



Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

4 Adet Bağımsız Bölüm

Çankaya / Ankara

2022REVB291 / 30.12.2022

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Sayın Saldıray SÖKMEN,

Talebiniz doğrultusunda Çankaya’da konumlu olan “**4 Adet Bağımsız Bölüm**”ün toplam pazar değerine yönelik **2022REVB291** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 391 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerindeki “Kargir apartman” niteliğindeki ana taşınmazda yer alan 4 adet bağımsız bölümdür. Taşınmazların toplam pazar değeri ve pazar kirası aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ VE PAZAR KİRASİ		
Değer Tarihi	30.12.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	14.555.000.-TL	Ondörtmilyonbeşyüzellibeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	16.425.200.-TL	Onaltımilyondörtüzyırmibeşbinikiyüz.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	63.000.-TL	Altmışüçbin.-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	74.340.-TL	Yetmişdörtbinüçyüzkırk.-TL

Pazar değerinin ve pazar kirasının tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin ve pazar kirasının takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 28.01.2022 tarihli sözleşme ve 01.11.2022 tarihli ek protokole istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye yardım eden;
Necati Umut ŞAHİN

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkullerin Konum Analizi.....	17
Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri	20
SWOT Analizi.....	23
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	25
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	39
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	41
Ekler	44

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	GYO portföyünde yer alan gayrimenkul olması	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmazlara yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında işin kapsamı haricinde müşterinin herhangi bir talebi bulunmamaktadır.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	100. Yıl Mah. Kuleli Sokak No: 5 Çankaya/Ankara	
TAPU KAYDI	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Ali Fuat Başgil Mahallesi, 5441 ada 12 parsel, 1, 2, 3 ve 4 no.lu bağımsız bölümler	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	391 m²	
İMAR DURUMU	Lejant: Konut	Yençok: 3 Kat
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Mevcut Kullanım	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 4	Yapım yılı: 2000
	Yol kotu üstü kat sayısı: 4	Yol kotu altı kat sayısı: 3
	Otopark Kapasitesi: 3 araçlık açık otopark	Asansör Kapasitesi: 1 adet şahıs asansörü
MEVCUT FONKSİYONLAR	Eğitim Tesisi	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	1.423 m²
SATILABİLİR ALAN	Dükkan Satılabilir Alanı (1 no.lu bb)	253,91 m²
	Konut Satılabilir Alanı (2 no.lu bb)	142,23 m²
	Konut Satılabilir Alanı (3 no.lu bb)	142,23 m²
	Konut Satılabilir Alanı (4 no.lu bb)	369,05 m²

FİNANSAL GÖSTERGELER	
KAPİTALİZASYON ORANI	%6,00 (1 no.lu bağımsız bölüm) %5,50 (2, 3 ve 4 bağımsız bölüm)
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	16,67 Yıl (1 no.lu bağımsız bölüm) 18,18 Yıl (2, 3 ve 4 bağımsız bölüm)
DÜKKAN BİRİM SATIŞ DEĞERİ	18.500 TL/m ²
KONUT BİRİM SATIŞ DEĞERİ	14.000-17.000 TL/m ²
DÜKKAN BİRİM KİRA DEĞERİ	85 TL/m ² /ay
KONUT BİRİM KİRA DEĞERİ	60-72 TL/m ² /ay
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	30.12.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	14.555.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	16.425.200.-TL
PAZAR KİRASİ (KDV HARİÇ)	63.000.-TL
PAZAR KİRASİ (KDV DAHİL)	74.340.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 30.12.2022 tarihinde, 2022B291 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Ali Fuat Başgil, 5441 ada, 12 parsel, 1, 2, 3 ve 4 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 30.12.2022 tarihli toplam pazar değerinin ve pazar kirasının, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; GYO portföyünde yer alan gayrimenkuller olması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No:402484) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Değerleme Uzmanı Necati Umut ŞAHİN yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 01.12.2022 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.12.2022 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 28.01.2022 tarihli dayanak sözleşmesi ve 01.11.2022 tarihli ek protokol hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 2374 no.lu ve 28.01.2022 tarihli dayanak sözleşmesi ve 01.11.2022 tarihli ek protokol kapsamında; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Ali Fuat Başgil Mahallesi, 5441 ada, 12 parsel, 1, 2, 3 ve 4 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 30.12.2022 tarihli toplam pazar değerinin ve pazar kirasının, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	29.12.2017	2017REVB342	Bilge KALYONCU Bilge Beller ÖZÇAM	3.510.000
Rapor 2	30.12.2013	2013REVB119	Simge SEVİN AKSAN Bilge Beller ÖZÇAM	2.423.000
Rapor 3	28.12.2012	2012REVB101	Özge AKLAR Hüsniye BOZTUNÇ	2.330.000

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Çankaya Mah. Çankaya Caddesi No:1 B/68 Çankaya/Ankara adresinde faaliyet gösteren Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

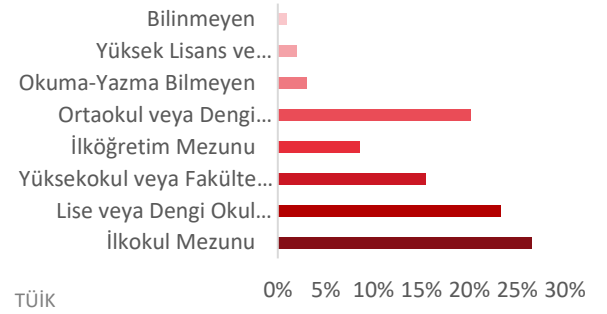
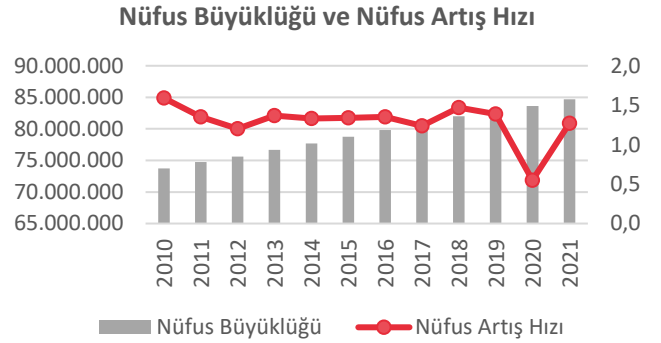
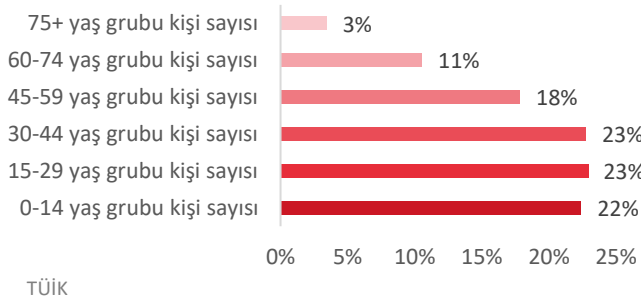
Bölüm 2

Demografik ve Ekonomik Veriler

Türkiye

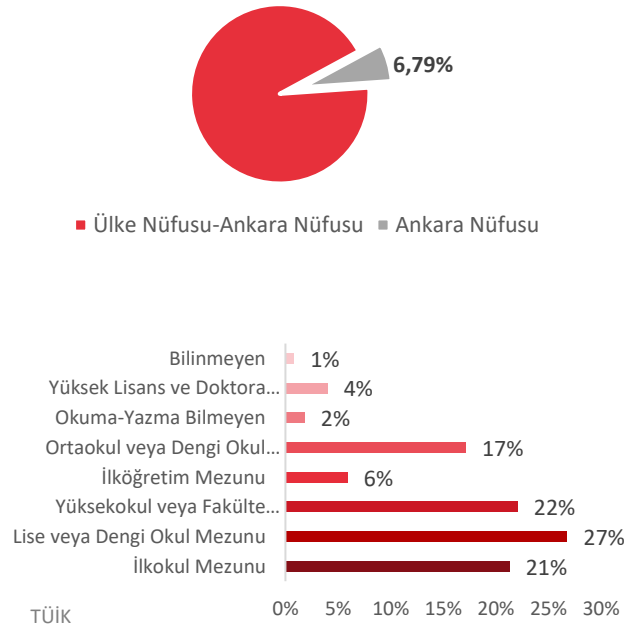
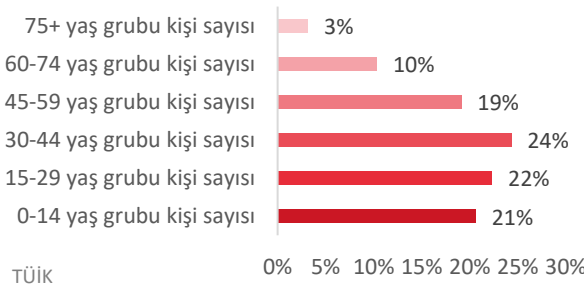
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

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



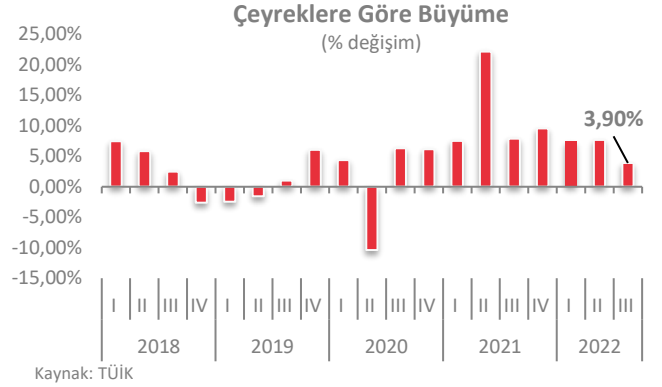
Ankara

2021 yılında, Türkiye nüfusunun %6,79’unun ikamet ettiği Ankara, 5.747.325 kişi ile en çok nüfusa sahip 2. il olmuştur. Ankara nüfusu, 2021 yılında yaklaşık %1,48 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Ankara ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

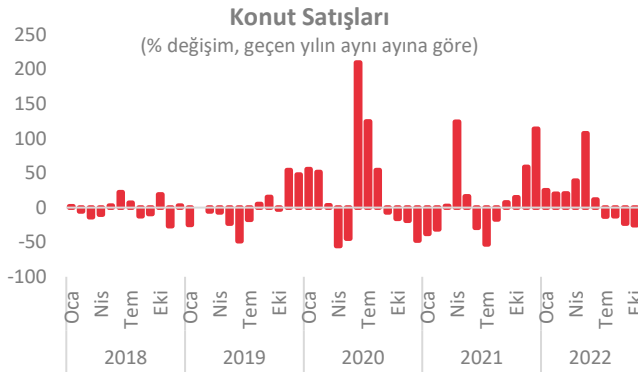
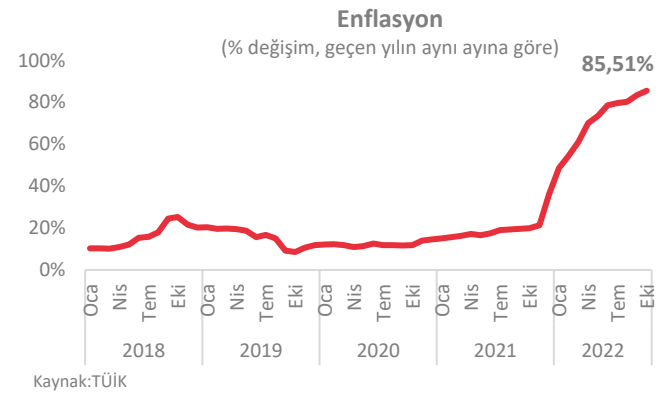


2.2 Ekonomik Veriler¹

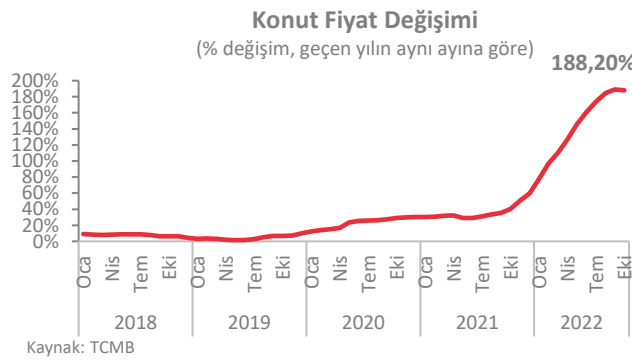
2022 yılı üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi hız kesmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %0,1 daralırken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %3,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise takvim etkisinden arındırılmış seride %3,6, takvim etkisinden arındırılmamış seride %3,9 olarak açıklanmıştır. Dolar bazında kümülatif GSYH ise 2022 ikinci çeyrekteki 828,2 milyar dolardan 842,3 milyar dolara yükselerek %1,7 oranında artış kaydetmiştir.



Kasım ayında enflasyon piyasa ortalama beklentilerine yakın gerçekleşmiş ve momentum göstergelerindeki iyileşme sürmüştür. Genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %2,9 artarken yıllık enflasyon ekim ayındaki %85,5'ten %84,4'e inmiştir. Gıda enflasyonu genel enflasyona en yüksek katkıyı yapan grup olmuştur. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) ise enerji fiyatlarıyla yavaşlamış ve Yi-ÜFE aylık enflasyonu %0,7 olurken yıllık enflasyon ise geçen ayki %157,7'den %136,0'a gerilemiştir.



Konut satışları Kasım ayında yıllık %34,1 gerileyerek 117.806 adet olarak gerçekleşmiştir. Geçtiğimiz ay ipotekli satışlar %57,7 gerileyerek 16.655 adet olurken diğer satışlar %27,5 düşerek 101.151 adet olmuştur. Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı ise bir önceki yılın aynı ayına göre %32,9 azalarak 37.380 olmuştur. Böylece toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,7 olmuştur. İkinci el konut satışlarındaki yıllık azalış da %34,7 seviyesinde gerçekleşmiştir. Öte yandan yabancılara yapılan konut satışları ise bir önceki yılın aynı ayına göre %17,4 azalarak 6.083 olmuştur.



Türkiye genelinde konut fiyatları Ekim ayında yıllık %188,2 artış kaydetmiştir. Böylelikle sınırlı da olsa 1,5 yıldır yıllık konut fiyat artışında ilk kez yavaşlama izlenmiştir. Enflasyondan arındırılmış (reel) artış ise %56,3 oranında gerçekleşmiştir. Üç büyük il içinde en yüksek artış %204,6 ile İstanbul'da yaşanırken en düşük artış ise %186,4 ile İzmir'de kaydedilmiştir. Mevsim etkilerinden arındırılarak aylık değişime bakıldığında konut fiyatlarının bir önceki aya göre %5,36 artış eğiliminde olduğu görülmektedir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Ankara
İlçesi	Çankaya
Mahallesi	Ali Fuat Başgil
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	5441
Parsel No	12
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Kargir apartman
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	391 m ²

Kat mülkiyeti tablosu aşağıda yer almaktadır.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	KATI	ARSA PAYI	MALİKİ	HİSSESİ
1 No.lu Bağımsız Bölüm	İki Katlı Dükkan	3. ve 2. Bodrum Kat	187/782	Atakule Gayrimenkul Yatırım Oratklığı A.Ş.	Tam
2 No.lu Bağımsız Bölüm	Konut	1. Bodrum Kat	107/782	Atakule Gayrimenkul Yatırım Oratklığı A.Ş.	Tam
3 No.lu Bağımsız Bölüm	Konut	Zemin Kat	107/782	Atakule Gayrimenkul Yatırım Oratklığı A.Ş.	Tam
4 No.lu Bağımsız Bölüm	Dubleks Çatı Aralı Konut	1. ve 2. Normal Kat	381/782	Atakule Gayrimenkul Yatırım Oratklığı A.Ş.	Tam

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 01.12.2022 tarih, saat 20.36 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- Yönetim Planı: 26/10/2010 (27.10.2010 tarih ve 35820 yevmiye no)
- Belediye gelirleri kanununa göre sınırlıdır. (02.06.20210 tarih ve 10279 yevmiye numarası)*

**Taşınmazların üzerinde "Belediye Gelirleri Kanunu'na göre kısıtlıdır." Beyanı bulunmakta olup, Çankaya Belediyesi'nde yapılan araştırmalara göre taşınmazlara ait herhangi bir borcun bulunmadığı tespit edilmiştir. Tapu Sicil Müdürlüğü'nde bu beyan bu bilgilere istinaden değerlendirme tarihi itibarı ile kaldırılabilir yeni bir yazı ile aynı beyanın konulacağı bilgisi verilmiş olup bu beyanın konulma nedeninin taşınmazların devri söz konusu olduğunda Çankaya Belediyesi'nden "Borcu yoktur." Yazısı alınmadan işlem yapılmasının önüne geçmek olduğu ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde öğrenilmiştir.)*

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin tapu kayıtlarında, "Belediye Gelirleri Kanunu'na göre kısıtlıdır." Beyanı bulunmakta olup taşınmazların tapu kayıtlarında yer alan beyan taşınmazların devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama getirmektedir.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

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

01.12.2022 tarih, saat 20.36 itibarıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmazlara ilişkin son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerleme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, genellikle zemin katı dükkan üst katları mesken ya da ofis olan 4-5 binalar yer almaktadır.

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 06.12.2022 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda ve ekte yer alan 25.11.2022 tarihli imar durumu yazısından edinilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parselin imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 Ölçekli 5. Etap Gaziosmanpaşa, 100.Yıl, Kazım Özalp İle Büyükesat Mahalleleri Zemin Katlarında / Açığa Çıkan Bodrum Katlarında / Binanın Birinci Katında Ticaret Kullanımı Yapılabilecek Konut Parsellerinin Cephe Aldığı Yolların Belirlenmesi Çalışması

Lejandi: Konut Alanı

Yapılaşma şartları;

- Y_{ençok}: 3 kat
- İnşaat Nizamı: İkili Blok Nizam
- Yoldan çekme mesafesi 7,50 m, yan parsellerden 3'er m'dir.



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

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgiye göre konu taşınmazlara ait son üç yıllık dönemde gerçekleşen imar durumu değişikliği bulunmamaktadır.

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

Çankaya Belediyesi'nde 06.12.2022 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	03.06.1998	-	1.423	Yeni Yapı	Toplam İnşaat Alanı: 1.423 m ²
Yapı Ruhsatı	19.06.1998	19	176	İksa	176 m ² iksa yapılacaktır.
Yapı Ruhsatı	23.06.1998	217	1.423	Yeni İnşaat	3 Adet Konut: 1.088 m ² 1 Adet Dükkan: 335 m ² 3 Adet Konut: 752 m ²
Yapı Kullanma İzni	17.08.2000	253/2000	1.423	Yapının Tamamı	1 Adet Dükkan: 254 m ² Ortak Alan: 417 m ²

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 03.06.1998 tarihli "Mimari Proje"; 19.06.1998 tarih 19 no.lu "Yapı Ruhsatı", 23.06.1998 tarih 217 no.lu "Yapı Ruhsatı" ile 17.08.2000 tarih 253/2000 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ait enerji verimlilik sertifikasına ilgili belediyede ulaşılamamıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak tapu kayıtlarında ve belediye arşiv dosyasında herhangi bir sözleşmeye ilişkin bilgiye ulaşılamamıştır.

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

Bu değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

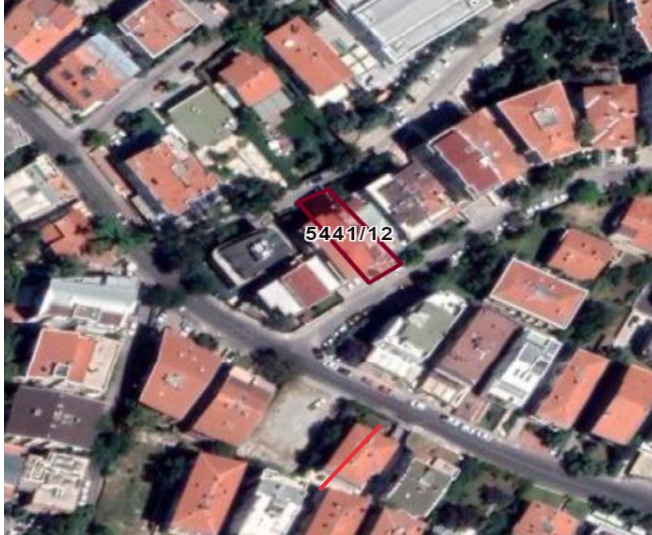
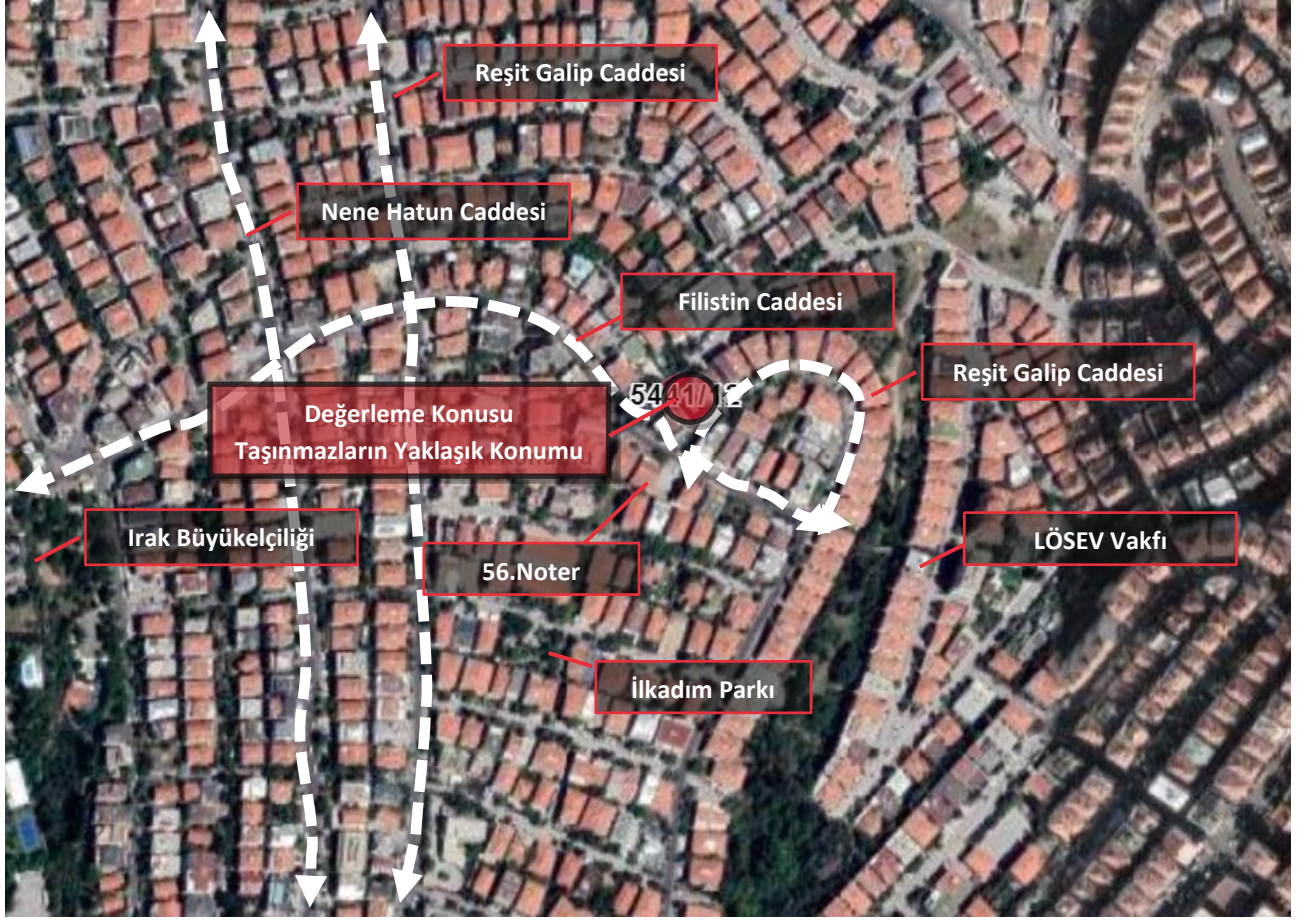
Gayrimenkullerin açık adresi: 100.Yıl Mah. Kuleli Sokak No: 5 Çankaya/Ankara

Değerleme konusu taşınmazlar Ankara ili, Çankaya ilçesi, 100.Yıl Mahallesi Kuleli Sokak No: 5 adresinde yer alan 1, 2, 3 ve 4 no.lu bağımsız bölümlerdir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana taşınmaz; Kuleli Sokak üzerinde konumlanmaktadır. Ankara'nın erişimi en kolay ilçelerinden birisi olan Çankaya'nın kimliğini konsolosluk, çalışan ve öğrenci kesimi oluşturmakta olup ilçe merkezinin gelişimi bu kesimlerin ihtiyaçlarını karşılayabilmelerine göre şekillenmiştir. Taşınmazlar, Çankaya'nın orta-üst gelir grubunun yaşadığı, Gaziosmanpaşa olarak da bilinen bölgede yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge konut ve ofis alanlarının yoğun olduğu bir bölgedir. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Kuleli Sokak üzerinde konut ve ofis amaçlı kullanımlar yoğunlukta olup bölgedeki ticari hareketliliği ofis ve dükkanların oluşturduğu görülmektedir.

Taşınmazların bulunduğu bölgede; Zimbabve Büyükelçiliği, Amerika Birleşik Devletleri Büyükelçiliği, Çankaya Köşkü, Seğmenler Parkı bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Reşit Galip Caddesi	210 m
Atatürk Bulvarı	900 m
Kızılay Meydanı	3 km
Esenboğa Havalimanı	26 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu taşınmazlar, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Ali Fuat Başgil Mahallesi, 5441 ada, 12 parsel no.lu 391 m² yüz ölçümüne sahip “Kargir Apartman” vasıflı ana gayrimenkulde yer alan “Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” adına tam hisseli 1 no.lu “İki Katlı Dükkan” 2, 3 no.lu “Konut” ve 4 no.lu “Dubleks Çatı Aralı Konut” vasıflı bağımsız bölümlerdir.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmaz, 3 bodrum kat, zemin kat, 2 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 7 katlıdır. Bina bir bütün halinde kiracı firma tarafından eğitim tesisi olarak kullanılmaktadır. 1 no.lu bağımsız bölüm; 3. bodrum ve 2. bodrum kat kullanımlarından oluşmakta olup dükkan niteliklidir. Mevcut durumda 3. bodrum kat kafeterya, 2. bodrum kat kütüphane olarak hizmet vermektedir. 2 no.lu bağımsız bölüm; 1. bodrum kat kullanımından oluşmakta olup yine kiracı firma tarafından ofis olarak kullanılmaktadır. 3 no.lu bağımsız bölüm zemin katta yer almakta olup; giriş holü, resepsiyon ve ofis bölümlerinden oluşmaktadır. 4 no.lu bağımsız bölüm; 1. normal kat, 2. normal kat ve çatı katı alanlarından oluşmakta olup bu alanlarda sınıflar, ofis kullanımları ve WC-lavabo bölümleri yer almaktadır. 4 no.lu bağımsız bölümün içerisinde yer alan çatı katında ise yönetim ofisi, teras, WC-lavabo bölümleri bulunmaktadır.

Ana taşınmazın onaylı mimari projesine göre 3. bodrum katı ve 2. bodrum katında kapalı otopark alanı ve ortak alanlar bulunmaktadır. 1. bodrum katında çalışma alanları, mutfak, WC alanları; zemin katta giriş holü, açık çalışma alanı, cam ile bölümlendirilmiş çalışma odaları, yemek bölümü, mutfak ve bay-bayan WC alanları; 1. normal katta proje geliştirme bölümü, toplantı odası, proje odası, mali işler bölümü, mutfak, bay ve bayan WC alanları; 2. normal katta sekreteryaya genel müdür odası, 2 adet yönetim kurulu odası, toplantı odası, mutfak, bay ve bayan WC alanları; çatı arası katta ise yönetim kurulu başkanı odası, salon, mutfak ve banyo bölümünden oluşmaktadır. Onaylı mimari projesine göre 1 no.lu bağımsız bölüm brüt 253,91 m², 2 no.lu bağımsız bölüm brüt 142,23 m², 3 no.lu bağımsız bölüm brüt 142,23 m², 4 no.lu bağımsız bölüm 369,05 m² brüt alana ve 98,74 m² teras kullanım alanı olmak üzere toplam 467,79 m² brüt alanıdır. Söz konusu taşınmazların toplam 416,61 m² ortak alanı mevcuttur. Değerleme konusu taşınmazların tamamı onaylı mimari projesine ve iskan belgesine göre toplam 1.423 m² brüt alana sahiptir.

Yapının tamamının eğitim tesisi olarak kullanılmasından dolayı iç mekan özellikleri ağırlıklı olarak ofis kullanımına yönelik olarak tasarlanmış ve dekore edilmiştir. Mevcut durumda 3. bodrum katta yer alan otopark iptal edilerek kütüphane ve çalışma alanı olarak kullanılmakta olup toplam kapalı alanında herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır. Ayrıca taşınmazların iç hacimlerinde mimari projeden farklı olarak bölümlendirmeler yapılmıştır. Söz konusu yapılan değişiklikler geri dönüştürülebilir niteliktedir.

BİNA ALANLARI				
Ada/Parsel	Bağımsız Bölüm	Bina Adı	Bulunduğu Kat	Alan (m ²)
5441 ada 12 parsel	1, 2, 3 ve 4 no.lu Bağımsız Bölüm	Kargir Apartman	3. ve 2. Bodrum Kat	336,00
			1. Bodrum Kat	205,50
			Zemin Kat	205,50
			1. 2. Normal Kat ve Çatı Katı	676,00
			TOPLAM ALAN	1.423,00

Ada/Parsel	Bağımsız Bölüm No	Kat Adı	B.B Brüt Alanı (m ²)
5441 ada 12 parsel	1 No.lu Bağımsız Bölüm	3. Bodrum Kat	146,96
		2. Bodrum Kat	106,96
	2 No.lu Bağımsız Bölüm	1. Bodrum Kat	142,23
	3 No.lu Bağımsız Bölüm	Zemin Kat	142,23
	4 No.lu Bağımsız Bölüm	1. ve 2. Normal Kat	369,05
TOPLAM ALAN			907,43

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	İkili blok nizam
Ana Gayrimenkulün Kat ADEDİ	7 Katlı (3 adet bodrum kat, zemin kat, 2 normal kat ve çatı katı)
Bina Toplam İnşaat Alanı	1.423 m ²
Yaşı	22
Dış Cephe	Alüminyum kompozit panel ve cam giydirme
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	1 Adet Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Açık ve Kapalı Otopark
Diğer	Yangın Algılama ve Güvenlik Sistemi

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

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

Kullanım Amacı	Dükkan (Yasal duruma göre) (1 no.lu bağımsız bölüm) Konut (Yasal duruma göre) (2, 3 ve 4 no.lu bağımsız bölüm) Eğitim Tesisi (Mevcut duruma göre) (1, 2, 3 ve 4 no.lu bağımsız bölümler)
Alanı	Yasal ve Mevcut Duruma göre; 253,91 m ² (1 no.lu bağımsız bölüm) 142,23 m ² (2 no.lu bağımsız bölüm) 142,23 m ² (3 no.lu bağımsız bölüm) 369,05 m ² (4 no.lu bağımsız bölüm)
Zemin	Masif parke, granit, ıslak hacimlerde seramik, fayans
Duvar	Boya, ıslak hacimlerde seramik-granit
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

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

Konu taşınmazların onaylı mimari projesinden farklı olarak iç alanlarında bölümlendirmeler yapılmış olup bu değişiklikler geri dönüştürülebilir niteliktedir. İlgili belediyede yapılan incelemelerde söz konusu değişikliklere ilişkin herhangi bir cezai tutanağa rastlanmamıştır.

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

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

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazların yer aldığı binanın ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede prestijli markaların ofis binaları, marka mağazalar, tanınmış cafe ve restoranlar yer almaktadır.
- Taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkulün otopark ve asansör gibi imkanları bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetine geçmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bina Kuleli Sokak'a ve İzci Sokak'a cepheli konumdadır.
- İnşaat, dekorasyon malzeme ve işçilik kalitesi ile mekanik aksam kalitesinin yüksek olduğu görülmüştür.

- ZAYIF YANLAR

- Onaylı mimari projeden farklı olarak kullanım amacında değişiklik ve projesine aykırı bölümlendirmeler yapılmıştır.
- Gayrimenkul satışı ya da kiralaması komple bina şeklinde olması halinde sınırlı bir alıcı kitlesi bulunduğu düşünülmektedir.
- Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin tapu kayıtlarında, "Belediye Gelirleri Kanunu'na göre kısıtlıdır." beyanı bulunmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Taşınmazların bulunduğu bölge Ankara'nın ticari, sosyal ve kültürel hareketliliğinin yoğun olduğu bir bölgedir.

✗ TEHDİTLER

- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülebilmektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması ve yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı”; 1 no.lu bağımsız bölümün “Dükkan”, 2, 3 ve 4 no.lu bağımsız bölümlerin “Konut” niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirilerinin olma potansiyeli ve çevrelerinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların arsa payı olan kat mülkiyeti tapusuna sahip olması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazların konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmazlara olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Konut Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Property Turkey Gayrimenkul 0543 838 66 46	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Aziziye Mahallesi içerisinde, Cinnah Caddesi üzerinde konumlandır.	Konut	Satılmış (Yaklaşık 1 ay önce)	175	3.500.000	20.000	* Daha büyük kapalı alana sahiptir. * Kısmen avantajlı konumdur. * Ara katta konumlandır. * Yapılı durumdadır. * Ofis kullanımına uygundur. * Yapı kalitesi daha iyidir.
2	Extra Gayrimenkul 0312 286 17 00	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, 100. Yıl Mahallesi içerisinde Fıskiye Sokak üzerinde konumlandır.	Konut	Satılık (Yaklaşık 15 gündür)	110	1.450.000	13.182	* Daha küçük kapalı alana sahiptir. * Benzer konumdur. * Bahçe katta konumlandır. * Yapı kalitesi daha dezavantajlıdır. * Ofis olarak da kullanılabilir. * Pazarlık payı mevcuttur.
3	Sahibinden 0312 820 56 10	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, 100. Yıl Mahallesi içerisinde, Gölge Sokak üzerinde konumlandır.	Konut	Satılık (Yaklaşık 15 gündür)	130	2.150.000	16.538	* Daha küçük kapalı alana sahiptir. * Benzer konumdur. * Yapı kalitesi daha dezavantajlıdır. * 2. katta konumlandır. * Ofis olarak da kullanılabilir. * Pazarlık payı mevcuttur.
4	Colwell Banker Tepe 0312 287 64 65	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Büyükesat Mahallesi içerisinde Turgutlu Sokak üzerinde konumlandır.	Konut	Satılık (Yaklaşık 1 haftadır)	120	1.690.000	14.083	* Daha küçük kapalı alana sahiptir. * Benzer konumdur. * Giriş katta konumlandır. * Yapı kalitesi daha dezavantajlıdır. * Ofis olarak da kullanılabilir. * Pazarlık payı mevcuttur.
5	Karan Gayrimenkul 0507 946 89 20	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Kazım Özalp Mahallesi içerisinde Reşit Galip Caddesi üzerinde konumlandır.	Konut	Satılık (Yaklaşık 2 haftadır)	350	6.000.000	17.143	* Daha küçük kapalı alanı sahiptir. * Daha avantajlı konumdur. * Yapı kalitesi daha dezavantajlıdır. * 2. katta konumlandır. Dupleks meskendir. * Pazarlık payı mevcuttur.

*Değerleme konusu taşınmazlardan 3 no.lu bağımsız bölüm dikkate alınmıştır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede çalışan emlak ofisleri ve iş yeri sahipleri ile görüşülmüştür. Bölgede yapılan satışlar incelendiğinde değerlendirme konusu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek gayrimenkuller tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede konutlar

genellikle ofis olarak kullanılmakta olup konu taşınmazlar ile uyumludurlar. Değerleme konusu taşınmazların kat mülkiyeti tapusuna sahip olması sebebiyle bağımsız bölüm bazlı değerleme yapılmış olup 2, 3 ve 4 no.lu bağımsız bölümler için ofis kullanımlı konut emsalleri bakılmıştır. Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki satış değerlerinin konum, yapı kalitesi, manzarası, cephesi, kapalı alanı gibi durumlar göz önüne alındığında taşınmazların; 2 no.lu bağımsız bölümü için birim satış değerinin 14.000-14.500 TL/m², 3 no.lu bağımsız bölüm için birim satış değerinin 17.000-17.500 TL/m² ve 4 no.lu bağımsız bölümün ise birim satış değerinin 14.500-15.000 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkan Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Sahibinden -	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Bağlar Caddesi üzerinde konumludur.	Dükkan	Satılmış (Yaklaşık 2-3 ay önce)	80	1.250.000	15.625	* 1 no.lu bağımsız bölüme kıyasla kapalı alanı daha küçüktür. * Yapı kalitesi daha dezavantajlıdır. * Daha dezavantajlı konumdur. * Zemin katta konumludur.
2	Karınca Grup İnşaat Emlak 0312 325 06 47	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, 100. Yıl Mahallesi içerisinde Filistin Caddesi üzerinde konumludur.	Dükkan	Satılık (Yaklaşık 10 gündür)	700	14.000.000	20.000	* 1 no.lu bağımsız bölüme kıyasla kapalı alanı daha büyüktür. * Daha avantajlı konumdur. * Yapılı durumdadır. * Yapı kalitesi benzerdir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Sahibinden -	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Kazım Özalp Mahallesi içerisinde Reşit Galip Caddesi üzerinde konumludur.	Dükkan	Satılık (Yaklaşık 2 aydır)	40	999.000	24.975	* 1 no.lu bağımsız bölüme kıyasla kapalı alanı daha küçüktür. * Daha avantajlı konumdur. * Yapılı durumdadır. * Yapı kalitesi daha dezavantajlıdır. * Zemin katta konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Borsemler Kuleli Temsilciliği 0312 447 00 90	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, 100. Yıl Mahallesi içerisinde Reşit Galip Caddesi üzerinde konumludur.	Dükkan	Satılık (Yaklaşık 1 aydır)	120	2.900.000	24.167	* 1 no.lu bağımsız bölüme kıyasla kapalı alanı daha küçüktür. * Daha avantajlı konumdur. * Yapı kalitesi daha dezavantajlıdır. * Zemin katta konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede çalışan emlak ofisleri ve iş yeri sahipleri ile görüşülmüştür. Bölgede yapılan satışlar incelendiğinde değerlendirme konusu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek gayrimenkuller tespit edilmiştir. Değerleme konusu 1 no.lu bağımsız bölüm Kuleli Sokak

tarafından 3. ve 2. Bodrum katta, İzci Sokak tarafından zemin katta konumlu olmakta olup emsallerde bu durum göz önünde bulundurulmuştur. Değerleme konusu taşınmazların kat mülkiyeti tapusuna sahip olması sebebiyle bağımsız bölüm bazlı değerleme yapılmış 1 no.lu bağımsız bölüm için ise dükkan emsallerinden değerlendirme yapılmıştır. Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki satış değerlerinin konum, yapı kalitesi, manzarası, cephesi, kapalı alanı gibi durumlar göz önüne alındığında taşınmazın, 1 no.lu bağımsız bölümü için birim satış değerinin 18.000-18.500 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Konut Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme	
1	Property Turkey Gayrimenkul 0543 838 66 46	Değerleme taşınmazlara konumda, Uğur Mumcu Caddesi üzerinde almaktadır.	konusu yakın yer	Konut	Kiralanmış (Yaklaşık 1 ay önce)	110	11.000	100	* Daha avantajlı konumdadır. * Daha küçük kapalı alana sahiptir. * Yapı kalitesi daha iyidir. * 2. Normal katta konumludur. * Ofis olarak da kullanıma uygundur.
2	Koçan Yatırım Danışmanlığı 0532 521 46 30	Değerleme taşınmazlara konumda, Kazım Nene Hatun Mahallesi Caddesi konumludur.	konusu yakın	Konut	Kiralık (Yaklaşık 20 gündür)	135	15.000	111	* Kapalı alanı daha küçüktür. * Nene Hatun Caddesi'ne cephelidir. * Daha avantajlı konumdadır. * Yapı kalitesi daha iyidir. * Ofis olarak da kullanıma uygundur. * 2. katta konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Yağmur Gayrimenkul 0312 465 02 65	Değerleme taşınmazlara konumda, Tahran Caddesi üzerinde konumludur.	konusu yakın	Konut	Kiralık (Yaklaşık 1 haftadır)	220	20.000	91	* Kapalı alanı daha büyüktür. * Daha avantajlı konumludur. * Yapı kalitesi benzerdir. * Eşyalı olarak kiralıktır. * Ofis olarak da kullanıma uygundur. * Giriş katta konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	KW Focus 0312 436 60 66	Değerleme taşınmazlara konumda, Filistin Caddesi üzerinde konumludur.	konusu yakın	Konut	Kiralık (Yaklaşık 1 haftadır)	350	35.000	100	* Kapalı alanı daha büyüktür. * Daha avantajlı konumdadır. * Yapı kalitesi benzerdir. * Dupleks olup en üst katta konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

***Değerleme konusu taşınmazlardan 3 no.lu bağımsız bölüm dikkate alınmıştır.**

Değerlendirme:

- Bölgede yapılan kiralama incelemesinde değerlendirme konusu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek ofis kullanımına da uygun konut ve dükkan emsalleri tespit edilmiş ve bölgede kiralama yapan emlak ofisleri ve mülk sahipleriyle görüşülmüştür. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede konutlar genellikle ofis olarak kullanılmakta olup konu taşınmazlar ile uyumludurlar. Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan

araştırmalar neticesinde bölgedeki kira değerlerinin konum, yapı kalitesi, manzarası, cephesi, kapalı alanı gibi durumlar göz önüne alındığında 1. Bodrum katında konumlu 2 no.lu "Konut" vasıflı bağımsız bölüm için 60-65 TL/m²/ay, zemin katında konumlu 3 no.lu "Konut" vasıflı bağımsız bölüm için 70-75 TL/m²/ay, 1. ve 2 normal katta konumlu olan 4 no.lu "Konut" vasıflı bağımsız bölüm için 60-65 TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkan Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Sahibinden -	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Cinnah Caddesi üzerinde konumludur.	Dükkan	Kiralanmış (Yaklaşık 2 ay önce)	75	10.000	133	* 1 no.lu bağımsız bölüme göre daha küçük kapalı alana sahiptir. * Daha avantajlı konumdadır. * Yapı kalitesi daha iyidir. * Zemin katta konumludur.
2	Sahibinden 0532 304 54 64	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Filistin Caddesi üzerinde konumludur.	Dükkan	Kiralık (Yaklaşık 4 aydır)	320	39.000	122	* 1 no.lu bağımsız bölüme göre daha büyük kapalı alana sahiptir. * Daha avantajlı konumdadır. * Yapı kalitesi daha benzerdir. * 160 m ² zemin, 160 m ² bodrum kat alanlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır
3	Extra Kent Gayrimenkul Yatırım A.Ş. 0312 478 02 02	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Koza Sokak üzerinde konumludur.	Dükkan	Kiralık (Yaklaşık 1 aydır)	500	41.000	82	* 1 no.lu bağımsız bölüme göre daha büyük kapalı alana sahiptir. * Benzer konumdadır. * Yapı kalitesi daha dezavantajlıdır. * 250 m ² zemin, 250 m ² bodrum kat alanlıdır. * Pazarlık payı bulunmaktadır
4	Acil Emlak 0312 356 77 70	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Koza Sokak üzerinde konumludur.	Dükkan	Kiralık (Yaklaşık 1 aydır)	100	10.000	100	* 1 no.lu bağımsız bölüme göre daha küçük kapalı alana sahiptir. * Benzer konumdadır. * Yapı kalitesi benzerdir. * Zemin katta konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Bölgede yapılan kiralama incelemesinde değerlendirme konusu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek ofis kullanımına da uygun konut ve dükkan emsalleri tespit edilmiş ve bölgede kiralama yapan emlak ofisleri ve mülk sahipleriyle görüşülmüştür. Değerleme konusu 1 no.lu bağımsız bölüm Kuleli Sokak tarafından 3. ve 2. Bodrum katta, İzci Sokak tarafından zemin katta konumlu olmakta olup emsallerde bu durum göz önünde bulundurulmuştur. Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki kira değerlerinin konum, yapı kalitesi, manzarası, cephesi, kapalı

alanı gibi durumlar göz önüne alındığında taşınmazın 2. ve 3. bodrum katında bulunan 1 no.lu “Dükkan” vasıflı bağımsız bölüm için birim kira değerinin 85-90 TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi/ Satılık-Kiralık



Satılık Konut;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	20.000	13.182	16.538	14.083	17.143
	Pazarlık Payı	0%	-10%	-10%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	10%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-5%	0%	0%	0%	-15%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-5%	25%	15%	25%	10%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-2%	0%	-2%	0%	-2%
	Kullanım Alanı	-3%	3%	-2%	-3%	15%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		18.700	15.186	16.521	15.463	15.429

Kiralık Konut;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Kıralamaya Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL /m²/ay)	100,00	111,00	91,00	100,00
	Pazarlık Payı	0%	-10%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Kira Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	5%	0%	0%	0%
	Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-15%	-5%	-5%
Bina Yaşı/Kalitesi		-10%	-10%	0%	0%
Bulunduğu Kat/Manzara		-2%	0%	0%	-2%
Kullanım Alanı		-5%	-3%	5%	10%
Konfor Koşulları		0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		71,00	82,00	82,00	84,00

Satılık Dükkan;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	15.625	20.000	24.975	24.167
	Pazarlık Payı	0%	-10%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	10%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	10%	-10%	-15%	-15%
	Bina Yaşı/Kalitesi	10%	0%	10%	10%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-10%	10%	-10%	-10%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		18.906	18.000	19.106	18.488

Kiralık Dükkan;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Kiralamaya Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL /m ² /ay)	133,00	122,00	82,00	100,00
	Pazarlık Payı	0%	-10%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Kira Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	10%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-15%	-15%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-10%	0%	10%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-10%	5%	5%	-10%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		95,00	99,00	85,00	81,00

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken; taşınmazların yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

Pazar Değeri;

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			
Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazların Yaklaşık Değeri (TL)
1 no.lu Bağımsız Bölüm	253,92	18.500	4.700.000
2 no.lu Bağımsız Bölüm	142,23	14.000	1.990.000
3 no.lu Bağımsız Bölüm	142,23	17.000	2.420.000
4 no.lu Bağımsız Bölüm	369,05	14.750	5.445.000
TOPLAM DEĞERİ			14.555.000

Pazar Kirası;

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN PAZAR KİRASİ			
Bağımsız Bölüm No	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ² /ay)	Taşınmazların Yaklaşık Değeri (TL)
1 no.lu Bağımsız Bölüm	253,92	85,0	21.583
2 no.lu Bağımsız Bölüm	142,23	60,0	8.534
3 no.lu Bağımsız Bölüm	142,23	72,0	10.241
4 no.lu Bağımsız Bölüm	369,05	62,0	22.881
TAŞINMAZLARIN YAKLAŞIK PAZAR KİRASİ			63.000

Maliyet Yaklaşımı

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

Bu değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi**Konut;**

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda 120 m² alanlı ve yapı kalitesi benzer mesken, 1.950.000 TL fiyat ile satılık olduğu ve aylık 8.500 TL'den kiraya verilebileceği öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 8.500 \text{ TL} / \text{Ay} / 1.950.000 \text{ TL} = 0,052$$

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda 250 m² alanlı ve yapı kalitesi benzer mesken, 3.750.000 TL fiyat ile satılık olduğu ve aylık 17.000 TL'den kiraya verilebileceği öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 17.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 3.750.000 \text{ TL} = 0,055$$

Dükkan;

- Hülya Sokak üzerinde, yer alan 200 m² alanlı dükkan, 3.950.000 TL fiyat ile satılık olup aylık 20.000 TL'den kiralanabileceği öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 20.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 3.950.000 \text{ TL} = 0,060$$

- Filistin Caddesi üzerinde, zemin katta yer alan 135 m² alanlı dükkan, 2.750.000 TL fiyat ile satılık olup aylık 15.000 TL'den kiralanabileceği öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 15.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 2.750.000 \text{ TL} = 0,065$$

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 1 no.lu "Dükkan" nitelikli bağımsız bölüm için 85-90 TL/m²/ay, "Konut" nitelikli 2, 3 ve 4 no.lu bağımsız bölümler için 60-75 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, konutlar için kapitalizasyon oranı %5,5, dükkan için kapitalizasyon oranı %6,0 olarak kabul edilmiştir.

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

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ					
Bağımsız Bölüm No	Bina Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazların Yaklaşık Değeri (TL)
1 no.lu Bağımsız Bölüm	253,92	85	21.583,20	6,00%	4.315.000
2 no.lu Bağımsız Bölüm	142,23	60	8.533,80	5,50%	1.860.000
3 no.lu Bağımsız Bölüm	142,23	72	10.240,56	5,50%	2.235.000
4 no.lu Bağımsız Bölüm	369,05	62	22.881,10	5,50%	4.990.000
TOPLAM DEĞERİ					13.400.000

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır. Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı mevcut kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

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

Bu doğrultuda değerleme konusu taşınmazlardan 1 no.lu bağımsız bölüm için %18 KDV, 2 ve 3 no.lu bağımsız bölümler için %1 ve 4 no.lu bağımsız bölüm için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI	
İş Yeri Teslimlerinde	18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde	8%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI	
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda	

Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin	18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *	8%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *	8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI	
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda	18%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**	
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise 1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise 8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri 18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise 1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise 8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri 18%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

8.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

- **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin tapu kayıtlarında “Belediye Gelirleri Kanunu’na Göre Kısıtlıdır.” Beyanı bulunmakta olup taşınmazların tapu kayıtlarında yer alan beyan taşınmazların devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama getirmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin, 22667 nolu parselasyon planı ile oluşturulduğu, Bölge Kat Nizamı Planında imar kullanımının konut, yapılaşma şartlarının ise aynı ada 11 parsel ile ikili blok nizamda 3 kat olarak belirlendiği öğrenilmiştir Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 03.06.1998 tarihli “Mimari Proje”; 19.06.1998 tarih 19 no.lu “Yapı Ruhsatı”, 23.06.1998 tarih 217 no.lu “Yapı Ruhsatı” ile 17.08.2000 tarih 253/2000 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

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

Söz konusu gayrimenkullerin tamamı birlikte tasarruf edilmekte olup tüm yasal çerçeveleri tamamlanmıştır. Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “Bina” olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

9.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

9.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde ipotek veya gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmesi konusunda engelleyici herhangi bir sınır bulunmamaktadır.

9.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin tapu kayıtlarında, “Belediye Gelirleri Kanunu’na Göre Kısıtlıdır.” beyanı bulunmakta olup taşınmazların tapu kayıtlarında yer alan ilgili beyanı taşınmazların devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama getirmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 1 no.lu bağımsız bölüm “İki Katlı Dükkan”, 2 ve 3 no.lu bağımsız bölümler “Konut” ve 4 no.lu bağımsız bölüm ise “Dubleks Çatı Aralı Konut” niteliğindedir.

9.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

9.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	14.555.000
Gelir Yaklaşımı	13.400.000

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

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

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

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ VE PAZAR KİRASİ		
Değer Tarihi	30.12.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	14.555.000.-TL	Ondörtmilyonbeşyüzellibeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	16.425.200.-TL	Onaltımilyondörtüzyırmibeşbinikiyüz.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	63.000.-TL	Altmışüçbin.-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	74.340.-TL	Yetmişdörtbinüçyüzkırk.-TL

Değerlemeye yardım eden;
Necati Umut ŞAHİN

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 10

EKLER

Bölüm 10

Ekler

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