



Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

5 Adet Bağımsız Bölüm

Çankaya / Ankara

2023REVB440 / 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 **"5 Adet Bağımsız Bölüm"**ün toplam pazar değerine yönelik **2023REVB440** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 514 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerindeki "6 katlı apartman beton" niteliğindeki ana taşınmazda yer alan 5 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)	36.745.000.-TL	Otuzaltı milyonyedi yüz kırk beş bin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	44.094.000.-TL	Kırkdört milyondoksandört bin.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	175.750.-TL	Yüzyetmiş beş binyedi yüzelli.-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	210.900.-TL	İki yüz onbindokuzyüz.-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 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;
Yaşar Hamit KARADENİZ

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	38
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	40
Ekler	43

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 olmadığının 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	Değerleme çalışması kapsamında, işin kapsamı haricinde müşterinin herhangi bir talebi bulunmamaktadır.

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Güvenevler Mah. Farabi Sokak No: 27 Çankaya/Ankara
TAPU KAYDI	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Güven Mahallesi, 5201 ada 10 parsel, 1, 2, 3, 4 ve 5 no.lu bağımsız bölümler
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	514 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Konut Y _{ençok} : 5 Kat
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Mevcut Kullanım

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 5	Yapım yılı: 2012
	Yol kotu üstü kat sayısı: 5	Yol kotu altı kat sayısı: 1
	Otopark Kapasitesi: Açık ve kapalı otopark	Asansör Kapasitesi: 1 adet şahıs asansörü
MEVCUT FONKSİYONLAR	Ofis (1, 2, 3, 4 ve 5 no.lu bb)	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	1.459 m ²
SATILABİLİR ALAN	Dükkan Satılabilir Alanı (1 no.lu bb)	143 m ²
	Konut Satılabilir Alanı (2 no.lu bb)	191 m ²
	Konut Satılabilir Alanı (3 no.lu bb)	191 m ²
	Konut Satılabilir Alanı (4 no.lu bb)	191 m ²
	Konut Satılabilir Alanı (5 no.lu bb)	191 m ²

FİNANSAL GÖSTERGELER	
KAPİTALİZASYON ORANI	%6,00 (1 No.lu Bağımsız Bölüm) %5,50 (2, 3, 4 ve 5 No.lu Bağımsız Bölüm)
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	16,7 Yıl (1 No.lu Bağımsız Bölüm) 18,2 Yıl (2, 3, 4 ve 5 No.lu Bağımsız Bölüm)
DÜKKAN BİRİM SATIŞ DEĞERİ	60.500 TL/m ²
KONUT BİRİM SATIŞ DEĞERİ	36.500 TL/m ² (2 no.lu bağımsız bölüm) 36.750 TL/m ² (3 no.lu bağımsız bölüm) 37.000 TL/m ² (4 no.lu bağımsız bölüm) 36.850 TL/m ² (5 no.lu bağımsız bölüm)
DÜKKAN BİRİM KİRA DEĞERİ	305 TL/m ² /ay
KONUT BİRİM KİRA DEĞERİ	172 TL/m ² /ay (2 no.lu bağımsız bölüm) 173 TL/m ² /ay (3 no.lu bağımsız bölüm) 174 TL/m ² /ay (4 no.lu bağımsız bölüm) 173,5 TL/m ² /ay (5 no.lu bağımsız bölüm)
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	29.12.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	36.745.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	44.094.000.-TL
PAZAR KİRASI (KDV HARİÇ)	175.750.-TL
PAZAR KİRASI (KDV DAHİL)	210.900.-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 29.12.2023 tarihinde, 2023REVB440 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Güven Mahallesi, 5201 ada, 10 parsel, 1, 2, 3, 4 ve 5 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 Değerleme Uzmanı Yaşar Hamit KARADENİZ yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 21.12.2023 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, Güven Mahallesi, 5201 ada, 10 parsel, 1, 2, 3, 4 ve 5 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 29.12.2022 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 Gayrimenkuller 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 raporuna ait bilgi aşağıda yer almaktadır.

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	30.12.2022	2022REVB290	Ozan KOLCUOĞLU Bilge KALYONCU	18.255.000
Rapor 2	29.12.2017	2017REVB341	Bilge Beller ÖZÇAM Bilge KALYONCU Merve ÇOLAK	4.480.000
Rapor 3	30.12.2013	2013REVB120	Simge SEVİN AKSAN Bilge Beller ÖZÇAM	3.348.000

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 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

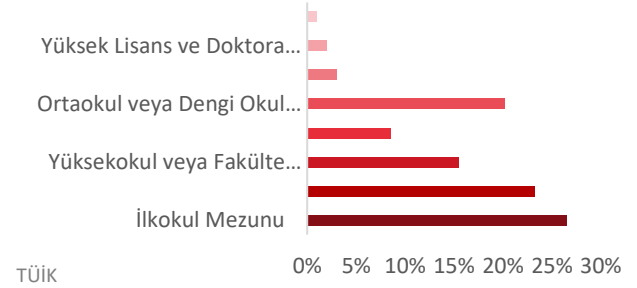
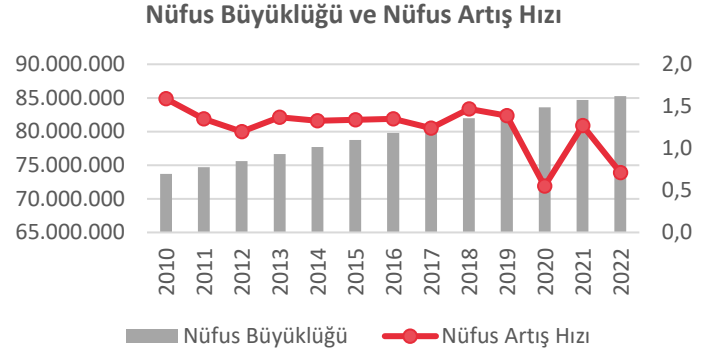
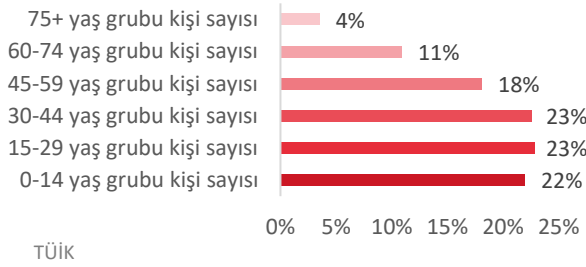
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

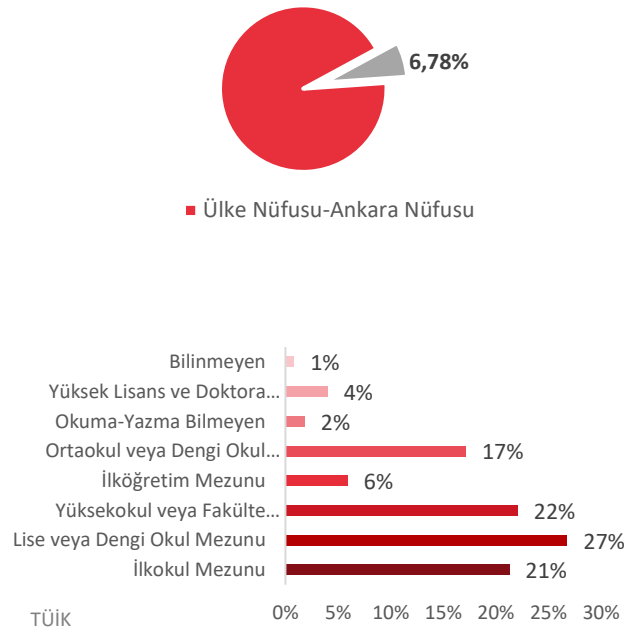
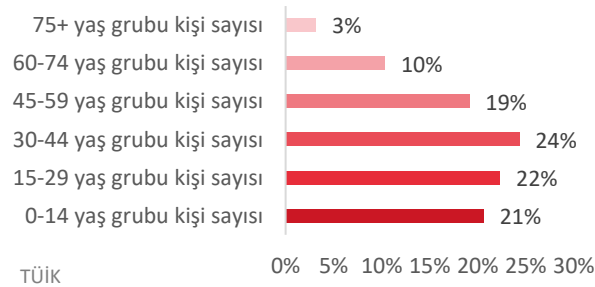
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,71 oranında) artmıştır. Nüfusun %49,5’ini (42.213.379 kişi) erkekler, %50,5’ini (43.066.174 kişi) 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.



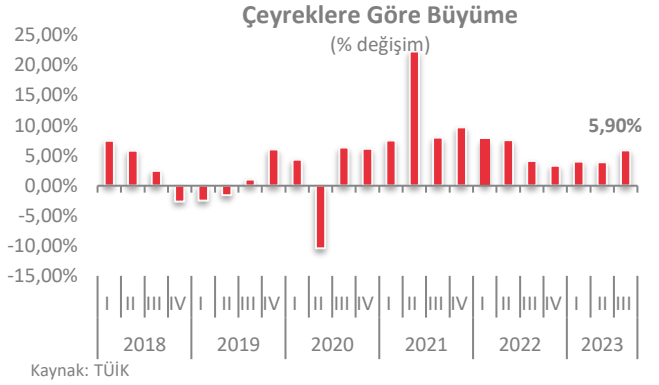
Ankara

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.

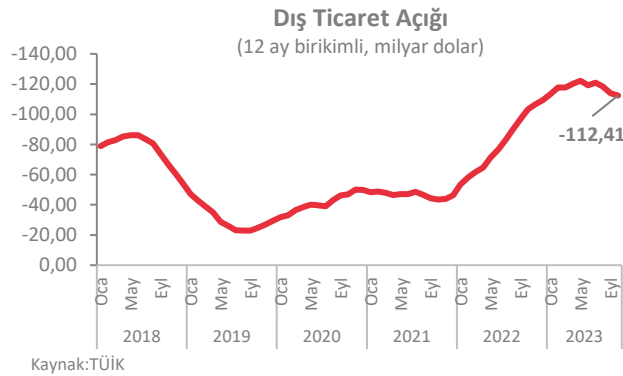
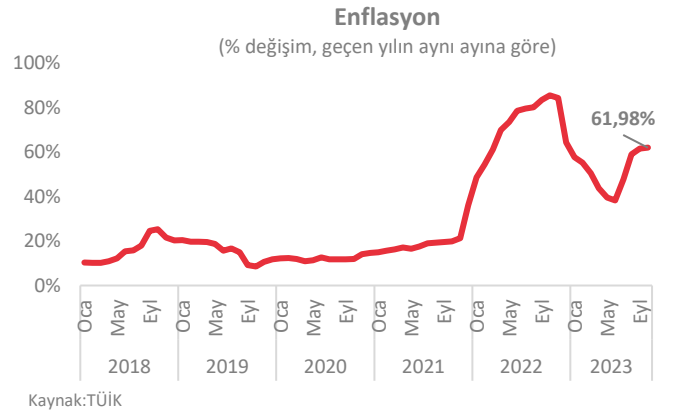


2.2 Ekonomik Veriler¹

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	Güven
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	5201
Parsel No	10
Ana Gayrimenkulün Niteliği	6 katlı apartman beton
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	514 m ²

Kat mülkiyeti tablosu aşağıda yer almaktadır.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	KATI	ARSA PAYI	MALİKİ	HİSSESİ
1 No.lu Bağımsız Bölüm	Mağaza	Zemin Kat	20/116	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
2 No.lu Bağımsız Bölüm	Mesken	1. Normal Kat	24/116	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
3 No.lu Bağımsız Bölüm	Mesken	2. Normal Kat	24/116	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
4 No.lu Bağımsız Bölüm	Mesken	3. Normal Kat	24/116	Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Tam
5 No.lu Bağımsız Bölüm	Mesken	4. Normal Kat	24/116	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 Hizmetleri'nden 12.12.2023 tarih, saat 16.37-16.38 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- KM'ne çevrilmiştir. (04.06.2012 tarih ve 25777 yevmiye no)
- Yönetim Planı: 15/12/2011 (19.12.2011 tarih ve 61291 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin 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 Gayrimenkullerin 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 16.37-16.38 itibarıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme 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, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

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

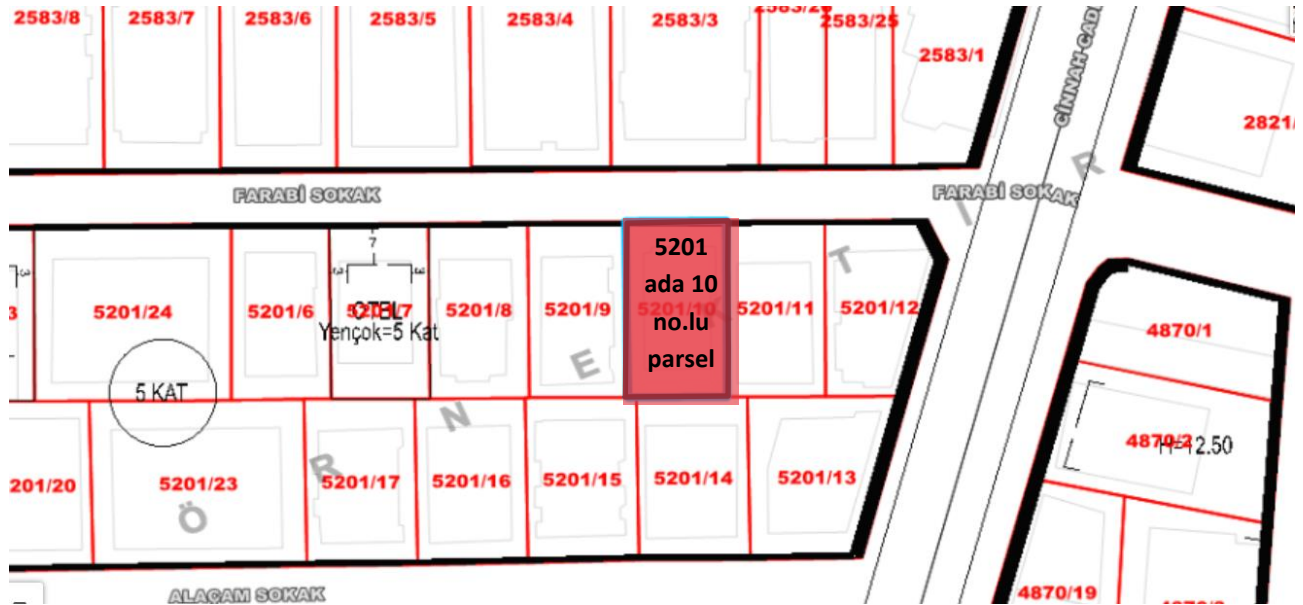
Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 21.12.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda ve ekte yer alan 01.12.2023 tarihli imar durumu yazısından edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı parselin imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 Ölçekli 6. Etap Güven Mah. İle Ayrancı Mah.'nin Bir Kısım Zemin Katlarında Açığa Çıkan Bodrum Katlarında Binanın Birinci Katında Ticaret Kullanımı Yapılabilecek Konut Parsellerinin Cephe Aldığı Yolların Belirlenmesi Çalışması

Lejandı: Konut Alanı

Yapılaşma şartları;

- Yüksek: 5 kat,
- Ayrık nizam,
- Çekme mesafeleri; yoldan çekme mesafesi 5,00 m; yan parselden çekme mesafesi 3,00 m'dir.



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin 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 21.12.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	06.12.2010	-	1.459	Yeni Yapı	Toplam İnşaat Alanı: 1.459 m ²
Yapı Ruhsatı	16.05.2011	89/11	1.459	-	Toplam İnşaat Alanı: 1.459 m ²
Yapı Ruhsatı	24.11.2011	178/11	1.459	-	Toplam İnşaat Alanı: 1.459 m ²
Yapı Ruhsatı*	07.05.2012	-	-	Tadilat	-
Yapı Kullanma İzni	16.05.2012	39	1.459	Yeni Yapı	5 adet bağımsız bölüm: 1.459 m ²

*İlgili yapı ruhsatına Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinden ulaşılamamış olup belgeye ilişkin bilgiler 16.05.2012 tarihli yapı kullanma izin belgesinden edinilmiştir.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Aşağı Öveçler 1328 Sokak No: 8/7 Balgat /Ankara adresinde faaliyet gösteren ADS Ankara Yapı Denetim 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; 06.12.2010 tarihli "Mimari Proje"; 16.05.2011 tarih 89/11 no.lu "Yapı Ruhsatı", 24.11.2011 tarih 178/11 no.lu "Yapı Ruhsatı", 07.05.2012 tarih "Yapı Ruhsatı" ile 16.05.2012 tarih 39 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullere ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkuller için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlara ait 04.01.2020 tarihinde imzalanmış 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

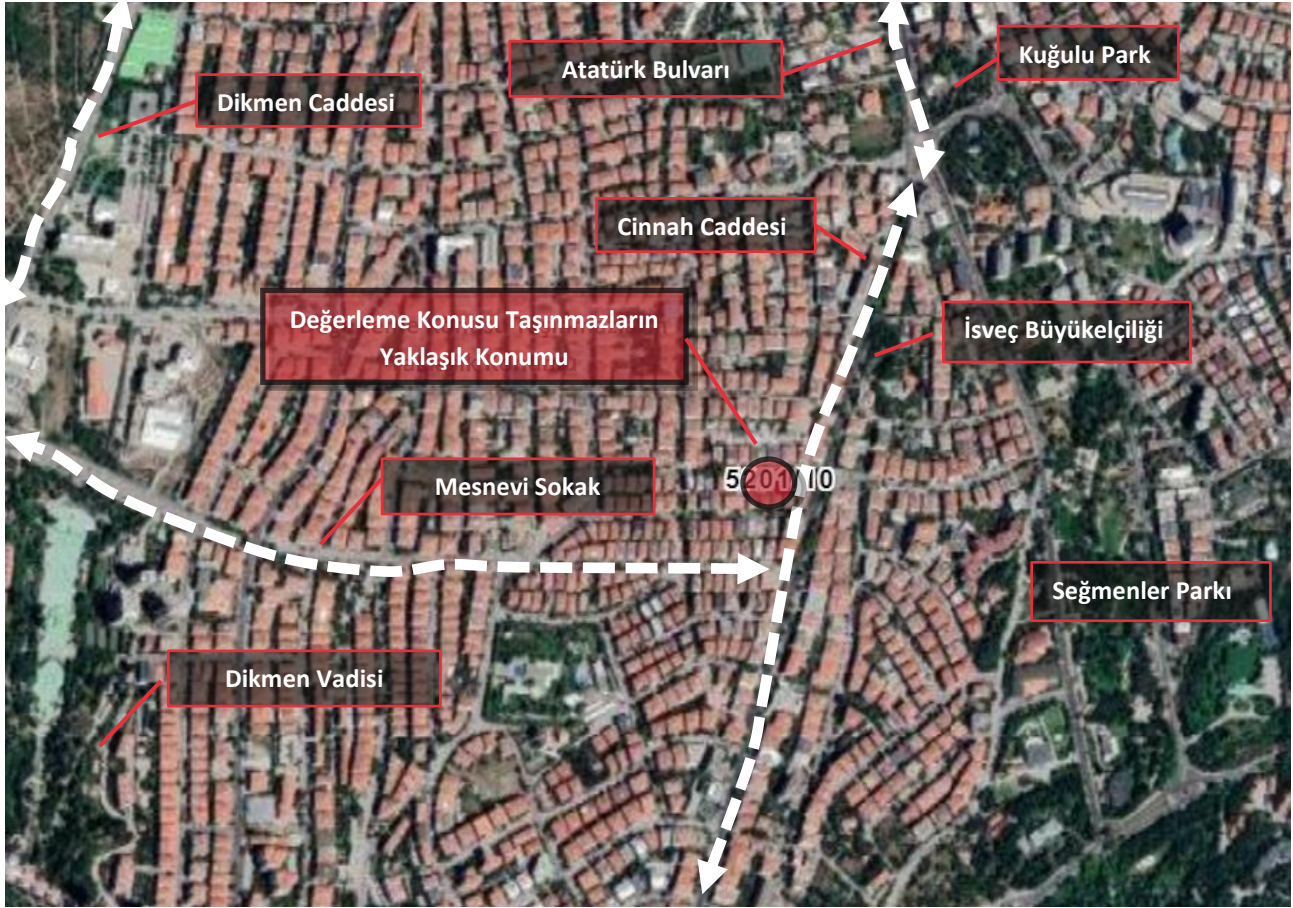
4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Güvenciler Mah. Farabi Sokak No: 27 Çankaya/Ankara

Değerleme konusu taşınmazlar Ankara ili, Çankaya ilçesi, Güvenciler Mahallesi No:27 adresinde yer alan 1, 2, 3, 4 ve 5 no.lu bağımsız bölümlerdir.

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana taşınmaz Farabi Sokak üzerinde konumlandır. Taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmaz Farabi Sokak ile Cinnah Caddesi'nin kesiştiği köşeye üçüncü bina konumundadır. Farabi Sokak'a Cinnah Caddesi üzerinden giriş bulunmamakta olup Atatürk Bulvarı üzerinden yapılmaktadır. Taşınmazın çevresinde Niza Park Otel, Komşu Restoran, Zebra Restoran, Ray Sigorta Bölge Müdürlüğü, Anadolu Sigorta Bölge Müdürlüğü, Türk Amerikan Derneği, İsveç Büyükelçiliği, Kuğulu Park, Karum AVM ve Hilton Oteli bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde zemin katları dükkan üst katları ofis ve işyeri olarak kullanılan binalar ile tamamı iş yeri olarak kullanılan 4-5 katlı binalar bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Cinnah Caddesi	50 m
Atatürk Bulvarı	550 m
Kızılay Meydanı	2,7 km
Ankara Şehir Hastanesi	8,6 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, Güven Mahallesi, 5201 ada, 10 parsel no.lu 514 m² yüz ölçümüne sahip "6 Katlı Apartman Beton" vasıflı ana gayrimenkulde yer alan "Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına tam hisseli 1 no.lu "Dükkan" 2, 3, 4, ve 5 no.lu "Konut" vasıflı bağımsız bölümlerdir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bina betonarme karkas yapı sisteminde ayrık nizamda inşa edilmiş olup 1 bodrum, zemin, 4 normal kat ve çatı arası kat olmak üzere toplam 7 kattan oluşmaktadır. Ana taşınmaz; mimari projesine göre bodrum katta, 11 araçlık otopark alanı, kazan dairesi ve su deposu zemin katında; bina girişi, 1 no.lu Dükkan bölümü ve Dükkanaya ait mutfak ve WC bölümü, 1.,2. ,3. ve 4. normal katların her birinde binanın kat holleri ve merdiven evi ile birlikte, antre, salon, 2 adet yatak odası, mutfak, banyo ve balkon alanlarından oluşan 2, 3, 4 ve 5 no.lu Konutlar ve çatı katında ise makine dairesi ile teras alanları bulunmaktadır. Onaylı mimari projeye göre; zemin katta yer alan 1 no.lu dükkan brüt 143 m², normal katta yer alan Konutların her biri 191'er m² olmak üzere toplam 907 m² kullanım alanından oluşmaktadır. Binanın 552 m² kullanım alanına sahip ortak alanlar dahil toplam inşaat alanı 1.459 m²'dir. Bina halihazırda ayrı ayrı veya bütün olarak kullanılmaya elverişli durumdadır. Yapının en son konsolosluk binası olarak kullanılmasından dolayı 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)
5201 ada 10 parsel	1, 2, 3, 4 ve 5 no.lu Bağımsız Bölüm	6 Katlı Apartman Beton	Zemin Kat	230,04
			1.Normal Kat	307,24
			2. Normal Kat	307,24
			3. Normal Kat	307,24
			4. Normal Kat	307,24
			TOPLAM ALAN	1.459,00

Ada/Parsel	Bağımsız Bölüm No	Kat Adı	B.B Brüt Alanı (m ²)
5201 ada 10 parsel	1 No.lu Bağımsız Bölüm	Zemin Kat	143,00
	2 No.lu Bağımsız Bölüm	1.normal Kat	191,00
	3 No.lu Bağımsız Bölüm	2.normal Kat	191,00
	4 No.lu Bağımsız Bölüm	3.normal Kat	191,00
	5 No.lu Bağımsız Bölüm	4.normal Kat	191,00
TOPLAM			907,00

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat ADEDİ	7 Katlı (1 adet bodrum kat, zemin kat, 4 normal kat ve çatı katı)
Bina Toplam İnşaat Alanı	1.459 m ²
Yaşı	11
Dış Cephe	Alüminyum kompozit
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, Kartlı Geçiş, Su Deposu ve Hidrofor

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	Mesken (Yasal duruma göre) (2, 3, 4 ve 5 no.lu bağımsız bölümler) Dükkan (Yasal durumuna göre) (1 no.lu bağımsız bölüm) Ofis (Mevcut durumuna göre) (1, 2, 3, 4 ve 5 no.lu bağımsız bölümler)
Alanı	Yasal ve Mevcut Duruma göre; 143 m ² (1 no.lu bağımsız bölüm) 191 m ² (2 no.lu bağımsız bölüm) 191 m ² (3 no.lu bağımsız bölüm) 191 m ² (4 no.lu bağımsız bölüm) 191 m ² (5 no.lu bağımsız bölüm)
Zemin	Laminat parke, halı, mermer, ıslak hacimlerde seramik-granit
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 taşınmazlar onaylı mimari projeden farklı olarak iç alanlarda bölümlendirmeler yapılmış olup bu değişiklikler geri dönüştürülebilir niteliktedir. Ayrıca mesken niteliğinde 2, 3, 4 ve 5 no.lu 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 Farabi Sokak tek yönlü olup Cinnah Caddesi üzerinden değil Atatürk Bulvarı üzerinden giriş yapılmaktadır.
- Taşınmazların bulunduğu sokakta yaya trafiği azdır.

✓ FIRSATLAR

- Taşınmazların bulunduğu bölgenin şehir merkezine ve şehir merkezindeki olanaklara yakın olması bölgeyi cazip hale getirmektedir.
- Taşınmazların bulunduğu bölge Ankara'nın sosyal ve kültürel hareketliliğinin yoğun olduğu bir 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 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, 4 ve 5 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 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.

Mesken Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme	
1	Seresta Gayrimenkul 0545 893 33 67	Değerleme taşınmazlara konumda, And Sokak üzerinde konumludur.	konusu yakın Sokak	Mesken	Satılmış (2 ay önce)	240	7.200.000	30.000	* Daha küçük kapalı alana sahiptir. * Daha dezavantajlı konumdur. * 5. katta konumludur. * Yapı kalitesi benzerdir. * Ofis kullanımına uygundur.
2	Borsem Atakule 0552 511 64 74	Değerleme taşınmazlara konumda, Güneş Mahallesi içerisinde, Behiç Koryürek Caddesi üzerinde konumludur.	konusu yakın Mahallesi	Mesken	Satılmış (Yaklaşık 1 ay önce)	160	5.680.000	35.500	* Daha küçük kapalı alana sahiptir. * Benzer konumdur. * 2. katta konumludur. * Yapı kalitesi benzerdir. * Ofis kullanımına uygundur.
3	Sahibinden 0553 704 82 26	Değerleme taşınmazlara konumda, Çankaya Mahallesi içerisinde, Üsküp Caddesi üzerinde konumludur.	konusu yakın Çankaya Mahallesi	Mesken	Satılık (Yaklaşık 15 gündür)	140	5.360.000	38.287	* Daha küçük kapalı alana sahiptir. * Benzer konumdur. * 2.katta konumludur. * Pazarlık payı mevcuttur. * Yapı kalitesi benzerdir. * Ofis kullanımına uygundur.
4	Borsem Atakule 0552 511 64 74	Değerleme taşınmazlara konumda, Çankaya Mahallesi içerisinde Nergiz Sokak üzerinde konumludur.	konusu yakın Çankaya Mahallesi	Mesken	Satılık (Yaklaşık 1 aydır)	120	4.500.000	37.500	* Daha küçük kapalı alana sahiptir. * Benzer konumdur. * 2.katta konumludur. * Yapı kalitesi benzerdir. * Pazarlık payı mevcuttur. * Ofis kullanımına uygundur.

***Değerleme konusu taşınmazların karşılaştırılmasında 2 no.lu bağımsız bölüm baz alınmıştır.**

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan emlak ofisleri ve mülk 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, 3 ve 4. 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, 3 ve 4. normal katları için birim satış değerinin 36.500-37.000 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	Betül Emlak 0549 447 49 00	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Farabi Caddesi üzerinde konumludur.	Dükkan	Satılmış (Yaklaşık 1 ay önce)	200	11.800.000	59.000	* 1 no.lu bağımsız bölüme kıyasla kapalı alanı daha büyüktür. * Benzer konumdadır. * Yapı kalitesi benzerdir. * Zemin katta konumludur.
2	EPA Bengi 0532 720 58 78	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Aziziye Mahallesi içerisinde, Cinnah Caddesi üzerinde konumludur.	Dükkan	Satılık (Yaklaşık 1 haftadır)	150	10.875.000	72.000	* Kısmen daha avantajlı konumdadır. * Yapı kalitesi daha yüksektir. * Zemin katta konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Betül Emlak 0549 447 49 00	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Aziziye Mahallesi içerisinde, Cinnah Caddesi üzerinde konumludur.	Dükkan	Satılık (Yaklaşık 20 gündür)	175	12.000.000	64.864	* 1 no.lu bağımsız bölüme kıyasla kapalı alanı daha büyüktür. * Kısmen daha avantajlı konumdadır. * Yapı kalitesi daha düşüktür. * Zemin katta konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	EPA Emlak Çankaya 0312 428 55 81	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Çankaya Mahallesi içerisinde, Katip Çelebi Sokak üzerinde konumludur.	Dükkan	Satılık (Yaklaşık 1 haftadır)	70	4.950.000	70.714	* 1 no.lu bağımsız bölüme kıyasla kapalı alanı daha küçüktür. * Kısmen daha dezavantajlı konumdadır. * Yapı kalitesi daha düşüktür. * Zemin katta konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan emlak ofisleri ve mülk 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 zemin kat için 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 zemin katı için birim satış değerinin 60.000-61.000 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Mesken 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	EPA Emlak Çankaya 0312 428 55 81	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Cinnah Caddesi üzerinde konumludur.	Mesken	Kiralanmış (Yaklaşık 1 ay önce)	150	24.000	160	* Benzer konumdadır. * Daha küçük kapalı alana sahiptir. * 5. normal katta konumludur. * Yapı kalitesi daha düşüktür.
2	Novan Gayrimenkul 0533 270 01 98	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Cinnah Caddesi üzerinde konumludur.	Mesken	Kiralanmış (Yaklaşık 10 gün önce)	145	25.000	172	* Kapalı alanı daha küçüktür. * Kısmen daha avantajlı konumludur. * Yapı kalitesi daha düşüktür. * 1. katta konumludur. * Pazarlık payı mevcuttur.
3	Ader Gayrimenkul 0532 773 46 63	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Çankaya Mahallesi Nergiz Sokakta konumludur.	Mesken	Kiralık (Yaklaşık 15 gündür)	90	17.000	188	* Kapalı alanı daha küçüktür. * Benzer konumdadır. * Yapı kalitesi daha düşüktür. * 2. katta konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Sahibinden 0555 756 06 56	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Güvenlik Caddesi üzerinde konumludur.	Mesken	Kiralık (Yaklaşık 1 gündür)	125	24.000	192	* Kapalı alanı daha küçüktür. * Benzer konumdadır. * Yapı kalitesi daha düşüktür. * 4. katta konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

***Değerleme konusu taşınmazların karşılaştırılmasında 2 no.lu bağımsız bölüm baz alınmıştır.**

Değerlendirme:

- Bölgede yapılan kiralama işlemleri incelendiğinde değerlendirme konusu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek konut 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, 3 ve 4. normal katlar için birim kira değerinin 172-174 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)	180	46.800	260	* 1 no.lu bağımsız bölüme göre daha küçük kapalı alana sahiptir. * Daha avantajlı konumdadır. * Yapı kalitesi daha düşüktür. * Zemin katta konumludur.
2	Sahibinden -	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Yeşilyurt Sokak üzerinde konumludur.	Dükkan	Kiralanmış (Yaklaşık 15 gün önce)	200	60.000	300	* 1 no.lu bağımsız bölüme göre daha büyük kapalı alana sahiptir. * Daha dezavantajlı konumdadır. * Yapı kalitesi yüksektir. * Zemin katta konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	EPA Bengi 0532 720 58 78	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Aziziye Mahallesi içerisinde, Cinnah Caddesi üzerinde konumludur.	Dükkan	Kiralık (Yaklaşık 1 haftadır)	150	55.800	310	* 1 no.lu bağımsız bölüme kıyasla kapalı alanı daha büyüktür. * Daha avantajlı konumdadır. * Yapı kalitesi düşüktür. * Zemin katta konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Koçak Emlak 0532 425 31 25	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Güvenlik Caddesi üzerinde konumludur.	Dükkan	Kiralık (Yaklaşık 1 aydır)	230	80.000	347	* 1 no.lu bağımsız bölüme göre daha büyük kapalı alana sahiptir. * Benzer konumdadır. * Yapı kalitesi daha yüksektir. * Zemin katta konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır

Değerlendirme:

- Bölgede yapılan kiralamar incelendiğinde değerleme konusu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek dükkan 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 zemin katı için birim kira değerinin 295-305 TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi/ Satılık-Kiralık



Satılık Mesken;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	30.000	35.500	38.287	37.500
	Pazarlık Payı	0%	0%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	10%	5%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	10%	0%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	10%	10%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-3%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	5%	-2%	-3%	-4%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		36.960	36.530	36.870	35.775

Kiralık Mesken;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Kıralamaya Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL /m ² /ay)	160,00	172,00	188,00	192,00
	Pazarlık Payı	0%	0%	-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	-5%	-5%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	10%	10%	10%	10%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-3%	0%	-1%	-3%
	Kullanım Alanı	-3%	-3%	-10%	-4%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		166,00	175,00	168,00	178,00

Satılık Dükkan;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	59.000	72.000	64.864	70.714
	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 Düzeltmeler	Konum	0%	-5%	-5%	5%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	-5%	5%	5%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	5%	0%	2%	-10%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		61.950	58.320	59.545	63.643

Kiralık Dükkan;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Kiralamaya Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL /m ² /ay)	260,00	300,00	310,00	347,00
	Pazarlık Payı	0%	0%	-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 Düzeltmeler	Konum	-5%	5%	-5%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	10%	-10%	10%	-10%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	5%	5%	0%	7%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		315,00	300,00	293,00	303,00

✓ 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	143	60.500	8.650.000
2 no.lu bağımsız bölüm	191	36.500	6.970.000
3 no.lu bağımsız bölüm	191	36.750	7.020.000
4 no.lu bağımsız bölüm	191	37.000	7.065.000
5 no.lu bağımsız bölüm	191	36.850	7.040.000
TOPLAM DEĞERİ			36.745.000

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	143,00	305,0	43.500
2 no.lu bağımsız bölüm	191,00	172,0	32.750
3 no.lu bağımsız bölüm	191,00	173,0	33.000
4 no.lu bağımsız bölüm	191,00	174,0	33.250
5 no.lu bağımsız bölüm	191,00	173,5	33.250
TOPLAM DEĞERİ			175.750

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, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Bu değerlendirme 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 geliri 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 90 m² alanlı ve yapı kalitesi benzer mesken, 3.600.000 TL fiyat ile satılık olduğu ve aylık 15.000 TL'den kiraya verilebileceği öğrenilmiştir.

Kapitalizasyon Oranı = 12 Ay x 15.000 TL / Ay / 3.600.000 TL = 0,05

- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 185 m² alanlı ve yapı kalitesi benzer mesken, 4.500.000 TL fiyat ile satılık olduğu ve aylık 22.000 TL'den kiraya verilebileceği öğrenilmiştir.

Kapitalizasyon Oranı = 12 Ay x 22.000 TL / Ay / 4.500.000 TL = 0,58

Dükkan;

- Filistin Caddesi üzerinde, yer alan 200 m² alanlı dükkan, 8.000.000 TL fiyat ile satılık olup aylık 40.000 TL'den kiralanabileceği öğrenilmiştir.

Kapitalizasyon Oranı = 12 Ay x 40.000 TL / Ay / 8.000.000 TL = 0,060

- Filistin Caddesi üzerinde, zemin katta yer alan 135 m² alanlı dükkan, 4.500.000 TL fiyat ile satılık olup aylık 25.000 TL'den kiralanabileceği öğrenilmiştir.

Kapitalizasyon Oranı = 12 Ay x 25.000 TL / Ay / 4.500.000 TL = 0,065

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 1 no.lu "Dükkan" nitelikli bağımsız bölüm için 300-310 TL/m²/ay, "mesken" nitelikli 2, 3, 4, ve 5 no.lu bağımsız bölümler için 172-174 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	143,00	305	43.500	6,00%	8.700.000
2 no.lu bağımsız bölüm	191,00	172	32.750	5,50%	7.145.000
3 no.lu bağımsız bölüm	191,00	173	33.000	5,50%	7.200.000
4 no.lu bağımsız bölüm	191,00	174	33.250	5,50%	7.255.000
5 no.lu bağımsız bölüm	191,00	173,5	33.250	5,50%	7.255.000
TOPLAM DEĞERİ					37.555.000

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 getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır. Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme 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 Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	10%
	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	10%
	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 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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin, 30660 nolu parselasyon planı ile oluşturulduğu, Bölge Kat Nizamı Planında Konut kullanımında olduğu, yol boyu ticaret kararının olduğu, yapılaşma şartlarının ise Ayrık Nizam, 5 kat olarak belirlendiği öğrenilmiştir. Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; ; 06.12.2010 tarihli “Mimari Proje”; 16.05.2011 tarih 89/11 no.lu “Yapı Ruhsatı”, 24.11.2011 tarih 178/11 no.lu “Yapı Ruhsatı”, 07.05.2012 tarih “Yapı Ruhsatı” ile 16.05.2012 tarih 39 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 taşınmazın 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 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 1 no.lu bağımsız bölüm “Dükkan”, 2, 3, 4, ve 5 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 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	36.745.000
Gelir Yaklaşımı	37.555.000

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 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.

Takdir edilen değer, değerleme 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)	36.745.000.-TL	Otuzaltı milyonyedi yüz kırk beş bin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	44.094.000.-TL	Kırkdört milyondoksandört bin.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	175.750.-TL	Yüzyetmiş beş binyedi yüzelli.-TL
Pazar Kirası (KDV Dahil)	210.900.-TL	İki yüz on bindokuzyüz.-TL

Değerlemeye yardım eden;
Yaşar Hamit KARADENİZ

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 Ruhsatları
6	Yapı Kullanma İzin Belgesi
7	Fotoğraflar
8	Özgeçmişler
9	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri