

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE YER ALAN
5201 ADA 10 PARSEL ÜZERİNDEKİ 1, 2, 3, 4 VE 5
NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜMLERDEN OLUŞAN İŞYERİ
BİNASI**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	02.11.2020
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.11.2020
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	28.12.2020
RAPOR TARİHİ	30.12.2020
RAPOR NO	ATA-2010026
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN BİNANIN DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ, GÜVENEVLER MAHALLESİ FARABİ SOKAK NO:27 BB. No: 1-2-3-4-5
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	A. Özgün HERGÜL - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402487) Metin EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402617) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Yapılaşmaya ilişkin belgeler
Ek 3 - Tapu belgesi (kopya)
Ek 4 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 5 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya) ve Mesleki Tecrübe Belge

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,- * değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 5 adet taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gaziosmanpaşa Mahallesi Çankaya Caddesi No 1B/68 Çankaya/Ankara

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 5 adet bağımsız bölümün (1/1 hisseli), değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için ATA-2010026 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

A. Özgün HERGÜL Değerleme Uzmanı olarak raporun hazırlanmasında, Metin EVLEK Değerleme Uzmanı olarak raporun kontrol edilmesinde ve Eren KURT Sorumlu Değerleme Uzmanı olarak raporun onaylanmasında görev almıştır.

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

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

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	ATA-1510001	ATA-1611001	ATA-1910100
Rapor Tarihi	30.12.2015	29.12.2016	30.12.2019
Rapor Konusu	5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN BİNA	5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN BİNA	5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN BİNA
Raporu Hazırlayanlar	A. Özgün HERGÜL Eren KURT	A. Özgün HERGÜL Eren KURT	A.Özgün HERGÜL Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	3.940.000	4.305.000	4.975.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : Ankara
İlçesi : Çankaya
Bucağı : -
Mahallesi : Güven
Köyü : -
Sokağı : -
Mevkii : -
Pafta No : I29B13A1B
Ada No : 5201
Parsel No : 10
Alanı : 514,00 m²
Vasfı : 6 Katlı Apartman Beton
Sınırı : Planındadır.
Tapu Cinsi : Kat Mülkiyetli
Yevmiye No : 61291
Tapu Tarihi : 19.12.2011

B.B.NO	KAT	ARSA PAYI	NİTELİK	CİLT NO	SAHİFE NO	YEVMIYE NO	TAPU TARİHİ	MALİK
1	ZEMİN	20 / 116	Mağaza	61	5987	61291	19.12.2011	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
2	1	24 / 116	Mesken	61	5988	61291	19.12.2011	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
3	2	24 / 116	Mesken	61	5989	61291	19.12.2011	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
4	3	24 / 116	Mesken	61	5990	61291	19.12.2011	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
5	4	24 / 116	Mesken	61	5991	61291	19.12.2011	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 09.11.2020 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

* Beyan: Yönetim Planı: 15.12.2011 (19.12.2011 tarih ve 61291 yevm.)

* Beyan: KM' ne Çevrilmiştir. (04.06.2012 tarih ve 25777 yevm.)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde, taşınmazların mülkiyetinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 20.11.2020 tarihinde yazılı imar durumu belgesi alınmıştır.

Güven Mahallesi, imarın 5201 ada 10 sayılı parselin 30660 nolu parselasyon planı ile oluşturulduğu, bölge kat nizamı planında imar kullanımının konut, yapılaşma şartlarının ise ayrık nizam 5 kat olarak belirlendiği belirtilmiştir.

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

Son üç yıl içerisinde imar planlarında herhangi bir değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazlara ait 06.12.2010 tasdik tarihli mimari proje incelenmiştir. Taşınmaz projesine göre 1 bodrum kat, zemin kat, 4 normal kat ve çatı arası olmak üzere toplam 6 kat ve çatı arası katından oluşmaktadır.

Çankaya Belediyesi'nde yer alan dosyasında taşınmazın 16.05.2012 tarih ve 39 no.lu Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir. Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne göre taşınmaz yol kotu altında 1 kat, yol kotu üstünde 5 kat olmak üzere toplam 6 katta, zemin ve normal katların her birinde 1 adet bağımsız bölüm olmak üzere 5 adet bağımsız bölüm için toplam 1459 m² kullanım alanına izinli olduğu görülmüştür.

Taşınmazın dosyasında yapı ruhsatı görülemez. Mimari proje üzerinde 16.05.2011 tarih ve 89/11 no.lu yapı ruhsatı bilgisi görülmüş, Yapı kullanma izin belgesi'nde ise aynı tarihli ilk yapı ruhsatı ile 07.05.2012 tarihli son yapı ruhsatı bilgileri olduğu görülmüştür.

Taşınmazın dosyasında herhangi bir yıkım kararı ya da cezai tutanağa rastlanmamıştır.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmaz için mimari proje onaylanmış, yapı ruhsatı ve yapı kullanım izin belgesi alınmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinler alınarak inşaat tamamlanmıştır. Kat mülkiyeti kurulmuştur.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

ADS Ankara Yapı Denetim LTD. ŞTİ. Aşağı Öveçler 1328 Sokak No: 8/7 Balgat /Ankara

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

Bu değerleme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait enerji verimlilik sertifikası rastlanmamıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Güvenevler Mahallesi, Farabi Sokak, 27 dış kapı numaralı (tapu kayıtlarına göre 5201 Ada, 10 no.lu Parsel üzerinde yer alan) binanın tamamını oluşturan, 20/116 arsa paylı zemin kat 1 no.lu mağaza, 24/116 arsa paylı 1. kat 2 no.lu mesken, 24/116 arsa paylı 2. kat 3 no.lu mesken, 24/116 arsa paylı 3. kat 4 no.lu mesken ve 24/116 arsa paylı 4. kat 5 no.lu meskenden oluşan binadır. Halihazırda değerleme konusu yapı boş durumdadır.

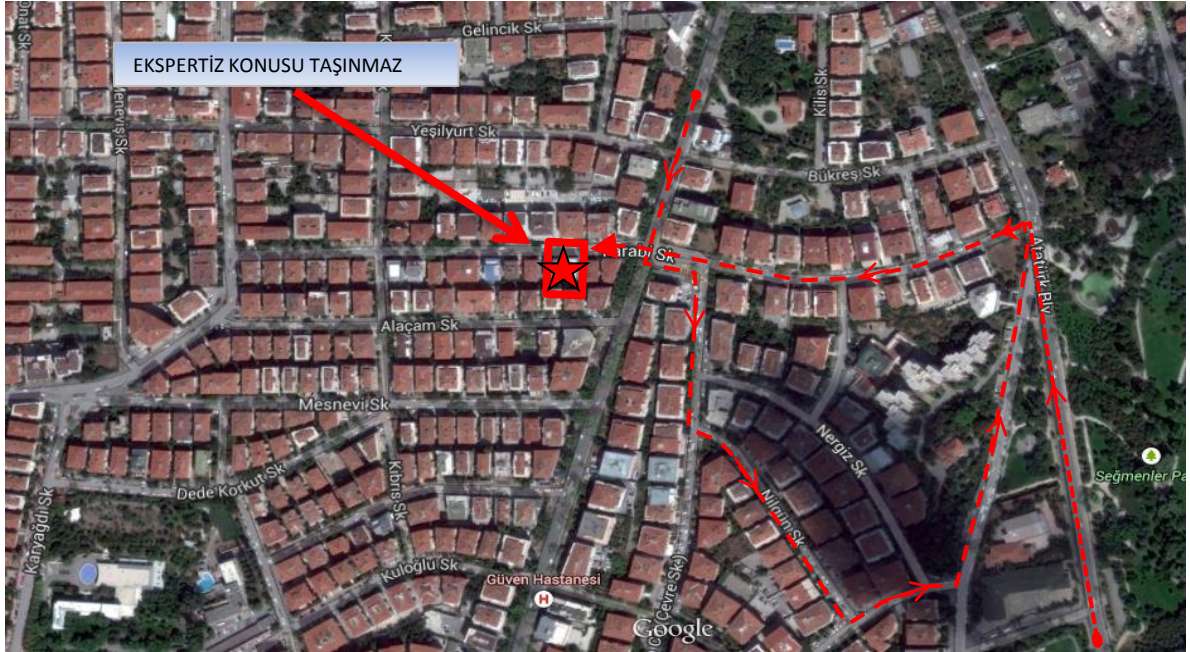
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi sınırları dahilinde, Güvenevler Mahallesi'nde, bölgenin en bilinen sokaklarından biri olan Farabi Sokak üzerinde yer almaktadır. Taşınmaz Farabi Sokak ile Cinnah Caddesi'nin kesiştiği köşeye üçüncü bina konumundadır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede; Farabi Sokak üzerinde "CK Otel", "Niza Park Otel", "Komşu Restoran", "Kalender Zebra Restoran", "Ray Sigorta Bölge Müdürlüğü", "Anadolu Sigorta Bölge Müdürlüğü", Cinnah Caddesi üzerinde yakın mesafede "Türk Amerikan Derneği", "İsveç Büyükelçiliği", yine yakın mesafede bilinen noktalar olarak "Kuğulu Park", "Karum AVM" ve "Hilton Otel" bulunmaktadır. Yakın çevresinde konut ve işyeri olarak karma şekilde kullanılan binalar ile tamamı işyeri olarak kullanılan 4-5 katlı binalar bulunmaktadır. Söz konusu bölge Ankara'nın en eski ve prestijli yerleşim alanlarından biridir. Son dönemde eski binaların yıkılıp yerine yenilerinin yapılması suretiyle bir değişim göstermektedir. Yeni inşa edilen binaların birçoğu ticari amaçlı ofis tipi kullanıma yönelik inşa edilmektedir.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazların bulunduğu Farabi Sokak trafiği tek yönlü işleyen bir sokaktır. Taşınmaz Cinnah Caddesi'ne üçüncü bina konumunda olmasına rağmen yine trafiği tek yönlü olarak kuzeyden güneye doğru akan Cinnah Caddesi'nden Farabi Sokak'a taşınmazın bulunduğu batı yönünde direkt giriş yoktur. Söz konusu taşınmaza, Çankaya Caddesi'nden Atatürk Bulvarı'na girip, yaklaşık 400 m. ilerideki ilk trafik ışıklarından sonra sola ayrılan Farabi Sokak'a bu sokağın devamındaki Farabi alt geçitinden geçerek ulaşılabilir. Söz konusu taşınmazların bulunduğu bina alt geçiti geçince sol tarafta yer almaktadır. Taşınmaza ayrıca, Cinnah Caddesi'ne Kuğulu Park tarafından girip Atakule istikametinde ilerlerken sola ayrılan Farabi Sokak'a girip trafiği tek yönlü işleyen sırasıyla Üsküp Caddesi ve Nilgün Sokak'ı takip edip sola ayrılan And Sokak'tan sola ayrılan Şehit Ersan Caddesi'ne girip bu caddenin sonundan sola ayrılan Farabi Sokak'a girerek ulaşılabilir. Farabi Sokak trafiği tek yönlü işleyen bir sokak olduğu için Cinnah Caddesi'nden taşınmazlara ulaşmak için bu şekilde bir ring yapmak gereklidir. Taşınmaza ulaşım Cinnah Caddesi üzerinden geçen toplu taşıma araçları ya da özel araçlar ile sağlanabilmektedir.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Güvenevler Mahallesi, Farabi Sokak, 27 kapı nolu, 5201 Ada, 10 numaralı Parsel üzerinde, 5 bağımsız bölümün oluşturduğu 6 kat+çatı katlı olup halihazırda boş durumdadır. Kurumsal kiracı firmanın binayı boşalttığı gözlemlenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bina betonarme karkas yapı sisteminde ayırık nizamda inşa edilmiş olup 1 bodrum, zemin, 4 normal kat ve çatı arası kat olmak üzere toplam 6 kat ve çatı katından oluşmaktadır.

Taşınmaz; mimari projesine bodrum katta, 11 araçlık otopark alanı, kazan dairesi, su deposu, zemin katta; bina girişi, 1 no.lu mağaza bölümü ve mağazaya ait mutfak ve wc bölümü, 1., 2., 3. ve 4. normal katlarda binanın kat holleri ve merdiven evi ile birlikte, antre, salon, 2 adet yatak odası, mutfak, banyo ve balkon bölümlerinden oluşan 2, 3, 4 ve 5 no.lu meskenler, çatı katında ise makine dairesi ve teras bölümlerinden oluşmaktadır. Projeye göre; zemin katta yer alan 1 no.lu mağaza brüt 143 m², normal katta yer alan meskenlerin her biri 191'er m² olmak üzere toplam 907 m² kullanım alanından oluşmaktadır. Binanın 552 m² kullanım alanına sahip ortak alanlar dahil toplam inşaat alanı 1.459 m²'dir. Bina halihazırda ayrı ayrı veya bütün olarak kullanılmaya elverişli durumdadır. Yapının en son büyükelçilik binası olarak kullanılmasından dolayı iç mekan özellikleri ağırlıklı olarak ofis kullanımına yönelik olarak tasarlanmış ve dekore edilmiştir.

Binanın Genel Özellikleri

Yapı Tarzı : B.A.K
Yapı Nizamı : AYRIK
Yapı Sınıfı : 3-B
Kullanım Amacı : KONUT + TİCARİ
Elektrik : ŞEBEKE
Su : ŞEBEKE
Isıtma Sistemi : MERKEZİ SİSTEM
Kanalizasyon : ŞEBEKE
Su Deposu : MEVCUT (1 ADET)
Hidrofor : MEVCUT (1 ADET)
Asansör : MEVCUT (1 ADET)
Jeneratör : MEVCUT (1 ADET)
Intercom Tesis : MEVCUT
Yangın Tesisatı : MEVCUT
Çatı Tipi : TERAS
Dış Cephe : ALUMİNYUM KOMPOZİT PANEL, DEKORATİF PANELLER, MERMER
Park Yeri : MEVCUT (AÇIK VE KAPALI OTOYARK)
Güvenlik : MEVCUT (24 SAAT GÜVENLİK ÇALIŞANLARI VE KAMERA SİSTEMİ)
Manzarası : TERASTAN ÇOK YÖNLÜ ŞEHİR MANZARASI VARDIR
Cephesi : Kuzey-Doğu-Batı -Güney
Deprem Bölgesi : 1.Derece ☐ 2.Derece ☐ 3.Derece ☐ 4.Derece ☒ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Fiili durumda bina boş durumdadır. Bina içinde zeminler; bodrum katta kapalı garaj bölümünde düzleştirilmiş saha betonu, zemin katın tamamında, tüm kat hollerinde, bağımsız bölümlerin antre ve koridorlarında, banyolarda, tüm mutfaklarda ve wclerde granit seramik, merdiven basamaklarında mermer, dördüncü normal kattaki odalarda halı, diğer katlardaki odalarda laminat parke kaplıdır. Duvarlar; banyoda, duş içinde ve lavabo tezgahı üzerinde, mutfak tezgah duvarlarında, wclerde lavabo ve klozet arkalarında fayans kaplı diğer hacimlerde saten boyalıdır. Tavanlar, garaj bölümünde boyalı, diğer hacimlerde taş yünü asma tavadır. Bina içindeki mutfaklarda laminat kaplı tezgah ve ahşap dolaplar, wclerde duvara monteli lavabolar ve gömme rezervuarlı klozetler, genel müdür odasındaki banyoda hilton tipi lavabo, duşakabinli duş teknesi ve klozet bulunmaktadır.

Binadaki tüm pencere doğramaları ve binanın ana giriş kapısı elektrostatik toz boyalı alüminyum doğramalıdır. Binadada 1 adet KONE marka asansör bulunmaktadır. Bina Wiessman marka kazanlı kombi sistemli kalorifer tesisatı ile ısıtılmaktadır. Soğutma Alarko marka chiller grubu cihazlar ve fan coil sistemi ile sağlanmaktadır. Binada Teksan marka 154 KWA gücünde jeneratör mevcuttur. Bodrum katta su deposu ve hidrofor sistemi mevcuttur. Binanın dış cephesi zemin kat seviyesinde mermer kaplı, diğer katlarda alüminyum kompozit panel ve dekoratif delikli alüminyum paneller ile kaplıdır. Binanın yan ve arka tarafındaki açık otopark alanı karo mozaik ile kaplıdır. Binada kullanılan, inşaat ve dekorasyon malzeme ve işçilik kalitesi ile mekanik elemanların kalitesi üst seviyededir.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Ankara İli

Ankara, doğuda Kırşehir ve Kırıkkale; batıda Eskişehir; kuzeyde Çankırı; kuzeybatıda Bolu ve güneyde Konya ve Aksaray illeri ile çevrilidir. Ankara, Orta Anadolu'nun kuzeybatısında bulunan Kızılırmak ve Sakarya nehirlerinin kollarının oluşturduğu ovalarla kaplı bir bölgedir. Bu bölgede orman alanları ile step ve bozkır alanlarını bir arada görmek mümkündür. Akarsu boylarında sıralar halinde görülen iğde, söğüt ve kavak ağaçları step içerisinde yer alır. Genel olarak Karasal İklimin hüküm sürdüğü Ankara'da, kışlar soğuk ve kar yağışlı, yazlar ise sıcak ve kuraktır. Yağışlar en çok ilkbahar mevsimindedir. Karın yerde kalma süresi ortalama 62 gündür. Gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunur. En sıcak aylar Temmuz (ortalama 23,4 °C) ve Ağustos (ortalama 23,9 °C), en soğuk aylar ise Ocak (ortalama 0,6 °C) ve Şubat (ortalama 1 °C) olarak belirlenmiştir.

İlin, en yüksek noktasını 2.015 m. yüksekliğindeki Elmadağ Dağı, en geniş ovasını 3.789 km²'lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölünü yaklaşık 490 km²'lik yüzölçümü (İl içi) ile Tuz Gölü, en uzun akarsuyunu yaklaşık 151 km.lik (İl içi) uzunluğu ile Sakarya Nehri, en büyük barajını 83,8 km².lik yüzölçümü ile Sarıyar Barajı oluşturmakta olup, il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır. İlçeleri Akyurt - Altındağ - Ayaş - Bala - Çankaya - Çubuk - Elmadağ - Etimesgut - Gölbaşı - Kalecik - Kazan - Keçiören - Mamak - Pursaklar - Sincan - Yenimahalle - Beypazarı - Çamlıdere - Evren - Güdül - Haymana - Kızılcahamam - Nallıhan - Polatlı - Şereflikoçhisardır.



Harita 1 - Ankara'nın Konumu

Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışmaktadır ve bu sektör ilin gayrisafi hasılasında en büyük paya sahiptir. Bu sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır. Ankara il genelinde toprakların %60'ı tarım alanı olarak kullanılmaktadır. Ankara'da yapılan tarım daha çok tarla ürünlerine dayanır. Konya'dan sonra Türkiye'nin ikinci büyük tahıl (buğday) ambarıdır. Geniş ekim alanına sahiptir. Buğdaydan başka, yulaf, arpa, baklagiller, sanayi bitkileri, şeker pancarı, yumru bitkileri, sebze ve meyve çeşitleri, patates oldukça çok yetiştirilir. Sakarya ve buna dökülen akarsuların vadilerinde pirinç ekilir. Armudu ve üzümü meşhurdur. Polatlı, Haymana, Ş. Koçhisar, Bala ve Çubuk'ta buğday ekimi yaygındır. Arpa, yulaf, şekerpancarı, kavun, karpuz ve sebze üretimi de tarımda çok önemli bir yer tutar. Fasulye, yem bitkileri, mercimek, çeltik, ayçiçeği yetiştirilir. Meyvacılık pek yaygın değilse de armut, elma, kayısı, kiraz, vişne, erik ve ceviz gibi meyvalar yetiştirilir. En çok yetiştirilen meyve üzumdür.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Ankara'nın Toplam Nüfusu 5.639.076 kişidir.

4.1.2 - Çankaya İlçesi

İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara İline bağlı bir ilçe olan Çankaya, doğusunda Mamak, kuzeyinde Altındağ, batısında Yenimahalle, güneyinde Gölbaşı ile çevrilidir. Çankaya, 9 Haziran 1936'da merkez ilçe yapıldı. O zamanlar bucak olan Gölbaşı ve Elmadağ ilçemize bağlandı. Daha sonra Kayaş, Cebeci, Bahçelievler ve Dikmen bucak oldu. 1960 yılında bucak teşkilatlarının kaldırılmasıyla Kayaş, Cebeci, Bahçelievler ve Dikmen Çankaya'nın semtleri haline geldiler. İlçenin bugün 17 semti ve 124 mahallesi bulunmaktadır. İl merkezine 9 km. uzaklıktaki Çankaya'nın yüzölçümü 307 km², 2019 Yılı Adrese Dayalı Nüfus kayıt verilerine göre; toplam nüfusu 944.609 kişidir. Çankaya sınırları içerisinde Cumhurbaşkanlığı Köşkü, TBMM, Başbakanlık, kuvvet komutanlıkları (Genelkurmay Başkanlığı, Kara Kuvvetleri Komutanlığı, Hava Kuvvetleri Komutanlığı, Deniz Kuvvetleri Komutanlığı ve Jandarma Genel Komutanlığı), bakanlıklar, kamu kuruluşları, büyükelçilikler, önemli ticari, kültürel ve sosyal merkezler yer almaktadır. Fakat Çankaya'nın Ankara'nın diğer metropol ilçelerinden farkı, gündüz nüfusunun 2,5 milyonu aşmasıdır. Çünkü Ankara'nın sosyal, kültürel, siyasi ve ticari hayatına yön veren kuruluşların önemli bir bölümü Çankaya sınırları içerisinde.

Ankara'nın önemli ilçelerinden olan Çankaya'da Atatürk Orman Çiftliği, Anıtkabir Atatürk Müzesi, Atatürk Anıtı (Zafer Anıtı-Sihhiye), MTA Genel Müdürlüğü Tabiat Tarihi Müzesi, Güvenlik Anıtı , Etnografya Atatürk Anıtı ODTÜ Arkeoloji Müzesi, Devlet Resim ve Heykel Sergi Salonu, Anıt Park, Botanik Bahçesi, Abdi İpekçi Parkı, Güven Park, Kurtuluş Parkı, Kuşulu Park, Milli Egemenlik Parkı, Ahmet Arif Parkı, Hitit Anıtı, Atakule ve TBMM bulunmaktadır.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

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

Gayrimenkul Sektörü:

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

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir. 2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşaa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 yılında alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır.

2020 yılına gelindiğinde yaşanan küresel salgın sebebi ile tüm sektörler gibi gayrimenkul sektörü de olumsuz etkilenmiştir. Salgın sonrasında oluşacak yeni koşullara bağlı olarak kısa ve orta vadede hızlı toparlanmaların yaşanabileceği düşünülmektedir.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağlı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağlı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir sınırlayıcı kısıtlayıcı faktörle karşılaşılmaştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ve kısmen belgeli, kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Çankaya İlçesi içinde bilinen bir sokak üzerinde yer almaktadır.
- * Cinnah Caddesi'ne yakın konumdadır.
- * İnşaat ve dekorasyon malzeme ve işçilik kalitesi ile mekanik aksam kalitesinin üst seviyede olduğu görülmüştür.
- * Terastan şehir manzarasına sahiptir.
- * Binada kapalı garaj ve asansör bulunmaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Gayrimenkul satışı ya da kiralaması komple bina şeklinde olması halinde sınırlı bir alıcı kitlesi bulunduğu düşünülmektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Tamamı 5 adet bağımsız bölümden oluşan binanın pazar değerinin tespitine ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık Emsaller

1 * HSF Emlak

Tel 0533 552 57 14

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sokakta yer alan 3+1 planlı daire satılık durumdadır. 1. katta yer alan daire 120 m² olarak pazarlanmaktadır. Otoparklı olduğu beyan edilmiştir. Bina 30 yaş ve üzerinde olup değerlendirme konusu taşınmazlara göre bina yaşı açısından dezavantajlıdır.

SATILIK	120 .-M ²	460.000 .-TL	3.833 .-TL/M ²
---------	----------------------	--------------	---------------------------

2 * Osmanlı Emlak

Tel 0532 473 68 61

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sokakta yer alan 3+1 planlı daire satılık durumdadır. 4. katta yer alan dubleks daire 150 m² olarak pazarlanmaktadır. Otoparklı ve asansörlü yeni bir binada olduğu beyan edilmiştir. Bina yaşı açısından avantajlıdır. Yeni dubleks daire olarak pazarlanmaktadır. Potansiyel kirasının 5.500 TL civarında olabileceği beyan edilmiştir.

SATILIK	150 .-M ²	1.100.000 .-TL	7.333 .-TL/M ²
KİRALIK	150 .-M ²	5.500 .-TL	37 .-TL/M ²

3 * Remax Lot

Tel 0530 412 07 06

Taşınmaz aynı muhit içerisinde Yeşilyurt Sokak'ta yer almaktadır. 4+1 planlı daire 190 m² olarak pazarlanmaktadır. Eski bir apartmanda konumlanmıştır. Bina yaşı olarak dezavantajlı, konum olarak benzer niteliktedir.

SATILIK	190 .-M ²	780.000 .-TL	4.105 .-TL/M ²
---------	----------------------	--------------	---------------------------

4 * Kavaklıdere Emlak

Tel 0312 427 54 44

Emsal taşınmaz Gaziosmanpaşa'da yer almaktadır. 1.220 m² arsa üzerinde yer alan bina 3.800 m² kapalı kullanım alanı ile pazarlanmaktadır. 5-6 yaşında olduğu beyan edilmiştir. 5 adet büyük hacimli mağaza, 8 adet daire ve 1 adet büro-ofis bulunduğu beyan edilmiştir. Tümü ile faal durumda olduğunda 55.000 - 60.000 TL arasında kira getirisi sağlanabileceği beyan edilmiştir. Ön ve arka bahçe içerisinde yaklaşık 20 araçlık otopark imkanı bulunduğu beyan edilmiştir. Benzer nitelikte olduğu metraj olarak değerlendirme konusu taşınmaza göre büyük olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	3800	.-M ²	11.000.000	.-TL	2.895	.-TL/M ²
KİRALIK	3800	.-M ²	57.500	.-TL	15	.-TL/M ²

5 * Turyap Yıldız Temsilciliği

Tel 0312 440 50 77

Gaziosmanpaşa'da Uğur Mumcu Caddesi'nin iki alt sokağında yer alan bina komple satılık durumdadır. 4 katlı bina toplam 1.000 m² brüt kullanım alanı ile pazarlanmaktadır. Açık otopark alanına sahip olduğu beyan edilmiştir. Eski bir yapı olup bina yaşı olarak değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır.

SATILIK	1000	.-M ²	4.000.000	.-TL	4.000	.-TL/M ²
KİRALIK	1000	.-M ²	21.500	.-TL	22	.-TL/M ²

6 * Tolga Örücü Yatırım Danışmanlığı

Tel 0532 165 05 06

Remzi Oğuz Arık Mahallesi içerisinde yer alan Büklüm Sokak'ta bulunan taşınmaz işlek bir noktada konumlanmıştır. 5 katlı bina 2.700 m² brüt kullanım alanı ile pazarlanmaktadır. 20 araçlık açık, 20 araçlık kapalı otopark imkanı bulunduğu beyan edilmiştir. Bina yaşı olarak değerlendirme konusu taşınmaza göre daha eski, konum olarak daha iyi bir noktada yer almaktadır.

SATILIK	2700	.-M ²	10.000.000	.-TL	3.704	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	------------	------	-------	---------------------

Kiralık Emsaller

7 * Salim Taşçı Gayrimenkul

Tel 0312 417 03 04

Ayrancı Mahallesi'nde komple bina kiralık durumdadır. 5 katlı bina 350 kişilik çalışma kapasitesine sahip olup 15 araçlık otopark imkanı bulunduğu beyan edilmiştir. Plaza donatılarına ve altyapısına sahip bina için 55.000 TL + KDV bedeli istenmektedir.

KİRALIK	3250	.-M ²	55.000	.-TL	16,92	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	--------	------	-------	---------------------

8 * Coldwell Banker Başkent

Tel 0312 436 01 00

Emsal taşınmaz Cinnah Caddesi üzerinde konumlanmıştır. 495 m² arsa üzerinde konumlanmış bina 4 kattan oluşmaktadır. Yaklaşık 25- 30 yaş aralığındadır. Asansör, yangın merdiveni, jeneratör ve 10 araçlık otopark imkanına sahip durumdadır. 30.000 TL + KDV bedelle kiralıktır. Konum olarak daha iyi, bina yaşı olarak daha kötü durumdadır.

KİRALIK	1400	.-M ²	30.000	.-TL	21,43	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	--------	------	-------	---------------------

9 * KW Angora Gayrimenkul

Tel 0533 320 32 01

Cinnah Caddesi üzerinde eski bir apartmanın 1.katında yer alan taşınmaz kiralık durumdadır. 270 m² olarak pazarlanan taşınmazın dha önce dershane olarak kullanıldığı bilgisi alınmıştır. Otoparklı ve güvenlik görevlisi olan bir apartmanda yer almaktadır. Bina yaşı olarak dezavantajlıdır. Kuşlukpark'a yakın konumda olduğu beyan edilmiştir. Ana cadde üzerindedir.

KİRALIK	270	.-M ²	4.000	.-TL	14,81	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-------	------	-------	---------------------

10 * Yaşarkent Gayrimenkul

Tel 0532 154 85 73

Emsal taşınmaz Gaziosmanpaşa Mahallesi'nde Filistin Caddesi'ne yakın bir konumda yer almaktadır. 15-20 yaş aralığında yer alan taşınmaz 2.000 m² brüt kapalı alan ile pazarlanmaktadır. Bina yaşı olarak daha eski olup konum olarak benzer nitelikte olduğu düşünülmektedir. Komple bina olarak kiralıktır.

KİRALIK	2000	.-M ²	80.000	.-TL	40,00	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	--------	------	-------	---------------------



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (SATILIK) (BİNA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
SATIŞ FİYATI		11.000.000	4.000.000	10.000.000
SATIŞ TARİHİ		-	-	-
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	1.459,00	3.800	1.000	2.700
BİRİM M ² DEĞERİ		2.895	4.000	3.704
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 5%	BENZER 0%	ORTA BÜYÜK 5%
İMAR KOŞULLARI				
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA İYİ -5%
DİĞER BİLGİLER	yapım yılı			
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		10%	15%	5%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	3.890	3.184	4.600	3.889

Parsel üzerinde yer alan binada kat mülkiyeti kurulmuş olup, bağımsız bölüm değerleri takdir edilirken öngörülen kira değerleri ile doğrudan kapitalizasyon yöntemi ve emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan benzer nitelikli taşınmazların ortalama m² satış değerinin konumuna, özelliklerine, yapım yılına vb. niteliklerine göre değiştiği gözlenmiştir. Yukarıdaki emsal karşılaştırma tablosunda binanın tamamı için karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Taşınmazın özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Buna göre taşınmazların bulunduğu binanın ortak kullanım alanları da dahil ortalama birim m² satış değeri için 3.890.-TL olarak takdir edilmiştir.

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Toplam Kapalı Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)
5201	10	1.459,00	3.890,00	5.675.510,00	5.676.000,00
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)				5.675.510 TL	
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (.-TL)				5.680.000 TL	

Emsal karşılaştırma Yaklaşımına göre değerlemesi yapılan her bir bağımsız bölüm için takdir edilen değerler (ortak kullanım alanlarından kazanılan değerler de dahil edilerek) aşağıdaki tabloda ayrı ayrı gösterilmiştir.

Bağ.Bi. No	Bulunduğu Kat	Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m ²)	m ² Birim Değeri	Taşınmazların Değeri (TL) (KDV Hariç)	Taşınmazların Değeri (TL) (KDV Dahil)
1	Zemin	143,00	9.900	1.415.700	1.670.526
2	1. Kat	191,00	5.600	1.069.600	1.080.296
3	2. Kat	191,00	5.600	1.069.600	1.080.296
4	3. Kat	191,00	5.600	1.069.600	1.080.296
5	4. Kat	191,00	5.525	1.055.275	1.065.828
TOPLAM DEĞER		907,00	6.590	5.679.775	5.977.242
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER				5.680.000	5.977.242

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KİRALIK) (BİNA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 7	Emsal 8	Emsal 10
SATIŞ FİYATI		55.000	30.000	80.000
SATIŞ TARİHİ		-	-	-
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	1.459,00	3.250	1.400	2.000
BİRİM M ² DEĞERİ		17	21	40
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	BENZER 0%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI				
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
DİĞER BİLGİLER	yapım yılı			
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ -10%	ORTA KÖTÜ 5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-10%	-13%
TOPLAM DÜZELTME		0%	-30%	-18%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	21,52	17	15	33

Parsel üzerinde yer alan binada kat mülkiyeti kurulmuş olup, bağımsız bölüm değerleri takdir edilirken öngörülen kira değerleri ile doğrudan kapitalizasyon yöntemi ve emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır.

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi için taşınmazın kira analizi yapılmış olup, bina olarak ortalama kira birim m² değeri 21.52.-TL/m²/ay olarak öngörülmüştür. Bağımsız bölümlerin münferit değerleri toplam bina kira değeri dikkate alınarak öngörülmüştür.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olması nedeni ile yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bölgede yapılan incelemelerde kapitalizasyon oranının % 5,5 - % 7.00 civarında olduğu gözlemlenmiş olup, bu çalışmada kapitalizasyon oranı % 6,25 olarak kullanılmıştır.

6.3.1 - Kapitalizasyon Oranı Analizi

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının % 5,5 -% 7 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Taşınmazların tapu niteliği dikkate alınarak kapitalizasyon oranları farklı öngörülmüştür.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 2	150	5.500	66.000	1.100.000	6,00%
Emsal 4	3800	57.500	690.000	11.000.000	6,27%
Emsal 5	1000	21.500	258.000	4.000.000	6,45%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen hesaplamalar doğrultusunda oluşturulan net gelir- değer tablosundan da görüleceği üzere, 5 adet taşınmazın bu yöntemle göre toplam değeri olarak **6.030.144.-TL** olarak takdir edilmiştir.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile elde edilen değerleri aşağıdaki listede belirtilmiştir.

Bağ.Bİ. No	Bulunduğu Kat	Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m²)	m² Birim Kira Değeri (TL/AY/m²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (.-TL)
1	Zemin	143,00	50,00	7.150	85.800	6,25%	1.372.800
2	1. Kat	191,00	33,00	6.303	75.636	6,25%	1.210.176
3	2. Kat	191,00	32,00	6.112	73.344	6,25%	1.173.504
4	3. Kat	191,00	32,00	6.112	73.344	6,25%	1.173.504
5	4. Kat	191,00	30,00	5.730	68.760	6,25%	1.100.160
TOPLAM		907,00		31.407,00			6.030.144

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların konumu, büyüklüğü ve nitelikleri de dikkate alındığında mevcut kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre;

Taşınmazın Toplam Değeri (.-TL)	5.680.000 TL
---------------------------------	--------------

■ Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre;

Taşınmazın Toplam Değeri (.-TL)	6.030.144 TL
---------------------------------	--------------

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Taşınmazın değer takdirinde iki farklı yöntem kullanılmış olup, iki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak emsal karşılaştırma yönteminin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için pazar yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bağımsız bölümler kat, konum ve cephelerine göre farklı birim m² değerleri öngörülmüştür. Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Yapılan incelemeye göre yasal gereklilerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazın inşaatı tamamlanmış, yapı kullanma izin belgesi alınmış ve kat mülkiyetine geçilmiştir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazlar için piyasa koşullarından elde edilen veriler analiz edilmiş olup, aylık kira değerleri aşağıdaki gibi öngörülmüştür.

Bağ.Bİ. No	Bulunduğu Kat	Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m ²)	m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)
1	Zemin	143,00	50,00	7.150
2	1. Kat	191,00	33,00	6.303
3	2. Kat	191,00	32,00	6.112
4	3. Kat	191,00	32,00	6.112
5	4. Kat	191,00	30,00	5.730
TOPLAM		907,00		31.407,00

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine
6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup
Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetlidir.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının
Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel
6.5.8 - Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup
Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli ve tüm hisseleri Şirkete ait olduğundan bu kapsam dışındadır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule
Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne
6.5.9 - Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı
Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin
Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında
Görüş

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazın inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmış, kat mülkiyeti kurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "BİNA" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;

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

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu 5 Adet bağımsız bölümün;

30.12.2020 tarihli toplam değeri için ;

5.680.000 .-TL

(Beş Milyon Altı Yüz Seksen Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

5.977.242 .-TL

Aylık Toplam Kira Değeri için;

31.407 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



A. Özgün HERGÜL
Lisans No: 402487

Değerleme Uzmanı



Metin EVLEK
Lisans No: 402617

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT
Lisans No: 402003

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