

**ATA GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**ÇANAKKALE İLİ MERKEZ İLÇESİ KEMALPAŞA
MAHALLESİ'NDE
YER ALAN 1 ADET ARSA NİTELİKLİ
(ÜZERİNDE BİNA BULUNAN)TAŞINMAZIN**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	20.04.2018
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	21.04.2018
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	18.05.2018
RAPOR TARİHİ	21.05.2018
RAPOR NO	AGY-1804002
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	ÇANAKKALE MERKEZ İLÇESİ KEMALPAŞA MAHALLESİ'NDE YER ALAN 1 ARSA (ÜZERİNDE BİNA BULUNAN)
DEĞERLEME ADRESİ	KEMALPAŞA MAHALLESİ KAYSERERİLİ AHMET PAŞA CADDESİ NO: 7 MERKEZ/ÇANAKKALE
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Metin EVLEK - Degerleme Uzmanı (Lisans No: 402617) Eren KURT - Sorumlu 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 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı 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 Kullanma İzin Belgesi (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 arsa nitelikli üzerinde bina bulunan 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

Ata Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Dikilitaş Mah. Emirhan Cad.No: 109 Atakule Balmumcu – Beşiktaş,34349 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 AGY-1804002 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Metin EVLEK ve Eren KURT değerlendirme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

175 ADA 3 PARSEL	
İli	: ÇANAKKALE
İlçesi	: MERKEZ
Bucağı	:
Mahallesi	: KEMALPAŞA
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	: 30
Ada No	: 175
Parsel No	: 3
Alanı	: 122,88 m2
Vasfı	: ARSA
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: ÇANAKKALE İL ÖZEL İDARESİ
Hisse Oranı	: TAM
Yevmiye No	: 1583
Cilt No	: 1
Sayfa No	: 23
Tapu Tarihi	: 25.09.1969

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 20.04.2018 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Beyan:

- 06/02/2007 Tarihli Bakanlar Kurulu Kararına İstinaden Yabancı Gerçek Kişilere Ve Tüzel Kişilere Satılamaz.Sınırlı Ve Aynı Hak Tesis Edilemez. Tarih: 16/04/2007 Yev:3255 (Bu beyan söz konusu bölgede yabancılara satışların engellenmesi adına konulmuş olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır.)

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

Çanakkale Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 16.05.2018 Tarihli imar durum belgesine istinaden 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı III. Koruma Alt Bölgesinde imar kullanımı Bitişik Nizam, 6 kat, Zemin kat Ticaret- Konut Alanı içerisinde kalmaktadır. 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 bila tarih ile onaylı mimari projesi bulunmaktadır. Taşınmaz incelenen mimari projesine göre zemin+5 Normal kattan oluşmaktadır. Taşınmaza ait 06.10.2002 tarih 147 sayılı yapı ruhsatı (Belgenin kendisi temin edilememiş ancak iskan belgesi üzerinden sayıları alınmıştır) ve 21.05.2003 tarihli 147 nolu yeniden ruhsatı (Belgenin kendisi temin edilememiş ancak iskan belgesi üzerinden sayıları alınmıştır) olduğu bilgisi öğrenilmiştir. Ayrıca 05.03.2004 tarih 23 nolu Yapı kullanma izin belgesi yer almakta olup bu belgede İş yeri olarak İş yeri olarak 614,4 m² +122,88 m² ilave kat iş yeri olmak üzere toplamda 737,28 m² olarak olarak tanımlanmış olup 3B Yapı Grubu sınıfındadır. Taşınmazın projesinde zemin+ 5 normal katın her biri ortak kullanım alanları ve işyeri birimleri dahil olarak 122,88 m² olarak tanımlanmıştır. Taşınmazın projesinde ise zemin katında 110 m² 1 adet iş yeri 12,88 m² ortak alan, 1. Normal katında 60 m² iş yeri (zemin kattaki iş yeri ile içeriden merdiven ile bağlantılı) ve 30 m² büro 32,88 m² ortak alan, 2.,3.,4. ve 5. normal katların her birinde ön kordon cephesinde 55 m² ve diğer cephesinde 38 m² büro, 29,88 m² ortak alan olmak üzere ana taşınmazda toplam 1 adet iş yeri ve 9 adet büro olarak tanımlanmıştır. Bu projeye istinaden tapu sicil müdürlüğünden her hangibir kat irtifakı/kat mülkiyeti kurulmamış, cins tashihi yapılmamıştır.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmaza ait mimari projenin yer alması nedeni ile yasal durum tespiti onaylı mimari proje üzerinden yararlanarak belirlenmiştir. Taşınmaz projesine göre zemin + 5 Normal kat olarak tanımlanmış olup 1 adet iş yeri ve 9 adet bürodan oluşmaktadır. Taşınmazın projesinde zemin+ 5 normal katın her biri ortak kullanım alanları ve işyeri birimleri dahil olarak 122,88 m2 olarak tanımlanmıştır. Taşınmazın zemin katında 110 m2 1 adet iş yeri, 1. Normal katında 60 m2 iş yeri (zemin kattaki iş yeri ile içeriden merdiven ile bağlantılı) ve 30 m2 büro, 2.,3.,4. ve 5. normal katların her birinde 2'er adet kordon cephesinde 55 m2 büro ve diğer cephesinde 38 m2 büro olmak üzere ana taşınmazda toplam 1 adet iş yeri ve 9 adet büro yer almaktadır. Taşınmazın toplam kiralanabilir/satılabilir iş yeri ve büro alanı yaklaşık brüt 572 m², ortak alanlarla birlikte toplam kullanım alanı 737,88 m2 dir. Yerinde yapılan incelemede binanın zemin katında cam ve ahşap yapı elemanları kullanılarak mutfak alanı yaratıldığı ayrıca projede olmayan kordon bölümüne doğru yaklaşık 55 m2 üstü shingle ile kapalı alan yaratıldığı tespit edilmiştir. Bu kısım kendi parsel alanı içerisinde her hangibir taşıyıcı sistemi ile yapılmamış olup rushata tabi yapı niteliği taşımamaktadır.

Taşınmazın 1. normal katı görülememiş dolayısıyla projesine uyumluluğu tespit edilememiştir. 2. normal katta ise ön ve arka büro bölümü merdiven holüne ahşap kapı yapılarak tek bir bölümmüş gibi kırathane tarzında kullanıldığı tespit edilmiştir. 3.normal katta ön ve arka büro bölümü merdiven holüne cam kapı yapılarak tek bir mekan gibi daha önce kullanılmış olup değerlendirme tarihi itibari ile boştur. 4.normal katı taşınmazın projene uygun şekilde 2 ayrı bölüm olarak kullanıma uygundur ve değerlendirme tarihinde boştur. 5. normal katta ön ve arka büro bölümü merdiven holüne ahşap ve cam yapı elemanları kullanılarak yapılan kapı ile birlikte tek bir mekan şeklinde cafe olarak kullanılmaktadır. Yapılan incelemeler neticesinde söz konusu taşınmazda yapılan uygulamaların binada alan artışına neden olmadığı, ruhsata tabi olan bir uygulama niteliği taşımadığı, yalnızca projede normal katta tanımlı olan iki adet büronun yerinde ara bölmeler açılarak birlikte kullanılma şeklinde uygulama yapıldığı görülmüştür.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği MADDE 3 – Aynı Tebliğin 22 nci 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 ancak cins tashihihinin henüz yapılmamış olduğu ve tapuda arsa vasıflı olduğu görülmüştür. Bu kapsamda söz konusu yapının cins tashihihinin yapılmasından sonra portföye alınabilir nitelikte olacağı düşünülmektedir.

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

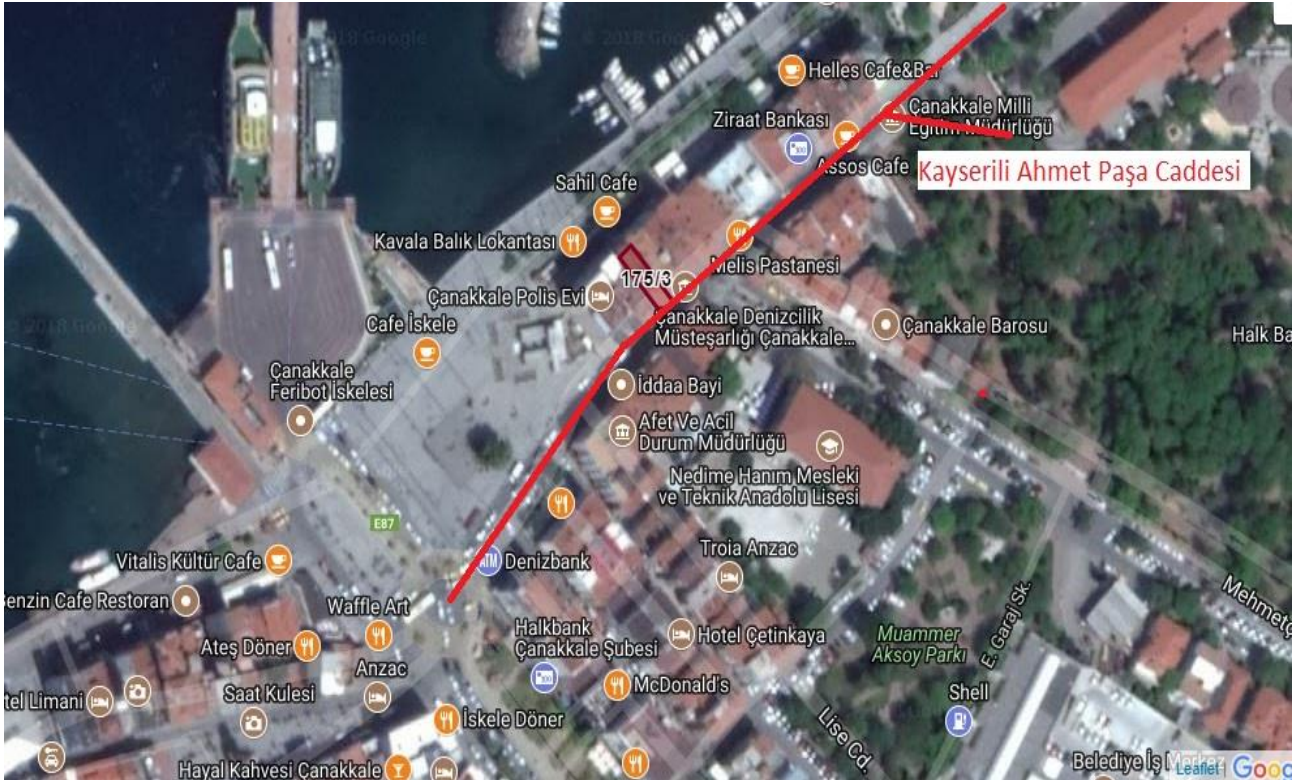
Değerleme konusu taşınmaz Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Kemalpaşa Mahallesi Kayserili Ahmet Paşa Caddesi üzerinde 7 dış kapı numaralı, 175 ada 3 parselde kâin 122,88 m² alanlı yüzölçüme sahip "ARSA" üzerinde inşa edilmiş betonarme yapıda binadır. Söz konusu bina; resmi evraklarına ve fiili duruma istinaden zemin+ 5 normal kattan oluşmaktadır..

Hali hazırda bina dekore edilmiştir. Binanın zemin,1. normal,2. normal, 3. normal ve 5.normal katında cafeterya kullanımına uygun olarak düzenlemeler yapıldığı, 4. normal katın ise ofis-büro kullanımına uygun olduğu tespit edilmiştir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, Çanakkale Merkez ilçesi Kemalpaşa Mahallesi'nde yer alan Kayserili Ahmet Paşa Caddesi üzerinde, iskele meydanına 40 m mesafede yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde genellikle zemin katları ticari fonksiyonlu cafe vb. tarzda kullanılmakta olup üst katlarda konut-cafe-nadiren ofis karma kullanımının gözlendiği bitişik düzende inşa edilmiş 4-6 katlı yapılar yer almaktadır. Taşınmaz Çanakkalenin en prestijli caddelerinden birinde kordona cephele olup kent ölçeğinde bilinen bir nirengi noktası niteliğindedir.

Yakın konumda nirengi noktaları olarak Polis Evi, İskele Meydanı,Halk Bahçesi, Çanakkale Valiliği, Ziraat Bankası,Akol Otel ve ticari amaçlı kullanılan çeşitli dükkanlar ve cafeler bulunmaktadır.

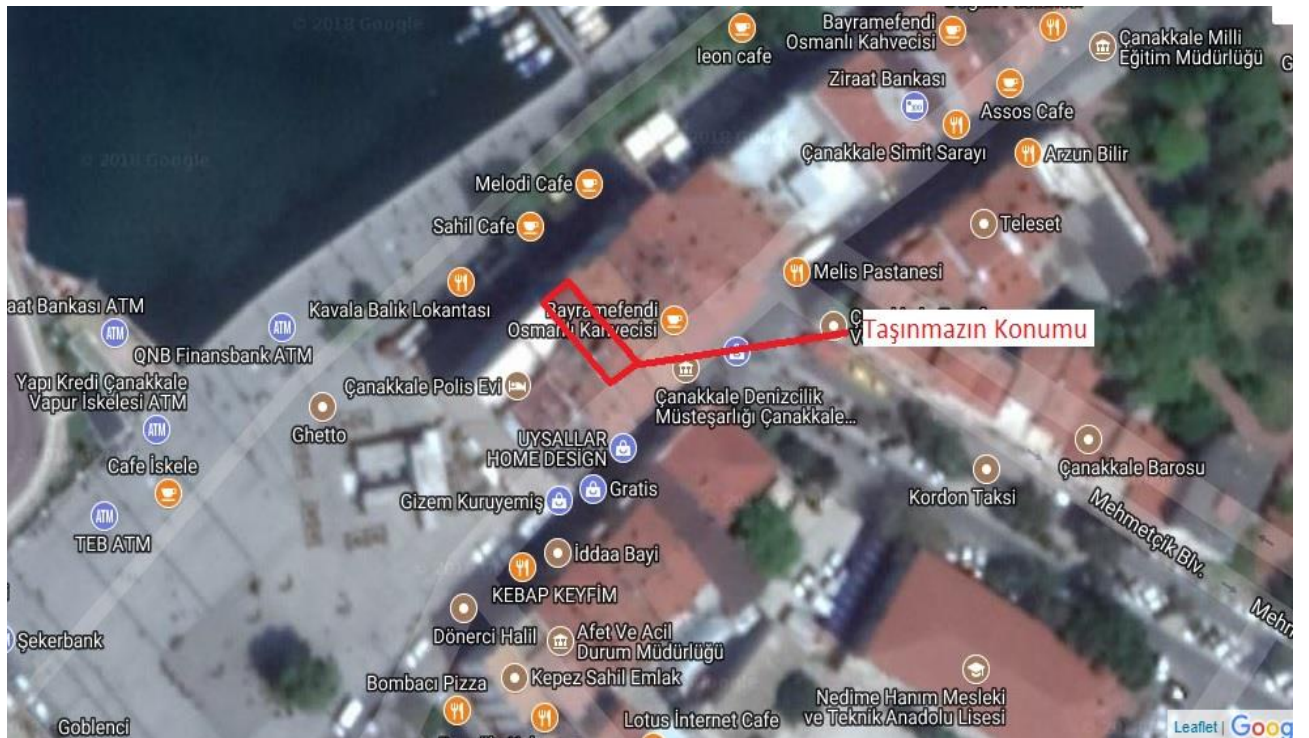
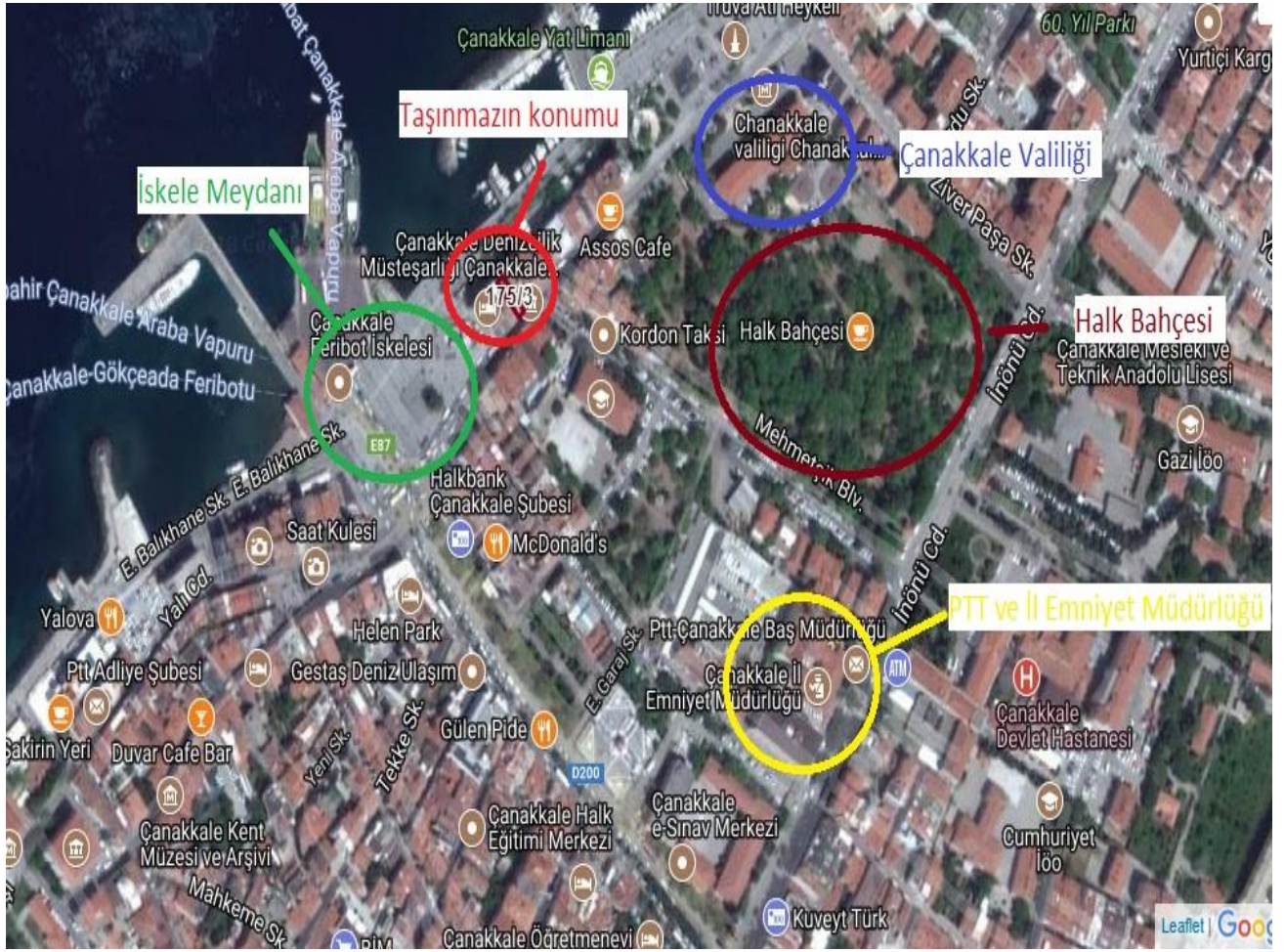




3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Kemalpaşa Mahallesi merkezinde İskele bölgesine yakın konumda bölgenin en bilinen caddelerinden biri olan Kordon caddesi olarak anılan Kayserili Ahmet Paşa 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 Ticaret alanı niteliğinde olup her türlü altyapısı tamamlanmış durumdadır.

Toplu taşıma alternatifleri ve özel araçlarla taşınmazın bulunduğu noktaya rahatlıkla ulaşabilmektedir. Değerleme konusu bina şehir merkezinde merkezi bir noktada yer almaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Çanakkale İli, Merkez İlçesi, Kemalpaşa Mahallesi, Kayserili Ahmet Paşa Caddesi üzerinde kayıtlı 175 ada 3 parsel nolu 122 m² yüzölçüme sahip arsa nitelikli taşınmazdır. Taşınmaz 80. Yıl Özel İdare İş Merkezi olarak adlandırılmış olup cafe ve büro-ofis olarak kullanılmaktadır.

Taşınmaza ait mimari projenin yer alması nedeni ile yasal durum tespiti onaylı mimari proje üzerinden yararlanarak belirlenmiştir. Taşınmaz incelenen mimari projesine göre zemin+5 Normal kattan oluşmaktadır.

Taşınmaza ait 06.10.2002 tarih 147 sayılı yapı ruhsatı ve 21.05.2003 tarihli 147 nolu yeniden ruhsatı olduğu bilgisi şifahen öğrenilmiştir. Ayrıca 05.03.2004 tarih 23 nolu Yapı kullanma izin belgesi yer almakta olup bu belgede İş yeri olarak 614,4 m² +122,88 m² ilave kat iş yeri olmak üzere toplamda 737,28 m² olarak olarak tanımlanmış olup 3B Yapı Grubu sınıfındadır. Taşınmaz projesine göre zemin + 5 Normal kat olarak tanımlanmış olup 1 adet iş yeri ve 9 adet bürodan oluşmaktadır. Taşınmazın projesinde zemin+ 5 normal katın her biri ortak kullanım alanları ve işyeri birimleri dahil olarak 122,88 m² olarak tanımlanmıştır. Taşınmazın zemin katında 110 m² 1 adet iş yeri, 1. Normal katında 60 m² iş yeri (zemin kattaki iş yeri ile içeriden merdiven ile bağlantılı) ve 30 m² büro, 2.,3.,4. ve 5. normal katların her birinde 2'er adet kordon cephesinde 55 m² büro ve diğer cephesinde 38 m² büro olmak üzere ana taşınmazda toplam 1 adet iş yeri ve 9 adet büro yer almaktadır. Taşınmazın toplam kiralanabilir/satılabilir iş yeri ve büro alanı yaklaşık brüt 572 m², ortak alanlarla birlikte toplam kullanım alanı 737,88 m² dir.

Bina betonarme yapı tarzında bitişik nizamlı olarak inşa edilmiştir. Bina yangın merdivenli, asansörlüdür. Binada gözle görülür bir ısıtma sistemi tespit edilmemiş olup klima ile sağlandığı düşünülmektedir. Taşınmazın dış cephesi akrilik dış cephe boyası, İç mekanda zemin kat son derece bakımlı olup bazı katlarda kiracı olması nedeni ile detaylı ölçüm yapılamamış olup katlar genel itibari ile gezilmiştir.

ALAN BİLGİLERİ						
KATLAR	KAT ALANLARI		KAT BAZINDA KİRALANABİLİR-SATILABİLİR ALANLAR		KAT BAZINDA ORTAK ALANLAR	
	Zemin kat	122,88	.-m ²	110,00	.-m ²	12,88
1.Normal Kat	122,88	.-m ²	90,00	.-m ²	32,88	.-m ²
2. Normal Kat	122,88	.-m ²	93,00	.-m ²	29,88	.-m ²
3. Normal Kat	122,88	.-m ²	93,00	.-m ²	29,88	.-m ²
4. Normal Kat	122,88	.-m ²	93,00	.-m ²	29,88	.-m ²
5. Normal Kat	122,88	.-m ²	93,00	.-m ²	29,88	.-m ²
Toplam	737,28	.-m²	572,00	.-m²	165,28	.-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	: KLİMA
Kanalizasyon	: ŞEBEKE
Su Deposu	: MEVCUT
Hidrofor	: MEVCUT
Asansör	: MEVCUT
Jeneratör	: YOK
Intercom Tesis	: YOK
Yangın Tesisatı	: YOK
Dış Cephe	: AKRİLİK BOYA
Park Yeri	: YOK
Güvenlik	: YOK
Manzarası	: DENİZ
Cephesi	: 2 CEPHE

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Taşınmazın ofis bölümlerinde neredeyse tamamında yer ve duvar kaplamaları aynı olup iç mekan bölümlenmeleri de benzerdir. 2.,3.,ve 4. kat alanlarında, zeminlerde seramik malzeme duvarlarda ise saten boya uygulamalarının yapıldığı görülmüştür. Kat hollerinde zeminler mermer kaplıdır. WC'lerde zeminler ve duvarlar seramiktir. Zemin ve 5. kat zeminleri laminant parkedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Çanakkale İli

Çanakkale, Türkiye'nin kuzeybatı yönüne düşen Balkan Yarımadası'nın Doğu Trakya topraklarına bir kıstakla bağlanmış, Gelibolu Yarımadası ile Anadolu'nun uzantısı olan Biga Yarımadası üzerinde toprakları bulunan bir ilimizdir. Kent doğu ve güneydoğu yönünde Balıkesir ili, batıda Ege denizi, kuzeyde Tekirdağ İli ile Marmara denizi tarafından çevrelenmiştir.

Her mevsim ayrı bir güzelliği sunan Çanakkale, içinden deniz geçen coğrafyasıyla topraklarının bereketiyle, tarihi ihtişamıyla, antik, doğal ve modern bir kenttir. Çanakkale, yaklaşık 5000 yıllık geçmişi ile eğitim, kültür, tarih kenti olmanın yanı sıra Homeros'un İlyada'sındaki gibi antik kültür hazinelerinin destanlarla beslenip gerçekliğe ulaştığı büyümlü tarihi mekanları bünyesinde barındıran önemli bir turizm kentidir. Eski çağlarda "Helles Pontus" ve "Dardanel" olarak anılan Çanakkale Ege ve Marmara bölgesinde toprakları bulunan 671 km kıyı şeridine sahip tarih ve coğrafyanın anlamlı bir şekilde bulunduğu güzel bir kentimizdir. Tarihimizde ve dünya harp tarihinde özel ve önemli bir yer tutan Çanakkale Savaşları'nın geçtiği Gelibolu Yarımadası Tarihi Milli Parkı, antik dünyanın batı Anadolu'daki önemli merkezleri Troia ve Assos kentimizin vazgeçilmez tarih ve turizm değerlerindedir.

Troia savaşlarından Çanakkale Savaşlarına uzanan tarihi süreç sonunda geriye kalan antik kentler ve kutsal alanlar kent kimliğine "Barış" temasını eklemiştir. Cumhuriyetimizin kurucusu Gazi M.Kemal ATATÜRK "Uzak diyarlardan evlatlarını harbe gönderen analar"a seslenirken "Evlatlarınız bizim bağrımızdadır" sözüyle "Yurtta Barış Dünyada Barış" mesajını bu topraklardan dünyaya iletmıştır. İnsanın misafirperverliği, bozulmamış doğası, özgün yapıları, antik kentleri, tarihi surları, şehitlikleri, sivil mimarlık örnekleri ile mavi bayraklı temiz sahil ve plajları, büyüleyici adaları, kaplıcaları, ılıman iklimi, çeşitli tarımsal ürünleri, yöresel yemekleri, taze ve çok çeşitli balıkları, el sanatları, folkloru ve sanatçıları ile ülkemizin kültür ve turizm merkezlerinden biridir.

Çanakkale'nin İlçeleri: Avcacık, Biga, Bozcaada, Çan, Eceabat, Ezine, Gelibolu, Gökçeada, Lapseki ve Yenice'dir. Çanakkale ili nüfusu 2017 tarihi itibarıyla 530 bin 147 kişidir.



Harita 1 -Çanakkale'nin Konumu



Çanakkale ilinin ekonomisi tarıma dayanır. Sanâyi yeni yeni gelişmektedir. Turizm, balıkçılık ve ormancılığın ekonomideki yeri giderek artmaktadır. İmâlat sanâyi gelişmektedir. Balık, üzüm ve seramik meşhurdur.

4.1.2 - Merkez İlçesi

Anadolu Bölgesi'nde Çanakkale İline bağlı bir ilçe olan Merkez İlçe, doğusunda Çan, Bayramiç kuzeyinde Lapseki, Gelibolu, batısında Eceabat, güneyinde Ezine, Bayramiç, Ayvacık ile çevrilidir.

Çanakkale'nin Merkez İlçesi olan İl Merkezinde Troya Antik Kenti, Aynalı Çarşı, Çanakkale Deniz Müzesi, Çimenlik Kalesi, Kumkale Şehitliği gibi önemli yerleşim yerleri yer almaktadır.

TÜİK'in Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2017 verilerine göre merkez ilçe nüfusu 175.032 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, alışveriş 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.

2017 yılının geneline bakıldığında gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Çanakkale Belediyesi, Çanakkale 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 yüksek, deniz manzaralıdır.
- * Yakın çevresinde nitelikli ticari işletmeler bulunduğu gözlemlenmiştir.
- * Altyapısı tamamlanmış bir bölgede konumludur.
- * Bina geneli itibariyle bakımlıdır.
- * Cadde üzerinde ticari faaliyet yoğunluğu göze çarpmaktadır.
- * İskanı alınmıştır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Bina yapım yılı itibari ile fiziksel yıpranmaya maruz kalmıştır.
- * Binanın cephesi dardır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Doğrudan Kapitalizasyon (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 doğrudan 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

- Doğrudan Kapitalizasyon (Gelir İndirgeme Yaklaşımı) Yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

İŞ YERİ EMSALLERİ

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 507 7655432 MUHİT CAFE ALINAN BİLGİ Taşınmaza yakın konumda kordon boyunda yer alan 60 m2 cafe olarak kullanılmakta olan zemin kattaki iş yeri aylık 6.000 TL bedelle kiralıktır. Buna göre ;kapitalizasyon oranının da 0,065 olabileceği öngörülmüştür. Yıllık Tahmini Kira Bedeli: 6.000 TL/ay x 12 ay : 72.000 TL Tasınmazın Degeri: 72.000 TL / 0,065 (kap. oranı)) :~ 1.100.000 TL								
<table border="1"> <tbody> <tr> <td>SATILIK</td> <td>60 .-M²</td> <td>1.100.000 .-TL</td> <td>18.333 .-TL/M²</td> </tr> <tr> <td>KİRALIK</td> <td>60 .-M²</td> <td>6.000 .-TL</td> <td>100 .-TL/M²</td> </tr> </tbody> </table>	SATILIK	60 .-M ²	1.100.000 .-TL	18.333 .-TL/M ²	KİRALIK	60 .-M ²	6.000 .-TL	100 .-TL/M ²
SATILIK	60 .-M ²	1.100.000 .-TL	18.333 .-TL/M ²					
KİRALIK	60 .-M ²	6.000 .-TL	100 .-TL/M ²					
2 - Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 538 4876696 REMAX TROİA ALINAN BİLGİ Taşınmazın 1-2 dükkan yanında yer alan 110 m2 kapalı alana sahip olduğu beyan edilen iş yeri geçtiğimiz yıl içinde 3.500.000 TL bedelle satıldığı beyan edilmiştir.								
<table border="1"> <tbody> <tr> <td>SATILIK</td> <td>110 .-M²</td> <td>3.500.000 .-TL</td> <td>31.818 .-TL/M²</td> </tr> </tbody> </table>	SATILIK	110 .-M ²	3.500.000 .-TL	31.818 .-TL/M ²				
SATILIK	110 .-M ²	3.500.000 .-TL	31.818 .-TL/M ²					
3 - Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 543 3807222 Remax Troia ALINAN BİLGİ Taşınmaza yakın konumda kordonda yer alan 150 m2 kapalı alana sahip cafenin aylık 15.000 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Buna göre ;kapitalizasyon oranının da 0,065 olabileceği öngörülmüştür. Yıllık Tahmini Kira Bedeli: 15.000 TL/ay x 12 ay : 180.000 TL Tasınmazın Degeri: 180.000 TL / 0,065 (kap. oranı)) :~2.760.000 TL								
<table border="1"> <tbody> <tr> <td>SATILIK</td> <td>150 .-M²</td> <td>2.760.000 .-TL</td> <td>18.400 .-TL/M²</td> </tr> <tr> <td>KİRALIK</td> <td>150 .-M²</td> <td>15.000 .-TL</td> <td>100 .-TL/M²</td> </tr> </tbody> </table>	SATILIK	150 .-M ²	2.760.000 .-TL	18.400 .-TL/M ²	KİRALIK	150 .-M ²	15.000 .-TL	100 .-TL/M ²
SATILIK	150 .-M ²	2.760.000 .-TL	18.400 .-TL/M ²					
KİRALIK	150 .-M ²	15.000 .-TL	100 .-TL/M ²					
4 - Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 546 2127700 A PLUS GAYRİMENKUL ALINAN BİLGİ Taşınmaza yakın konumda kordonda zemin katta yer ala 3+1, 100 m2 ofis aylık 6.000 TL bedelle kiralıktır.								
<table border="1"> <tbody> <tr> <td>SATILIK</td> <td>100 .-M²</td> <td>6.000 .-TL</td> <td>60 .-TL/M²</td> </tr> </tbody> </table>	SATILIK	100 .-M ²	6.000 .-TL	60 .-TL/M ²				
SATILIK	100 .-M ²	6.000 .-TL	60 .-TL/M ²					

KONUT EMSALLERİ**5 - Beyan Eden Kişi, Kurum****ERA GAYRİMENKUL**

TEL 1 ; 0 506 1534321

ALINAN BİLGİ

Taşınmazın yan apartmanında yer alan 5 katlı binanın 3. katındaki, 4+1,200 m2 daire 1.700.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	200 .-M ²	1.700.000 .-TL	8.500 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

6 - Beyan Eden Kişi, Kurum**REALTY WORLD GAYRİMENKUL**

TEL 1 ; 0 543 831 51 23

ALINAN BİLGİ

Taşınmaza yakın konumda kordonda 5.katta yer alan 138 m2 3+1 ev 2.500.000 TL bedelle satılıktır. Fiyatının abartılı olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	138 .-M ²	2.500.000 .-TL	18.116 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

7 - Beyan Eden Kişi, Kurum**Türk Yapı Gayrimenkul**

TEL 1 ; 0 538 5244939

ALINAN BİLGİ

Taşınmaza yakın konumda kordonda 5.katta yer alan 95 m2 2+1 ev 875.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	95 .-M ²	875.000 .-TL	9.211 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

Satılık Bina Emsalleri

8 - Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 532 3282795 ALINAN BİLGİ Çanakkale çarşı içinde ticari imarlı 300 m2 kapalı alana sahip 3 katlı iş yeri 3.500.000 TL bedelle satılıktır.	G&D Gayrimenkul				
<table border="1"><tr><td>KİRALIK</td><td>300 .-M²</td><td>3.500.000 .-TL</td><td>11.667 .-TL/M²</td></tr></table>	KİRALIK	300 .-M ²	3.500.000 .-TL	11.667 .-TL/M ²	
KİRALIK	300 .-M ²	3.500.000 .-TL	11.667 .-TL/M ²		
9 - Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 539 4137613 ALINAN BİLGİ Çanakkale çarşı içinde ticari imarlı 540 m2 kapalı alana sahip 2 katlı iş yeri 7.500.000 TL bedelle satılıktır.	Turyap Çanakkale				
<table border="1"><tr><td>KİRALIK</td><td>540 .-M²</td><td>7.500.000 .-TL</td><td>13.889 .-TL/M²</td></tr></table>	KİRALIK	540 .-M ²	7.500.000 .-TL	13.889 .-TL/M ²	
KİRALIK	540 .-M ²	7.500.000 .-TL	13.889 .-TL/M ²		
10 - Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 542 6428484 ALINAN BİLGİ Taşınmaza yakın konumda çarşı içinde Zemin katında mağaza, üst katlarında konut yer alan 288 m2 alana sahip komple bina 2.200.000 TL bedelle satılıktır. Konum olarak daha düşük şerefiye payına sahiptir.	REMAX TROİA				
<table border="1"><tr><td>KİRALIK</td><td>288 .-M²</td><td>2.200.000 .-TL</td><td>7.639 .-TL/M²</td></tr></table>	KİRALIK	288 .-M ²	2.200.000 .-TL	7.639 .-TL/M ²	
KİRALIK	288 .-M ²	2.200.000 .-TL	7.639 .-TL/M ²		
11 - Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 553 2959068 ALINAN BİLGİ Taşınmaza yakın konumda 488 m2 alana sahip 5 katlı pansiyon olarak kullanılmakta olan bina 4-5 ay önce 3.350.000 TL bedelle satılmıştır. Konum olarak taşınmaza göre daha düşük şerefiye payına sahiptir.	VELİ KIVRAK				
<table border="1"><tr><td>KİRALIK</td><td>488 .-M²</td><td>3.350.000 .-TL</td><td>6.865 .-TL/M²</td></tr></table>	KİRALIK	488 .-M ²	3.350.000 .-TL	6.865 .-TL/M ²	
KİRALIK	488 .-M ²	3.350.000 .-TL	6.865 .-TL/M ²		

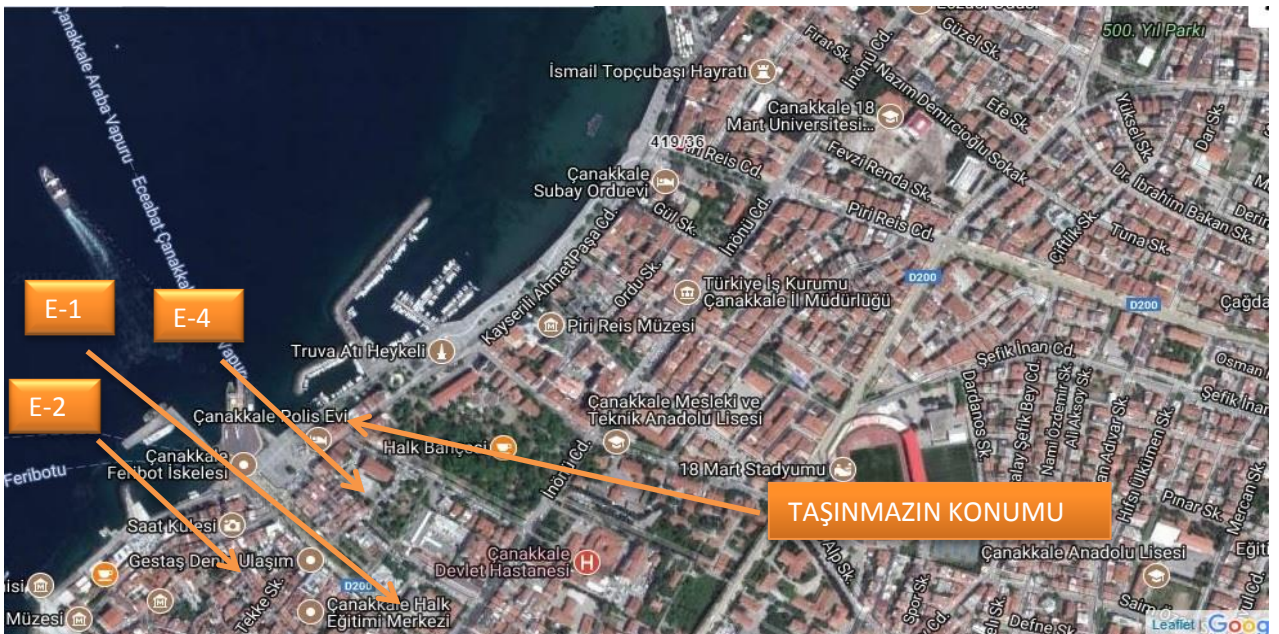
6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (BİNA)

BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-8	E-9	E-11
SATIŞ FİYATI		3.500.000	7.500.000	3.350.000
SATIŞ TARİHİ		-	-	-
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	İYİ -20%
ALAN	736	300	540	488
BİRİM M ² DEĞERİ		11.667	13.889	6.865
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -20%	ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%
KAT	5 Kat	3	3	5
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 6%	ORTA KÖTÜ 6%
MANZARA		BENZER 0%	BENZER -5%	ORTA KÖTÜ 10%
KONUM		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 8%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ -5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	0%
TOPLAM DÜZELTME		-30%	-19%	-12%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	8.500	8.167	11.250	6.075



KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-3	E-4
KİRA FİYATI		6.000	15.000	6.000
KİRA TARİHİ		-	-	-
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%
ALAN	572,00	60	150	135
BİRİM M ² DEĞERİ		100	100	44
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK -30%	KÜÇÜK -20%	ORTA KÜÇÜK -10%
CEPHESİ		BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	10%
KONUM		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	10%
YAPI KALİTESİ		BENZER	ORTA İYİ	ORTA İYİ
YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-8%	-10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME		-40%	-38%	0%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	55,48	60	62	44



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 8.500.-TL/m², aylık kira birim m² değeri ise 55,48.-TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ			
Toplam Brüt Alanı	Birim Değer	Binanın Değeri (TL)	Binanın Değeri (\$)
737,28 m ²	8.500 TL/m ²	6.266.880 TL	1.373.834 \$
TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ		6.270.000 TL	1.374.518 \$

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 arsası ile bir bütün olarak değerlendirilmesinin daha uygun olacağı kanaati oluşmuş olması 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 %5,14-%7,20 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak % 6 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 1	60	6.000	72.000	1.000.000	7,20%
Emsal 2	150	15.000	180.000	3.500.000	5,14%
Emsal 3	135	6.000	72.000	1.000.000	7,20%

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 55,48.-TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır. Yapıdaki ortak alanların, bağımsız bölümlerin değerlerine, arsa payı oranında değer artırıcı etkisi olduğu varsayılmıştır.

TAŞINMAZIN KİRA DEĞERİ			
Toplam Kiralanabilir Alanı	Birim Değer	Toplam Aylık Kira Değeri (TL)	Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)
572,00 m ²	55,48 TL/m ²	31.735 TL	589.134 TL
TAŞINMAZIN YILLIK KİRA DEĞERİ		31.700 TL	589.000 TL

TAŞINMAZIN DEĞERİ				
Toplam Brüt Alanı	m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
572,00 m ²	55,48	380.824,89	6,0%	6.347.081,48
TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ			6.350.000 TL	1.185.453 \$

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)	6.270.000,00
--------------------------	--------------

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

Taşınmazın Değeri (.-TL)	6.350.000,00
--------------------------	--------------

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 emsal karşılaştırma 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, değerlendirilmede 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 175 Ada 3 nolu parselde kain değerlendirme konusu olan taşınmaz için ruhsat ve iskan belgeleri alınmış olup cins tashihi henüz yapılmamıştır.

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 45.-TL ile 60.-TL civarında olduğu gözlemlenmiş olup değerlendirme konusu taşınmaz için kiralanabilir alan üzerinden ortalama m² birim kira değeri olarak 55,48.-TL alınmıştır. Yine bölgede yer alan binaların aylık kira gelirleri baz alındığında 180 ay ile 240 ay arasında değişen dönemlerde kendilerini amorti ettikleri görülmüştür.

Taşınmazın Aylık Kira Bedeli = 55,48 TL/m² x 572 m²= 31.700.-TL 'dir.

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.

Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi 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 175 ada 3 parsel üzerinde portföye alınmasını olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Gayrimenkul yatırım ortaklığı tebliğini 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur." denilmektedir. Tebliğin 22-1-r maddesinde ise "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Değerleme konusu parselin tapudaki niteliği "ARSA" olup üzerinde ruhsatlı ve iskanlı bir iş yeri binası bulunmaktadır. Bu kapsamda söz konusu taşınmazın mevcut hali ile portföye alınamayacağı ancak cins tashihi yapılmasından sonra portföye alınabilir nitelikte olacağı düşünülmektedir.

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

21.05.2018 tarihli toplam değeri için ;

6.270.000 .-TL

(Altı Milyon İki Yüz Yetmiş Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

7.398.600 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
6.270.000	1.374.518	1.170.519	7.398.600 TL

1 USD = 4,5616 .-TL 21.05.2018 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

1 EURO = 5,3566 .-TL 21.05.2018 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

Değerleme Uzmanı



Metin EVLEK

Lisans No: 402617

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

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