

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.12.2015
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	02.12.2015
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	29.12.2015
RAPOR TARİHİ	30.12.2015
RAPOR NO	ATA-1510001
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECEİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN BİNANIN DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ, GÜVENEVLER MAHALLESİ FARABİ SOKAK NO:27/1-2-3-4-5
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	A. Özgün HERGÜL - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402487) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

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

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Yapılaşmaya İlişkin Belgeler (kopya)
- Ek 3** - Tapu belgesi (kopya)
- Ek 4** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 5** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

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

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Kuleli Sokak No:3 3/4 GOP-Çankaya ANKARA

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 5 adet bağımsız bölümün , değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri' nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için işbu rapor 30.12.2014 tarih ve ATA-1510001 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

A.Özgün HERGÜL ve Eren KURT değerlendirme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 1 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	ATA-1410001		
Rapor Tarihi	30.12.2014		
Rapor Konusu	5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN BİNA		
Raporu Hazırlayanlar	Serdar ETİK A.Ali YERTUT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	3.430.000		

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

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

ADA	PARSEL	BLOK	B.B.NO	KAT	ARSA PAYI			NİTELİK	MALİK	CİLT	SAHİFE
5201	10	-	1	ZEMİN	20	/	116	Mağaza	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	61	5987
5201	10	-	2	1	24	/	116	Mesken	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	61	5988
5201	10	-	3	2	24	/	116	Mesken	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	61	5989
5201	10	-	4	3	24	/	116	Mesken	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	61	5990
5201	10	-	5	4	24	/	116	Mesken	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	61	5991

2.2 - Takyidat Bilgileri

Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü'nden 13.11.2015 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren TAKBİS belgeleri ekte sunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

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

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

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 13.11.2015 tarihinde alınan bilgilere göre;

Çankaya, Güven Mahallesi, 30660 no.lu İmar Planı kapsamında 5201 ada 10 no'lu parselin ayrıık nizam 5 katlı, klasik yapılaşma adı verilen konut alanında kaldığı görülmüştür.

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde, imar planlarında son üç yıllık süreçte herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

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

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

Taşınmazın dosyasında Yapı Ruhsatı görülememiştir. Mimari proje üzerinde 16.05.2011 tarih ve 89/11 no.lu Yapı Ruhsatı bilgisi görülmüş, Yapı Kullanma İzin Belgesi'nde ise aynı tarihli ilk Yapı Ruhsatı ile 07.05.2012 tarihli son Yapı Ruhsatı bilgileri olduğu görülmüştür.

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

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazların projesi ve yapı kullanım izin belgesine uyumlu olarak inşa edildiği görülmüştür.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Güvenerler Mahallesi, Farabi Sokak, 27 dış kapı numaralı tapu kayıtlarına göre 5201 Ada, 10 no.lu Parsel üzerinde yer alan binanın tamamını oluşturan, 20/116 arsa paylı zemin kat 1 no.lu mağaza, 24/116 arsa paylı 1. kat 2 no.lu mesken, 24/116 arsa paylı 2. kat 3 no.lu mesken, 24/116 arsa paylı 3. kat 4 no.lu mesken ve 24/116 arsa paylı 4. kat 5 no.lu meskenden oluşan binadır. Halihazırda değerlendirme konusu yapı Kore Büyükelçiliği tarafından elçilik binası olarak kullanılmaktadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi sınırları dahilinde, Güvenerler Mahallesi'nde, bölgenin en bilinen sokaklarından biri olan Farabi Sokak üzerinde yer almaktadır. Taşınmaz Farabi Sokak ile Cinnah Caddesi'nin kesiştiği köşeye üçüncü bina konumundadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede; Farabi Sokak üzerinde "CK Otel", "Niza Park Otel", "Komşu Restoran", "Kalender Zebra Restoran", "Ray Sigorta Bölge Müdürlüğü", "Anadolu Sigorta Bölge Müdürlüğü", Cinnah Caddesi üzerinde yakın mesafede "Türk Amerikan Derneği", "İsveç Büyükelçiliği", yine yakın mesafede bilinen noktalar olarak "Kuğulu Park", "Karum AVM" ve "Hilton Otel" bulunmaktadır. Yakın çevresinde konut ve işyeri olarak karma şekilde kullanılan binalar ile tamamı işyeri olarak kullanılan 4-5 katlı binalar bulunmaktadır. Söz konusu bölge Ankara'nın en eski ve prestijli yerleşim alanlarından biridir. Son dönemde eski binaların yıkılıp yerine yenilerinin yapılması suretiyle bir değişim göstermektedir. Yeni inşa edilen binaların birçoğu ticari amaçlı ofis tipi kullanıma yönelik inşa edilmektedir.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

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



İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
Ankara	Çankaya	Güven	5201	10	514,00 m2	6 katlı apartman beton	-	I29-B-13-A-1-B

Yol Tarifi

Komşu Parselleri Göster | Yazdır | Koordinat İndir



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Güvenevler Mahallesi, Farabi Sokak, 27 kapı nolu, 5201 Ada, 10 numaralı Parsel üzerinde, 5 bağımsız bölümün oluşturduğu 6 kat ve çatı katlı olup Kore Cumhuriyeti Büyükelçilik binası olarak kullanılmaktadır.

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 6 kat ve çatı katından oluşmaktadır. Bina Kore Cumhuriyeti Büyükelçilik binası olarak kullanılmaktadır.

Taşınmaz; mimari projesine bodrum katta, 11 araçlık otopark alanı, kazan dairesi, su deposu, zemin katta; bina girişi, 1 no.lu mağaza bölümü ve mağazaya ait mutfak ve wc bölümü, 1., 2., 3. ve 4. normal katlarda binanın kat holleri ve merdiven evi ile birlikte, antre, salon, 2 adet yatak odası, mutfak, banyo ve balkon bölümlerinden oluşan 2, 3, 4 ve 5 no.lu meskenler, çatı katında ise makine dairesi ve teras bölümlerinden oluşmaktadır. Projeye göre; zemin katta yer alan 1 no.lu mağaza brüt 143 m², normal katta yer alan meskenlerin her biri 191'er m² olmak üzere toplam 907 m² kullanım alanından oluşmaktadır. Binanın 552 m² kullanım alanına sahip ortak alanlar dahil toplam inşaat alanı 1.459 m²'dir. Fiili durumda binanın tamamı Kore Cumhuriyeti Büyükelçilik binası olarak bir bütün olarak kullanıldığından, bina girişi, kat holleri ve çatı katında bulunan kapalı alan brüt kullanım alanına dahil edilmiştir. Mevcut bina, alansal her hangibir değişiklik yapılmadan iş yeri kullanımına uygun hale getirilmiştir.

Binanın Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	: B.A.K
Yapı Nizamı	: AYRIK
Yapı Sınıfı	: 3-B
Kullanım Amacı	: TİCARİ
Elektrik	: ŞEBEKE
Su	: ŞEBEKE
Isıtma Sistemi	: MERKEZİ SİSTEM
Kanalizasyon	: ŞEBEKE
Su Deposu	: MEVCUT (1 ADET)
Hidrofor	: MEVCUT (1 ADET)
Asansör	: MEVCUT (1 ADET)
Jeneratör	: MEVCUT (1 ADET)
Intercom Tesis	: MEVCUT
Yangın Tesisatı	: MEVCUT
Çatı Tipi	: TERAS
Dış Cephe	: ALUMİNYUM KOMPOZİT PANEL, DEKORATİF PANELLER, MERMER
Park Yeri	: MEVCUT (AÇIK VE KAPALI OTOPARK)
Güvenlik	: MEVCUT (24 SAAT GÜVENLİK ÇALIŞANLARI VE KAMERA SİSTEMİ)
Manzarası	: TERASTAN ÇOK YÖNLÜ ŞEHİR MANZARASI VARDIR

Cephesi : Kuzey-Doğu-Batı -Güney

Deprem Bölgesi	1.Derece	<input type="checkbox"/>	2.Derece	<input type="checkbox"/>	3.Derece	<input type="checkbox"/>	4.Derece	<input checked="" type="checkbox"/>	5.Derece	<input type="checkbox"/>
----------------	----------	--------------------------	----------	--------------------------	----------	--------------------------	----------	-------------------------------------	----------	--------------------------

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Fiili durumda binanın tamamı Kore Cumhuriyeti Büyükelçilik binası olarak bir bütün olarak kullanılmaktadır. Bina içinde zeminler; bodrum katta kapalı garaj bölümünde düzleştirilmiş saha betonu, zemin katın tamamında, tüm kat hollerinde, bağımsız bölümlerin antre ve koridorlarında, banyolarda, tüm mutfaklarda ve wc'lerde granit seramik, merdiven masamaklarında mermer, dördüncü normal kattaki odalarda halı, diğer katlardaki odalarda laminat parke kaplıdır. Duvarlar; banyoda, duş içinde ve lavabo tezgahı üzerinde, mutfak tezgah duvarlarında, wc'lerde lavabo ve klozet arkalarında fayans kaplı diğer hacimlerde saten boyalıdır. Tavanlar, garaj bölümünde boyalı, diğer hacimlerde taş yünü asma tavadır. Bina içindeki mutfaklarda laminat kaplı tezgah ve ahşap dolaplar, wc'lerde duvara onteli tavabolar ve gömme rezervuarlı klozetler, genel müdür odasındaki banyoda hilton tipi lavabo, duşakabinli duş teknesi ve klozet bulunmaktadır.

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

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Ankara İli

Ankara, doğuda Kırşehir ve Kırıkkale; batıda Eskişehir; kuzeyde Çankırı; kuzeybatıda Bolu ve güneyde Konya ve Aksaray illeri ile çevrilidir. Ankara, Orta Anadolu'nun kuzeybatısında bulunan Kızılırmak ve Sakarya nehirlerinin kollarının oluşturduğu ovalarla kaplı bir bölgedir. Bu bölgede orman alanları ile step ve bozkır alanlarını bir arada görmek mümkündür. Akarsu boylarında sıralar halinde görülen iğde, söğüt ve kavak ağaçları step içerisinde yer alır. Ankara çevresinde plato üzerinde yükselen münferit dağlar ile kuzeydeki dağlık sahada ise yağışlardaki artış yüzünden orman örtüsü kendini belli etmeye başlar. Güneyde İç Anadolu ikliminin bariz özellikleri olan step iklimi, kuzeyde ise Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Kara ikliminin hüküm sürdüğü bu bölgede kış sıcaklıkları düşük, yaz ise sıcak geçer.

Ankara, başkent olmadan önce otuz bin kişilik bir nüfusa sahipti; ancak başkent olduktan sonra önce İstanbul ve İzmir'den sonra en kalabalık üçüncü kent oldu, ardından İzmir'i geçerek İstanbul'dan sonra Türkiye'nin en kalabalık kenti oldu. Ankara bugün dünyanın en kalabalık 38. kentidir. Kent nüfusu bugün beş milyon civarında olmakla birlikte her geçen gün büyümektedir. Kent, ülkenin en çok göç alan kentlerindedir.



Harita 1 - Ankara'nın Konumu

Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışmaktadır ve bu sektör ilin gayrisafi hasılasında en büyük paya sahiptir. Bu sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır. Ankara il genelinde toprakların %60'ı tarım alanı olarak kullanılmaktadır ve bu oran Türkiye ortalamasının oldukça üzerindedir.[44] 2001 yılı itibarıyla Gayri Safi Yurtiçi Hasılasının Ankara'ya düşen kısmının %45.3'ü ticarettten kaynaklanmaktaydı. 2001 yılında en hızlı gelişen ekonomik sektör yılda %231 ile "banka hizmetleri", en hızlı gerileyen sektör ise "madencilik ve taş ocakçılığı" idi (%-55) Türkiye gayrisafi millî hasıla'sının %9'una sahiptir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Ankara'nın Toplam Nüfusu 5.045.083 kişidir. Nüfus artış hızı binde 15,89 olarak ölçülmüştür.

4.1.2 - Çankaya İlçesi

İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara İline bağlı bir ilçe olan Çankaya, doğusunda Mamak, kuzeyinde Altındağ, batısında Yenimahalle, güneyinde Gölbaşı ile çevrilidir. İl merkezine 9 km. uzaklıktaki Çankaya'nın yüzölçümü 307 km², 2000 Yılı Genel Sayım sonuçlarına göre; toplam nüfusu 769.331'dir. Cumhuriyet öncesinde küçük bir köy niteliğinde olan Çankaya, Ankara'nın başkent olmasından, Atatürk'ün konutunun burada yer almasından sonra önem kazanmıştır. Bundan sonra da Çankaya, bir yandan kentle bütünleşmiş, diğer yandan da Ankara'nın lüks bir semt durumuna gelmiştir. Devlet ve hükümet yönetimini sağlayan tüm kuruluşlar Çankaya'da toplanmıştır. Ülkenin en önemli kamusal karar organlarını, üniversitelerini, çeşitli ülkelerin büyükelçiliklerini, iş alanlarını, ticaret merkezlerini, bankaları, büyük otelleri, kültür ve sanat kuruluşlarını, restoranları, eğlence ve dinlenme yerlerini barındıran bir yerleşim alanıdır. Çankaya Cumhurbaşkanlığı konutu 483 dönümlük bir alan üzerinde kurulmuştur. Bu yerleşimin içerisinde Müze Köşk, Çankaya Köşkü (Pembe Köşk), Camlı Köşk, Yeni Hizmet Binası, Yeni Genel Sekreterlik ve Devlet Denetleme Kurulu Binası, Başyaverlik Binası, İdari ve Mali İşler ve Koruma Müdürlüğü binaları, Basın Toplantı Salonu, Resepsiyon Salonları, İtfaiye Binası, Sosyal Tesisler, Garaj, Sera, Halı Saha ve Tenis Kortu ile lojmanlar bulunmaktadır.

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

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2015 yılının geneline bakıldığında ise 2016 yılı için beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi, genel seçim sonucuna bağlı olarak gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Binanın Kore Büyükelçliği tarafından kullanılıyor olmasından dolayı güvenlik sebebi ile yalnızca birkaç bölümden iç mekan fotoğrafı alınmasına izin verilmiştir.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Gayrimenkul satışı ya da kiralaması komple bina şeklinde olacağı için sınırlı bir alıcı kitlesi bulunduğu düşünülmektedir.
- * Konumlandığı Farabi Sokak tek yönlü trafik akışına sahiptir.
- * Taşınmazların içinde yer aldığı bina alt geçite çok yakın konumdadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Tamamı Kore Büyükelçilik Binası' nı oluşturan 5 adet bağımsız bölümün pazar değerinin tespitine ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık Emsaller

1 * COLDWELL BANKER VİP TEMSİLCİLİĞİ

Tel 0543 792 69 89

Aynı lokasyonda Güz Sokak'ta yer alan taşınmaz açık otopark imkanına sahip bir binada 1. katta yer almaktadır. 3+1 plan tertibine sahip daire 120 m² kullanım alanına sahiptir. Eski bir binada bulunan daire için 310.000 TL istenmektedir. Değerleme konusu taşınmazlara göre daha eski bir binada yer almaktadır.

SATILIK	120 .-M ²	310.000 .-TL	2.583 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

2 * HILLS GAYRİMENKUL YATIRIM DANIŞMANLIĞI

Tel 0532 695 62 59

Daire aynı muhit içerisinde yeni inşa edilen bir binada bulunmaktadır. Akıllı bina olarak projelendirilen binada kamera güvenlik sistemi, kapalı garaj, spor salonu, görüntülü diafon sistemi, yangın sensörü gibi donatılar bulunmaktadır. Bina çift asansörlüdür. Daire dubleks tipte 200 m² olarak pazarlanmaktadır. Daire için 790.000 TL istenmektedir. 2.500 TL kira getirisi sağlayabileceği vurgulanmıştır.

SATILIK	200 .-M ²	790.000 .-TL	3.950 .-TL/M ²
KİRALIK	200 .-M ²	3.950 .-TL	20 .-TL/M ²

3 * PARK EMLAK

Tel 0532 526 90 70

Taşınmaz Ayrancı Yeşilyurt Sokak'ta Cinnah ve Güvenlik Caddeleri'ne yakın bir konumda yer almaktadır. Eski bir binada olduğu fakat iç mekanının lüks bir dekorasyonla yenilediği ifade edilmiştir. 3+1 planlı olup 120 m² olarak pazarlanmaktadır. Daire için 340.000 TL istenmektedir.

SATILIK	120 .-M ²	340.000 .-TL	2.833 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

4 * ALBER EMLAK

Tel 0532 525 51 57

Taşınmaz Cinnah Caddesi üzerinde yer almaktadır. Yaklaşık 25 yıllık bir binada ara katta konumlanmıştır. 3+1 plan tertipli olup 135 m² olarak pazarlanmaktadır. Daire elektrik ve sıhhi tesisatlarının yenilendiği ifade edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlara göre daha eski bir binada bulunmakta olup konum olarak daha iyi bir konumda yer almaktadır. Daire için 310.000 TL istenmektedir. 1750 TL kira getirisi sağlayabileceği vurgulanmıştır.

SATILIK	135	.-M ²	310.000	.-TL	2.296	.-TL/M ²
KİRALIK	135	.-M ²	1.750	.-TL	13	.-TL/M ²

5 * COLDWELL BANKER

Tel 0535 453 09 27

Taşınmaz Farabi Sokak'ta yer almaktadır. Üzerinde bina olan taşınmazın arsa alanı net 520 m² dir. Üzerindeki yapı 3 katlı olup kentsel dönüşüm projesi ile rantabl olacağı belirtilmiştir. Bina kullanılabilir durumda değildir. Yıkılıp yeniden yapılarak 2.000 m² kapalı alanlı bina uygulaması yapılabileceği beyan edilmiştir. H:15.50m. olup avan projeye göre istenildiği kadar bodrum kat yapılabilmektedir. 3.500.000 TL istenmektedir. Pazarlık payı olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	520	.-M ²	3.500.000	.-TL	6.731	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-----------	------	-------	---------------------

Kiralık Emsaller**6 * ALBER EMLAK**

Tel 0532 525 51 57

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sokakta yer alan daire 150 m² olarak pazarlanmaktadır. Aynı zamanda dairenin kullanımında olan 200 m² açık teras alanı olduğu bilgisi alınmıştır. Eski bir binada yer alan daire 4+1 plan tertiplidir. Daire için 3.000 TL kira istenmektedir.

KİRALIK	150	.-M ²	3.000	.-TL	20,00	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-------	------	-------	---------------------

7 * SWEET HOME REAL ESTATE

Tel 0312 447 71 30

Cinnah Caddesi ve Farabi Sokağa yakın bir konumda yer alan taşınmaz 3+1 plan tertibine sahip olup 110 m² olarak pazarlanmaktadır. Eski bir binada yer almaktadır. Daire için 2100 TL kira bedeli istenmektedir. (19 TL/m²)

KİRALIK	110	.-M ²	2.100	.-TL	19,09	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-------	------	-------	---------------------

8 * OSMANLI EMLAK

Tel 0532 473 68 61

Emsal daire değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu sokağın bir üst sokağı olan Alaçam Sokak'ta yer almaktadır. 3+1 planlı olduğu belirtilen daire 2. katta konumlanmıştır. 130 m² olarak pazarlanmaktadır. Daire için 1200 TL kira bedeli istenmektedir. (9.23 TL/m²)

KİRALIK	130	.-M ²	1.200	.-TL	9,23	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-------	------	------	---------------------

9 * ATAK EMLAK

Tel 0505 339 34 71

Emsal taşınmaz aynı lokasyonda Çiftçevler Sokak'ta yer almaktadır. Daire eski bir binada yer almaktadır. Açık ve kapalı otopark imkanına sahiptir. 3+1 planlı olup 157 m² olarak pazarlanmaktadır. Daire için 3.000 TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	157	.-M ²	3.000	.-TL	19,11	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	-------	------	-------	---------------------

Ticari Emsaller

10 * ALBER EMLAK

Tel 0532 525 51 57

Farabi Sokağı dik kesen Kıbrıs Sokak'ta yer alan yüksek girişte konumlanmış taşınmaz konut kullanımından işyerine çevrilmiştir. 5 bölümlü taşınmaz 145 m² olarak pazarlanmaktadır. İşyeri olarak kullanılmaktadır. 1800 TL kira getirisi sağladığı beyan edilmiştir. 325.000 TL bedelle satılık durumdadır.

SATILIK	145	.-M ²	325.000	.-TL	2.241	.-TL/M ²
KİRALIK	145	.-M ²	1.800	.-TL	12,41	.-TL/M ²

11 * ÖZKARDEŞLER EMLAK OFİSİ

Tel 0507 202 54 03

Taşınmaz aynı lokasyonda Güvenlik Caddesi üzerinde yer almaktadır. Kurumsal kiracısı bulunduğu bilgisi alınmıştır. 6.900 TL kira getirisi sağlamaktadır. 260 m² kullanım alanı ile pazarlanmaktadır. Düz girişte konumlanmıştır. Taşınmaz için 1.250.000 TL istenmektedir.

SATILIK	260	.-M ²	1.250.000	.-TL	4.808	.-TL/M ²
KİRALIK	260	.-M ²	7.900	.-TL	30,38	.-TL/M ²

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	PARK EMLAK	COLDWELL BANKER	HİLLS GAYRİMENKUL
SATIŞ FİYATI		340.000	310.000	790.000
SATIŞ TARİHİ		-	-	
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	1.459,00	120 2.833	120 2.583	200 3.950
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -20%
İMAR KOŞULLARI				
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-15%	-10%	-15%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.700	2.408	2.325	3.358

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

Emsal karşılaştırma tablosunda yer alan taşınmazlar, değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu binaya göre inşaat ve dekorasyon kalitesi benzer ya da daha düşük olan binalarda yer almaktadır. Konum olarak benzer bölgelerde yer almaktadırlar. Emsaller değerlendirilirken, konum, cephe, manzara, inşaat ve dekorasyon kalitesi, mimari özellikleri, binanın yaşı, ulaşım özellikleri kullanım alanları gibi kriterler dikkate alınmıştır. Aynı zamanda emsal taşınmazların pazarlanan kullanım alanlarının proje alanlarından % 10-15 fazla olarak pazarlandığı bilinmektedir. Bu nedenle bağımsız bölüm bazında değerler takdir edilirken karşılaştırma tablosundan çıkan ortalama değerden daha yüksek birim değerler öngörülmüştür. Kiralık emsaller değerlendirildiğinde ortalama birim kira değerinin 20 TL/ m² civarında olduğu gözlemlenmiştir. Ticari mülklerde bu değer 30-40 TL/m² olabileceği öngörülmektedir. 1. ticari emsalde yer alan taşınmaz konut niteliğinden işyerine çevrilmiştir. Yüksek girişte yer almaktadır. Bu nedenle birim m² değerinin piyasa şartlarına göre düşük seviyede olduğu düşünülmektedir. Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan benzer nitelikli taşınmazların ortalama m² satış değerinin 1750-3500 TL/m² aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Tabloda yer alan emsal taşınmazlar daire nitelikli olup m² birim değerinin komple binalara göre daha yüksek olacağı öngörülmüştür. Aşağıda bina değeri takdir edilirken ortak alanlar da kullanım alanına dahil edilmiş durumdadır. Buna göre taşınmazların bulunduğu binanın ortak kullanım alanları da dahil ortalama birim m² satış değeri için 2.700.-TL olabileceği öngörülmektedir.

Bu yöntem ile 5 adet taşınmazdan oluşan binanın toplam değeri;

$$2.700 \text{ .-TL/M}^2 \quad X \quad 1.459,00 \text{ M}^2 = \quad 3.939.300 \text{ .-TL}$$

$$\text{BİNANIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ} = \quad 3.940.000 \text{ .-TL}$$

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

Bağımsız Bölüm Değer Listesi

Bağ.Bi. No	Bulunduğu Kat	Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m ²)	m ² Birim Değeri	Taşınmazların Değeri (TL)
1	Zemin	143,00	6.300	900.900
2	1. Kat	191,00	4.000	764.000
3	2. Kat	191,00	4.000	764.000
4	3. Kat	191,00	4.000	764.000
5	4. Kat	191,00	3.910	746.810
TOPLAM DEĞER		907,00	4.344	3.939.710
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER				3.940.000

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bölgede yapılan incelemelerde kapitalizasyon oranının % 6 - % 7,58 civarında olduğu gözlemlenmiş olup, bu çalışmada kapitalizasyon oranı zemin kattaki mağaza bölümü için %7,50, normal katlardaki mesken nitelikli taşınmazlar için %6,5 olarak kullanılmıştır.

6.3.2 - Kapitalizasyon Oranı Analizi

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %6-%6,65 aralığında olduğu gözlemlenmiştir.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 10	145	1.800	21.600	325.000	6,65%
Emsal 11	260	7.900	94.800	1.250.000	7,58%
Emsal 2	200	3.950	47.400	790.000	6,00%

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen hesaplamalar doğrultusunda oluşturulan net gelir- değer tablosundan da görüleceği üzere, 5 adet taşınmazın bu yöntemle göre toplam değeri olarak **4.018.215.-TL** olarak takdir edilmiştir.

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

Bağ.Bi. No	Bulunduğu Kat	Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m ²)	m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (.-TL)
1	Zemin	143,00	40,00	5.720	68.640	7,50%	915.200
2	1. Kat	191,00	22,00	4.202	50.424	6,50%	775.754
3	2. Kat	191,00	22,00	4.202	50.424	6,50%	775.754
4	3. Kat	191,00	22,00	4.202	50.424	6,50%	775.754
5	4. Kat	191,00	22,00	4.202	50.424	6,50%	775.754
TOPLAM		907,00					4.018.215

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemine Göre;

Taşınmazın Toplam Değeri (.-TL)	3.940.000,00
--	---------------------

■ Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre;

Taşınmazın Toplam Değeri (.-TL)	4.018.215,38
--	---------------------

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

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

6.5.4 - Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazın aylık net toplam kira değerinin 22.528 TL olacağı öngörülmektedir.

6.5.6 - 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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında "bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 5 adet taşınmazın

30.12.2015 tarihli toplam değeri için ;

3.940.000 .-TL

(Üç Milyon Dokuz Yüz Kırk Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

4.649.200 .-TL

Sigorta değeri için;

1.021.300 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

5 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
3.940.000	1.352.650	1.237.709	4.649.200

1 USD = 2,9128 .-TL 30.12.2015 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

1 EURO = 3,1833 .-TL 30.12.2015 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

Değerleme Uzmanı



A. Özgün HERGÜL

Lisans No: 402487

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

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