden bir değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Değerleme çalışması, rapor içerisinde detayları belirtilen geliştirilmiş ve üretilmiş bir gayrimenkuller için yapılmıştır.

HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİNDE EMSAL PAY ORANLARI

Bu değerlendirme çalışması, kat mülkiyetli bağımsız bölümlerin oluşturduğu bir yapıyı kapsadığından, söz konusu hasılat paylaşımı oranlarının belirlenmesi ve buna ilişkin analiz yapılması gerekli görülmemiştir.

PROJE GELİŞTİRME ANALİZLERİ

Değerleme çalışması, geliştirilmiş ve kat mülkiyeti kurulu bağımsız bölümlerin oluşturduğu bir yapı için yapıldığından bu yöntemle başvurulmamıştır.

PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ (ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSANIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERİ)

Değerleme konusu taşınmazlar geliştirilmiş bir proje kapsamında olduğundan (boş arsa niteliği taşımadığından), parsel üzerinde proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Bağımsız Bölüm Bazlı Değerler

Bağımsız Bölüm No:1	927.000 TL
Bağımsız Bölüm No:2	475.000 TL
Bağımsız Bölüm No:3	675.000 TL
Bağımsız Bölüm No:4	1.605.000 TL
TOPLAM	3.682.000 TL



DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ÖZETİ VE SONUÇ

DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI ÖZETİ

FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI

Değerleme çalışmasında maliyet yöntemi, pazar (emsal karşılaştırma) yöntemi ve gelir yöntemi kullanılmıştır. Yaptığımız analizler ve değerlendirme konusu taşınmaz türüne ve ilgili yatırımcı profiline ilişkin tecrübelerimiz doğrultusunda, bu yöntemler, uygulanabilir ve genel piyasa katılımcıları tarafından tercih edilen yöntemlerdir.

Piyasa araştırmaları, mevcut piyasa katılımcılarının genel bakış açısı, söz konusu benzer piyasada benzer gayrimenkul türüne ilişkin yapılmış analizler ve piyasa tarafından kabul edilen değerlendirme yaklaşımı olarak pazar (emsal karşılaştırma) yaklaşımının ele alınması gerektiği kanaatine varılmıştır.

Değerleme yaklaşımları ile ulaşılan sonuçlar aşağıdaki gibidir;

Değerleme Yaklaşımları Sonuçları	TL	USD	EURO
Maliyet yöntemi	3.630.000	689.000	602.000
Pazar yöntemi	3.682.000	699.000	611.000
Gelir yöntemi	4.367.000	829.000	724.000

- 20 Aralık 2018 tarihli TCMB Satış Kuru 1 USD= 5,27, 1 Euro= 6,03 TL alınmıştır.
- Döviz cinsinden hesaplamalar yuvarlatılmış olarak belirlenmiştir.

Pazar (emsal karşılaştırma) yaklaşımı doğrudan piyasa verilerinin baz alınması ve verilerin yeterli ve güçlü düzeyde olması nedeni ile öncelikli olarak ve tek başına irdelenmiş olup, özellikle değerlendirme konusu konut nitelikli ve ofis kullanımına uygun veya ofis kullanımlı taşınmazların ve dükkanların bağımsız bölüm bazında pazarlanması halindeki durumu da daha doğru yansıttığı kanaati oluşmuştur.

SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu yer, alt yapısı, bölgesel gelişimi, yakın çevresi, ulaşım imkanları, yola cephesi ve uzaklığı, alansal büyüklüğü, imar durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri göz önüne alınmış, bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşanan ekonomik koşullar da dikkate alınarak Kalme Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş tarafından taşınmazın değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir;

Değerleme çalışmasına konu ve rapor içerisinde detayları belirtilen gayrimenkullerin değerlendirme tarihi itibarı ile değeri **3.682.000.- TL (Üçmilyonaltıyüzseksenikibin.-TürkLirası)** olarak takdir edilmiştir.

Takdir Edilen Değer	KDV Hariç	KDV Dahil
Takdir edilen değer (TL)	3.682.000	4.344.760

- KDV oranı %18 alınmıştır.
- Bu bölüm rapor içeriğinde belirtilen açıklamalardan bağımsız olarak kullanılamaz.
- Değer, rapor içerisinde açıklanan değer tanımı ve varsayımlar doğrultusunda belirtilmiştir.
- Yukarıda takdir edilen değer Pazar Değeri tanımı esas alınarak peşin satışa esas olarak takdir edilmiştir.
- El değiştirme işlemlerinden doğabilecek tüm vergi harçlar hariçtir.



26.04.2014 tarihli ve 28983 Sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli ve 29968 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararına göre değerleme konusu taşınmazların fiiliyattaki kullanımları (ofis kullanımları) dikkate alınarak bağımsız bölümler için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

Sigortaya Esas Değer			
Açıklama	İnşaat Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Sigortaya Esas Değer (TL)
Yapının Tamamı	1.423	1.016	1.445.768

SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin bölgesel analizler, araştırmalar ve çalışmalar yapılmıştır. Değerleme çalışması genel olarak bölgeden ve resmi kurumlardan temin edilen bilgiler doğrultusunda yapılan analizler ile sonuçlandırılmıştır. Tüm bu bilgilerin doğruluğu kabul edilerek yapılan analizler, farklı yaklaşımlar çerçevesinde yorumlanmış ve elde edilen veriler yukarıda açıklandığı üzere nihai haline kavuşturulmuştur. Değerleme çalışmasında kullanılan yaklaşımlarda piyasa destekli verilerin baz alınması prensibi ile hareket edilmiş ve piyasa aktörlerinin genel tutumu ve gayrimenkullerin cazibesi analizler aşamasında göz önünde bulundurulmuştur.

Değişik değerleme yaklaşımlarından elde edilen sonuçların büyük farklılıklar içermemesinin yanı sıra, genel olarak piyasanın bağımsız bölüm el değiştirmelerinde pazar yaklaşımını dikkate alması nihai değer takdirinde göz önünde bulundurulmuştur.

ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLER HAKKINDA GÖRÜŞ

Hazırlanan bu değerleme raporunda taşınmazların vasfı dikkate alınarak asgari bilgilere ilişkin konu başlıklarının tamamına değinilmiştir.

YASAL İZİNLER VE SPK MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE GÖRÜŞ

Taşınmazların resmi kurumlardaki kayıtları ve belgeleri incelendiğinde, taşınmazların satışına veya tasarrufuna engel teşkil edecek nitelikte bir kısıtlılığa rastlanmamıştır.



DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmazları kapsayan ana yapıya ilişkin yapı kullanma izin belgesi mevcuttur ve tapu kayıtlarında tasarrufu kısıtlayıcı bir takyidat bulunmamaktadır (tapu kayıtlarında yer alan takyidatın tasarrufu kısıtlamayacağı öğrenilmiştir). Bu çerçevede, imar bilgileri ve yasal belgeleri ile mülkiyet ve tapu kayıtları açısından yapılan incelemelere göre Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca değerlemeye konu olan taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir engel olmadığı, tapu kayıtlarında "dükkan" ve "konut" vasıfları göz önüne alındığında SPK mevzuatı çerçevesinde tasarrufuna engel teşkil edecek hukuki bir kısıtlılık olmadığı kanaatine varılmıştır.

Değerlemeyi Gerçekleştiren Değerleme Uzmanları

Cemal Bahadır SAYGILI
Ziraat Mühendisi
Lisans No:407848

Doruk YAĞIBASAN
İnşaat Mühendisi
Lisans No:402152

Değerlemeyi Gözden Geçiren
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Cüneyt KARATEPE FRICS, REV, MAİ
İnşaat Mühendisi
Lisans No: 400440



EKLER

