

# ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE YER ALAN  
4431 ADA 38 PARSEL ÜZERİNDEKİ 1, 2, 3 VE 4 NO.LU  
BAĞIMSIZ BÖLÜMLERDEN OLUŞAN  
BİNA  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**RAPOR BİLGİLERİ**

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	15.10.2019
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	16.10.2019
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	27.12.2019
<b>RAPOR TARİHİ</b>	30.12.2019
<b>RAPOR NO</b>	ATA-1910103
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>GİZLİLİK DERECESESİ</b>	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	4 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN BİNANIN DEĞER TESPİTİ
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ, GAZİOSMANPAŞA MAHALLESİ ARJANTİN CADDESİ NO:28
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	A. Özgün HERGÜL - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402487) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) 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 - Pazar Yaklaşımı
  - 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
  - 6.1 - Pazar 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 4 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.**

Gaziosmanpaşa Mahallesi Arjantin Caddesi No:28 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 4 adet bağımsız bölümün ( 1/1 hisseli ), değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

#### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için ATA-1910103 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. A.Özgün HERGÜL Değerleme Uzmanı olarak raporun hazırlanmasında, Kemal ÇOLPAN Değerleme Uzmanı olarak raporun kontrol edilmesinde ve Eren KURT Sorumlu Değerleme Uzmanı olarak raporun onaylanmasında 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 3 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
<b>Rapor Numarası</b>	ATA-1510003	ATA-1611004	
<b>Rapor Tarihi</b>	31.12.2015	29.12.2016	
<b>Rapor Konusu</b>	1 ADET PROJE 1 ADET ARSA	1 Adet Proje	
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	A. Özgün HERGÜL Eren KURT	A. Özgün HERGÜL Eren KURT	
<b>Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)</b>	6.581.000	3.710.000	

**2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ****2.1 - Tapu Kayıtları**

İli : Ankara  
İlçesi : Çankaya  
Bucağı :  
Mahallesi : Gaziosmanpaşa  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii :  
Pafta No : 129b13a2a  
Ada No : 4431  
Parsel No : 38  
Alanı : 184 m<sup>2</sup>  
Vasfı : 6 Katlı Betonarme Mesken Ve Arsası  
Sınırı : Planındadır.  
Tapu Cinsi : Kat Mülkiyetli

Bağımsız Bölüm no	Kat	Niteliği	Arsa Payı	Cilt No	Sahife No	Yevmiye No	Tapu Tarihi	Sahibi
1	1	Konut	50/184	38	3681	52000	10.07.2017	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
2	2	Konut	47/184	38	3682	52000	10.07.2017	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
3	3	Konut	50/184	38	3683	52000	10.07.2017	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
4	Zemin	Dükkan	37/184	38	3684	52000	10.07.2017	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri 06.11.2019 tarihinde Çankaya Tapu Müdürlüğü'nden alınmış olup, ilgili belgeler ekte sunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

### \* Beyanlar:

Yönetim Planı: 26.05.2017 (10.07.2017 tarih ve 52000 yevmiye ile)

KM'ne Çevrilmiştir. (14.09.2017 tarih ve 67414 yevmiye ile)

(İlgili beyanlar, taşınmazların inşa edildiği sırada ve kat mülkiyetinin tesis edildiği aşamada konulmuş olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak hakkının taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; taşınmazın mülkiyetinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür. Bununla birlikte taşınmaz 10.07.2017 tarih ve 52000 yevmiye numarası ile kat irtifakı nedeni ile Atakule GYO A.Ş. Lehine tescil edilmiş, daha sonra kat mülkiyeti tesisinden ötürü 14.09.2017 tarih ve 67414 yevmiye numarası ile "6 Katlı Betonarme Mesken ve Arması" olarak cins değişikliği ve kat mülkiyeti tesis edilmiştir.

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

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden şifahi olarak edinilen ve 18.11.2019 tarihinde alınan yazılı imar durum bilgisine göre; taşınmazların bulunduğu parsel;

Taşınmazın imar durumu, Belediye Encümeninin 28.12.1989 tarih ve 3194 sayılı kararı ile aynı adanın 14 ve 15 parsellerinin tevhid işleminden, 4431 ada 38 parselin, İmar İdare Heyetinin 09.06.1958 tarih ve 400 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli 37050 no'lu parselasyon planı kapsamında 4431 ada 38 no'lu parselin klasik yapı tarzında 4 katlı konut alanı olarak belirlendiği yazılmıştır.

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

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; imar planlarında son üç yıllık süreçte herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür. Parselin konumu teyid edilmiş olup terki bulunmamaktadır.



### 2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazlara ait 22.04.2015 tasdik tarihli mimari proje incelenmiştir. Taşınmaz kat irtifak projesine göre 2 bodrum, zemin, 3 normal kat olmak üzere toplam 6 kattan oluşmaktadır. Çankaya Belediyesi'nde yer alan dosyasında taşınmazın 15.12.2015 tarih ve 76/15 sayılı 1 adet iksa için yapı ruhsatı, 01.02.2016 tarih ve 57/16 no.lu 3 adet konut ve 1 adet dükkan için verilmiş yeni yapı ruhsatı ve 31.05.2016 tarih ve 180/16 no.lu 3 adet konut, 1 adet dükkan ve ortak alanlar için verilmiş tadilat ruhsatı bulunmaktadır. Yapıya ait 03.07.2017 tarih ve 466 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Tadilat ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi toplam 740,15 m<sup>2</sup> inşaat ve 6 kat ( 2 Bodrum +Zemin + 3 Normal Kat) için düzenlenmiştir. 3 adet mesken ve 1 adet işyeri - ofis için olup inşaat sınıfı yapı grubu IIIB dir. Binanın enerji performans sınıfı C grubudur.

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde dosyası incelenmiş olup, projeye ilişkin tüm yasal izinleri alınmış, inşası tamamlanmış olan projenin kat mülkiyeti kurulmuş ve tapu kütüğüne kayıtları yapılmıştır. Dosyasında herhangi bir olumsuz evraka rastlanılmamıştır. 07.05.2017 tarihli C sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

### 2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazların onaylı projesine iskan ve ruhsatına uyumlu olduğu görülmüştür. Mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerindeki ana yapının genel olarak projesiyle uyumlu olduğu gözlemlenmiştir. Mevcut durumda ana gayrimenkul içerisinde kullanıma yönelik iç mekanda yapılan değişiklikler yapılmış olup binanın normal katları ofis kullanımına yönelik olarak düzenlenmiş ve dekore edilmiştir. Ayrıca bina ortak alanlarda projede otopark olarak görünen hacimlerin mevcut durumda fonksiyonunun değiştirildiği, mutfak, toplantı odası, arşiv, server odası gibi kullanımların bu katta oluşturulduğu gözlemlenmiştir. İç mekanda yapılan düzenlemelerin kullanıcılar tarafından kullanım amacına bağlı olarak yapıldığı, ana yapının taşıyıcı sistemini etkilemeyeceği, basit tadilat ile projesine uygun hale getirilebileceği öngörülmektedir. Yapılmış olan kullanıma yönelik ara bölme değişikliklerinin, ruhsat ve iskan belgelerindeki toplam inşaat alanı ve emsal inşaat alanını etkilemediği görülmüştür. Taşınmazlarda İskan belgesi alınmış, cins tahsisi yapılmış ve kat mülkiyeti kurulmuştur. Mevzuat uyarınca alınması gerekli olan evraklar tam eksiksiz olduğu görülmüştür.

### 2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Yapı Denetim İşleri Mustafa Kemal Mah. 2140. Cad. Villa Blok No:18 İç Kapı No:1 Çankaya / ANKARA adresinde faaliyet gösteren Gökdem Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmıştır.

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi, Arjantin Caddesi üzerinde 28 dış kapı nolu, tapu kayıtlarına göre 4431 ada, 38 parsel üzerinde yer alan binanın tamamını oluşturan 4 bağımsız bölümlü toplam 6 kattan oluşan binadır.

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

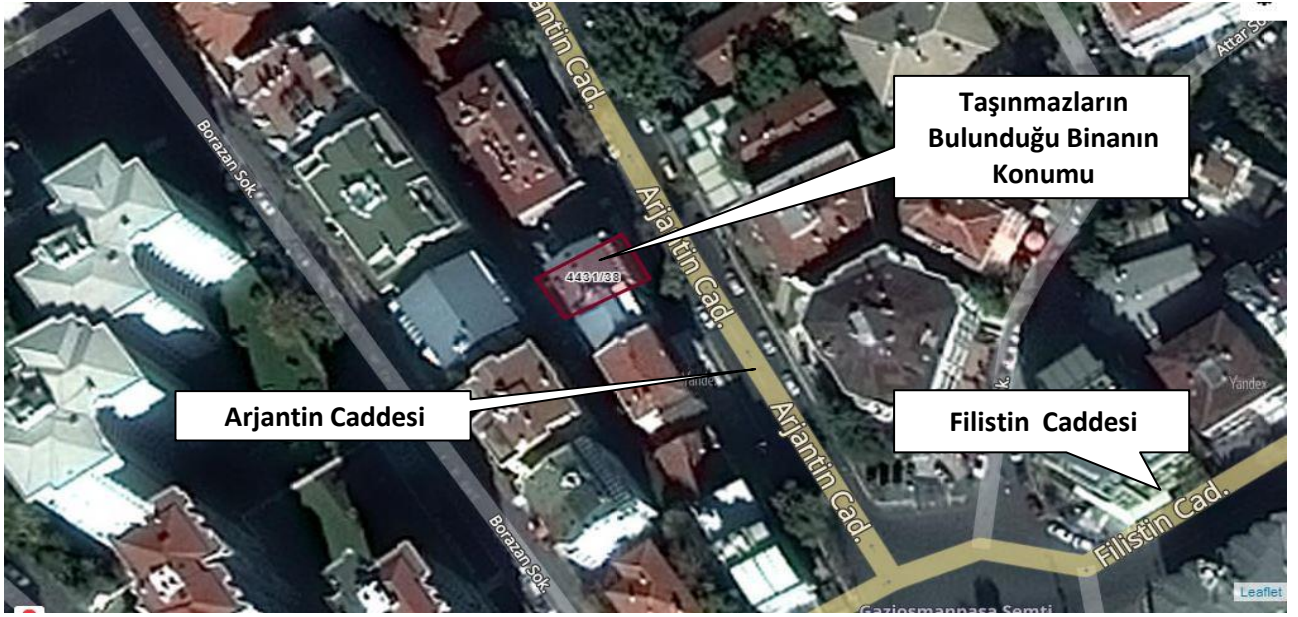
Değerleme konusu taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi sınırları dahilinde, Gaziosmanpaşa Mahallesi'nde Gaziosmanpaşa olarak bilinen semt içerisinde, bölgenin en bilinen caddelerinden biri olan Arjantin Caddesi üzerinde yer almaktadır.

Parselin cepheli olduğu Arjantin Caddesi, Ankara'nın en bilinen, uzun yıllar boyunca en prestijli firmaların, cafe-restoranların ve Ankara'da tek şubesi bulunan butik mağazaların yer seçimi yaptığı, prestijli bir caddedir. Ancak özellikle son 5-10 yıllık süreçte inşaat sektöründeki hızlı gelişim, özellikle Konya Yolu ve Eskişehir Yolu'nda inşa edilen, konut, ofis ve AVM fonksiyonlarını bir arada bulunduran çok sayıda yeni projenin hayata geçmesi, ayrıca Çayyolu, Bilkent, Park Caddesi gibi kentin gelişme bölgelerindeki yeni prestijli alanların oluşması ile bölge önemini kısmen yitirmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölgede; Karum AVM, Sheraton Hotel, Seymenler Parkı gibi nirengi bulunmaktadır. Bölgede, konut ve işyeri olarak karma şekilde kullanılan binalar ile tamamı işyeri olarak kullanılan 3-4 katlı binalar bulunmaktadır. Söz konusu bölge Ankara'nın en eski ve prestijli yerleşim alanlarından biridir. Ulaşılabilirliği oldukça iyi bir noktada yer almaktadır. Kızılay 4-5 dakika araç mesafesindedir. Donatı alanlarına yakın bir konumda yer almaktadır.

#### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım özel araçlarla ve Arjantin Caddesi üzerinden geçen toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir. Bölgede yer alan sokakların bir çoğunda araç trafiği tek yönlü olarak işlemektedir. Arjantin Caddesi'ne Atatürk Bulvarı tarafından ulaşmak için Kuğulu Park Kavşağı'ndan İran Caddesi girip bu caddeden sola ayrılan Turan Emeksiz Sokak'a girip, bu sokaktan sola ayrılan Attar Sokak'a girip sokağın sonundan sola dönerek Arjantin Caddesi vasıtası ile ulaşılabilir. Karum AVM, Sheraton Hotel ve banka şubeleri nirengi noktaları olarak gösterilebilir.





### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Ana gayrimenkul; 2 bodrum kat, zemin kat ve 3 normal kat olmak üzere toplam 6 kattan oluşmaktadır. 2. bodrum katta su deposu ve otopark alanı, 1. bodrum katta binaya ait ortak depo, elektrik sayaç odası, kazan dairesi ve otopark alanı yer almaktadır. Zemin katta bina giriş holü ve 1 adet dükkan nitelikli bağımsız bölüm yer almaktadır. 3 normal katın her birinde ise her katta 1'er adet daire olmak üzere 3 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Binada 3 adet konut ve 1 adet dükkan nitelikli taşınmaz olmak üzere toplam 4 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Parsel alanı 184 m<sup>2</sup> olup kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Bina asansörlü olup yaklaşık 2 yaşındadır. İskan yaşı bina yaşı için esas alınmıştır.

Taşınmaz mimari projesine göre 2. bodrum katı yaklaşık brüt 140 m<sup>2</sup>, 1. bodrum katı yaklaşık brüt 140 m<sup>2</sup>, zemin katı yaklaşık brüt 112 m<sup>2</sup>, 3 normal katı 128 m<sup>2</sup> alanlı olmak üzere bina toplam 776 m<sup>2</sup> kullanım alanlıdır.

**1 no'lu bağımsız bölüm;** 1. normal katta yer almaktadır. Konut niteliklidir. Projesine göre yaşam mahali, yatak odası, hol, banyo-wc, çamaşır odası bölümlerinden oluşmaktadır. Yaklaşık brüt kullanım alanı 100 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.

**2 no'lu bağımsız bölüm;** 2. normal katta yer almaktadır. Konut niteliklidir. Projesine göre yaşam mahali, yatak odası, hol, banyo-wc, çamaşır odası bölümlerinden oluşmaktadır. Yaklaşık brüt kullanım alanı 94 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.

**3 no'lu bağımsız bölüm;** 3. normal katta yer almaktadır. Konut niteliklidir. Projesine göre yaşam mahali, yatak odası, hol, banyo-wc, çamaşır odası bölümlerinden oluşmaktadır. Yaklaşık brüt kullanım alanı 100 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.

**4 no'lu bağımsız bölüm;** zemin katta yer almaktadır. Ofis - işyeri niteliklidir. Projesine göre tek bir dükkan hacminden oluşmaktadır. Yaklaşık brüt kullanım alanı 65 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.

### **Binanın Genel Özellikleri**

Yapı Tarzı	: B.A.K
Yapı Nizamı	: BİTİŞİK
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	:
Dış Cephe	: DIŞ CEPHE BOYASI + GİYDİRME CEPHE
Park Yeri	: MEVCUT ( KAPALI OTOPARK)
Güvenlik	: MEVCUT
Manzarası	: YOK
Cephesi	: DOĞU - BATI
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**

Değerleme konusu taşınmazların malzeme ve işçilik kalitesi oldukça iyi durumdadır.Zeminler kısmen granit, kısmen seramik olup ofis hacimlerinde zeminlerin halifleks malzemelerle kaplandığı gözlemlenmiştir. Duvarlar kısmen dekoratif taş kaplamalarla dekore edilmiş olup kaliteli ahşap doğramalı dekoratif kaplama elemanları yer almaktadır. Banyo-wc ve mutfak ekipmanları iyi durumdadır. Ofis bölümlerinde cam ve alçıpan malzemelerle bazı bölümlendirmeler yapıldığı gözlemlenmiştir. Bağımsız bölümlerden 1,2,3 no'lu bağımsız bölümler (normal kat kullanımları) mal sahibi firma tarafından yönetim binası olarak ofis ağırlıklı olarak kullanılmakta olup 4 no'lu bağımsız bölüm (Zemin kat) kiracı firma perakende satış amaçlı olarak kullanılmaktadır. Tüm bina etkin olarak kullanılmakta olup malzeme ve işçilik kalitesi iyi durumdadır. Bina genelinde bakım veya tadilat ihtiyacına rastlanmamıştır.

## 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. Genel olarak Karasal İklimin hüküm sürdüğü Ankara'da, kışlar soğuk ve kar yağışlı, yazlar ise sıcak ve kuraktır. Yağışlar en çok ilkbahar mevsimindedir. Karın yerde kalma süresi ortalama 62 gündür. Gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunur. En sıcak aylar Temmuz (ortalama 23,4 °C) ve Ağustos (ortalama 23,9 °C), en soğuk aylar ise Ocak (ortalama 0,6 °C) ve Şubat (ortalama 1 °C) olarak belirlenmiştir.

İlin, en yüksek noktasını 2.015 m. yüksekliğindeki Elmadağ Dağı, en geniş ovasını 3.789 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölünü yaklaşık 490 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümü (il içi) ile Tuz Gölü, en uzun akarsuyunu yaklaşık 151 km.lik (il içi) uzunluğu ile Sakarya Nehri, en büyük barajını 83,8 km<sup>2</sup>.lik yüzölçümü ile Sarıyar Barajı oluşturmaktadır olup, il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır. İlçeleri Akyurt - Altındağ - Ayaş - Bala - Çankaya - Çubuk - Elmadağ - Etimesgut - Gölbaşı - Kalecik - Kazan - Keçiören - Mamak - Pursaklar - Sincan - Yenimahalle - Beypazarı - Çamlıdere - Evren - Güdül - Haymana - Kızılcahamam - Nallıhan - Polatlı - Şereflikoçhisardır.



**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. Ankara'da yapılan tarım daha çok tarla ürünlerine dayanır. Konya'dan sonra Türkiye'nin ikinci büyük tahıl (buğday) ambarıdır. Geniş ekim alanına sahiptir. Buğdaydan başka, yulaf, arpa, baklagiller, sanayi bitkileri, şeker pancarı, yumru bitkileri, sebze ve meyve çeşitleri, patates oldukça çok yetiştirilir. Sakarya ve buna dökülen akarsuların vadilerinde pirinç ekilir. Armudu ve üzümü meşhurdur. Polatlı, Haymana, Ş. Koçhisar, Bala ve Çubuk'ta buğday ekimi yaygındır. Arpa, yulaf, şekerpancarı, kavun, karpuz ve sebze üretimi de tarımda çok önemli bir yer tutar. Fasulye, yem bitkileri, mercimek, çeltik, ayçiçeği yetiştirilir. Meyvacılık pek yaygın değilse de armut, elma, kayısı, kiraz, vişne, erik ve ceviz gibi meyvalar yetiştirilir. En çok yetiştirilen meyve üzümdür.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Ankara'nın Toplam Nüfusu 5.503.0985 kişidir.

#### 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. Çankaya, 9 Haziran 1936'da merkez ilçe yapıldı. O zamanlar bucak olan Gölbaşı ve Elmadağ ilçemize bağlandı. Daha sonra Kayaş, Cebeci, Bahçelievler ve Dikmen bucak oldu. 1960 yılında bucak teşkilatlarının kaldırılmasıyla Kayaş, Cebeci, Bahçelievler ve Dikmen Çankaya'nın semtleri haline geldiler. İlçenin bugün 17 semti ve 124 mahallesi bulunmaktadır. İl merkezine 9 km. uzaklıktaki Çankaya'nın yüzölçümü 307 km<sup>2</sup>, 2018 Yılı Adrese Dayalı Nüfus kayıt verilerine göre; toplam nüfusu 920.890 kişidir. Çankaya sınırları içerisinde Cumhurbaşkanlığı Köşkü, TBMM, Başbakanlık, kuvvet komutanlıkları (Genelkurmay Başkanlığı, Kara Kuvvetleri Komutanlığı, Hava Kuvvetleri Komutanlığı, Deniz Kuvvetleri Komutanlığı ve Jandarma Genel Komutanlığı), bakanlıklar, kamu kuruluşları, büyükelçilikler, önemli ticari, kültürel ve sosyal merkezler yer almaktadır. Fakat Çankaya'nın Ankara'nın diğer metropol ilçelerinden farkı, gündüz nüfusunun 2,5 milyonu aşmasıdır. Çünkü Ankara'nın sosyal, kültürel, siyasi ve ticari hayatına yön veren kuruluşların önemli bir bölümü Çankaya sınırları içerisinde yer almaktadır.

Ankara'nın önemli ilçelerinden olan Çankaya'da Atatürk Orman Çiftliği, Anıtkabir Atatürk Müzesi, Atatürk Anıtı (Zafer Anıtı-Sihhiye), 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 verişi 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 seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeye kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyümeye 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 çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim, 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.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere göre yılın kalan zamanında da gayrimenkul sektörünün de etkileneceği düşünülmektedir.

#### 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### 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

- \* Bilinen prestijli bir cadde üzerinde konumlanmaktadır.
- \* Kat mülkiyeti bulunmaktadır.
- \* Ulaşılabilirliği oldukça iyidir.
- \* İnşaat, dekorasyon, malzeme ve işçilik kalitesi üst seviyededir.
- \* Kapalı otopark imkanı bulunmaktadır.

##### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- \* Gayrimenkul satışı ya da kiralamasının komple bina şeklinde tercih edilebileceği ancak sınırlı bir alıcı kitlesi bulunduğu düşünölmektedir.
- \* Gayrimenkul piyasasında durgunluk yaşanmaktadır.

## 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

Atakule GYO A.Ş. Şirket Binasını da oluşturan 4 Adet bağımsız bölümün pazar değerinin tespitine ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) kullanılmıştır.

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

#### Satılık ve Kiralık Emsaller

##### 1 \* Kutupyıldızı Gayrimenkul

Tel 0530 461 46 81

Taşınmaz aynı muhitte Mahatma Gandhi Caddesi'nde yer almaktadır. Eski bir binada ara katta yer almaktadır. 350 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmaktadır. Açık otopark imkanı bulunmaktadır. 7 bölümlü ofis olarak pazarlanmaktadır.

<b>SATILIK</b>	350 .-M <sup>2</sup>	1.050.000 .-TL	3.000 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

##### 2 \* Koçak HTK Yıldız Temsilciliği

Tel 0312 440 12 44

Taşınmaz aynı lokasyonda Kaptanpaşa Sokağında yer almaktadır. 3+1 planlı 20 yaşındaki daire 180 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmaktadır. Ara katta konumlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaza göre yaşı büyüktür.

<b>SATILIK</b>	180 .-M <sup>2</sup>	485.000 .-TL	2.694 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

##### 3 \* BT Gayrimenkul

Tel 0507 213 03 32

Yakın konumda Hafta Sokak'ta yer alan taşınmaz eski bir apartmanın en üst katında çatı dublexi olarak pazarlanmaktadır. İç mimar tarafından tasarlandığı ve şehir manzarası bulunduğu beyan edilmiştir. Pazarlanan alanı 170 m<sup>2</sup> dir. 20-25 yaşında bir binada yer almaktadır.

<b>SATILIK</b>	170 .-M <sup>2</sup>	685.000 .-TL	4.029 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

#### 4 \* Toroslar Emlak

Tel 0312 240 88 08

Taşınmaz Filistin Caddesi'ne yakın Turgutlu Sokak'ta yer almaktadır. Mesa Sitesi'nde yer alan taşınmazın iç mimar tarafından komple yenilendiği beyan edilmiştir. 90 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmaktadır. Eski bir apartmanda yenilenmiş bir daire olarak pazarlanmaktadır.

<b>SATILIK</b>	90	.-M <sup>2</sup>	325.000	.-TL	3.611	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----	------------------	---------	------	-------	---------------------

#### 5 \* Elit Gayrimenkul

Tel 0312 446 55 25

Taşınmaz Gaziosmanpaşa'da yeni bir butik binada stüdyo daire olarak pazarlanmaktadır. Arakat 1+1 daire eşyalı olarak satılmaktadır. 1150 TL bedelle kiracısı bulunduğu beyan edilmiştir.

<b>SATILIK</b>	50	.-M <sup>2</sup>	225.000	.-TL	4.500	.-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	50	.-M <sup>2</sup>	1.150	.-TL	23	.-TL/M <sup>2</sup>

#### 6 \* Borseml Emlak Kuleli Tems.

Tel 0536 366 08 18

680 m<sup>2</sup> arsa alanına sahip emsal bina komple satılık durumdadır. Her katta 2 daire, kapalı otopark, asansör donatıları bulunmaktadır. Pazarlık marjının bulunduğu düşünülmektedir. Bina yaklaşık 20-25 yaşındadır.

<b>SATILIK</b>	2350	.-M <sup>2</sup>	8.000.000	.-TL	3.404	.-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	2350	.-M <sup>2</sup>	37.500	.-TL	16	.-TL/M <sup>2</sup>

#### 7 \* Diplomat Gayrimenkul

Tel 0312 447 71 11

Taşınmaz Büyükesatta Uğur Mumcu Caddesi'nde yer almaktadır. Komple olarak kiralık olan yapı 1355 m<sup>2</sup> toplam kapalı alanlıdır. Toplam 15 araçlık açık otopark imkanı olduğu beyan edilmiştir. Ortak alanları ile birlikte kiralanmakta olup paçal m<sup>2</sup> değeri düşük çıkmaktadır.

<b>KİRALIK</b>	1355	.-M <sup>2</sup>	27.500	.-TL	20	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------	------------------	--------	------	----	---------------------

**8 \* KW Angora Gayrimenkul**

Tel 0312 240 00 72

Taşınmaz Gaziosmanpaşa'da işlek bir noktada dükkan olarak kiralık durumdadır. 2 katlı olup toplam 300 m<sup>2</sup> kapalı alanı bulunmaktadır. 12.000 TL bedelle kiralık durumdadır.

<b>KİRALIK</b>	300	.-M <sup>2</sup>	12.000	.-TL	40	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	--------	------	----	---------------------

**9 \* Koçak Gayrimenkul**

Tel 0312 446 07 94

Taşınmaz Sheraton Hotel ile karşılıklı konumda olup değerlendirme konusu taşınmaza çok yakın konumdadır. Kapalı garajlı, asansörlü dubleks ofis olarak pazarlanmaktadır. Bina yaşı 20 dir. Yapı yaşı ve dubleks olması nedeni ile değerlendirme konusu bağımsız bölümlere nazaran dezavantajlı olduğu düşünülmektedir.

<b>KİRALIK</b>	190	.-M <sup>2</sup>	3.800	.-TL	20	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	-------	------	----	---------------------

**10 \* Epa Emlak**

Tel 0532 477 80 85

Taşınmaz Filistin Caddesi'nde yer almaktadır. Komple kurumsal kiracısı ile birlikte satılık durumdadır. 42.000 TL kira getirisi olan bina 4 katlı olup toplam 2400 m<sup>2</sup> kapalı alanı bulunmaktadır. 7.500.000 TL bedelle satılıktır.

<b>SATILIK</b>	2400	.-M <sup>2</sup>	7.500.000	.-TL	3.125	.-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	2400	.-M <sup>2</sup>	42.000	.-TL	18	.-TL/M <sup>2</sup>

**11 \* Marka Emlak**

Tel 0542 810 68 69

Gaziosmanpaşa Uğur Mumcu Caddesi'nde yer alan taşınmaz zemin kat ve bodrum kattan oluşmaktadır. Banka kiracılı dükkan olarak satışta olup 27.500 TL kira getirisi bulunduğu beyan edilmiştir. Zemin kat alanının 250 m<sup>2</sup>, bodrum kat alanının ise 200 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilmiştir. Eski bir apartmanda konumlanmıştır.

<b>SATILIK</b>	450	.-M <sup>2</sup>	5.500.000	.-TL	12.222	.-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	450	.-M <sup>2</sup>	27.500	.-TL	61	.-TL/M <sup>2</sup>

## 12 \* Tunalım Gayrimenkul

Tel 0533 376 33 13

Gaziosmanpaşa'da ana cadde üzerinde aynı lokasyonda yer alan dükkan satılık durumdadır. Banka kiracısı bulunduğu ve kira bedelinin yıllık 182.000 TL olduğu ve yıllık olarak ödendiği bilgisi alınmıştır. Taşınmazın zemin kat alanı 150 m<sup>2</sup>, bodrum kat alanının ise 200 m<sup>2</sup> dir. Paçal m<sup>2</sup> değeri bodrum kat kullanımından dolayı düşük çıkmaktadır.

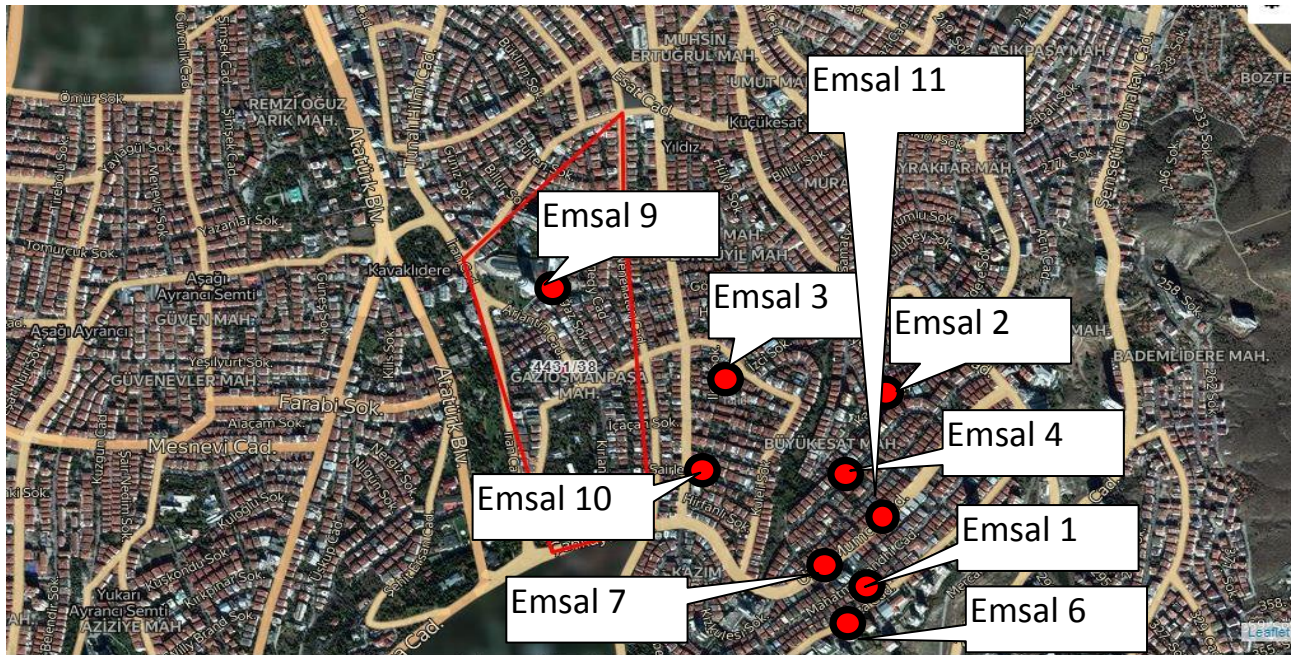
<b>SATILIK</b>	350	.-M <sup>2</sup>	2.675.000	.-TL	7.643	.-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	350	.-M <sup>2</sup>	15.166	.-TL	43	.-TL/M <sup>2</sup>

## 13 \* Deniz Kınav Gayrimenkul

Tel 0541 244 95 60

Taşınmaz Uğur Mumcu Sokakta yer almaktadır. 4 katlı olup 1355 m<sup>2</sup> 'dir. Binada 13 araçlık açık otopark alanı mevcuttur. Yaklaşık 20 yıllık binada olup, bodrum, zemin, 2 normal kattan oluşan bütün olarak kullanılmaya uygun ofislerden oluşan binadır.

<b>SATILIK</b>	1355	.-M <sup>2</sup>	5.690.000	.-TL	4.199	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------	------------------	-----------	------	-------	---------------------



### 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



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU Bina (TL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Epa Emlak	Borseml Emlak	Deniz Kınav Gayrimenkul
SATIŞ FİYATI		7.500.000	8.000.000	5.690.000
SATIŞ TARİHİ		-	-	
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	740,15	2.400	2.350	1.355
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		3.125	3.404	4.199
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BÜYÜK 20%	BÜYÜK 20%	BÜYÜK 15%
İMAR KOŞULLARI				
<b>YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON				
<b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
<b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
DİĞER BİLGİLER	yapım yılı			
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-11%	-11%	-11%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		49%	49%	44%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>5.260</b>	<b>4.659</b>	<b>5.072</b>	<b>6.047</b>

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

Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan benzer nitelikli taşınmazların ortalama m<sup>2</sup> satış değerinin 4000-6000 TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu gözlenmiştir. Buna göre taşınmazların bulunduğu binanın ortak kullanım alanları da dahil ortalama birim m<sup>2</sup> satış değeri için 5260.-TL olarak takdir edilmiştir.

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Toplam Kapalı Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Değeri	Parselin Değeri (-.TL)	Parselin Değeri (-.USD)
4431	38	740,15	5.260,00	3.893.189,00	654.538,73
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-.TL)				3.893.189	
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (-.TL)				3.893.000	

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

**Pazar Yaklaşımına Göre Bağımsız Bölüm Değer Listesi**

Bağ.Bl. No	Bulunduğu Kat	Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> Birim Değeri (TL)	Taşınmazın Değeri (KDV Hariç) (TL)	Taşınmazın Değeri (KDV Dahil) (TL)	Sigortaya Esas Değeri (TL)
1	1	100,00	9.010,00 TL	901.000 TL	910.010 TL	121.000 TL
2	2	94,00	8.855,00 TL	832.000 TL	840.320 TL	113.740 TL
3	3	100,00	8.800,00 TL	880.000 TL	888.800 TL	121.000 TL
4	Zemin	65,00	19.645,00 TL	1.280.000 TL	1.382.400 TL	78.650 TL
TOPLAM		359,00		3.893.000 TL	4.021.530 TL	434.390 TL
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER						

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KİRALIK) (BİNA) (TL)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Epa Emlak	Borseml Emlak	Diplomat Emlak
SATIŞ FİYATI		42.000	37.500	27.500
SATIŞ TARİHİ		-	-	
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	740,15	2.400	2.350	1.355
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		18	16	20
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BÜYÜK 20%	BÜYÜK 20%	BÜYÜK 20%
İMAR KOŞULLARI				
<b>YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON				
<b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
<b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	ÇOK KÖTÜ 24%
DİĞER BİLGİLER	YAPIM YILI			
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 18%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-11%	-11%	-10%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		49%	49%	52%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>26,89</b>	<b>26</b>	<b>24</b>	<b>31</b>

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.

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi için taşınmazın kira analizi yapılmış olup, bina olarak ortalama kira birim m<sup>2</sup> değeri 26,89.-TL/m<sup>2</sup>/ay olarak öngörülmüştür. Bağımsız bölümlerin münferit değerleri toplam bina kira değeri dikkate alınarak öngörülmüştür.

## 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 % 5,60 - % 6,80 civarında olduğu gözlemlenmiş ve bağımsız bölüm bazında %6 olarak bu çalışmada 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 %5,60-%6.80 aralığında olduğu gözlemlenmiştir.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri ( TL )	Yıllık Kira Değeri ( TL )	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 5	225	1.150	13.800	225.000	6,13%
Emsal 6	2350	37.500	450.000	8.000.000	5,63%
Emsal 10	2400	42.000	504.000	7.500.000	6,72%

#### 6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen hesaplamalar doğrultusunda oluşturulan net gelir- değer tablosundan da görüleceği üzere, 4 adet taşınmazın bu yöntemine göre toplam değeri olarak 3.980.000.-TL takdir edilmiştir.

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

#### Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Bağımsız Bölüm Değer Listesi

Bağ.Bi. No	Bulunduğu Kat	Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> Birim Kira Değeri (TL/AY/m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri (-TL)
1	1	100,00	49,00	4.900	58.800	6,0%	980.000
2	2	94,00	47,00	4.400	52.800	6,0%	880.000
3	3	100,00	47,00	4.700	56.400	6,0%	940.000
4	Zemin	65,00	90,00	5.900	70.800	6,0%	1.180.000
<b>TOPLAM</b>		<b>359,00</b>		<b>19.900</b>	<b>238.800</b>		<b>3.980.000</b>

#### 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

##### ■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

<b>4 Adet Taşınmazın Toplam Değeri</b>	<b>3.893.000 TL</b>
--	---------------------

##### ■ Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre;

<b>4 Adet Taşınmazın Toplam Değeri</b>	<b>3.980.000 TL</b>
--	---------------------

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlendirme gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlendirme gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Taşınmazın değer takdirinde iki farklı yöntem kullanılmış olup, iki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulurken Pazar Yaklaşımı yönteminin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için pazar yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

### 6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bağımsız bölümler kat, konum ve cephelerine göre farklı birim m<sup>2</sup> değerleri öngörülmüştür. Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirilmesine alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

21.03.2019 Tarih ve 2019-40 sayılı Resmi Gazete yayımlanan 2018/11750 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararına istinaden Konut ve İşyerlerine ilişkin KDV indirimi uygulaması 31.12.2019 tarihine kadar uzatılmıştır. Bu kapsamda 31.12.2019 tarihine kadar net alanı 150 m<sup>2</sup> ye kadar olan konut nitelikli tüm bağımsız bölümlerin KDV oranı %1; 150 m<sup>2</sup> den büyük olanların % 8, niteliği ticari olan taşınmazların KDV oranı % 8 olarak belirlenmiştir.

Taşınmazlardan 1-2-3 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların Tapu niteliğinin Konut olması sebebi ile KDV oranı %1, 4 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz Dükkan nitelikli olması sebebi ile KDV oranı %8 olarak seçilmiştir.

### 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, değerlendirilmede 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.

### 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

Yapılan incelemeye göre yasal gereklilerin 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 yaklaşık 19.900 TL olacağı öngörülmektedir.

Bağ.Bi. No	Bulunduğu Kat	Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> Birim Kira Değeri (TL/AY/m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri (TL)
1	1	100,00	49,00	4.900
2	2	94,00	47,00	4.400
3	3	100,00	47,00	4.700
4	Zemin	65,00	90,00	5.900
<b>TOPLAM</b>		<b>359,00</b>		<b>19.900</b>

**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;**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ'in 22nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir. "r) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. " Yapılan tespitlerde parsel üzerinde yer alan yapının tüm evraklarının eksiksiz ve tam olduğu, yapı kullanım izin belgesinin alınmış olduğu ve cins tashihihinin de yapılmış olduğu görülmüştür. Yine aynı tebliğ'in 22. maddesinin (b) bendinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına yada başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının ve ya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir". denmektedir. Taşınmazın yapı kullanım izin belgesinin bulunması ve tapu senedinde belirtilen nitelik ile mevcut durumunun uygun olduğu tespit edilmiştir. Bu kapsamda söz konusu taşınmazın "BİNA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

**Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;**

Tebliğ'in 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte her hangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.",22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmaza dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde portföyde bulunmasını olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür.

## 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 4 adet taşınmazın

30.12.2019 tarihli toplam değeri için ;

**3.893.000 .-TL**

**(Üç Milyon Sekiz Yüz Doksan Üç Bin Türk Lirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**4.021.530 .-TL**

Sigorta değeri için;

**895.582 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

4 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV DAHİL )
<b>3.893.000</b>	<b>654.539</b>	<b>587.747</b>	<b>4.021.530</b>

1 USD = 5,9477 .-TL 30.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

1 EURO = 6,6236 .-TL 30.12.2019 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

**Değerleme Uzmanı**



**Değerleme Uzmanı**



**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**A. Özgün HERGÜL**

Lisans No: 402487

**Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ**

Lisans No: 405453

**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 değerleme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.