



Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul

4 Adet Bağımsız Bölüm

Değerleme

Çankaya / Ankara

Raporu

2023REVB438 / 29.12.2023



Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Çankaya'da konumlu olan **"4 Adet Bağımsız Bölüm"**ün toplam pazar değerine yönelik **2023REVB438** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 184 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerindeki "6 katlı Betonarme Mesken ve Arsası" niteliğindeki ana taşınmazda yer alan 4 adet bağımsız bölümdür. Taşınmazların toplam pazar değeri ve pazar kirasının 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	29.12.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	31.420.000.-TL	Otuzbirmilyondörtüyüzyirmibin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	37.704.000.-TL	Otuzyedimilyonyediyüzdörtbin.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	146.000.-TL/ay	Yüzkırkyedibin.-TL/ay
Pazar Kirası (KDV Dahil)	175.200.-TL/ay	Yüzyetmişbeşbinikiyüz.-TL/ay

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 27.01.2023 tarihli sözleşme ve 23.11.2023 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;
Mehmet Arif KAHRAMAN

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 gayrimenkuller 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	İşin kapsamı haricinde müşterinin herhangi bir talebi bulunmamaktadır.

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Gaziosmanpaşa Mah. Arjantin Caddesi No: 27 Çankaya/Ankara
TAPU KAYDI	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi, 4431 ada 38 parsel, 1, 2, 3 ve 4 no.lu bağımsız bölümler
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	184 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Konut Alanı Yençok: 4 Kat
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Konut (1, 2 ve 3 no.lu bb) Dükkan (4 no.lu bb)

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 4	Yapım yılı: 2017
	Yol kotu üstü kat sayısı: 4	Yol kotu altı kat sayısı: 2
	Otopark Kapasitesi: Kapalı otopark	Asansör Kapasitesi: 1 adet şahıs asansörü
MEVCUT FONKSİYONLAR	Ofis (1, 2 ve 3 no.lu bb) Dükkan (4 no.lu bb)	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	740,15 m ²
SATILABİLİR ALAN	Konut Satılabilir Alanı (1 no.lu bb)	100,01 m ²
	Konut Satılabilir Alanı (2 no.lu bb)	94,45 m ²
	Konut Satılabilir Alanı (3 no.lu bb)	100,01 m ²
	Dükkan Satılabilir Alanı (4 no.lu bb)	64,80 m ²

FİNANSAL GÖSTERGELER	
KAPİTALİZASYON ORANI	%5,50 (Konut) %6,00 (Dükkan)
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	18,2 Yıl (Konut) 16,7 Yıl Y(Dükkan)
DÜKKAN BİRİM SATIŞ DEĞERİ	147.500 TL/m ²
KONUT BİRİM SATIŞ DEĞERİ	74.000-74.500 TL/m ²
DÜKKAN BİRİM KİRA DEĞERİ	730 TL/m ² /ay
KONUT BİRİM KİRA DEĞERİ	335-337 TL/m ² /ay
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	29.12.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	31.420.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	37.704.000.-TL
PAZAR KİRASİ (KDV HARIÇ)	146.000.-TL/ay
PAZAR KİRASİ (KDV DAHİL)	175.200.-TL/ay

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 29.12.2023 tarihinde, 2023REVB438 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi, 4431 ada, 38 parsel, 1, 2, 3 ve 4 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 29.12.2023 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 nedeniyle 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 Mehmet Arif KAHRAMAN (Lisans No: 922227) yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 18.12.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2023 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 27.01.2023 tarihli dayanak sözleşmesi ve 23.11.2023 tarihli ek protokol hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 27.01.2023 tarihli dayanak sözleşmesi ve 23.11.2023 tarihli ek protokol kapsamında; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi, 4431 ada, 38 parsel, 1, 2, 3 ve 4 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 29.12.2023 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 taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerleme raporuna ait bilgi aşağıda yer almaktadır.

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	30.12.2022	2022REVB293	Ozan KOLCUOĞLU Bilge SEVİLENGÜL	15.500.000
Rapor 2	29.12.2017	2017REVB343	Bilge Beller ÖZÇAM Bilge KALYONCU Muhammed Said YILMAZ	3.610.000
Rapor 3	22.09.2017	2017REVB195	Ozan KOLCUOĞLU Bilge KALYONCU	3.550.000*

*Konu değer taşınmazların %90,15 inşaat bitmişlik oranına göre tespit edilen değerdir.

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 değerleme 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 değerlendirilmesi" 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

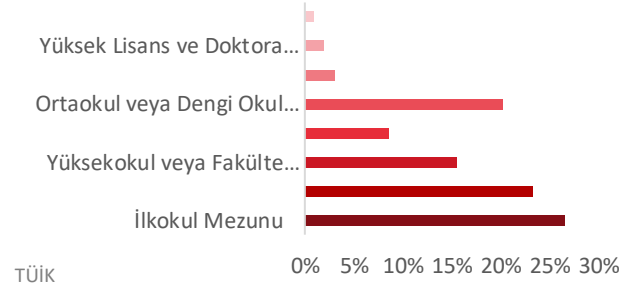
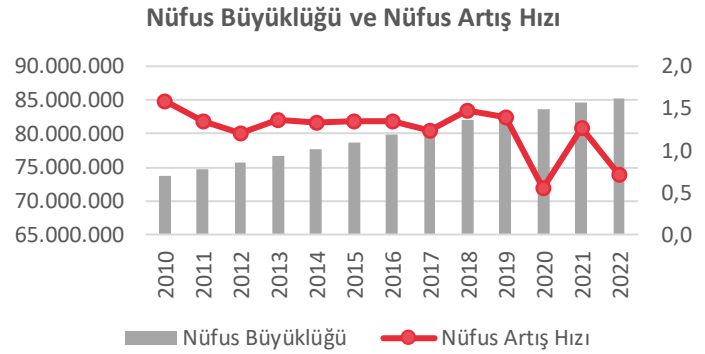
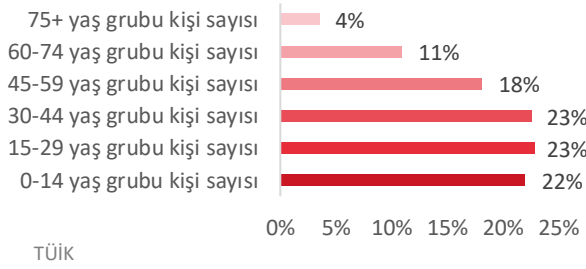
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

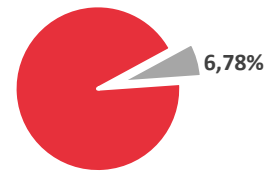
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,71 oranında) artmıştır. Nüfusun %49,5’ini (42.213.379 kişi) erkekler, %50,5’ini (43.066.174 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

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

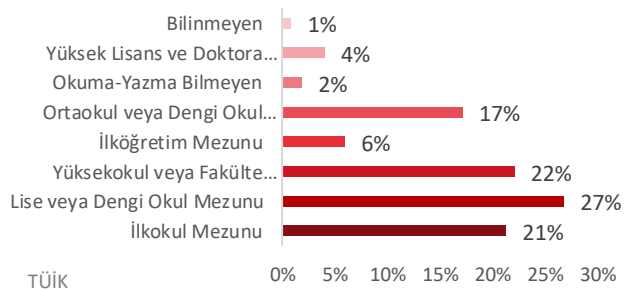
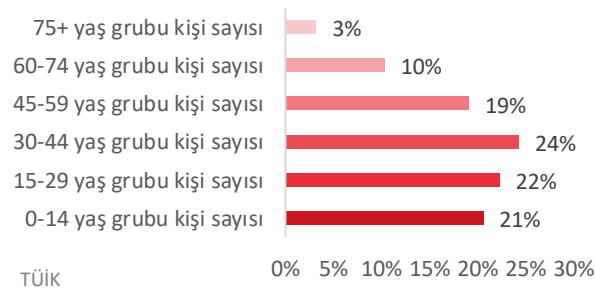


Ankara

2022 yılında, Türkiye nüfusunun %6,78’inin ikamet ettiği Ankara, 5.782.285 kişi ile en çok nüfusa sahip 2. il olmuştur. Ankara nüfusu, 2022 yılında yaklaşık %0,61 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.

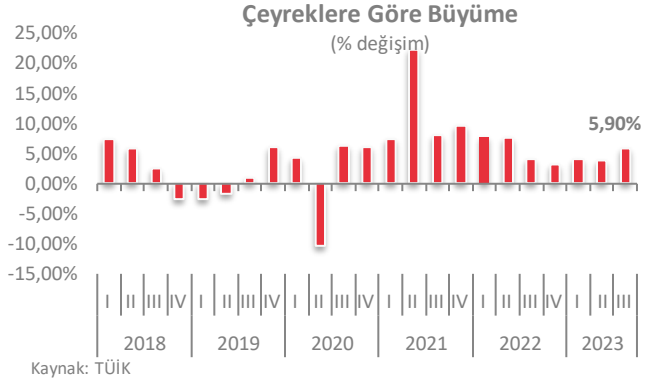


■ Ülke Nüfusu-Ankara Nüfusu

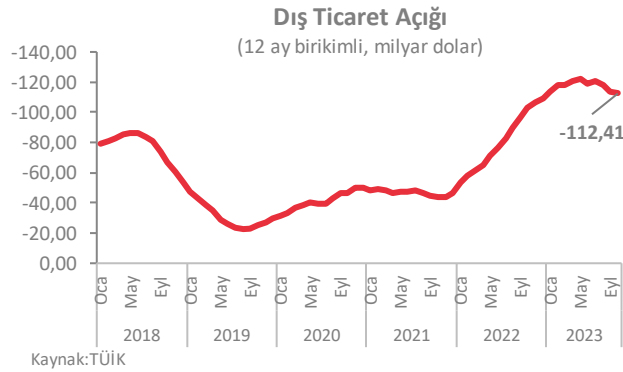
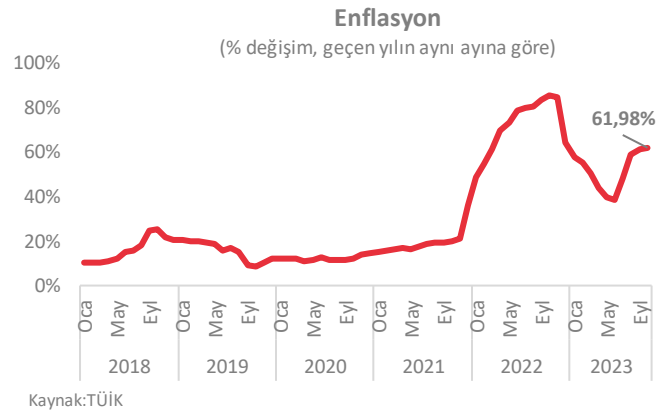


2.2 Ekonomik Veriler¹

Üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,3 artarken yıllıklandırılmış büyüme %4,5 olmuştur. İkinci çeyrekte 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken stoklar ve dış talep büyümeyi aşağı çekmeyi sürdürmüştür. İktisadi faaliyet kollarında hizmetler ağırlıklı faaliyetler yavaşlarken sanayide toparlanma kaydedilmiştir.



Kasım ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) piyasa ortalama beklentilerinin bir miktar altında gelirken yıllık enflasyon hafif yükselmiştir. TÜFE aylık bazda %3,3 artarken, yıllık enflasyon ekim ayındaki %61,4'ten %62,0'a çıkmıştır. Momentum göstergeleri gerileyerek yukarı yönlü risklerin hafiflediğini teyit etmiştir. Bazı alt kalemlerde hızlı artış olsa da mal ve hizmet fiyatlarının her ikisi de yavaşlamayı sürdürmüştür. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) ise aylık bazda %2,8 artarken yıllık bazda ekim ayındaki %39,4 olan yakın dönemin dip seviyesinden %42,2'ye yükselmiştir.



Ekim ayında ihracat yıllık bazda %7,4 artışla 22,9 milyar dolar olurken ithalat %0,6 yükselerek 29,4 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ekim ayında ihracatta aylık bazda %0,2 düşüş yaşanırken ithalatı ise %6,6 artış kaydedilmiştir. 2022 Ekim'de %72,9 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2023'ün aynı ayında %77,8'e yükselmiştir. Böylece, Ocak-Ekim döneminde yıllık bazda ihracat %0,2 yükselirken ithalatı %1,1 artış olmuş ve dış ticaret açığı %3,2 artışla 93,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

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	Gaziosmanpaşa
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	4431
Parsel No	38
Ana Gayrimenkulün Niteliği	6 Katlı Betonarme Mesken ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	184 m ²

Kat mülkiyeti tablosu aşağıda yer almaktadır.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	KATI	ARSA PAYI	MALİKİ	HİSSESİ
1 No.lu Bağımsız Bölüm	Konut	1. Normal Kat	50/184	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
2 No.lu Bağımsız Bölüm	Konut	2. Normal Kat	47/184	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
3 No.lu Bağımsız Bölüm	Konut	3. Normal Kat	50/184	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
4 No.lu Bağımsız Bölüm	Dükkan	Zemin Kat	37/184	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetlerinden 12.12.2023 tarih, saat 16.39-16.40 itibarıyla alınan takyidat belgesine göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- KM'ne çevrilmiştir. (14.09.2017 tarih ve 67414 yevmiye no)
- Yönetim Planı: 26/05/2017 (10.07.2017 tarih ve 52000 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin tapu kayıtlarında, “Yönetim Planı” ve “KM'ne çevrilmiştir.” beyanları bulunmakta olup tapu kayıtlarında yer alan söz konusu beyanlar taşınmazların devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama getirmemektedir.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

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

12.12.2023 tarih, saat 16.39-16.40 itibarıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetlerinden alınan takyidat belgelerine 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 büro olan 4-5 katlı binalar yer almaktadır.

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 18.12.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda ve ekte yer alan 01.12.2023 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

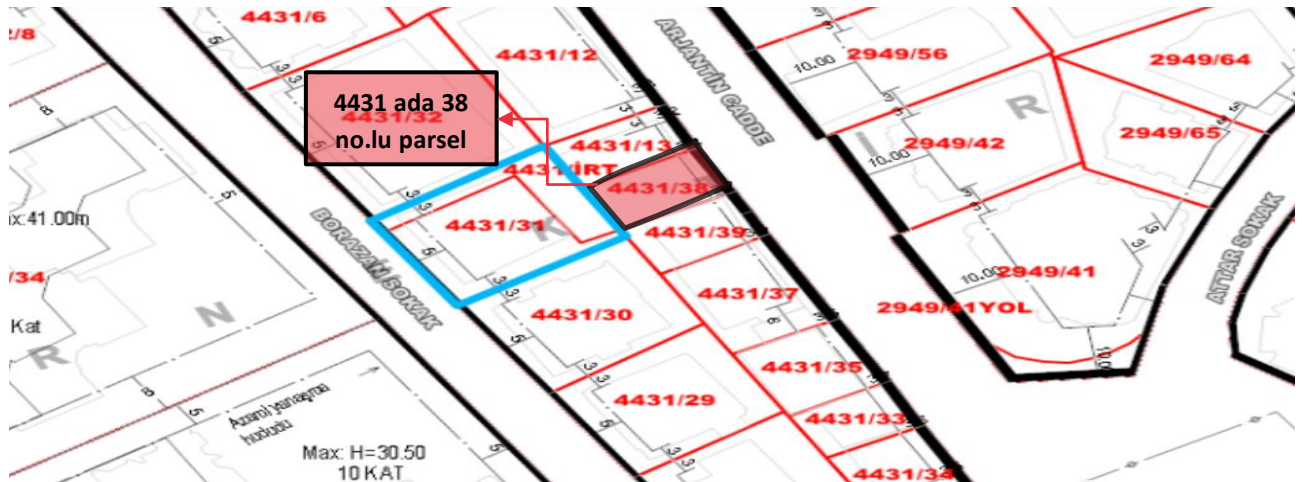
Plan Onay Tarihi: İlgili belediyeden bilgi alınamamıştır.

Lejandı: Konut Alanı

Yapılaşma şartları;

- Y ençok: 4 kat
- İnşaat Nizamı: Blok nizam
- Çekme mesafeleri; Yola bakan cepheden 3,70 m'dir.

* İlgili belediyeden alınan bilgiye göre konu taşınmazın 11 m² yola terki bulunmaktadır.



Çankaya Belediyesinde 18.12.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	22.04.2015	-	740,15	Yeni Yapı	Toplam İnşaat Alanı: 740,15 m ² 294,47 m ² mesken 64,80 m ² ofis ve işyeri 380,88 m ² ortak alan
Yapı Ruhsatı	01.02.2016	57/16	740,15	Yeni Yapı	
Yapı Ruhsatı	15.12.2015	76/15	-	İksa	-
Yapı Kullanma İzni	03.07.2017	466	740,15	Yeni Yapı	4 adet bağımsız bölüm: 1.459 m ²

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Mustafa Kemal Mah. 2140 Cad. No: 18 İç Kapı No: 1 Çankaya / Ankara adresinde faaliyet gösteren Gökdem Yapı Denetim Hiz. Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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; 22.04.2015 tarihli "Mimari Proje"; 15.12.2015 tarih 76/15 no.lu "Yapı Ruhsatı", 01.02.2016 tarih 57/16 no.lu "Yapı Ruhsatı", ile 03.07.2017 tarih 466 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçmiştir. İlgili belediyeden edinilen bilgiler doğrultusunda parsel üzerinde yer alan yapının yıkılıp yeniden yapılması durumunda söz konusu terk yapılacaktır.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkuller için düzenlenmiş 07.05.2017 tarihli C sınıfı enerji verimlilik sertifikası bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlara ait 01.09.2020 tarihinde imzalanmış, 01.09.2020 tarihi itibarıyla geçerli 5 yıl süreli kira sözleşmesi bulunmaktadır.

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 değerleme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

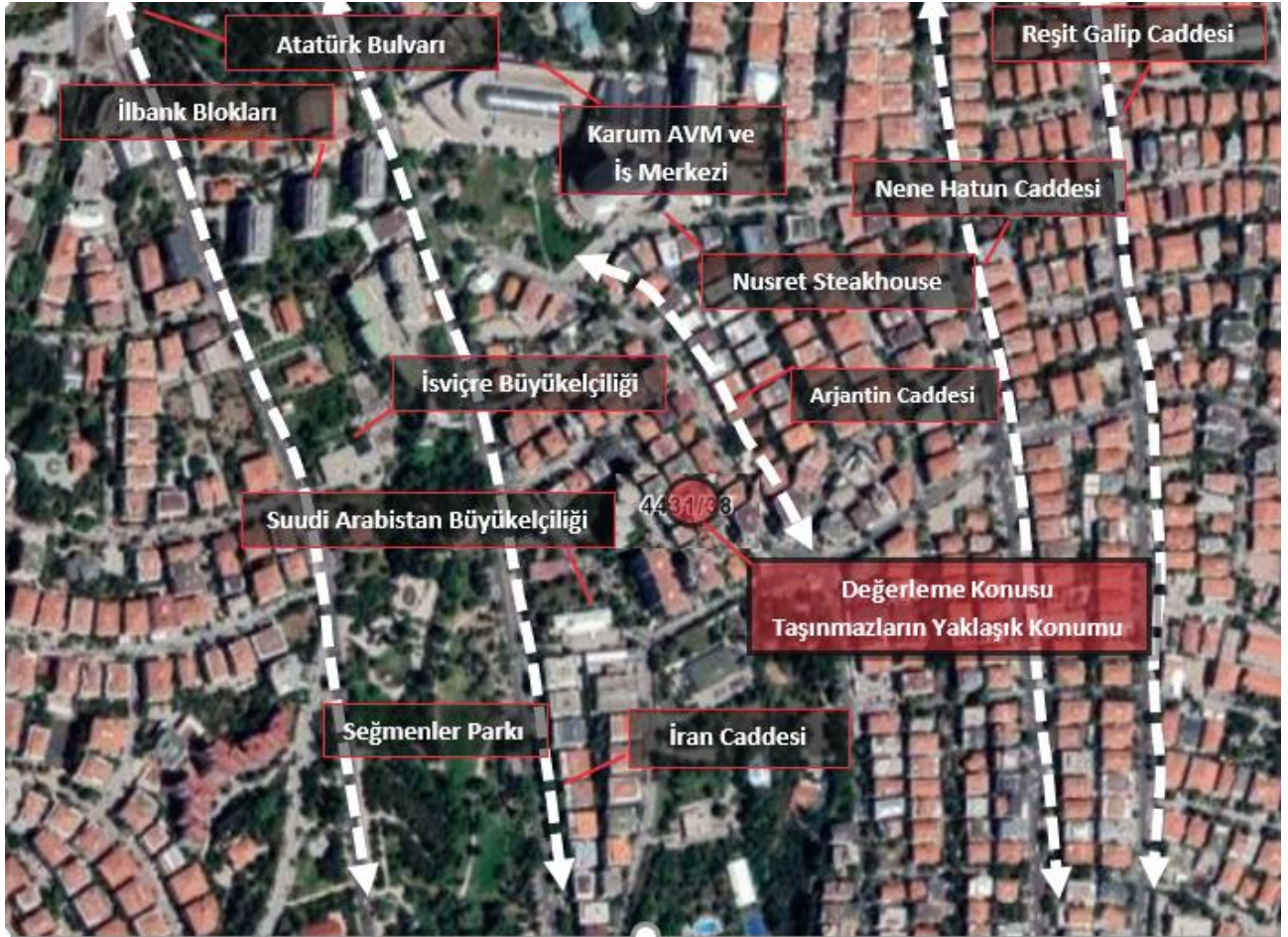
Gayrimenkullerin açık adresi: Gaziosmanpaşa Mah. Arjantin Caddesi No: 28 Çankaya / Ankara

Değerleme konusu taşınmazlar Ankara ili, Çankaya ilçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi No: 28 adresinde yer alan 1, 2, 3 ve 4 no.lu bağımsız bölümlerdir.

Değerleme konusu taşınmaz 4431 ada 38 no.lu parsel üzerinde yer alan binadır. Taşınmaz İran Caddesi'nin doğusunda yer almakta olup Arjantin Caddesi üzerinde konumlanmıştır. Konu taşınmazların bulunduğu bölge Ankara'nın merkezi noktalarındandır. Bölgenin en popüler caddeleri Tunalı Hilmi Caddesi, Arjantin Caddesi, Reşit Galip Caddesi, İran Caddesi, Nenehatun Caddesi ve Filistin Caddesi'dir. Söz konusu bölge Ankara'nın en eski yerleşim yerlerinden olup Ankara'nın üst gelir grubunun tercih ettiği bir bölgedir. Bölgenin en işlek caddelerinden olan Tunalı Hilmi Caddesi, İran Caddesi, Arjantin Caddesi ve Filistin Sokak'ta alışveriş merkezi, holding binaları, restoran ve mağazalar yer almaktadır. Ankara'nın eskiden beri süregelen popüler caddelerinden Tunalı Hilmi Caddesi, Arjantin ve Filistin Sokak, özellikle lüks restoranlarla dikkat çekmektedir. Bunlara ek olarak bölgede genel olarak prestijli firmaların holding binaları ve marka zincir gruplarının otelleri ve butik oteller bulunmaktadır. Ayrıca bölge üst gelir grubunun tercih ettiği konut alanlarını da içermektedir. Konu taşınmazın yer aldığı bölgede eski yapı binaların yanı sıra özellikle yer yer yeni ofis binaları da görmek mümkündür. Bölgede genellikle 3-5 katlı, ayırık ve bitişik nizam olarak inşa edilmiş konut alanları yer almaktadır.

Taşınmazların yakın çevresinde Sheraton Hotel, The Life Hotel, Chef Bro's, Mezzaluna, Nusr-Et Steakhouse, Uludağ Et Lokantası, Karum AVM, Seğmenler Parkı, İsviçre Büyükelçiliği, Irak Büyükelçiliği, Pakistan Büyükelçiliği ve Suudi Arabistan Büyükelçiliği gibi önemli yerler bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Arjantin Caddesi	25 m
Reşit Galip Caddesi	360 m
Atatürk Bulvarı	330 m
Kızılay Meydanı	2,75 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, Gaziosmanpaşa Mahallesi, 4431 ada, 38 parsel no.lu 184 m² yüz ölçümüne sahip “6 Katlı Betonarme Mesken ve Arsası” vasıflı ana gayrimenkulde yer alan “Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” adına tam hisseli 4 no.lu “Dükkan” 1, 2 ve 3 no.lu “Mesken” vasıflı bağımsız bölümlerdir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bina betonarme karkas yapı sisteminde blok nizamda inşa edilmiş olup 2 bodrum, zemin ve 3 normal kat olmak üzere toplam 6 kattan oluşmaktadır. Ana taşınmazın onaylı mimari projesine göre; 2. bodrum katta su deposu ve otopark alanı; 1. bodrum katta binaya ait ortak depo, elektrik sayaç odası, kazan dairesi ve otopark alanı yer almaktadır. Zemin katta bina giriş holü ve 1 adet dükkan nitelikli 4 no.lu bağımsız bölüm yer almaktadır. 1. normal katta konut niteliğinde 1 no.lu bağımsız bölüm, 2. normal katta konut niteliğinde 2 no.lu bağımsız bölüm ve 3. normal katta konut niteliğinde 3 no.lu bağımsız bölüm yer almaktadır. 1 no.lu bağımsız bölüm; onaylı mimari projesine göre yaşam mahali, yatak odası, hol, banyo-wc, çamaşır odası bölümlerinden oluşmakta olup 100,01 m² brüt kapalı alanıdır. 2 no.lu bağımsız bölüm; onaylı mimari projesine göre yaşam mahali, yatak odası, hol, banyo-WC, çamaşır odası bölümlerinden oluşmakta olup 94,45 m² brüt kapalı alanıdır. 3 no.lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesine göre yaşam mahalli, yatak odası, hol, banyo, WC, çamaşır odası bölümlerinden oluşmakta olup 100,01 m² brüt kapalı alanıdır. 4 no.lu bağımsız bölüm; onaylı mimari projesine göre tek bir dükkan hacminden oluşmakta olup 64,80 m² brüt kapalı alanıdır.

Bina hali hazırda ayrı ayrı veya bütün olarak kullanılmaya elverişli durumdadır. Yapının iç mekan özellikleri ağırlıklı olarak ofis kullanımına yönelik olarak tasarlanmış ve dekore edilmiştir. Mevcut durumda söz konusu bağımsız bölümler bir bütün 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)
4431 ada 38 parsel	1, 2, 3 ve 4 no.lu Bağımsız Bölümler	6 Katlı Betonarme Mesken ve Arsası	2. Bodrum Kat	127,5
			1. Bodrum Kat	127,5
			Zemin Kat	110,15
			1. Normal Kat	125
			2. Normal Kat	125
			3. Normal Kat	125
			TOPLAM ALAN	740,15

Ada/Parsel	Bağımsız Bölüm No	Kat Adı	B.B Brüt Alanı (m ²)
4431 ada 38 parsel	1 No.lu Bağımsız Bölüm	1. Normal Kat	100,01
	2 No.lu Bağımsız Bölüm	2. Normal Kat	94,45
	3 No.lu Bağımsız Bölüm	3. Normal Kat	100,01
	4 No.lu Bağımsız Bölüm	Zemin Kat	64,80
TOPLAM			359,27

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Bitişik nizam
Ana Gayrimenkulün Kat ADEDİ	6 Kat (2 adet bodrum kat, zemin kat ve 3 adet normal kat)
Bina Toplam İnşaat Alanı	740,15 m ² (Yasal ve mevcut durum)
Yaşı	6
Dış Cephe	Prekast ve Granit Cephe Kaplama
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	1 Adet Mevcut
Jeneratör	-
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	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	Konut (Yasal duruma göre) (1, 2 ve 3 no.lu bağımsız bölümler) Mağaza (Yasal ve mevcut duruma göre) (4 no.lu bağımsız bölüm) Ofis (Mevcut duruma göre) (1, 2 ve 3 no.lu bağımsız bölümler)
Alanı	Yasal ve Mevcut Duruma göre; 100,01 m ² (1 no.lu bağımsız bölüm) 94,45 m ² (2 no.lu bağımsız bölüm) 100,01 m ² (3 no.lu bağımsız bölüm) 64,80 m ² (4 no.lu bağımsız bölüm)
Zemin	Laminat parke, halı, ıslak hacimlerde seramik-granit
Duvar	Boya ve ahşap dekoratif ürünler, ıslak hacimlerde seramik
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 taşınmazlar onaylı mimari projeden farklı olarak iç alanlarda bölümlendirmeler yapılmış olup bu değişiklikler geri dönüştürülebilir niteliktedir. Ayrıca mesken niteliğinde ki bağımsız bölümler mevcut durumda ofis olarak kullanılmaktadır. 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.
- Taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkulün otopark ve asansör gibi imkanları bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetine geçmiştir.
- İnşaat, dekorasyon malzeme ve işçilik kalitesi ile mekanik aksam kalitesinin üst seviyede olduğu görülmüştür.

- ZAYIF YANLAR

- Onaylı mimari projeden farklı olarak kullanım amacına yönelik bölümlendirmeler yapılmıştır.
- Gayrimenkullerin satışının ya da kiralamasının komple bina şeklinde olması halinde sınırlı bir alıcı kitlesi bulunduğu düşünülmektedir.
- Taşınmazların konumlu olduğu Arjantin Caddesi'nde tek yönlü bir trafik akışı mevcuttur.

✓ FIRSATLAR

- Konu taşınmazların bulunduğu bölge şirket merkezi ve büyükelçilikler tarafından tercih edilen bölgedir.

✕ TEHDİTLER

- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

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 getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye 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”; 4 no.lu bağımsız bölümün “Dükkan”, 1, 2 ve 3 no.lu bağımsız bölümlerin “Mesken” 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 taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza 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	Mal Sahibi -	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Aziziye Mahallesi içerisinde, Hoşdere Caddesi üzerinde konumludur.	Konut	Satılmış (Yaklaşık 1 ay önce)	170	9.250.000	54.412	* Daha büyük kapalı alana sahiptir. * Benzer konumdadır. * Yapılı durumdadır. * Ofis kullanımına uygundur. * Yapı kalitesi daha düşüktür.
2	Lookus Real Estate 0532 446 11 33	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Barbaros Mahallesi içerisinde Bülten Sokak üzerinde konumludur.	Konut	Satılık (Yaklaşık 1 haftadır)	220	14.500.000	65.910	* Daha büyük kapalı alana sahiptir. * Kısım daha dezavantajlı konumdadır. * 2. normal katta konumludur. * Yapı kalitesi kısmen daha düşüktür. * Ofis olarak da kullanılabilir. * Pazarlık payı oranı yüksektir.
3	Beysukent Emlak 0539 588 69 69	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Gaziosmanpaşa Mahallesi içerisinde, Billur Sokak üzerinde konumludur.	Konut	Satılık (Yaklaşık 1 haftadır)	175	9.000.000	51.429	* Daha büyük kapalı alana sahiptir. * Daha dezavantajlı konumdadır. * Yapı kalitesi daha düşüktür. * 5. katta konumludur. * Ofis olarak da kullanılabilir. * Pazarlık payı mevcuttur.
4	Coldwell Banker Başkent 0312 436 01 00	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Gaziosmanpaşa Mahallesi içerisinde Turan Emeksiz Sokak üzerinde konumludur.	Konut	Satılık (Yaklaşık 2 haftadır)	245	14.990.000	61.184	* Daha büyük kapalı alana sahiptir. * Daha dezavantajlı konumdadır. * 7. katta konumludur. * Yapı kalitesi benzerdir. * Ofis olarak da kullanılabilir. * Pazarlık payı mevcuttur.

*Değerleme konusu taşınmazların karşılaştırılmasında 1 no.lu bağımsız bölüm baz 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 kat mülkiyeti tapusuna sahip olması sebebiyle bağımsız bölüm bazlı değerlendirme yapılmış olup 1, 2 ve 3. normal kattaki bağımsız bölümler için konut 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, 2 ve 3. normal katları için birim satış değerinin 74.000-75.000 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 Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Emart Gayrimenkul 0530 873 03 07	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Gaziosmanpaşa Mahallesi içerisinde sokak üzerinde konumludur.	Dükkan	Satılmış (Yaklaşık 2-3 ay önce)	100	9.000.000	90.000	* 4 no.lu bağımsız bölüme kıyasla kapalı alanı daha büyüktür. * Daha dezavantajlı konumdadır. * Yapı kalitesi kısmen daha düşüktür. * Zemin katta konumludur.
2	Elif 4 Ticari Mülk 0541 771 12 91	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Gaziosmanpaşa Mahallesi içerisinde Arjantin Caddesi üzerinde konumludur.	Dükkan	Satılık (Yaklaşık 1 aydır)	200	18.500.000	92.500	* 4 no.lu bağımsız bölüme kıyasla kapalı alanı daha büyüktür. * Yapı kalitesi daha düşüktür. * Pazarlık payı bulunmaktadır. * Benzer konumdadır.
3	Remax Lot Alacaatlı 0535 683 73 79	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde konumludur.	Dükkan	Satılık (Yaklaşık 15 gündür)	370	49.750.000	134.460	* 4 no.lu bağımsız bölüme kıyasla kapalı alanı daha büyüktür. * Kısmen daha avantajlı konumdadır. * Yapı kalitesi daha düşüktür. * Zemin katta konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	KLC Yatırım A.Ş. 0544 868 83 69	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Remzi Oğuz Arık Mahallesi içerisinde yer almaktadır.	Dükkan	Satılık (Yaklaşık 1 aydır)	400	50.000.000	125.000	* 4 no.lu bağımsız bölüme kıyasla kapalı alanı daha büyüktür. * Daha dezavantajlı konumdadır. * Yapı kalitesi daha düşüktür. * 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 taşınmazların kat müllkiyeti tapusuna sahip olması sebebiyle bağımsız bölüm bazlı değerlendirme yapılmış olup zemin kat için mağaza 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 zemin katı için birim satış değerinin 145.000-150.000 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi/ Satılık



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	Emlak Denizi Ankara 0312 481 10 15	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Gaziosmanpaşa Mahallesi içerisinde sokak üzerinde yer almaktadır.	Konut	Kiralanmış (Yaklaşık 1 ay önce)	175	42.500	243	* Kısmen daha dezavantajlı konumdadır. * Daha büyük kapalı alana sahiptir. * Yapı kalitesi daha düşüktür. * 2. normal katta konumludur. * Ofis olarak da kullanıma uygundur.
2	İnfo Estate Gayrimenkul 0532 303 20 23	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Kazım Özalp Mahallesi içerisinde Kız Kulesi Sokak üzerinde yer almaktadır.	Konut	Kiralık (Yaklaşık 3 gündür)	150	42.500	283	* Daha dezavantajlı konumdadır. * Yapı kalitesi kısmen daha düşüktür. * Ofis olarak da kullanıma uygundur. * 1. katta konumludur. * Pazarlık payı mevcuttur.
3	Remax Borsa 4 0532 345 96 88	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Büyükesat Mahallesi içerisinde sokak üzerinde konumludur.	Konut	Kiralık (Yaklaşık 1 haftadır)	175	50.000	286	* Daha büyük kapalı alana sahiptir. * Daha dezavantajlı konumdadır. * Yapı kalitesi daha düşüktür. * 2. katta konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Park Emlak 0533 771 50 79	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Gaziosmanpaşa Mahallesi içerisinde konumludur.	Konut	Kiralık (Yaklaşık 1 haftadır)	170	40.000	235	* Kapalı alanı daha büyüktür. * Daha dezavantajlı konumdadır. * Yapı kalitesi düşüktür. * 3. katta konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

***Değerleme konusu taşınmazların karşılaştırılmasında 1 no.lu bağımsız bölüm baz alınmıştır.**

Değerlendirme:

- Bölgede yapılan kiralamalar incelendiğinde değerleme konusu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek mesken ve mağaza emsalleri tespit edilmiş ve bölgede kiralama yapan emlak ofisleri ve mülk sahipleriyle görüşülmüştür. Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki kira değerlerinin konum, yapı kalitesi, manzarası, cephesi, kapalı alanı gibi durumlar göz önüne alındığında taşınmazın 1, 2 ve 3. normal katlar için birim kira değerinin 335-340 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkan Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m²)	Kira Fiyatı (TL)	Birim Kira Fiyatı (TL/m²/ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme	
1	Mal Sahibi -	Değerleme taşınmazlara konumda, Mahallesi içerisinde sokak üzerinde konumludur.	konusu yakın Aziziye	Dükkan	Kiralanmış (Yaklaşık 6 ay önce)	90	36.000	400	* 4 no.lu bağımsız bölüme göre daha büyük kapalı alana sahiptir. * Daha dezavantajlı konumdadır. * Yapı kalitesi daha düşüktür. * Zemin katta konumludur.
2	GBK Betül Emlak 0537763 69 65	Değerleme taşınmazlara konumda, Uğur Caddesi konumludur.	konusu yakın Mumcu	Dükkan	Kiralık (Yaklaşık 1 haftadır)	140	75.000	536	* 4 no.lu bağımsız bölüme göre daha büyük kapalı alana sahiptir. * Kısmen daha dezavantajlı konumdadır. * Yapı kalitesi kısmen daha düşüktür. * Zemin katta konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Mer Gayrimenkul 0545 235 52 84	Değerleme taşınmazlara konumda, Remzi Arık Mahallesi cadde konumludur.	konusu yakın Oğuz	Dükkan	Kiralık (Yaklaşık 1 haftadır)	95	875.000	767	* 4 no.lu bağımsız bölüme göre daha büyük kapalı alana sahiptir. * Benzer konumdadır. * Yapı kalitesi benzerdir. * Yıllık olarak kiralıktır. * Zemin katta konumludur. * Pazarlık payı oranı yüksektir.
4	Mal Sahibi 0553 315 77 63	Değerleme taşınmazlara konumda, Caddesi konumludur.	konusu yakın Hoşdere	Dükkan	Kiralık (Yaklaşık 1 aydır)	50	400.000	667	* 4 no.lu bağımsız bölüme göre daha küçük kapalı alana sahiptir. * Kısmen daha dezavantajlı konumdadır. * Yapı kalitesi benzerdir * Zemin katta konumludur. * Yıllık olarak kiralıktır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Bölgede yapılan kiralamalar incelendiğinde değerleme konusu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek mesken ve mağaza emsalleri tespit edilmiş ve bölgede kiralama yapan emlak ofisleri ve mülk sahipleriyle görüşülmüştür. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki kira değerlerinin konum, yapı kalitesi, manzarası, cephesi, kapalı alanı gibi durumlar göz önüne alındığında taşınmazın zemin katı için birim kira değerinin 725-735 TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi/ Kiralık



Satılık Konut;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	54.412	65.910	51.429	61.184
	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	5%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	5%	20%	20%
	Bina Yaşı/Kalitesi	25%	10%	25%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	-5%	-5%
	Kullanım Alanı	5%	10%	5%	15%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		74.272	74.149	67.115	71.585

Kiralık Konut;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Kiralamaya Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL /m ² /ay)	243,00	283,00	286,00	235,00
	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%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	15%	15%	15%	15%
	Bina Yaşı/Kalitesi	20%	10%	10%	25%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	5%	5%	5%	5%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		357,00	331,00	335,00	307,00

Satılık Dükkan;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	90.000	92.500	134.460	125.000
	Pazarlık Payı	0%	-5%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	15%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	25%	0%	-5%	15%
	Bina Yaşı/Kalitesi	15%	30%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	5%	15%	25%	25%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		150.075	127.419	145.217	157.500

Kiralık Dükkan;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Kiralamaya Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL /m ² /ay)	400,00	536,00	767,00	667,00
	Pazarlık Payı	0%	-5%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Kira Koşulları	0%	0%	10%	10%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	30%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	20%	15%	0%	5%
	Bina Yaşı/Kalitesi	15%	15%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	5%	10%	5%	0%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		728,00	713,00	797,00	693,00

✓ 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	100,01	74.000	7.400.000
2 no.lu bağımsız bölüm	94,45	74.500	7.035.000
3 no.lu bağımsız bölüm	100,01	74.250	7.425.000
4 no.lu bağımsız bölüm	64,80	147.500	9.560.000
TOPLAM DEĞERİ			31.420.000

Pazar Kirası;

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR KİRAŞI			
Bağımsız Bölüm No	Bina Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)
1 no.lu bağımsız bölüm	100,01	335	33.500
2 no.lu bağımsız bölüm	94,45	337	31.750
3 no.lu bağımsız bölüm	100,01	336	33.500
4 no.lu bağımsız bölüm	64,80	730	47.250
TOPLAM DEĞERİ			146.000

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 taşınmazın 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 taşınmaza yakın konumda 135 m² alanlı ve yapı kalitesi benzer mesken, 4.000.000 TL fiyat ile satılık olduğu ve aylık 17.500 TL'den kiraya verilebileceği öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 17.500 \text{ TL} / \text{Ay} / 4.000.000 \text{ TL} = 0,053$$

- Çankaya Caddesi üzerinde, üst katta yer alan 150 m² alanlı mesken, 4.800.000 TL fiyat ile satılık olup sahibi tarafından aylık 22.500 TL'den kiralanabileceği öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 22.500 \text{ TL} / \text{Ay} / 4.800.000 \text{ TL} = 0,056$$

Dükkan;

- Mesnevi Sokak üzerinde, yer alan 80 m² alanlı mağaza, 5.000.000 TL fiyat ile satılık olup aylık 25.000 TL'den kiralanabileceği öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 25.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 5.000.000 \text{ TL} = 0,06$$

- Hülya Sokak üzerinde, yer alan 175 m² alanlı dükkan, 7.000.000 TL fiyat ile satılık olup aylık 35.000 TL'den kiralanabileceği öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 35.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 7.000.000 \text{ TL} = 0,06$$

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 4 no.lu "Dükkan" nitelikli bağımsız bölüm için 725-735 TL/m²/ay, "Konut" nitelikli 1, 2 ve 3 no.lu bağımsız bölümler için 335-340 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı konutlar için %5,50, dükkanlar için %6,00 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	100,01	335	33.500	5,50%	7.310.000
2 no.lu bağımsız bölüm	94,45	337	31.750	5,50%	6.925.000
3 no.lu bağımsız bölüm	100,01	336	33.500	5,50%	7.310.000
4 no.lu bağımsız bölüm	64,80	730	47.250	6,00%	9.450.000
TOPLAM DEĞERİ					30.995.000

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, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve 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 değerlendirme konusu taşınmazlar için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI	
İş Yeri Teslimlerinde	20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde	10%
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 Kısmı İçin	20%

Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *	10%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *	10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI	
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda	20%
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 10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri 20%
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 10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri 20%

* 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.

** lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 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 “Yönetim Planı”, “KM’ne çevrilmiştir.” beyanları bulunmakta olup taşınmazların tapu kayıtlarında kayıtlarında yer alan söz konusu beyanlar taşınmazların devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama getirmemektedir.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 22.04.2015 tarihli “Mimari Proje”; 15.12.2015 tarih 76/15 no.lu “Yapı Ruhsatı”, 01.02.2016 tarih 57/16 no.lu “Yapı Ruhsatı”, ile 03.07.2017 tarih 466 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçmiştir. İlgili belediyeden edinilen bilgiler doğrultusunda parsel üzerinde yer alan yapının yıkılıp yeniden yapılması durumunda söz konusu terk yapılacaktır.

- **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

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 22.04.2015 tarihli “Mimari Proje”; 15.12.2015 tarih 76/15 no.lu “Yapı Ruhsatı”, 01.02.2016 tarih 57/16 no.lu “Yapı Ruhsatı”, ile 03.07.2017 tarih 466 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçmiştir. İlgili belediyeden edinilen bilgiler doğrultusunda parsel üzerinde yer alan yapının yıkılıp yeniden yapılması durumunda söz konusu terk yapılacaktır.

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin tapu kayıtlarında, “Yönetim Planı” ve “KM’ne çevrilmiştir.” beyanları bulunmakta olup tapu kayıtlarında yer alan söz konusu beyanlar taşınmazların devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama getirmemektedir.

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 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.

9.6 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 4 no.lu bağımsız bölüm “Dükkan”, 1, 2 ve 3 no.lu bağımsız bölüm ise “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 taşınmaz 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 değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	31.420.000
Gelir Yaklaşımı	30.995.000

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, 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 taşınmazlarla 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 emsal verilerine ulaşılabilir olması sebebiyle pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

Takdir edilen değer değerlendirme konusu taşınmazların ayrı ayrı değerlerinin toplamını ifade etmekte olup taşınmazların toplu bir şekilde satışına ilişkin olarak belirlenmemiştir.

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ VE PAZAR KİRASİ		
Değer Tarihi	29.12.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	31.420.000.-TL	Otuzbirmilyondörtüzyüzmibin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	37.704.000.-TL	Otuzyedimilyonyediyüzdörtbin.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	146.000.-TL/ay	Yüzkırkyedibin.-TL/ay
Pazar Kirası (KDV Dahil)	175.200.-TL/ay	Yüzyetmişbeşbinikiyüz.-TL/ay

Değerlemeye yardım eden;
Mehmet Arif KAHRAMAN

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	Yapı Ruhsatı
5	Yapı Kullanma İzin Belgesi
6	Fotoğraflar
7	Özgeçmişler
8	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri
9	Enerji Kimlik Belgesi