

**SİNPAŞ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ BÜYÜKESAT
MAHALLESİ'NDE
YER ALAN 1 ADET BETONARMA KARGİR İŞYERİ
NİTELİKLİ TAŞINMAZIN**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	05.11.2018
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	08.11.2018
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2018
RAPOR TARİHİ	08.01.2019
RAPOR NO	SNP-1810012
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	ÇANKAYA İLÇESİ DİKMEN MAHALLESİ'NDE YER ALAN 1 ADET BETONARMA KARGİR İŞYERİ
DEĞERLEME ADRESİ	BÜYÜKESAT MAHALLESİ UĞUR MUMCU CADDESİ NO: 62 ÇANKAYA- ANKARA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur ÖZGÜR Degerleme Uzmanı (Lisans No: 402402) Kemal ÇOLPAN Degerleme Uzmanı (Lisans No: 408093) Eren KURT - Degerleme 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 - Pazar Yaklaşımı Yöntemi
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı Yöntemi
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 5** - Yapı ruhsatı (kopya)
- Ek 6** - Yapı Kullanma İzin Belgesi (kopya)
- Ek 7** - Tapu Sureti - (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 şartlarına 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 1 adet işyerinin değerlendirme 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

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Dikilitaş Mah., Barbaros Bulvarı, Yenidoğan Sokak,
Sinpaş Plaza, No: 36, Beşiktaş İSTANBUL

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 1 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için SNP-1810012 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Onur Özgür raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Kemal ÇOLPAN kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak, ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak 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 değerlendirme ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 3 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNP-1312002-REV	SNP-1410010	SNP-1707004
Rapor Tarihi	11.07.2014	29.12.2014	02.10.2017
Rapor Konusu	1 Adet İşyeri	1 Adet İşyeri	1 Adet İşyeri
Raporu Hazırlayanlar	Eren KURT A.Ali YERTUT	A. Özgün Hergül Eren Kurt	A. Özgün Hergül Eren Kurt
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	8.800.000	9.300.000	10.898.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

5514 ADA 6 PARSEL	
İli	: ANKARA
İlçesi	: ÇANKAYA
Bucağı	:
Mahallesi	: BÜYÜKESAT
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	: I29B13B1A
Ada No	: 5514
Parsel No	: 6
Alanı	: 853 m ²
Vasfı	: BETONARMA KARGİR İŞYERİ*
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Hisse Oranı	: TAM
Yevmiye No	: 4597
Cilt No	: 4
Sayfa No	: 329
Tapu Tarihi	: 01.02.2012

*Ana gayrimenkul niteliğinin tapu kayıtlarında sehven hatalı yazıldığı "Betonarme Kargir İşyeri" olması gerektiği düşünülmektedir.

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 09.10.2018 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Şerh:

- 7620000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Toplam 7.620.000TL bedelle 10 yıl müddetle Migros Ticaret A.Ş. lehine kira şerhi vardır) MİGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 01/06/2016 tarih ve 43113 yevmiyelidir.

(Kira şerhi kurumsal kiracılar tarafından kiralama sürecini belirlemek üzere şerh edilen bir takyidat niteliğinde olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının "c" ve "j" bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; taşınmazların mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan 19.10.2018 Tarihli 53849070-310.01.03 Sayılı yazılı imar durum bilgisine istinaden taşınmaz 29.05.1953 Tasdik Tarihli 303 sayılı kararı ile 23331 nolu parselasyon planı ile onaylanmıştır. Onanlı İmar Planda imar kullanımı Klasik 3 Katlı Konut Alanı olarak nitelendirilmiş olup 50 m2 yola terki bulunmaktadır.Konu parselin yola terki yapılmış olup parselin tapu kaydına esas mevcut yüzölçümünün net olduğu tespit edilmiştir

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

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede herhangi bir imar durumu değişikliği olmamıştır.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmaza ait İmar arşiv dosyası incelenmiştir. Dosya içerisinde 28.04.1995 tarih ile onaylı betonarme-statik projeler, kalorifer tesisatı projeleri, 14.04.1995 tarihli elektrik tesisatı projeleri bulunmakta olup mimari projeye rastlanmamıştır. (Bu projelerden bazılarında taşınmazın ada numarası olarak eski ada numarası olan 25683 ada 6 parsel olarak tanımlanmıştır.) Kat planlarının çizili olduğu 02.05.1995 tarihli kat mahal listesi bulunmuş olup bu listedeki kat planlarında, katların kullanım nitelikleri ve dıştan dışa yüzölçümleri ile bir tablo halinde toplam kullanım alanı belirtilmiştir. Taşınmazın yasal durumu bu bilgi ve belgelere istinaden tespit edilebilmiş olup değerlendirme safhasında taşınmazın ruhsat ve iskan bilgileri esas alınarak taşınmaza değer takdiri yapılmıştır.

Taşınmaza ait 05.05.1995 tarih 173 sayılı yapı ruhsatı görülmüştür. Bu ruhsatta taşınmaz Mağaza olarak 2.158 m² olarak tanımlanmış olup 3B Yapı Grubu sınıfındadır. Bu ruhsata istinaden 19.09.1996 tarih 379-96 sayılı Yapı Kullanım İzin Belgesi alınmış olup bu belgede ise Mağaza 1.136 m², Ortak Alan 1.022 m² Toplam 2.158 m² olarak 3B yapı grubu olarak tanımlanmıştır.

Ayrıca Çankaya Belediyesi tarafından düzenlenmiş 18.04.2012 tarih 10928 sayılı tamir tadilat izni görülmüştür.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmaza ait mimari projenin bulunamaması nedeni ile yasal durum tespiti ruhsat-iskan belgeleri ve kat mahallerinin gösterilmiş olduğu 02.05.1995 tarih ile onaylanmış kat mahal listesinden yararlanarak belirlenmiştir. Bu belgede taşınmaz 2 bodrum-zemin-2 normal kat ve çatı arası kat olarak tanımlanmıştır. 2. Bodrum kat sığınak, kazan dairesi ve ortak alanlar olarak tanımlanmış olup yaklaşık brüt 330 m² alanlıdır. 1. bodrum kat depo-garaj ve ortak alanlar olarak tanımlı olup yaklaşık brüt 625 m² alanlıdır. Zemin kat mağaza olarak ve arka cephede garaj olarak tanımlı olup yaklaşık brüt 320 m² alanlıdır. 1. normal kat ve 2. normal katın herbiri teşhir salonu ve ortak alanlar olarak tanımlı olup herbir kat yaklaşık 370 m² alanlıdır. Çatı katı teşhir galerisi olarak tanımlı olup yaklaşık brüt 143m² alanlıdır. Taşınmaz tanımlanan kat mahal listesine göre yaklaşık brüt 2.158 m² alanlıdır. Yerinde yapılan incelemede binanın genel olarak projesine ve ruhsatına uygun olarak kullanıldığı görülmüştür.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Taşınmaz , 29 Haziran 2001 tarih 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunundan önce inşaa edilmiştir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

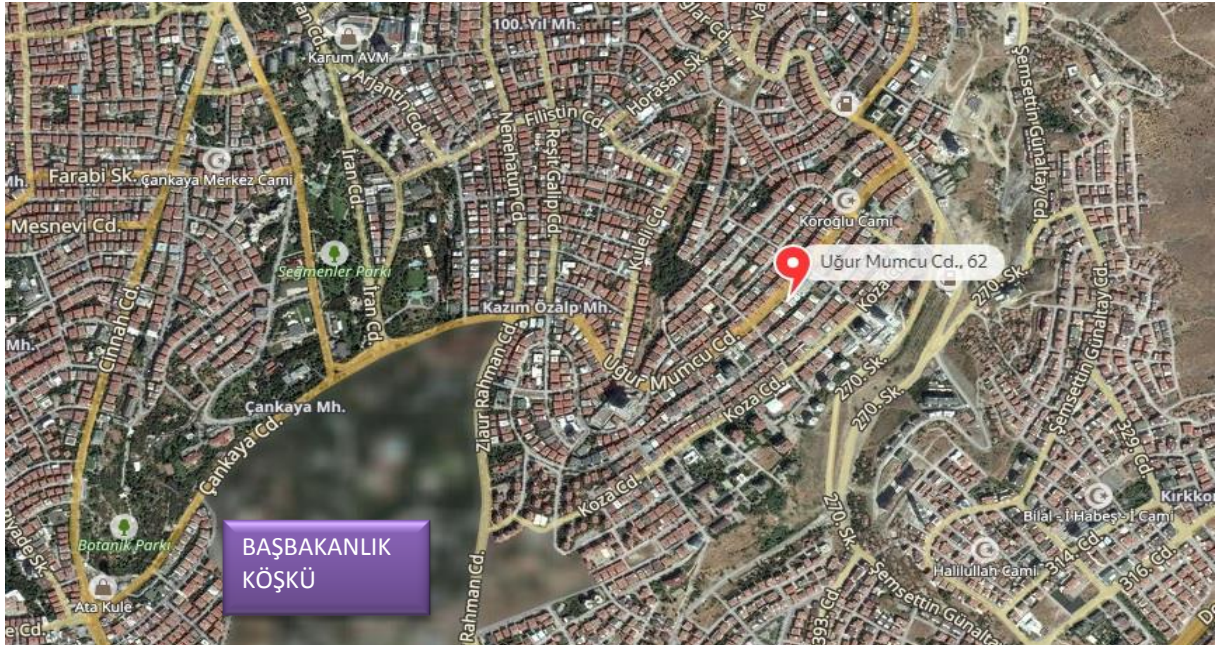
Değerleme konusu taşınmaz Ankara İli, Çankaya İlçesi, Büyükesat Mahallesi Uğur Mumcu Caddesi üzerinde 62 numaralı dış kapı numaralı, 5514 ada 6 parselde kain 853 m² alanlı yüzölçüme sahip arsa üzerinde inşa edilmiş tapuda "Betonarma Kargir İşyeri " (Betonarme Kargir İşyeri olması gerektiği düşünülmektedir.) vasıflı taşınmaz üzerinde yer alan bina ve arsasıdır.

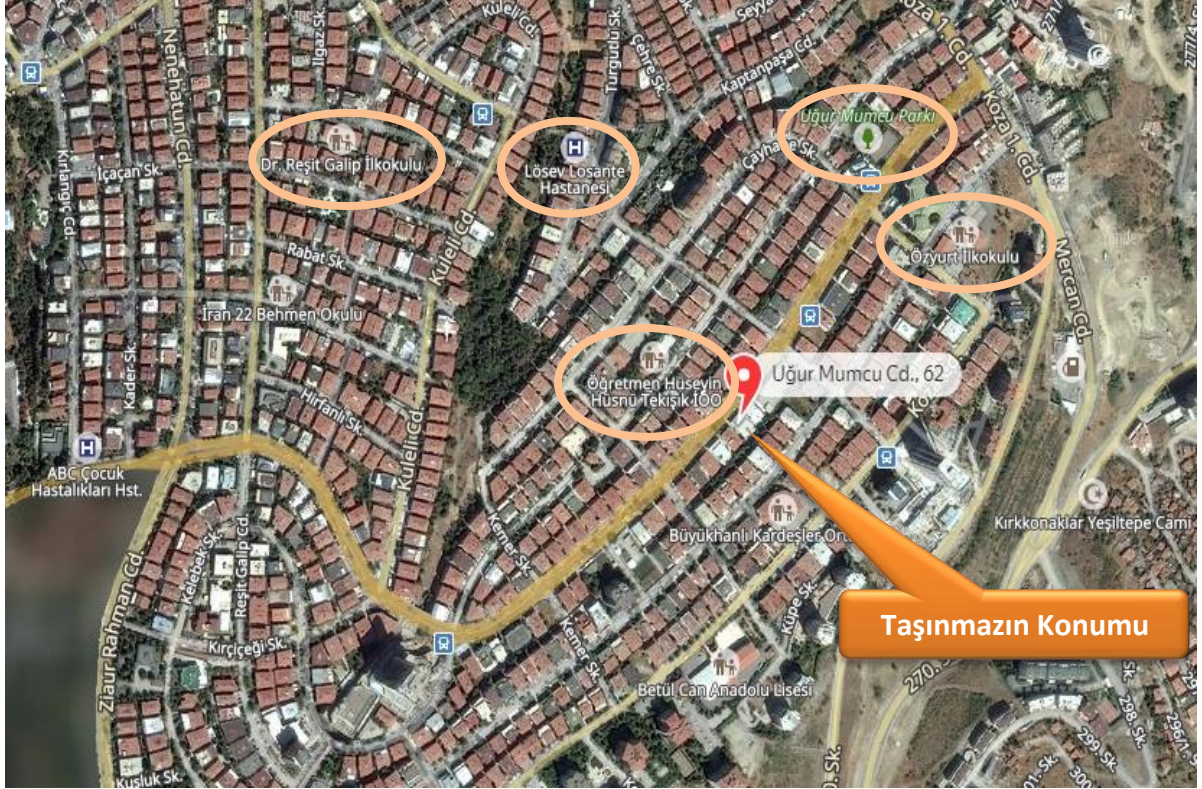
Hali hazırda bina dekore edilmiştir. Binanın zemin ve 1. normal katında market kullanımına uygun olarak düzenlemeler yapıldığı, 2. normal katta ofis olarak kullanılan bölümler bulunmaktadır. Binanın Uğur Mumcu Caddesine cepheli olan ön kısmı camekan ile kaplanmıştır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, Çankaya Büyükesat Mahallesi'nde yer alan Uğur Mumcu Caddesi (Eski Köroğlu Caddesi) üzerinde, bu caddeye bağlanan Küpe Sokak ile Kahraman Kadın Sokak arasında yer alan yapı adası içerisinde yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde genellikle zemin katları ticari fonksiyonlu olan üst katlarda konut-ofis karma kullanımının gözlendiği ayırık düzende inşa edilmiş 4-6 katlı yapılar yer almaktadır. Cadde Ankara'nın en prestijli caddelerinden biri olup kent ölçeğinde bilinen bir nirengi noktası niteliğindedir.

Yakın konumda nirengi noktaları olarak inşaatı yarım kalmış olan Büyük Ankara Oteli, Migros, MNG İş Merkezi, çeşitli banka şubeleri, çeşitli büyükelçilik binaları, mobilya mağazaları bulunmaktadır.

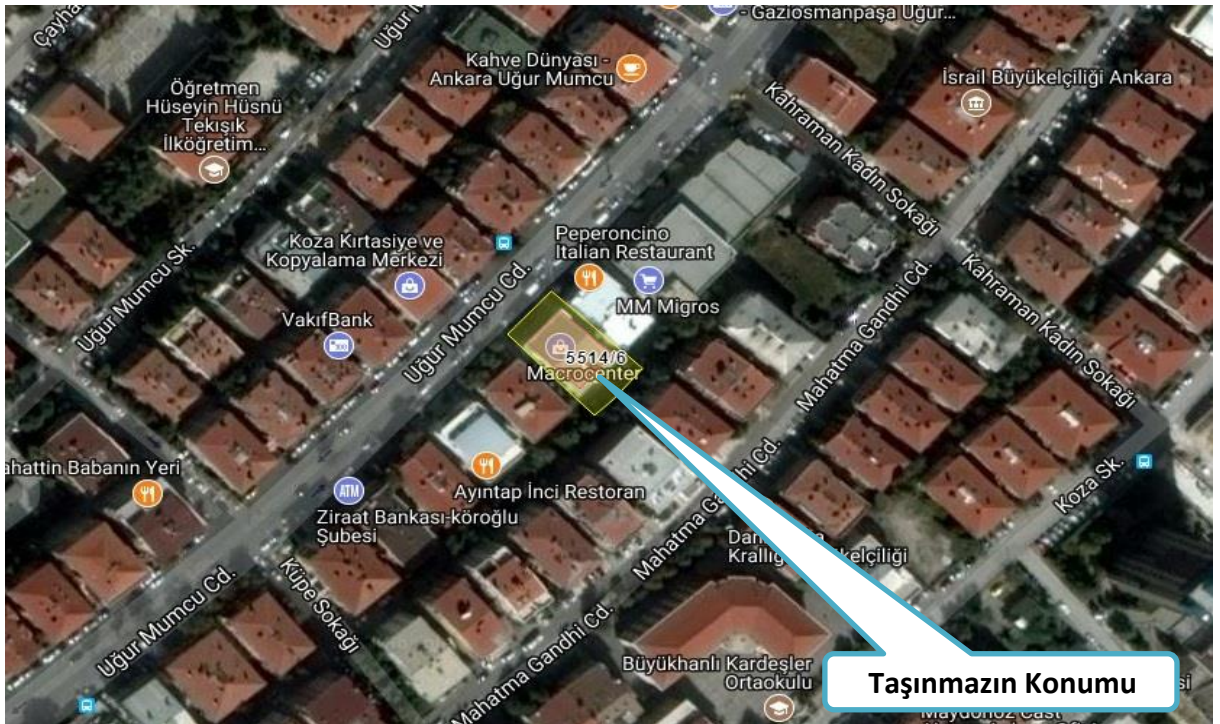




3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Büyükesat Mahallesi merkezinde Gaziosmanpaşa bölgesine yakın konumda bölgenin en bilinen caddelerinden biri olan Eski Köroğlu Caddesi olarak anılan Uğur Mumcu Caddesi üzerinde yer almakta olup bölgeye ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile bu cadde üzerinden sağlanmaktadır. Düzenli olarak gelişmiş olan ve tercih edilen nitelikli bir konut alanı niteliğinde olup her türlü altyapısı tamamlanmış durumdadır.

Toplu taşıma alternatifleri ve özel araçlarla taşınmazın bulunduğu noktaya rahatlıkla ulaşılabilir. Değerleme konusu bina şehir merkezinde merkezi bir noktada yer almaktadır. Konu taşınmazın bulunduğu Uğur Mumcu Caddesinde alt katlar ticari fonksiyonlu olarak kullanılmaktadır. Alternatif ulaşım araçları mevcuttur.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Ankara İli, Çankaya İlçesi, Büyükesat Mahallesi, Uğur Mumcu Caddesi üzerinde kayıtlı 5514 ada 6 parsel nolu 853 m² yüzölçüme sahip arsa ve üzerinde yer alan Betonama Kargir İşyeri nitelikli taşınmazdır. Taşınmaz Macrocenter market olarak kullanılmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaza ait mimari projenin bulunamaması nedeni ile yasal durum tespiti ruhsat-iskan belgeleri ve kat mahallerinin gösterilmiş olduğu 02.05.1995 tarih ile onaylanmış kat mahal listesinden yararlanarak belirlenmiştir. Bu belgede taşınmaz 2 bodrum-zemin-2 normal kat ve çatı arası kat olarak tanımlanmıştır.

2. Bodrum Kat sığınak, kazan dairesi ve ortak alanlar olarak tanımlanmış olup yaklaşık brüt 330 m² alanlıdır. 1. bodrum kat depo-garaj ve ortak alanlar olarak tanımlı olup yaklaşık brüt 625 m² alanlıdır. Zemin kat mağaza olarak ve arka cephede garaj olarak tanımlı olup yaklaşık brüt 320 m² alanlıdır. 1. normal kat ve 2. normal katın herbiri teşhir salonu ve ortak alanlar olarak tanımlı olup herbir kat yaklaşık 370 m² alanlıdır. Çatı katı teşhir galerisi olarak tanımlı olup yaklaşık brüt 143 m² alanlıdır. Taşınmaz tanımlanan kat mahal listesine göre yaklaşık brüt 2.158 m² alanlıdır.

Bina betonarme yapı tarzında ayrıık nizamlı olarak inşa edilmiştir. Bina yangın merdivenli, asansörlü, kapalı otoparklı ve asansörlüdür. Isıtma kat kaloriferi, doğalgaz ve kaloriferle sağlanmaktadır. Taşınmazın dış cephesi ön tarafta ve yan cephelerin bir bölümünde cam giydirmeye, kalan bölümleri siding kaplama ve sıva üzeri boyalıdır.İç mekanda kiracı olması nedeni ile detaylı ölçüm yapılamamış olup katlar genel itibari ile gezilmiştir.

2. Bodrum Kat : Kat plan şeması ile alan ve kullanım bakımından aynı olup sığınak, kazan dairesi ve ortak alanlar olarak yaklaşık brüt 330 m² alana sahiptir.

1. Bodrum Kat: Kat plan şemasına göre alansal bakımdan aynı olup yaklaşık brüt 625 m² alana sahiptir. Ancak mevcut durumda yeni kullanıma uygun olacak şekilde alçıpan bölmeler oluşturulduğu görülmüştür. **Mevcut alan içerisine garaj, soğuk hava depoları, bay-bayan wc'ler ve jenaratör yeri mevcuttur.**

Zemin Kat: Kat plan şemasında mağaza olarak ve arka cephede garaj olarak tanımlı olup yaklaşık brüt 320 m² alanlıdır. Mevcut durumda market olarak kullanılmaktadır.

1. Normal Kat: Kat plan şemasında teşhir salonu ve ortak alanlar olarak tanımlı olup yaklaşık brüt 370 m² alanlıdır. Mevcut durumda alansal olarak bir farklılık bulunmamakta olup iç mekanda yeni kullanıma uygun market bölümleri yapılmıştır. Ayrıca bu katta arka cephede kot farkından dolayı bir bahçe alanı oluşmuştur.

2. Normal Kat: Kat plan şemasında teşhir salonu ve ortak alanlar olarak tanımlı olup yaklaşık brüt 370 m² alanlıdır. Mevcut durumda alansal olarak bir farklılık bulunmamakta olup iç mekanda yeni kullanıma uygun ofis bölümleri ve yemekhane yapılmıştır.

Çatı Arası Kat: Kat plan şemasında teşhir galerisi ve ortak alanlar olarak tanımlı olup yaklaşık brüt 143 m² alanlıdır. Mevcut durumda alansal olarak bir farklılık bulunmamakta olup iç mekanda yeni kullanıma uygun yönetici ofisi bölümleri yapılmıştır.

YASAL DURUM		
KATLAR	KAT ALANLARI	
2. Bodrum kat	330,00	.-m ²
1. Bodrum kat	625,00	.-m ²
Zemin kat	320,00	.-m ²
1. Normal Kat	370,00	.-m ²
2. Normal Kat	370,00	.-m ²
Çatı Kat	143,00	.-m ²
Toplam	2.158,00	.-m²

Binanın Genel Özellikleri	
Yapı Tarzı	: B.A.K.
Yapı Nizamı	: AYRIK
Yapı Sınıfı	: III B
Kullanım Amacı	: İŞ MERKEZİ
Elektrik	: ŞEBEKE
Su	: ŞEBEKE
Isıtma Sistemi	: MERKEZİ DOĞALGAZ- MERKEZİ ISITMA SOĞUTMA CHİLLER SİSTEMİ
Kanalizasyon	: ŞEBEKE
Su Deposu	: MEVCUT
Hidrofor	: MEVCUT
Asansör	: MEVCUT
Jeneratör	: YOK
Intercom Tesis	: MEVCUT
Yangın Tesisatı	: MEVCUT (ALARM-SÖNDÜRME)
Çatı Tipi	: SINGLE
Dış Cephe	: GİYDİRME CEPHE
Park Yeri	: AÇIK OTOPARK-KAPALI OTOPARK
Güvenlik	: MEVCUT
Manzarası	: ŞEHİR
Cephesi	: 4 CEPHE

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Taşınmazın ofis bölümlerinde neredeyse tamamında yer ve duvar kaplamaları aynı olup iç mekan bölümlenmeleri de benzerdir. Katlarda birimler birbirinden cam bölmeli malzemelerle ve alçıpanlı bölmelerle ayrılmış birim içleri ise açık ofis şeklinde dizayn edilmiştir. Ofis alanlarında, zeminlerde ahşap parke malzeme duvarlarda ise duvar kağıdı ile saten boya uygulamalarının yapıldığı görülmüştür. Kat hollerinde zeminler granit kaplıdır. WC'lerde zeminler ve duvarlar seramiktir. Bodrum katlarda zeminler seramik olup duvarlar boyalıdır. Taşınmaz 1995 yılında Ruhsat- 1996 yılında iskan belgesi almıştır. Yaklaşık 22 yaşında olup iç mahal ve dış cepheleri bakımlı olup iç mekanda kullanılan malzemelerin 1. sınıf kalite ve işçilikte olduğu görülmüştür.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Ankara İli

Ankara, Türkiye'nin başkenti olan ildir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Yüzölçümü 30.715 km² olan Ankara'nın ortalama olarak deniz seviyesinden yüksekliği 890 m.'dir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya, Eskişehir illeri ile çevrilidir.

Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve buna paralel olarak il de günümüzde Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ancak ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır, tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım-haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitilmiş nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. İlin ulaşım altyapısı başkent eksenlidir; buradan otoyollar, demiryolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

Ankara'nın Altındağ, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Güdül, Haymana, Kalecik, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Şereflikoçhisar, Yenimahalle, Gölbaşı, Keçiören, Mamak, Sincan, Kazan, Akyurt, Etimesgut, Evren ve Pursaklar olmak üzere 25 ilçesi bulunmaktadır. Ankara'nın 2017 yılı itibari ile (TÜİK verileri) adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre toplam nüfusu 5.445.026'dır. Bu nüfusun 921.999 kişisi Çankaya ilçesinde bulunmaktadır. Ankaranın TÜİK verilerine göre yıllık nüfus artış oranı ise %20,6'dır.



Harita 1 - Ankara'nın Konumu



Ankara, ülke genelinde illerin ekonomik faaliyet konularındaki ağırlığı itibariyle sanayi ağırlıklı iller arasında yer almaktadır.

Ankara ili sınırları içinde makarna, un, bitkisel yağ, süt ürünleri, şeker, şarap, bira gibi besin sanayine ait kuruluşlarla çimento, traktör, tarım aleti ve makineleri, motor, boya, tuğla-kiremit ve orman ürünleri, mobilya, madeni eşya, dokuma üreten sanayi kuruluşları vardır.

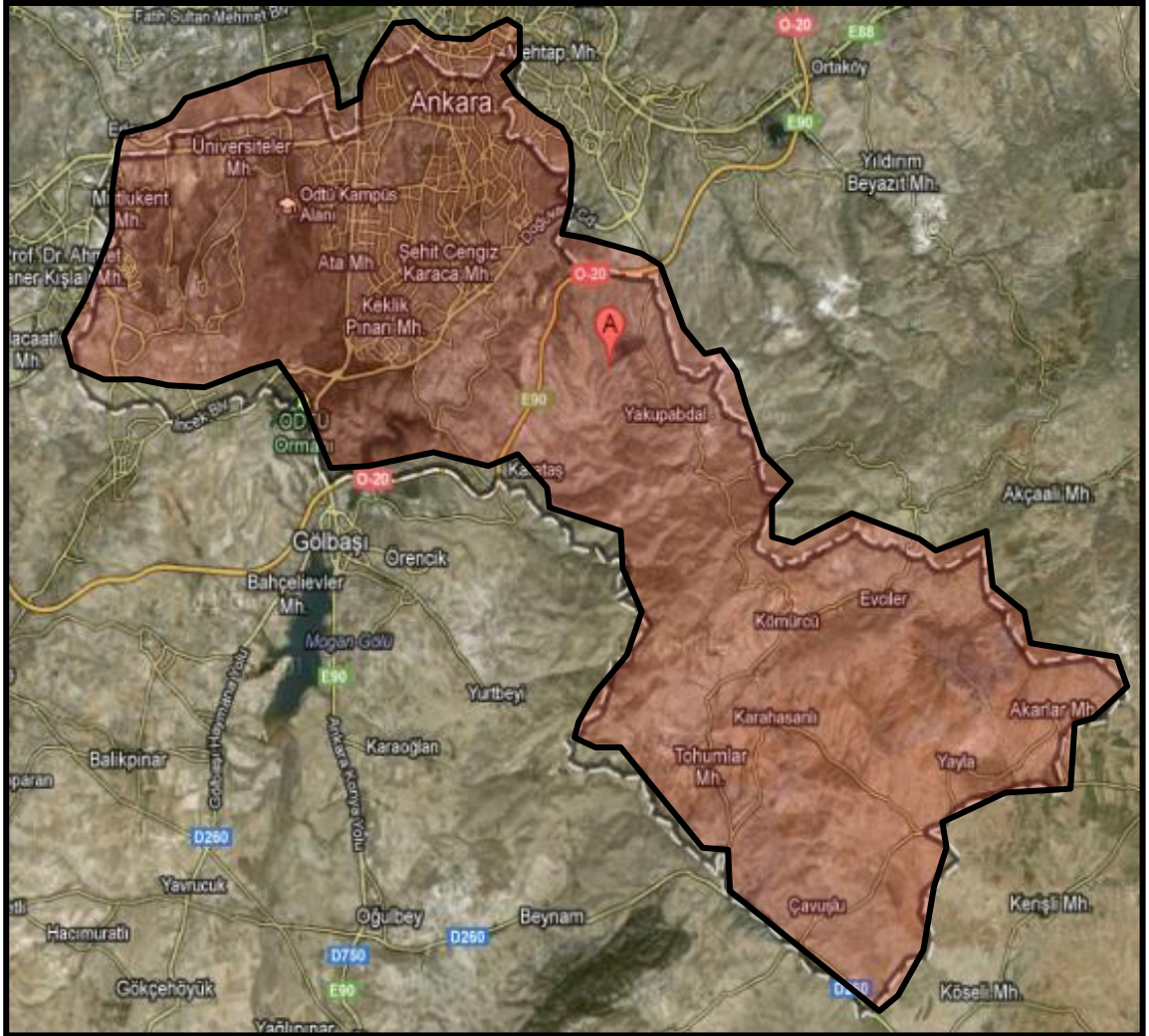
4.1.2 - Çankaya İlçesi

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, 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.

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, Kuğulu Park, Milli Egemenlik Parkı, Ahmet Arif Parkı, Hitit Anıtı, Atakule ve TBMM bulunmaktadır.

TÜİK'in Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2017 verilerine göre ilçe nüfusu 921.999 kişidir.



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 özellikle 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 olduğu 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 seyretteği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılında yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mütakabiliyet Yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gerek ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu, Gezi olaylarından sonra piyasalarda yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür.

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

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

Özellikle 2015 ve 2016 yılının mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir.

Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

Gayrimenkul Sektörü:

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

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Taşınmaza ait mimari projeye ulaşılamamış bilgiler onaylı kat planı şemasından ve ruhsat ve iskan belgelerinden faydalanılarak edinilmiştir.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Kent merkezinde, bilinen ve tercih edilen ana aks üzerinde yer almaktadır.
- * Erişilebilirliği yüksektir.
- * Yakın çevresinde nitelikli konut projelerinin bulunduğu gözlemlenmiştir.
- * Altyapısı tamamlanmış bir bölgede konumludur.
- * Binanın iç ve dış mekanı 1. sınıf malzeme ile yenilenmiştir.
- * Cadde üzerinde ticari faaliyet yoğunluğu göze çarpmaktadır.
- * İskanı alınmış, cins tashihi yapılmış gayrimenkul niteliğindedir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Taşınmaza ait mimari projeye ulaşılamamış bilgiler onaylı kat planı şemasından ve ruhsat ve iskan belgelerinden faydalanılarak edinilmiştir.
- * Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluklarda konu taşınmazın bulunduğu bölgenin de etkilendiği görülmüştür.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler 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

Taşınmaz ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

Binanın değerinin tespitinde

- Pazar Yaklaşımı Yöntemi ve

- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı Yöntemi

Bina Emsalleri

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 312 439 30 30 ALINAN BİLGİ Taşınmazla aynı cadde üzerinde bulunan 5 kattan ibaret olarak toplam 2800 m ² alanlı olarak pazarlanan binadır.	Mülk Kaynak Emlak								
<table border="1"> <tbody> <tr> <td>SATILIK</td> <td>2800 .-M²</td> <td>16.500.000 .-TL</td> <td>5.893 .-TL/M²</td> </tr> <tr> <td>KİRALIK</td> <td>2800 .-M²</td> <td>78.000 .-TL</td> <td>28 .-TL/M²</td> </tr> </tbody> </table>	SATILIK	2800 .-M ²	16.500.000 .-TL	5.893 .-TL/M ²	KİRALIK	2800 .-M ²	78.000 .-TL	28 .-TL/M ²	
SATILIK	2800 .-M ²	16.500.000 .-TL	5.893 .-TL/M ²						
KİRALIK	2800 .-M ²	78.000 .-TL	28 .-TL/M ²						
2 - Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 312 447 00 90 ALINAN BİLGİ Taşınmazla aynı cadde üzerinde bulunan 4 kattan ibaret olarak toplam 1250 m ² alanlı olarak pazarlanan binadır.	Borseem Gayrimenkul								
<table border="1"> <tbody> <tr> <td>SATILIK</td> <td>1250 .-M²</td> <td>8.100.000 .-TL</td> <td>6.480 .-TL/M²</td> </tr> <tr> <td>KİRALIK</td> <td>1250 .-M²</td> <td>35.000 .-TL</td> <td>28 .-TL/M²</td> </tr> </tbody> </table>	SATILIK	1250 .-M ²	8.100.000 .-TL	6.480 .-TL/M ²	KİRALIK	1250 .-M ²	35.000 .-TL	28 .-TL/M ²	
SATILIK	1250 .-M ²	8.100.000 .-TL	6.480 .-TL/M ²						
KİRALIK	1250 .-M ²	35.000 .-TL	28 .-TL/M ²						
3 - Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 538 4423867 ALINAN BİLGİ Taşınmazla aynı cadde üzerinde bulunan 5 kattan ibaret olarak toplam 1620 m ² alanlı olarak pazarlanan binadır.	Metraj Gayrimenkul								
<table border="1"> <tbody> <tr> <td>SATILIK</td> <td>1620 .-M²</td> <td>8.500.000 .-TL</td> <td>5.247 .-TL/M²</td> </tr> <tr> <td>KİRALIK</td> <td>1620 .-M²</td> <td>40.000 .-TL</td> <td>25 .-TL/M²</td> </tr> </tbody> </table>	SATILIK	1620 .-M ²	8.500.000 .-TL	5.247 .-TL/M ²	KİRALIK	1620 .-M ²	40.000 .-TL	25 .-TL/M ²	
SATILIK	1620 .-M ²	8.500.000 .-TL	5.247 .-TL/M ²						
KİRALIK	1620 .-M ²	40.000 .-TL	25 .-TL/M ²						
4 - Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 312 428 00 66 ALINAN BİLGİ Taşınmazla aynı cadde üzerinde bulunan 4 kattan ibaret olarak toplam 850 m ² alanlı olarak pazarlanan binadır.	Tunalım Gayrimenkul								
<table border="1"> <tbody> <tr> <td>SATILIK</td> <td>850 .-M²</td> <td>4.550.000 .-TL</td> <td>5.353 .-TL/M²</td> </tr> <tr> <td>KİRALIK</td> <td>850 .-M²</td> <td>25.000 .-TL</td> <td>29 .-TL/M²</td> </tr> </tbody> </table>	SATILIK	850 .-M ²	4.550.000 .-TL	5.353 .-TL/M ²	KİRALIK	850 .-M ²	25.000 .-TL	29 .-TL/M ²	
SATILIK	850 .-M ²	4.550.000 .-TL	5.353 .-TL/M ²						
KİRALIK	850 .-M ²	25.000 .-TL	29 .-TL/M ²						

5 - Beyan Eden Kişi, Kurum**İlkim Emlak**

TEL 1 ; 0 533 746 37 11

ALINAN BİLGİ

Taşınmazla aynı cadde üzerinde bulunan bodrum+zemin+2 normal kattan ibaret olarak toplam 825 m² alanlı olarak pazarlanan binadır.

SATILIK	825 .-M ²	4.000.000 .-TL	4.848 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

6 - Beyan Eden Kişi, Kurum**Coldwell Banker**

TEL 1 ; 0 312 499 30 10

ALINAN BİLGİ

Taşınmazla aynı cadde üzerinde bulunan bodrum+zemin+2 normal kat+çatı katından ibaret olarak toplam 1180 m² alanlı olarak pazarlanan binadır.

SATILIK	1180 .-M ²	5.750.000 .-TL	4.873 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

7 - Beyan Eden Kişi, Kurum**Coldwell Banker**

TEL 1 ; 0 312 499 30 10

ALINAN BİLGİ

Taşınmazla aynı cadde üzerinde bulunan 787 m² arsa üzerinde kain olan bodrum+zemin+2 normal kat+çatı katından ibaret olarak toplam 1500 m² alanlı olarak pazarlanan binadır.

SATILIK	1500 .-M ²	6.500.000 .-TL	4.333 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

Kiralık Bina Emsalleri**1 - Beyan Eden Kişi, Kurum****Coldwell Banker**

TEL 1 ; 0 312 499 30 10

ALINAN BİLGİ

Taşınmaz ile aynı bulvar üzerinde, iş merkezi kullanımına uygun, yaklaşık 20 yıllık, 4 katlı bina 1620 m² alana sahip olup, 42.000.-TL'den kiralıktır.

KİRALIK	1620 .-M ²	42.000 .-TL	26 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-------------	------------------------

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum**İlkim Emlak**

TEL 1 ; 0 533 746 37 11

ALINAN BİLGİ

Taşınmaz ile aynı bulvar üzerinde, iş merkezi kullanımına uygun, yaklaşık 20 yıllık, 4 katlı bina 900 m² alana sahip olup, 20.000.-TL'den kiralıktır.

KİRALIK	900 .-M ²	20.000 .-TL	22 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------------------------

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum
Tunalım Gayrimenkul

TEL 1 ; 0 312 428 00 66

ALINAN BİLGİ

Taşınmaz ile aynı bulvar üzerinde, iş merkezi kullanımına uygun, yaklaşık 10 yıllık, 4 katlı bina 1100 m² alana sahip olup, 20.000.-TL'den kiralıktır.

KİRALIK	1100 .-M ²	26.000 .-TL	24 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-------------	------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin 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 bulunmaktadır.

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

Yukarıdaki karşılaştırma tablolarının her biri değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. Taşınmazın bulunduğu bölgede değerlendirilen binanın alanına yakın alana sahip emsal taşınmaza ulaşılamamıştır. 1. tabloda binanın tamamının birim m² değerinin öngörülmesine ilişkin, binanın özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. 2. tabloda ise binanın kiralanabilir özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Diğer emsallerde belirtilen taşınmazların özellikleri emsal açıklamalarında belirtilmiş olup, değerlendirilen taşınmazın özelliklerine daha uzak olduğu kanaatine varılmıştır.

Binanın bütün olarak benzer fonksiyonlarda kullanılması, binanın içerisindeki bölümler ve ortak alanlarla birlikte tamamının değerlemeye konu edilmesi nedeniyle değer takdirinde de binanın tamamı bütün olarak değerlendirilmiştir. Elde edilen ve yukarıda belirtilen emsallere ve değerlendirilen binanın özelliklerine bağlı olarak brüt alanı üzerinden emsal karşılaştırma yöntemi sonucu birim m² değeri 5.440.-TL/m², aylık kira birim m² değeri ise 25,19.-TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ			
Toplam Brüt Alanı	Birim Değer	Binanın Değeri (TL)	Binanın Değeri (\$)
2158,00 m ²	5.320 TL/m ²	11.480.560 TL	2.170.033 \$
TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ		11.480.000 TL	2.169.900 \$

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Bölgede benzer özellikte ve yapılaşma şartlarında satılık ve/veya kiralık arsa emsali bulunmamış olması ve parsel üzerindeki yapının cins tahsisli olması ve arsası ile bir bütün olarak değerlendirilmesi gerekliliği nedeni ile bu yöntem 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. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulün o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir. Bu çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere kapitalizasyon oranının taşınmazların özelliklerine değiştiği görülmüştür.

6.3.1 - Kapitalizasyon Oranı Analizi

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %5,19-%5,67 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak % 5,50 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 1	2800	78.000	936.000	16.500.000	5,67%
Emsal 2	1250	35.000	420.000	8.100.000	5,19%
Emsal 3	1620	40.000	480.000	8.500.000	5,65%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Binanın bütün olarak benzer fonksiyonlarda kullanılması, binanın içerisindeki bölümler ve ortak alanlarla birlikte tamamının değerlemeye konu edilmesi nedeniyle değer takdirinde de binanın tamamı bütün olarak değerlendirilmiştir. Bu duruma istinaden emsal karşılaştırma tablosunda bina brüt alanı dikkate alınmıştır. Elde edilen ve yukarıda belirtilen emsallere ve değerlemesi yapılan binanın özelliklerine bağlı olarak brüt alanı üzerinden emsal karşılaştırma yöntemi sonucu aylık kira birim m² değeri 25,58.-TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır. Yapıdaki ortak alanların, bağımsız bölümlerin değerlerine, arsa payı oranında değer artırıcı etkisi olduğu varsayılmıştır.

TAŞINMAZIN KİRA DEĞERİ			
Toplam Brüt Alanı	Birim Değer	Toplam Aylık Kira Değeri (TL)	Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)
2158,00 m ²	25,58 TL/m ²	55.202 TL	662.426 TL
TAŞINMAZIN YILLIK KİRA DEĞERİ		55.200 TL	662.000 TL

TAŞINMAZIN DEĞERİ				
Toplam Brüt Alanı	m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
2158,00 m ²	25,58	662.000,00	5,5%	12.036.363,64
TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ			12.036.000 TL	2.275.000 \$

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların en etkin ve verimli kullanımının mevcut kullanımları olduğu ve bölümden ziyade bir bütün olarak kiralanmasının daha verimli olduğu düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

Taşınmazın Değeri (.-TL)	11.480.000,00
--------------------------	---------------

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yöntemine Göre ;

Taşınmazın Değeri (.-TL)	12.036.000,00
--------------------------	---------------

Değerleme konusu binanın değer tespiti için iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer farklı olduğu görülmektedir. Pazar yaklaşımı yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve pazar yaklaşımı yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olması nedeni ile sonuç bölümüne Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamış olup, cins tashihi yapılmıştır. Bu nedenle parsel üzerindeki yapıların tamamı dikkate alınarak taşınmazın tamamı için toplam değer takdir 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 ibraz 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, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Değerlemesi yapılan 5514 Ada 6 nolu parselde kain değerlendirme konusu olan taşınmaz için ruhsat ve iskan belgeleri alınmış cins tashihi yapılmış olup mevzuat uyarınca alınması gereken tüm izinler alınmış olup yasal süreç tamamlanmıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmaz için kira değeri emsalleri araştırılmıştır. Yapılan incelemelerde bölgedeki ticari kullanımlı yapılar için kira değerlerinin istenen değerler üzerinden birim m² bazında taşınmazların özelliklerine göre 20.-TL ile 28.-TL civarında olduğu gözlemlenmiş olup değerlendirme konusu taşınmaz için m² birim kira değeri olarak 25,58.-TL alınmıştır. Yine bölgede yer alan binaların aylık kira gelirleri baz alındığında 180 ay ile 215 ay arasında değişen dönemlerde kendilerini amorti ettikleri görülmüştür.

6.5.6 - Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın 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 ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede; parsel üzerindeki yapı için ruhsat ve iskan belgeleri alınmış cins tashihi yapılmış olup mevzuat uyarınca alınması gereken tüm izinlerin alınmış olması nedeni ile Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "BİNA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın 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 1 adet taşınmazın

31.12.2018 tarihli toplam değeri için ;

11.480.000 .-TL

(On Bir Milyon Dört Yüz Seksen Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

12.398.400 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 8)
11.480.000	2.169.927	1.896.580	12.398.400 TL

1 USD = 5,2905 .-TL (31.12.2018 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

1 EURO = 6,0530 .-TL (31.12.2018 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru)

Değerleme Uzmanı



Onur ÖZGÜR

Lisans No: 402402

Değerleme Uzmanı



Kemal ÇOLPAN

Lisans No: 408093

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
- * 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.