



**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ
KIZLIRMAK MAHALLESİ NEXT LEVEL PROJESİ
88, 89, 90 VE 91 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI
TAŞINMAZLARA AİT DEĞERLEME RAPORU**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ankara Çankaya İlçesi Next Level, 88, 89, 90 ve 91 numaralı Ofisler Değerleme Raporu
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR TARİHİ	30.04.2014
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakuskunlar Mahallesi, 27457 Ada 4 Parsel
MEVCUT KULLANIM	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana yapının inşası tamamlanmış olup, kullanıma hazırdır.
İMAR DURUMU	Kentsel Servis Alanı E:2,50 Hmaks: Serbest
DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
PROJE BÜNYESİNDEKİ 4 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM PAZAR DEĞERİ	7.000.000,00 ₺

RAPOR BİLGİLERİ	3
Rapor Tarihi	3
Rapor Numarası.....	3
Rapor Türü.....	3
Şirket Bilgileri.....	3
Raporu Hazırlayanlar	3
Sorumlu Değerleme Uzmanı	4
Müşteri Ünvanı ve Bilgileri	4
Müşteri Ünvanı ve Bilgileri	4
Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar).....	4
Değerleme Tarihi	4
Dayanak Sözleşme).....	4
GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER.....	5
Gayrimenkullerin Konumu ve Çevresel Özellikleri	5
Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri	7
Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	8
88 No.lu Bağımsız Bölüm Takyidatlı Tapu Bilgileri.....	8
89 No.lu Bağımsız Bölüm Takyidatlı Tapu Bilgileri.....	9
90 No.lu Bağımsız Bölüm Takyidatlı Tapu Bilgileri.....	10
91 No.lu Bağımsız Bölüm Takyidatlı Tapu Bilgileri.....	11
Gayrimenkulün Kadastral Bilgileri	12
Gayrimenkulün İmar Durum Bilgileri.....	13
Gayrimenkullere Ait Yasal izin ve Belgeler	15
Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri.....	15
Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi	17
Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler	17
İNCELEMAYA KONU ALANA İLİŞKİN ANALİZLER	18
Bölge Analizi	18
Ankara İli.....	18
Çankaya İlçesi	19
Kızılırmak Mahallesi.....	20
Gayrimenkullerin Yakın Çevre Analizi.....	20
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ	21
Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar	21
Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi	21
Yeniden İnşa (ikame) Etme Maliyeti Yaklaşımı.....	21
Gelir Yöntemi Yaklaşımı.....	22
Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri	22
NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	23
Çevrede Satılık Emsal Araştırması	23
Çevrede Kiralık Emsal Araştırması	24
Gayrimenkullerin Nihai Değer Takdiri	25
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Takdiri.....	25
Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Takdiri.....	28
En Verimli Kullanım Analizi.....	28
DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE GÖRÜŞLER.....	29

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

30.04.2014

1.2 Rapor Numarası

EMLAK KONUT – 05.14 – 053

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Emlak Konut GYO'nun talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınınca Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kızılırmak Mahallesi, 27457 ada 4 no.lu parsel üzerinde bulunan Next Level A blok 88, 89, 90 ve 91 bağımsız bölüm numaralı Ofis nitelikli taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu Mevzuatı gereği, proje değerlerinin tespitine yönelik, Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasınınca ilgili tüm kurum ve kuruluşlardan temin edilebilen güncel ve doğru bilgiler kullanılarak hazırlanmış Gayrimenkul Değerleme Raporudur.

1.4 Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi www.ygd.com.tr olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz çözüm ortağı Değerleme Uzmanı Mustafa USLUOĞLU, şirketimiz Değerleme Uzmanı, Şehir ve Bölge Plancısı Elif ÖZEL GÖRÜCÜ tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Harita Yüksek Mühendisi Fatih PEKTAŞ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkan Vekili olan Fatih PEKTAŞ, Harita Yüksek Mühendisidir. Tapu ve Kadastro Meslek Lisesi'ni bitirdikten sonra Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bünyesinde 2 yıl çalışıp Mühendislik eğitimi için ayrılmış, sonrasında Harita Mühendislik hizmetleri sunan bir şirket kurmuş ve 10 yıl süre ile bu hizmeti sürdürmüştür. Bu arada Yüksek Lisansını tamamlayan Fatih PEKTAŞ, Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı lisansına sahip olup, şirketimiz kurucu ortaklarından.

1.7 Müşteri Ünvanı ve Bilgileri

Müşteri Ünvanı : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Müşteri Adresi : Atatürk Mah. Çitlenbik Caddesi No:4 Ataşehir / İSTANBUL

1.8 Müşteri Taleplerinin Kapsamı (varsa getirilen kısıtlamalar)

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kızılırmak Mahallesi, 27457 ada 4 no.lu parsel üzerinde bulunan Next Level A blok 88, 89, 90 ve 91 bağımsız bölüm numaralı Ofis nitelikli taşınmazların SPK mevzuatı ve sözleşme gereğince, araştırmaların yapılması, belgelerin temini ve güncel rayiç değerlerinin tespiti ile bu araştırmalara ilişkin bilgi ve belgeleri içerir değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.9 Değerleme Tarihi : 30.04.2014

1.10 Dayanak Sözleşme

Dayanak Sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile Şirketimiz tarafından imzalanan 29.04.2014 tarih 2014-028 sayılı sözleşmedir.

Değerleme Uzmanı



Elif ÖZEL GÖRÜCÜ
(Şehir ve Bölge Plancısı)
Lisans No:402613

Sorumlu Değerleme Uzmanı

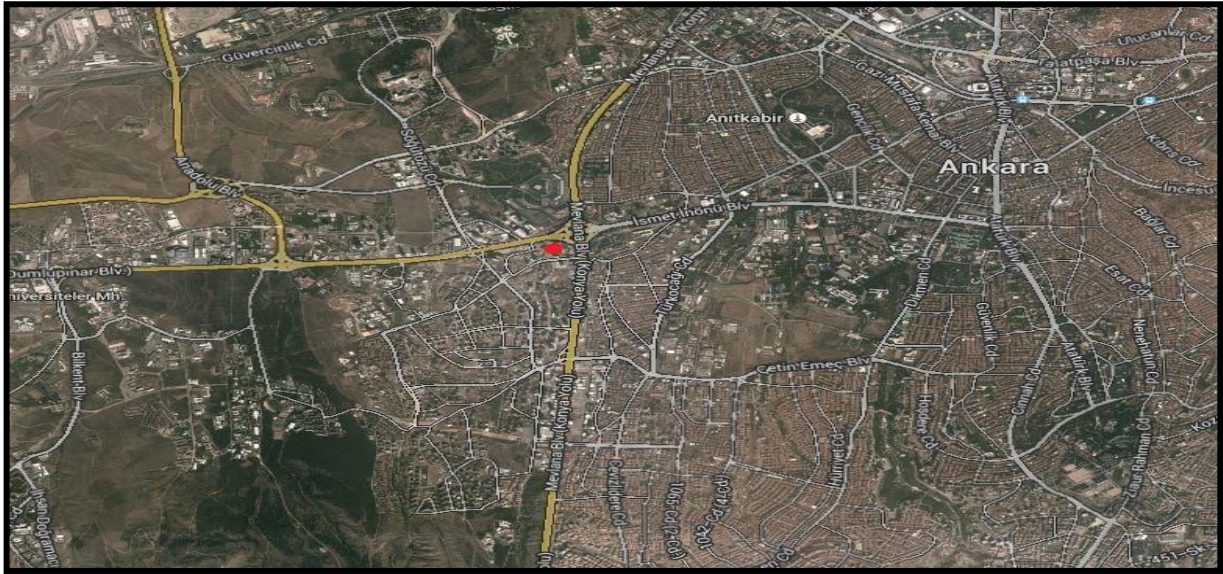


Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)
Lisans No: 400375

2. GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

2.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevresel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kızılırmak Mahallesi, 27457 ada 4 no.lu parsel üzerinde bulunan Next Level A blok 88, 89, 90 ve 91 bağımsız bölüm numaralı Ofis nitelikli taşınmazlardır. Taşınmazların yakın çevresinde, Marriott Otel, AŞTİ, Dış İşleri Bakanlığı, Hazine ve Dış Ticaret Müsteşarlığı, Ulaştırma Bakanlığı, SGK, Sayıştay, Milli Kütüphane mevcuttur.





2.2 Gayrimenkullerin Ulaşım Özellikleri

Ankara ili Şehir Merkezi olarak kabul edilen Kızılay meydanından Atatürk Bulvarına girilir ve Çankaya istikametinde ilerlenir. Bu bulvarı sağ tarafta kesen İsmet İnönü bulvarına dönülür. İsmet İnönü Bulvarı üzerinde yaklaşık 3,6 km ilerledikten sonra sol tarafta değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu bölgeye gelinmiş olunur.

Gayrimenkullerin Ana Arterlere Göre Uzaklığı:

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölge, Ankara ilinin ana arterleri olan Dumlupınar Bulvarı ve Mevlana Bulvarına cephelidir. Taşınmazlar Esenboğa Hava Alanına 31,6 Ankara Şehirler Arası Terminal İşletmesine yaklaşık 750 m yürüme mesafesindedir.



2.3 Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkullerin takyidatlı tapu bilgileri, Çankaya Tapu Müdürlüğü'nden 30.04.2014 tarih ve 08:39 saatinde alınmıştır.

2.3.1 88 No.lu Bağımsız Bölüm Takyidatlı Tapu Bilgileri

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	ANKARA	Yüzölçümü (m ²)	19.590,00
İlçe	ÇANKAYA	Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa
Mahalle	KARAKUSKUNLAR	Blok/Kat/Bağımsız Bölüm No	A/18/88
Cilt/Sayfa	247/30730	Arsa Pay/Payda	735/195900
Ada/Parsel	27457/4	Bağımsız Bölüm Niteliği	OFİS
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	T.C BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)		
Edinme Sebebi	KAT İRTİFAKI TESİSİ		
Tarih ve Yevmiye No	08/10/2013 TARİH 55340 YEVMİYE		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Şerh/Beyan/Hak ve Mükellefiyetler	Şerh: -25.07.2013 Tarih 41897 yevmiye numarası ile, 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (1TL BEDELLE TEDAŞ LEHİNE 99 YIL MÜDDETLERİ KİRA ŞERHİ) Beyan: 18.03.2014 tarih ve 14280 yevmiye ile 12.03.2014 tarihli Yönetim Planı Değişikliği		
Rehin	-		

2.3.2 89 No.lu Bağımsız Bölüm Takyidatlı Tapu Bilgileri

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	ANKARA	Yüzölçümü (m ²)	19.590,00
İlçe	ÇANKAYA	Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa
Mahalle	KARAKUSKUNLAR	Blok/Kat/Bağımsız Bölüm No	A/18/89
Cilt/Sayfa	247/30731	Arsa Pay/Payda	505/195900
Ada/Parsel	27457/4	Bağımsız Bölüm Niteliği	OFİS
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	T.C BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)		
Edinme Sebebi	KAT İRTİFAKI TESİSİ		
Tarih ve Yevmiye No	08/10/2013 TARİH 55340 YEVMİYE		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Şerh/Beyan/Hak ve Mükellefiyetler	<p>Şerh: -25.07.2013 Tarih 41897 yevmiye numarası ile, 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (1TL BEDELLE TEDAŞ LEHİNE 99 YIL MÜDDETLERİ KİRA ŞERHİ)</p> <p>Beyan: 18.03.2014 tarih ve 14280 yevmiye ile 12.03.2014 tarihli Yönetim Planı Değişikliği</p>		
Rehin	-		

2.3.3 90 No.lu Bağımsız Bölüm Takyidatlı Tapu Bilgileri

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	ANKARA	Yüzölçümü (m²)	19.590,00
İlçe	ÇANKAYA	Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa
Mahalle	KARAKUSKUNLAR	Blok/Kat/Bağımsız Bölüm No	A/18/90
Cilt/Sayfa	248/30732	Arsa Pay/Payda	600/195900
Ada/Parsel	27457/4	Bağımsız Bölüm Niteliği	OFİS
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	T.C BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)		
Edinme Sebebi	KAT İRTİFAKI TESİSİ		
Tarih ve Yevmiye No	08/10/2013 TARİH 55340 YEVMİYE		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Şerh/Beyan/Hak ve Mükellefiyetler	Şerh: -25.07.2013 Tarih 41897 yevmiye numarası ile, 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (1TL BEDELLE TEDAŞ LEHİNE 99 YIL MÜDDETLERİ KİRA ŞERHİ) Beyan: 18.03.2014 tarih ve 14280 yevmiye ile 12.03.2014 tarihli Yönetim Planı Değişikliği		
Rehin	-		

2.3.4 91 No.lu Bağımsız Bölüm Takyidatlı Tapu Bilgileri

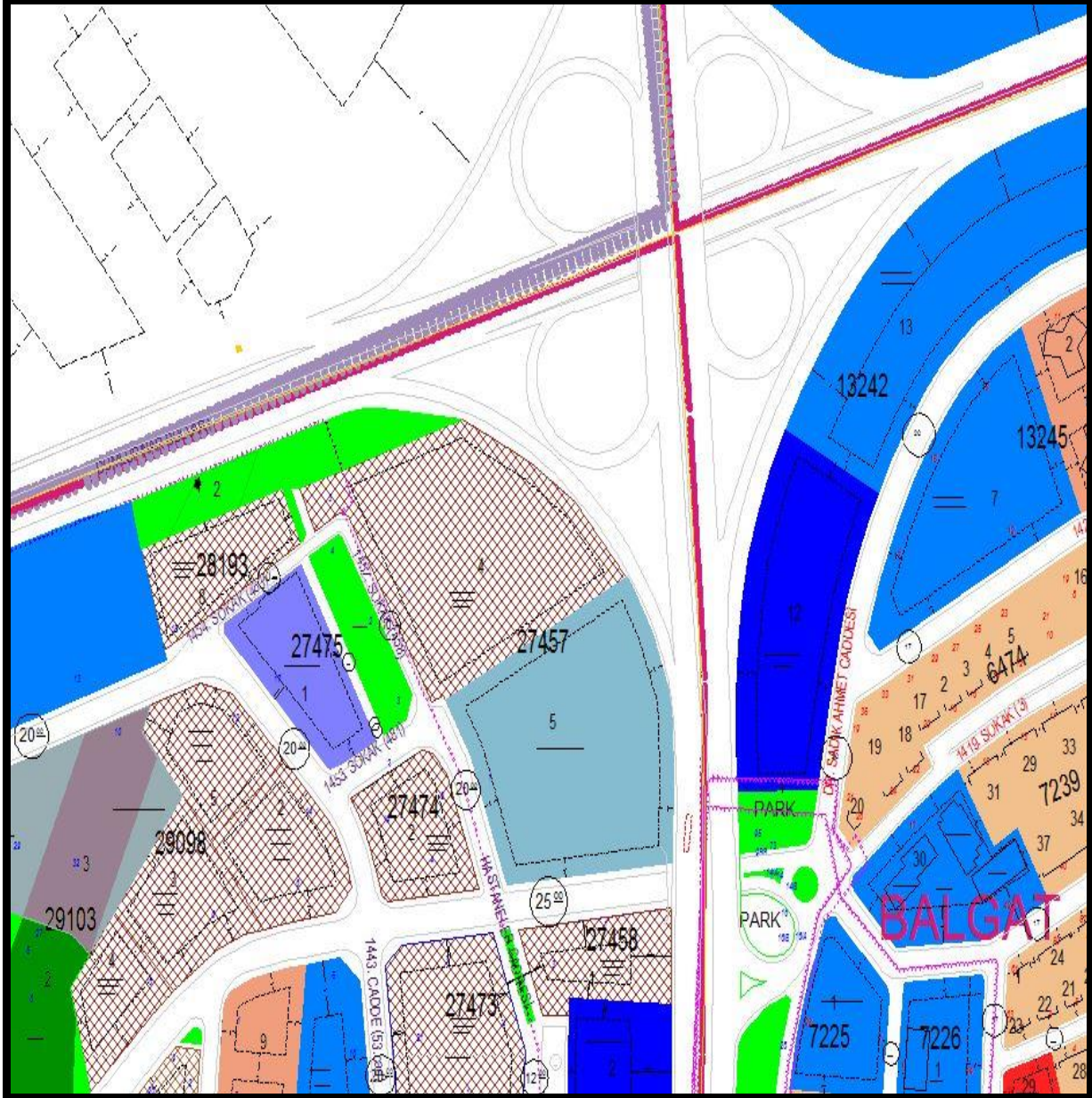
TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
İl	ANKARA	Yüzölçümü (m ²)	19.590,00
İlçe	ÇANKAYA	Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa
Mahalle	KARAKUSKUNLAR	Blok/Kat/Bağımsız Bölüm No	A/18/91
Cilt/Sayfa	248/30733	Arsa Pay/Payda	540/195900
Ada/Parsel	27457/4	Bağımsız Bölüm Niteliği	OFİS
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik ve Hissesi	T.C BAŞBAKANLIK TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)		
Edinme Sebebi	KAT İRTİFAKI TESİSİ		
Tarih ve Yevmiye No	08/10/2013 TARİH 55340 YEVMİYE		
TAKYİDAT BİLGİLERİ			
Şerh/Beyan/Hak ve Mükellefiyetler	Şerh: -25.07.2013 Tarih 41897 yevmiye numarası ile, 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (1TL BEDELLE TEDAŞ LEHİNE 99 YIL MÜDDETLERİ KİRA ŞERHİ) Beyan: 18.03.2014 tarih ve 14280 yevmiye ile 12.03.2014 tarihli Yönetim Planı Değişikliği		
Rehin	-		

27457 ada 1 ve 2 numaralı parseller TOKİ adına 27457 ada 3 parsel Türkiye Trafik Kazaları Yardım Vakfı adına tapu da kayıtlı iken, imar uygulaması sonucunda 07.06.2010 Tarih 10952 yevmiye numarası ile 27457 ada 4 ve 5 parsel olarak, 4 numaralı parsel TOKİ adına, 5 numaralı parsel de Türkiye Trafik Kazaları Yardım Vakfı adına tescil edilmiştir.

Tapu incelemesi itibariyle rapora konu taşınmazların sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bağımsız bölüm" olarak bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

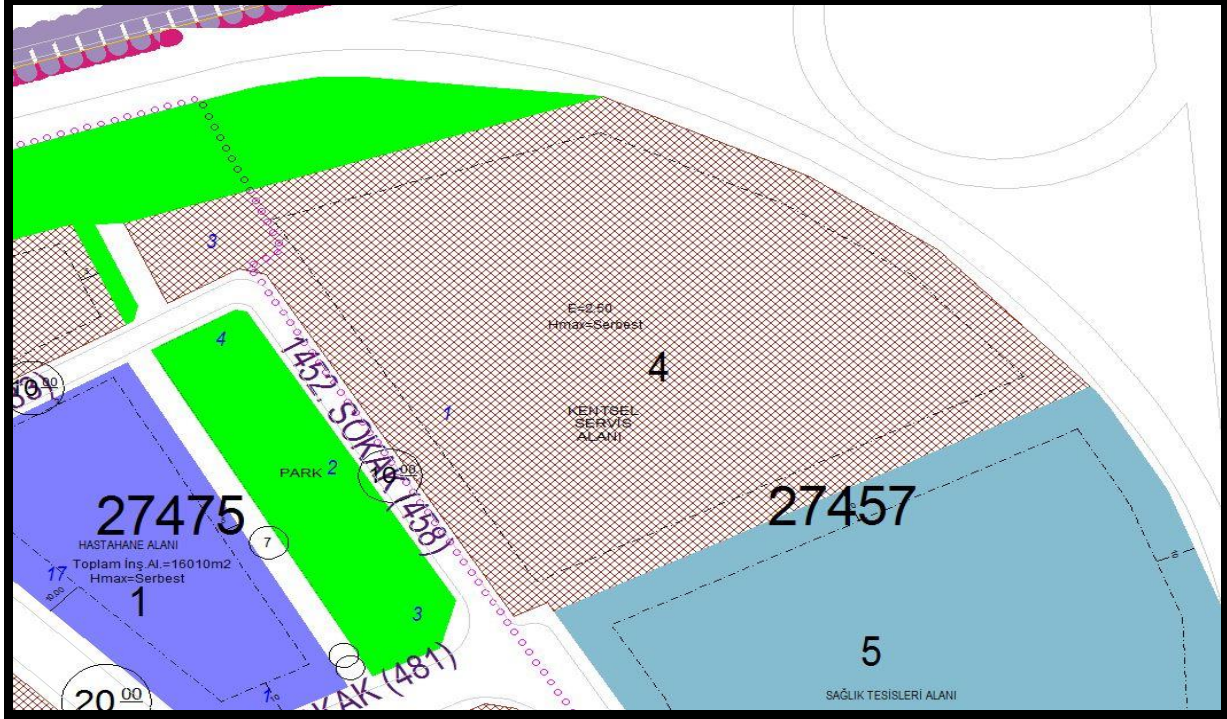
2.4 Gayrimenkulün Kadastral Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar için Çankaya Kadastro Müdürlüğünde yapılan araştırmada Ankara İli, Çankaya İlçesi, Karakuskunlar Mahallesi, 27457 ada 4 no.lu parselin kadastral durumu aşağıdaki gibidir.



2.5 Gayrimenkulün İmar Durum Bilgileri

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden şifahen alınan bilgiye istinaden 27457 ada 4 numaralı parsel 07.06.2010 t.t.li 1/1000 Ölçekli Karakusunlar 5. Etap 81128 No.lu Uygulama İmar Planı'nda Emsal: 2,50 Hmax: Serbest Kentsel Servis Alanında kalmaktadır.



Plan notları aşağıdaki gibidir;

KARAKUSUNLAR 5. ETAP PLAN NOTLARI

PLAN NO : 81.128 (27454 ila 27483 adalar, 28427 ada 1 ve 2 parseller)

1. Üzerinde bina bulunan parsellerde mevcut durum İmar durumudur. Yıkılıp yeniden yapılması halinde verilen imar durumuna uyulacaktır. Parsel içindeki mevcut yapılar yıkılmadan yeni yapılaşmalara izin verilemez.
2. Yaya yolları, servis ve otopark girişi olarak kullanılabilir.
3. Konya Karayoluna cepheli parsellerin Otopark giriş-çıkışı servis yollarından sağlanacaktır.
4. Parseller tabii zeminden kotlandırılacaktır. Zemin katlar $\pm 1.50m$. de tesis edilebilir.
5. Uygulaması kamu kuruluşlarının yapılacak sosyal donatı alanlarında zemin kat kotlarının kabulüne imar müdürlüğü yetkilidir.
6. Parseller, yan ve arka bahçe duvarı, çit vb. sabit tesisler yapılamaz. Zorunlu müstemilat (Kömürlük, kapıcı dairesi teshin merkezi vb.) bina içinde yapılacaktır. Trafo ihtiyacı parselde, yanaşma mesafeleri içerisinde karşılanacaktır.
7. Parsellerin peyzaj düzenlemesinde çevredeki kamuya açık yeşil alanlarla bütünleştirilmesi gözetilecektir. Bahçe tanzimine ilişkin önerileri kabule İmar Müdürlüğü yetkilidir.
8. Konut alanlarında parselasyon planı yapılırken; parsellerin yaklaşık 2100 m² olacak şekilde düzenlenmesine dikkat edilecektir.
9. Kentsel servis alanlarında, minimum parsel büyüklüğü 5000 m² olacak şekilde,
a- alanı 5000 m² – 10000 m² olan parsellerde (Emsal) E =2.00
b- alanı 10.000 m²’den büyük parsellerde (Emsal) E = 2.50 olacaktır.
10. Kentsel servis alanı kullanımında kalan parsellerde bina yüksekliği Hmax = Serbest olacaktır.
11. Kentsel servis alanı olarak ayrılan bölgede : kamu kuruluşları, turistik tesisler, sağlık tesisleri, ticari büro servisleri, ticari merkezleri, sergi-satış tesisleri, basın-yayın kültür eğlenti ve dinlenme tesisleri, akaryakıt satış ve servis istasyonu yer alabilir. Kentsel servis alanlarında akaryakıt satış istasyonu olarak getirilecek önerilerde Karayolları Genel Müdürlüğünden ve Ankara Büyükşehir Belediyesi trafik komisyonundan olumlu görüş alındıktan sonra ilçe belediye meclisi kararına bağlanarak Büyükşehir Belediye başkanlığına onaya sunulacaktır.
12. Parsellerin yapı yaklaşma mesafeleri plan üzerinde ölçülendirildiği gibi olacaktır. Komşu parsel ile olan yapı yaklaşma sınırı belirtilmeyen parsellerde ise, bu mesafe en az 7.00 m. olmak kaydıyla parselde yapılacak kitlenin H/2 ‘si kadar bırakılacaktır.
13. Parselasyon planı plan bütünlüğü sağlamak amacıyla tek etaplar halinde yapılacaktır.
14. Trafo ihtiyacı parsel içinde karşılanacaktır. Yerini kabule İmar Müdürlüğü yetkilidir.

27467 ADA 1 PARSEL (TURİZM TESİS ALANI)

PLAN NOTLARI

1. Turizm tesis alanında E = 1.80, Hmax = 90 m olacaktır.
2. Otopark ihtiyacı parsel içinde karşılanacaktır.
3. ± 0.00 kotunun altındaki asli konaklama üniteleri emsale dahildir. Yan ve tamamlayıcı üniteler (yeme, içme üniteleri , toplantı salonları, spa, sportif aktiviteler, idari ofisler, vb.) emsale dahil değildir.
4. Parsel doğu yönündeki 10m. genişliğindeki yoldan kotlandırılacaktır.
5. Bu plan notlarında belirtilmeyen hususlarda Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğine uyulacaktır.

Son üç yılda taşınmazın imar durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

İmar durumu incelemesi itibariyle rapora konu taşınmazların sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “bağımsız bölüm” olarak bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

2.6 Gayrimenkullere Ait Yasal izin ve Belgeler

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu A blok için, 12.11.2010 tarihli 240A/10 sayılı İlk Yapı Ruhsatı, 17.07.2013 tarih 65-A-13 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı ve 05.11.2010 tarihli mimari projesi, Çankaya Tapu Müdürlüğü ve Çankaya Belediyesi'nde incelenmiştir.

İlgili mevzuat uyarınca arsa üzerinde gerçekleştirilen projenin tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

2.7 Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller;

27457 ada 4 parsel üzerinde bulunan Next Level Projesi A Blok 18. Katında bulunan, Ofis nitelikli, 88, 89, 90 ve 91 bağımsız bölüm numaralı taşınmazlardır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Next Level 24457 ada 4 parsel tamamı 8 bodrum kat üzerine inşa edilmiş A, B ve C bloktan oluşan yapı bulunmakta olup, Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu A blok 8 bodrum, zemin, 30 normal kattan oluşmaktadır. 8. Bodrum kat: kapalı otoparklar, kuyu suyu depoları, yangın suyu depoları, teknik hacimler ve müştemilatlar, 7. Bodrum kat: kapalı otopark, teknik hacimler ve müştemilatlar, 6. Bodrum kat: kapalı otoparklar, teknik hacimler, müştemilatlar ve alışveriş merkezi bağlantılarından, 5. Bodrum kat: Kapalı otopark, Alışveriş merkezi ve ofis bağlantıları, jeneratör odaları, Trafo odaları, Enerji dağıtım odaları, 4. Bodrum kat: Alışveriş merkezi, B Bloğa ait depolar ve B bloğa ait standlar, 3. Bodrum kat: Alışveriş merkezi, B bloğa ait dükkanlar, 2. Bodrum Kat Alışveriş merkezi, B bloğa ait dükkanlar,1.Bodrum kat: Alışveriş merkezi, A bloğa ait toplantı salonları, fuaye, Bloğa ait dükkanlar, Zemin kat: Alışveriş Merkezi, 1. Kat: A blok 1 numaralı ofis, 3. Kat, 2 ila 7 numaralı ofisler, 4. Kat: 8 ila 13 numaralı ofisler, 5. Kat 14 ila 19 numaralı ofisler, 6. Kat 20 ila 25 numaralı ofisler, 7. Kat 26 ila 31 numaralı ofisler, 8. Kat 32 ila 37 numaralı ofisler, 9. Kat:38 ila 43 numaralı ofisler, 10. Kat 44 ila 48 numaralı ofisler, 11. Kat: 49 ila 55 numaralı ofisler, 12. Kat: 56 ila 61 numaralı ofisler, 13. Kat:62 ila 67 numaralı ofisler, 14. Kat: 68 ila 73 numaralı ofisler, 15. Kat 74 ila 79 numaralı ofisler, 16. Kat 80 ila 83 numaralı ofisler, 17. Kat 84 ila 87 numaralı ofisler 18. Kat: 88 ila 91 numaralı ofisler, 19. Kat 92 ila 95 numaralı ofisler, 20. Kat 96 ila 99 numaralı ofisler, 21.

Kat 100 ila 103 numaralı ofisler, 22. Kat 104 ila 107 numaralı ofisler, 23. Kat 108 ila 111 numaralı ofisler, 24. Kat 112 ila 115 numaralı ofisler, 25. Kat: 116 ila 119 numaralı ofisler, 26. Kat 120 ila 123 numaralı ofisler, 27. Kat 124 ila 127 numaralı ofisler, 28 kat 128 ila 131 numaralı ofisler, 29 kat 132 numaralı ofis ile 133 numaralı dubleks ofisin alt katı, 30. Kat 133 numaralı dubleks ofisin üst katı olmak üzere toplam 133 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar 18. Katta yer almaktadır. Binanın dış cephesi cam giydirmelidir. A blok girişi tavan yüksekliği 10 m olan lobiden sağlanmakta olup lobide özel güvenlik bulunmaktadır. Lobi zeminleri taş döşemeli olup duvarları şaşırtmalı doğal taş kaplamalıdır. Bina içi zeminleri şaşırtmalı doğal taş döşemelidir. Binada 6 adet asansör, 2 adet yangın merdiveni ve kat arası geçişleri sağlayan estetik görünümlü sarmal merdiven bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Next Level in peyzaj düzenlemesi yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu 18. katta, mutfak wc ler bulunmakta olup, mutfak dolapları laminant, tezgahı çimstone'dir. Mutfak zeminleri şaşırtmalı doğal taş kaplamalıdır. Wc zeminleri ve duvarları granit kaplamalı olup, wc kabinleri modüler wc bölme sistemleri ile ayrılmıştır. Kat holü zeminleri şaşırtmalı doğal taş kaplama ve asansörlerin bulunduğu lobi duvarları granit kaplamalıdır. Satış ofisi yetkilileri ile yapılan görüşmede asansör lobisinin istenildiği takdirde iç mekana katılabileceği öğrenilmiştir. Ofislerin dış cepheye bakan kısımları alüminyum doğrama üzere cam kaplamalıdır.

Değerleme konusu Brüt 329 m² kullanım alanlı 88 bağımsız bölüm numaralı ofis: 18. Katta, kuzey ve doğu yönler ile Dumlupınar ve Mevlana Bulvarları ile Ufuk Üniversitesi Caddesine cephelidir. Değerleme konusu taşınmazın zemin döşemeleri inşaat beton duvarları alçı sıvalıdır. Değerleme konusu taşınmaz sözleşme gereği natamam teslim edilmekte, iç mekan dizaynı alıcı tarafından yaptırılmaktadır.

Değerleme konusu Brüt 190 m² kullanım alanlı 89 bağımsız bölüm numaralı ofis: 18. Katta, kuzey yöne ve Dumlupınar Bulvarlarına cephelidir. Değerleme konusu taşınmazın zemin döşemeleri inşaat beton duvarları alçı sıvalıdır. Değerleme konusu taşınmaz sözleşme gereği natamam teslim edilmekte, iç mekan dizaynı alıcı tarafından yaptırılmaktadır.

Değerleme konusu Brüt 247 m² kullanım alanlı 90 bağımsız bölüm numaralı ofis: 18. Katta, kuzey ve batı yönler ile Dumlupınar Bulvarlarına cephelidir. Değerleme konusu taşınmazın zemin döşemeleri inşaat beton duvarları alçı sıvalıdır. Değerleme konusu taşınmaz sözleşme gereği na tamam teslim edilmekte, iç mekan dizaynı alıcı tarafından yaptırılmaktadır.

Değerleme konusu Brüt 223 m² kullanım alanlı 91 bağımsız bölüm numaralı ofis: 18. Katta, güney ve batı yönler cephelidir. Değerleme konusu taşınmazın zemin döşemeleri inşaat beton duvarları alçı sıvalıdır. Değerleme konusu taşınmaz sözleşme gereği natamam teslim edilmekte, iç mekan dizaynı alıcı tarafından yaptırılmaktadır.

2.8 Gayrimenkullerin Karakteristik Özellikleri ve Hukuki Durum Analizi

- Gayrimenkullerin tapu kayıtları üzerinde TEDAŞ lehine 1 TL bedelle 99 yıl müddetle kira şerhi ve Yönetim Planı değişikliği beyanı bulunmaktadır.
- Gayrimenkullerin bulunduğu parsel Emsal:2,50 H: Serbest yapılaşma koşulları ile Kentsel Servis Alanı olarak planlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu A blok için, 12.11.2010 tarihli 240A/10 sayılı İlk Yapı Ruhsatı, 17.07.2013 tarih 65-A-13 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.

2.9 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Özellikler

2.9.1 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumlu Özellikler

- Mevlana ve Dumlupınar Bulvarlarına cepheli olması
- Tercih edilen prestijli bir bölgede bulunmaları
- Prestijli bir Projede yer almaları
- Şehir merkezine yakın konumda bulunmaları

2.9.2 Gayrimenkullerin Kullanım Amacını Etkileyen Olumsuz Özellikler,

- İskanının alınmamış olması

3. İNCELEMAYA KONU ALANA İLİŞKİN ANALİZLER

3.1 Bölge Analizi

3.1.1 Ankara İli

Doğusunda Kırıkkale ve Kırşehir, kuzeyinde Çankırı ve Bolu, kuzeybatısında Bolu, batısında Eskişehir, güneyinde Konya ve Aksaray illeri bulunmaktadır.



İl nüfusu 5.999.800, merkez nüfusu 4.203.362 kişidir. Ayrıca 11.608.868 kişilik İç Anadolu nüfusunun yaklaşık beşte ikisi Ankara ilinde, il nüfusunun ise %80'i merkezde yaşar. Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışır ve bu sektör ilin gayrisafi hâsılasında en büyük paya sahiptir. Ankara ilinde özel sektörün katma değer içindeki payı %85'in üzerindedir. İlin sanayisi başlıca küçük ve orta boy işletmelerden oluşur. Bunların %40'ı, savunma ve taşıt üretimi yapan büyük kuruluşların talep gösterdiği makine ve metal alanında üretim yapmaktadır, bunun ardından gıda ve tekstil sanayileri gelir. Üretim açısından en önemli sektörler, gıda (şeker, un, makarna, süt, içki), taşıt, makine (tarım araçları, taşıt, traktör), savaş, çimento ve dokumadır. (yünlü dokuma, trikotaj, konfeksiyon) Ayrıca tarım ilaçları, mobilya, şekerlik ve matbaacılık da önemlidir. Savunma sanayi, yazılım ve elektronik sektörlerinde Ankara Türkiye'de başta gelir.

3.1.2 Çankaya İlçesi

Çankaya, Türkiye Cumhuriyeti'nin İç Anadolu Bölgesi'nde, Ankara ili'ne bağlı merkez ilçedir. Ankara ilinin orta kesiminde bulunan ilçe, Ankara'nın başkent olması ile birlikte Türkiye'nin yönetim merkezi durumuna gelmiştir. Yerleşik nüfusu 785.330 kişi olan Çankaya, Türkiye'nin en kalabalık ilçelerinden biridir ve pek çok ilden daha kalabalıktır. Gün içinde nüfusu iki milyona kadar çıkabilmektedir. 102 lise ve on üniversitesi ile ilçe önemli bir eğitim kentidir. Çankaya, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzey batısındaki Yukarı Sakarya Bölümü'nde yer alır. Çankaya'nın doğu ve kuzey doğusunda Mamak ve Altındağ, güneyinde Gölbaşı, batısında ise Yenimahalle ilçeleri bulunur. Çankaya, Orta Anadolu'nun düzlükleri ortasında kayalık bir alanda kurulmuştur. Bu kayalık alan, artık kentin merkezinde küçük bir ada niteliğindedir. Bu adayı yükselttiler çevreler, ortada bir çanak bırakırlar. Eskiden bataklık olan bu çanak, Cumhuriyet döneminde kurutularak yerleşime açılmıştır.



3.1.3 Kızılırmak Mahallesi

Çankaya ilçesine bağlı olan Kızılırmak Mahallesi hem konut hem de ticari fonksiyon özelliği taşımaktadır. Yapılaşması tamamlanmış olan semtin altyapı problemi de bulunmamaktadır. Mahalle sınırlarının etrafından geçen Mevlana Bulvarı ve Dumlupınar Bulvarı Ankara ilinin ana arterlerindedir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge aynı zamanda Ankara Şehirlerarası Terminal İşletmesine ve Metro istasyonuna yakın konumdadır. Bölge konut ve ticaret alanı olarak kullanımı yüksek olduğundan sosyo kültürel tesislerin yer aldığı ve buna bağlı olarak resmi ve eğitim kurumların bulunduğu prestijli bir semttir.

3.1.4 Gayrimenkullerin Yakın Çevre Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede, Ankara Şehirlerarası Terminal İşletmesi, Ufuk Üniversitesi Rıdvan Ege Hastanesi, Vatan Bilgisayar, Armada Alışveriş Merkezi, Dış İşleri Bakanlığı, Sosyal Güvenlik Kurumu, Sayıştay, Ulaştırma Bakanlığı, Hazine ve Dış Ticaret Müsteşarlığı, Ankara Ticaret Odası bulunmaktadır. Değerleme konusu gayrimenkuller Ankara il merkezine yakın konumda bulunmaktadır.

4. GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ

4.1 Gayrimenkul Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

4.1.1 Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi

Piyasa Yaklaşımı, öncelikle bir gayrimenkulün yeni satılmış olan diğer benzer gayrimenkuller ile yapılan bir mukayesesine ve ayrıca cari fiyat talebi ve tekliflerine dayanır, böylece söz konusu gayrimenkule karşı piyasanın gösterdiği reaksiyon ölçülmüş olur. Gayrimenkuller arasındaki farkı göstermek için mukayese sürecinde ayarlamalar genellikle para birimi veya yüzde olarak gayrimenkullerin gerçek satış bedelleri üzerinden yapılır. Fonksiyonel ve ekonomik sapmalar ile birlikte fiziksel varyasyonlar (değişimler) da dikkate alınarak ayarlamalar bunlara uygun olarak yapılmalıdır. Örneğin; zayıf zemin planı olan veya bir benzin istasyonuna bitişik konumdaki bir konut ile bu olumsuz özelliklere sahip olmayan bir ev şüphesiz tam olarak karşılaştırılmaz. Satılan gayrimenkullerin birbirleriyle karşılaştırılması çeşitli ayarlamalar için sıklıkla en mantıklı temeli oluşturur.

Mutlaka her gayrimenkul eşsizdir ancak bölgesel, fiziksel ve lokasyon özellikleri bakımından bulunan emsaller ile bunların farklılıkları calibre edilerek nihai piyasa rayiç değerine ulaşılmaya çalışılmaktadır. Emsal alınan gayrimenkullerin çokluğu piyasa rayiç fiyatına ulaşmadaki standart sapmaları minimum düzeye çekmektedir. Emsallerin karşılaştırılması yönteminde temel; değer tespiti yapılacak gayrimenkul ile aynı bölgede ve yakın özellikteki emsal mülklerin yaş, bakım, kat, ısıtma sistemi, asansör, otopark, manzara, güvenlik, ulaşım, sosyal donatılar vs. gibi olumlu ya da olumsuz farklılıkları ortaya konularak, piyasa rayiç fiyatına etkileri değerlendirilmesidir.

4.1.2 Yeniden İnşa (ikame) Etme Maliyeti Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki

yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

4.1.3 Gelir Yöntemi Yaklaşımı

Bir gayrimenkulün geri kalan ekonomik ömrü içinde bir yatırımcı veya bir kullanıcı için muhtemel net gelir akışını ele alır. Bu gelir akışı benzer gayrimenkullerden elde edilen gelirle karşılaştırılır ve yatırımdan elde edilecek olan muhtemel kazanç benzer gayrimenkullerden veya diğer tür yatırımlardan elde edilen kazançlar ile karşılaştırılır. Söz konusu gayrimenkulün, tahmini net gelir akışının, adı geçen gayrimenkulün piyasa değerinin bir göstergesine yansıtılmasında kullanılacak olan faiz ve kapitalizasyon oranı için çeşitli teknikler kullanılır. Söz konusu gayrimenkulün diğer benzer gayrimenkuller ile mukayesesinde, özellikle kira konusunda, piyasa yaklaşımında olduğu gibi aynı temel fiziksel, fonksiyonel ve ekonomik faktörler dikkate alınır.

Gelir yaklaşımı tıpkı maliyet yönteminde olduğu gibi piyasa rayicini oluşturan yeterli emsal bulunamadığı takdirde çoğunlukla kullanılmaktadır. Bu yaklaşım, detaylı matematiksel formüllere ve bu formüllerde kullanılan fazla sayıda değişkenin kapsamlı araştırmalar ile doğru tespit edilmesine dayanmaktadır.

4.2 Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Kullanılma Nedenleri

Gayrimenkullerin değerinin belirlenmesinde, yakın zamanda finansal piyasalardaki çalkantıların gayrimenkul piyasasına yapacağı etkiler dikkate alınarak bölgedeki yaşam alanlarının doluluk ve boşluk oranları araştırılmış ve genellikle konut nizamındaki yerleşim alanı olan bölgede daha fazla ticaret alanı ihtiyacı olduğu gözlemlenmiştir.

Gayrimenkul pazarındaki benzer gayrimenkullerin satış ve kira fiyatları araştırılarak, emsal karşılaştırma yöntemi ile gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır.

5. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

5.1 Çevrede Satılık Emsal Araştırması

Emsal 1:

Ankuva Emlak-(0312 321 2168) Aynı bölgede, Değerlemeye konu ana taşınmaza yakın konumda, benzer mimari, yapı, işçilik özelliklerine sahip, benzer plazada, 7. Kat, 140 m² kullanım alanlı büro 900.000 ₺ bedelle satılıktır. (6.428,00 ₺/m²) Ofisin yaklaşık brüt faydalı kullanım alanının 115 m² olduğu tahmin edilmektedir. (7.826,00 ₺/m²)

Emsal 2:

Akerge Emlak-(0312 481 7010) Aynı bölgede, Değerlemeye konu ana taşınmaza yakın konumda, benzer mimari, yapı, işçilik özelliklerine sahip, konumu daha iyi olmayan plazada, içi yapı 10. Kat, 170 m² kullanım alanlı büro 985.000 ₺ bedelle satılıktır. (5.794,00 ₺/m²) Ofisin yaklaşık brüt faydalı kullanım alanının 140 m² olduğu tahmin edilmektedir. (7.035,00 ₺/m²)

Emsal 3:

A-Plus Gayrimenkul-(0312 474 0042) Aynı bölgede, Mevlana Bulvarı üzerinde, Ege Plazada, benzer mimari, yapı, işçilik özelliklerine sahip 14. Kat, 650 m² kullanım alanlı büro 4.600.000 ₺ bedelle satılıktır.(7.076,00 ₺/m²)

Emsal 4:

Ankara Yatırım-(0312 441 2666) Aynı bölgede, Değerlemeye konu ana taşınmaza yakın konumda, benzer mimari, yapı, işçilik özelliklerine sahip, Konya yoluna cepheli plazada 16. Kat, 90 m² kullanım alanlı büro 550.000 ₺ bedelle satılıktır.(6.111,00 ₺/m²) Ofisin yaklaşık brüt faydalı kullanım alanının 75 m² olduğu tahmin edilmektedir. (7.333,00 ₺/m²)

Emsal 5:

Adres Gayrimenkul Center –(0312 2361060) Aynı plazada 17. Kat ortak alanlar dahil brüt 431 m² olarak pazarlanan ofis 2.950.000 ₺ bedel ile pazarlıklı olarak satılık (6.844,00 ₺ /m²) Ofisin yaklaşık brüt faydalı kullanım alanınının 370 m² olduğu tahmin edilmektedir. (7.929,00 ₺/m²)

Emsal 6:

Reality World Tutku - (0312 2201885) Aynı bölgede Paragon Plazada 15. Kat içi yapısız brüt 76 m² kullanım alanlı ofis pazarlıklı olarak 650.000 ₺ bedel ile satılıktır. (8.552,00 ₺/m²)

Emsal 7:

D 2 Gayrimenkul - (0312 285 1096) Aynı bölgede Paragon Plazada 16. Kat içi yapısız brüt 100 m² kullanım alanlı ofis pazarlıklı olarak 650.000 ₺ bedel ile satılıktır. (6.500,00 ₺/m²)

Emsal 8:

Akere Gayrimenkul – Aynı plazada 5. Kat 190 m² ofis 1.330.000 ₺ bedel ile satılıktır. (7.000 ₺/m²)

5.2 Çevrede Kiralık Emsal Araştırması

Emsal 1:

NET GLOBAL GAYRİMENKUL 0312 236 13 53 – 0533 372 29 88- Next Level da, 2. Katta, 165 m² kullanım alanlı ofis, aylık 8.000 ₺ bedelle kiralıktır. (48,48 ₺/m²/ay) 4.000 USD depozito bedeli vardır.

Emsal 2:

NET GLOBAL GAYRİMENKUL 0312 236 13 53 – 0533 372 29 88-Next Level da, 8. Katta, 268 m² kullanım alanlı ofis, aylık 5.750 USD (12.075 ₺) bedelle kiralıktır. (1 USD=2,10 ₺) (45,05 ₺/m²/ay)

Emsal 3:

TUR-YAP HİLAL TEMSİLCİLİĞİ 0312 442 74 74 – 0505 788 01 20- Paragon Tower da, 15. Katta, 300 m² kullanım alanlı ofis, aylık 13.500 ₺ bedelle kiralıktır. (45,00 ₺/m²/ay)

Emsal 4:

TUR-YAP ÇUKURAMBAR TEMSİLCİLİĞİ 0312 284 31 50 – 0533 468 87 67-Next Level da, 12. Katta, 165 m² kullanım alanlı ofis, aylık 8.500 ₺ bedelle kiralıktır. (51,51 ₺/m²/ay)

Emsal 5:

ANKARA YATIRIM 0312 441 26 66 -Ankara Ticaret Merkezinde 3. Katta, 90 m² kullanım alanlı ofis, aylık 3.500 ₺ bedelle kiralıktır. (38,88 ₺/m²/ay)

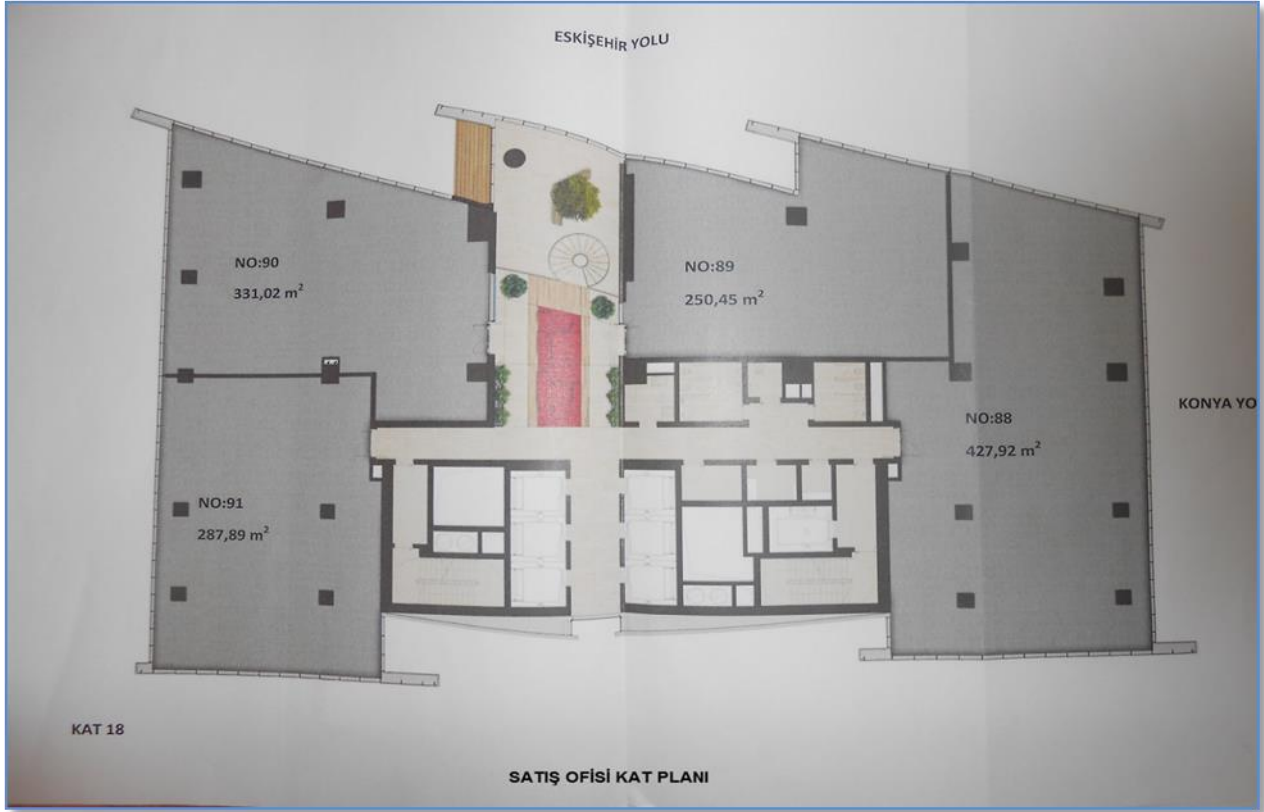
Emsal 6:

REMAXX TURKUVAZ 0312 287 17 71 -Paragon Tower da, 15. Katta, 300 m² kullanım alanlı ofis, aylık 12.000 ₺ bedelle kiralıktır. (40,00 ₺/m²/ay)

5.3 Gayrimenkullerin Nihai Değer Takdiri

5.3.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Takdiri

Yukarıdaki emsal ve çevrede yapılan araştırmalar neticesinde; değerlendirme konusu taşınmazların emsallerine göre olumlu ve olumsuz nitelikleri ve emsallere ilişkin bilgilerin gerçekleşmiş satış işlemi olmaması hususu birlikte analiz edilmiştir. Yapılan bu analizler doğrultusunda bazı emsallerin m² olarak satış fiyatlarına %10 ila 20 arasında ortak alanlarının da dahil edildiği tespit edilmiştir. Bu nedenle brüt faydalı kullanım alanı tespit edilemeyen emsallerin beyan edilen kullanım alanlarında negatif yönde düzeltme yapılmıştır. Emsallerin beyan edilen fiyatları pazarlığa açık fiyatlardır.



Yukarıdaki emsaller doğrultusunda;

88 Bağımsız Bölüm Numaralı Ofis İçin:

Değerleme konusu Brüt 329 m² kullanım alanlı 88 bağımsız bölüm numaralı ofis, satış ofisinden edinilen bilgilere göre toplam 427,92 m² kullanım alanlı olarak satışa sunulmuştur. Yapılan araştırmalar doğrultusunda ofisin gerçek brüt kullanım alanını 329 m² olduğu tespit edilmiş ve değerlendirme bu değer üzerinden yapılmıştır. Değerleme konusu gayrimenkulün kat ve katta ki konumu göz önüne alındığında m² bedelinin 7.295,00 ₺/m² olacağı öngörülmüştür.

88 Numaralı Ofisin Değeri = m² birim fiyatı X brüt alan (m²)

88 Numaralı Ofisin Değeri = 7.295,00 ₺/m² x 329,00m² = 2.400.055,00 ₺ ≈2.400.000,00 ₺

89 Bağımsız Bölüm Numaralı Ofis İçin:

Değerleme konusu Brüt 190,00 m² kullanım alanlı 89 bağımsız bölüm numaralı ofis, satış ofisinden edinilen bilgilere göre toplam 250,45 m² kullanım alanlı olarak satışa sunulmuştur. Yapılan araştırmalar doğrultusunda ofisin gerçek brüt kullanım alanını 190,00 m² olduğu tespit edilmiş ve değerlendirme bu değer üzerinden yapılmıştır. Değerleme konusu gayrimenkulün kat ve katta ki konumu göz önüne alındığında m² bedelinin 7.105,00 ₺/m² olacağı öngörülmüştür.

89 Numaralı Ofisin Değeri = m² birim fiyatı X brüt alan

89 Numaralı Ofisin Değeri = 7.106,00 ₺/m² x 190,00 m² = 1.350.140,00 ₺ ≈ 1.350.000,00 ₺

90 Bağımsız Bölüm Numaralı Ofis İçin:

Değerleme konusu Brüt 247 m² kullanım alanlı 90 bağımsız bölüm numaralı ofis, satış ofisinden edinilen bilgilere göre toplam 331,02 m² kullanım alanlı olarak satışa sunulmuştur. Yapılan araştırmalar doğrultusunda ofisin gerçek brüt kullanım alanını 247 m² olduğu tespit edilmiş ve değerlendirme bu değer üzerinden yapılmıştır. Değerleme konusu gayrimenkulün kat ve katta ki konumu göz önüne alındığında m² bedelinin 7.086,00 ₺/m² olacağı öngörülmüştür.

90 Numaralı Ofisin Değeri = m² birim fiyatı X brüt alan

90 Numaralı Ofisin Değeri = 7.086,00 ₺/m² x 247,00 m² = 1.750.242,00 ₺ ≈ 1.750.000,00 ₺

91 Bağımsız Bölüm Numaralı Ofis İçin:

Değerleme konusu Brüt 223 m² kullanım alanlı 91 bağımsız bölüm numaralı ofis, satış ofisinden edinilen bilgilere göre toplam 287,89 m² kullanım alanlı olarak satışa sunulmuştur. Yapılan araştırmalar doğrultusunda ofisin gerçek brüt kullanım alanını 223 m² olduğu tespit edilmiş ve değerlendirme bu değer üzerinden yapılmıştır. Değerleme konusu gayrimenkulün kat ve katta ki konumu göz önüne alındığında m² bedelinin 6.727,00 ₺/m² olacağı öngörülmüştür.

91 Numaralı Ofisin Değeri = m² birim fiyatı X brüt alan

91 Numaralı Ofisin Değeri = 6.727,00 ₺/m² x 223,00 m² = **1.500.121,00 ₺ ≈ 1.500.000,00 ₺**

Buna göre taşınmazların toplam değeri **7.000.000,00 TL** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

5.3.2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Takdiri

Yapılan aylık kira bedeli araştırmasına göre, benzer nitelikte gayrimenkullerin aylık m² kira birim değerinin ortalama 50,00 ₺/m²/ay olabileceği kanaatine varılmıştır. Kapitalizasyon oranı % 9 olarak kabul edilmiştir.

Buna göre taşınmazların değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Taşınmaz Değeri = Net İşletme Geliri / Kapitalizasyon Oranı olduğundan;

Bağımsız Bölüm No	Alan (m ²)	Aylık Kira Birim Değeri (₺/m ² /ay)	Aylık Kira Değeri (₺)	Yıllık Kira Değeri (₺)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Taşınmaz Değeri (₺)
88	329,00	50,00	16.450,00	197.400,00	0,09	2.322.352,94
89	190,00	50,00	9.500,00	114.000,00	0,09	1.341.176,47
90	247,00	50,00	12.350,00	148.200,00	0,09	1.743.529,41
91	223,00	50,00	11.150,00	133.800,00	0,09	1.574.117,65
						6.981.176,47

5.4 En Verimli Kullanım Analizi

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlendirilmesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Ancak Rapora konu gayrimenkul için doğru bölgede, doğru plan kararları ile doğru yatırım tercihinin birleşmesi ile uygulama imar planının hazırlanması ve ticari alan fonksiyonunun verilmesi ile maksimum faydanın sağlandığı ön görülmüştür. Planlama kriterlerinde gayrimenkulün fonksiyon analizinin ticaret alanı olması idealdir.

6. DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ VE GÖRÜŞLER

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kızılırmak mahallesi 27457 ada 4 nolu parsel üzerinde bulunan Next Level 18. Kat 88, 89, 90 ve 91 bağımsız bölüm no'lu taşınmazların değer takdiri için satış ve kira bedelleri araştırılmış olup, emsal karşılaştırma yöntemi ve gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile bulunan sonuçların daha gerçekçi olacağı kabulü ile bu yöntem sonucunda ulaşılan toplam değer **7.000.000,00 TL (YedimilyonTürkLirası)** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Bu fiyatlara Katma Değer Vergisi (KDV) dahil değildir.

Rapora konu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "bağımsız bölüm" olarak bulunmalarında bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

İşbu Değerleme Raporu, incelemeye konu taşınmazlar için resmi kurumlardan temin edilebilen arşiv kayıtları ile ilgililerinden alınan bilgi ve belgeler uyarınca Şirketimiz Değerleme Uzmanlarının tecrübe ve bilgileri doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak, azami dikkatle hazırlanmıştır. Temin edilemeyen bilgi ve belgeler sonucu oluşabilecek değişimlerden rapor etkilenebilir.

İşbu rapor, üç nüsha olarak, Şirketimizce oluşturulan "Gayrimenkul Değerleme Rapor Formatı"nda düzenlenmiştir. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Değerleme Uzmanı



Elif ÖZEL GÖRÜCÜ
(Şehir ve Bölge Plancısı)
Lisans No:402613

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Fatih PEKTAŞ
(Harita Yüksek Mühendisi)
Lisans No: 400375

Rapor Ekleri:

- 1) Taşınmazlara ait fotoğraflar
- 2) Taşınmazlara ait mimari proje
- 3) Taşınmazlara ait yapı ruhsatı
- 4) Taşınmazlara ait TAKBİS belgesi
- 5) Değerleme Uzmanlarına ait Lisans Belgeleri