

## **ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE YER ALAN  
5441 ADA 12 PARSEL ÜZERİNDEKİ 1, 2, 3 VE 4 NO.LU  
BAĞIMSIZ BÖLÜMLERDEN OLUŞAN  
BİNA  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

### RAPOR BİLGİLERİ

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	02.11.2020
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	03.11.2020
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	28.12.2020
<b>RAPOR TARİHİ</b>	30.12.2020
<b>RAPOR NO</b>	ATA-2010027
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>GİZLİLİK DERECE</b>	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	4 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN BİNANIN DEĞER TESPİTİ
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ, 100. YIL MAHALLESİ KULELİ CADDESİ NO: 5
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	A. Özgün HERGÜL - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402487) Metin EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402617) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)
<b>RAPORUN KAPSAMI</b>	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

## 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**
  - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
  - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

## EKLER

- Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2 - Ruhsat-Yapı Kullanma İzin Belgesi(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) ve Mesleki Tecrübe Belg

## **UYGUNLUK BEYANI**

Bu değerlendirme 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 değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- \* Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerlendirme 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, mülkü 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 değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 4 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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 Çankaya Caddesi No 1B/68 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 listesinde 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-2010027 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

A. Özgün HERGÜL Değerleme Uzmanı olarak raporun hazırlanmasında, Metin EVLEK 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-1510002	ATA-1611002	ATA-1910101
<b>Rapor Tarihi</b>	30.12.2015	29.12.2016	30.12.2019
<b>Rapor Konusu</b>	4 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN BİNA	4 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN BİNA	4 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN BİNA
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	A. Özgün HERGÜL Eren KURT	A. Özgün HERGÜL Eren KURT	A. Özgün HERGÜL Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT
<b>Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)</b>	3.160.000	3.360.000	3.928.000

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

İli : Ankara  
İlçesi : Çankaya  
Bucağı :  
Mahallesi : Ali Fuat Başgil  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii :  
Pafta No : I29B13A2B  
Ada No : 5441  
Parsel No : 12  
Alanı : 391,00 m<sup>2</sup>  
Vasfı : Kargir Apartman  
Sınırı : Planındadır.  
Tapu Cinsi : Kat Mülkiyetli  
Yevmiye No : 35820  
Tapu Tarihi : 27.10.2010

Bağımsız Bölüm No	Kat	Niteliği	Arsa Payı	Cilt No	Sahife No	Yevmiye No	Malik
1	3. bodrum+ 2. bodrum	İki Katlı Dükan	187/782	28	2697	35820	ATAKULE GYO A.Ş.
2	1. bodrum	Konut	107/782	28	2698	35820	ATAKULE GYO A.Ş.
3	Zemin	Konut	107/782	28	2699	35820	ATAKULE GYO A.Ş.
4	1. + 2.	Dubleks Çatı Aralı Konut	381/782	28	2700	35820	ATAKULE GYO A.Ş.

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

TKGM web portalından 09.11.2020 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur. Taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

\* Beyan: Yönetim Planı: 26.10.2010 (27.10.2010 tarih ve 35820 yevm.)

\* Beyan: Belediye Gelirleri Kanunu'na göre kısıtlıdır. (Çankaya Belediyesi lehine 02.06.2010 tarih ve 10279 Yevmiye)

*(Taşınmazların üzerinde "Belediye Gelirleri Kanunu'na göre kısıtlıdır." beyanı bulunmakta olup, Çankaya Belediyesi'nde yapılan araştırmalara göre taşınmazlara ait herhangi bir borcun bulunmadığı tespit edilmiştir. Tapu Sicil Müdürlüğü'nde bu beyan bu bilgilere istinaden değerlendirme tarihi itibari ile kaldırılrsa bile yeni bir yazı ile aynı beyanın konulacağı bilgisi verilmiş olup bu beyanın konulma nedeninin taşınmazların devri söz konusu olduğunda Çankaya Belediyesi'nden "Borcu yoktur." yazısı alınmadan işlem yapılmasının önüne geçmek olduğu ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde öğrenilmiştir.)*

### 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.

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

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 20.11.2020 tarihinde alınan yazılı imar durum bilgisine göre;

100. Yıl Mahallesi, imarın 5441 ada 12 sayılı parselin 22667 nolu parselasyon planı ile oluşturulduğu, Bölge Kat Nizamı Planında imar kullanımının konut, yapılaşma şartlarının ise ayrık nizam 3 kat olarak belirlendiği, yapı yaklaşma mesafelerinin plan üzerinde gösterildiği belirtilmiştir.

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

Son üç yıl içerisinde imar planlarında herhangi bir değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir.

### 2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazlara ait 03.06.1998 tasdik tarihli mimari proje incelenmiştir. Taşınmaz projesine göre 4 bodrum, zemin, 2 normal kat ve çatı arası kat olmak üzere toplam 7 kat + çatı arası kattan oluşmaktadır. Çankaya Belediyesi'nde yer alan dosyasında taşınmazın 19.06.1998 tarih ve 19 sayılı 1 adet iksa için Yapı Ruhsatı, 23.06.1998 tarih ve 217 no.lu 3 adet konut ve 1 adet dükkan için verilmiş Yapı Ruhsatı ve 17.08.2000 tarih ve 253/2000 no.lu 3 adet konut, 1 adet dükkan ve ortak alanlar için verilmiş Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır. Her iki belgeye göre de yapının, 7 kat ve çatı katında, 1 adet dükkan ve 3 adet konut olmak üzere 4 adet bağımsız bölüm için ortak alanlar dahil 1423 m<sup>2</sup> kullanım alanı için izinli olduğu görülmüştür.



### **2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş**

Taşınmazların onaylı projesine ve iskan 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 dışında projesi ile çok fazla farklılık bulunmamaktadır. İç mekanda yapılan düzenlemelerin kullanıcılar tarafından kullanım amacına bağlı olarak yapıldığı, ana yapının taşıyıcı sistemini etkilemeyeceği, projesine uygun hale getirilebileceği düşünüldüğünden değerlemede dikkate alınmamıştır. Yapılmış olan kullanıma yönelik ara bölme değişikliklerinin, ruhsat ve iskan belgelerindeki toplam inşaat alanı ve emsal inşaat alanını etkilemediği, dolayısıyla yapı ruhsatında/iskan belgesinde herhangi bir değişiklik gerekliliği oluşturmayacağı düşünülmektedir. Yapılan bu basit değişikliklerin imar mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat hükümleri uyarınca yapı ruhsatında ya da yapı kullanım izninde herhangi bir değişiklik gerektirmediği görülmüştür.

### **2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler**

Parsel üzerindeki yapı, 29 Haziran 2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunundan önce inşa edilmiştir.

### **2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

### **2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

### **3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER**

#### **3.1 - Tanımı**

Değerleme konusu taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi, 100. Yıl Mahallesi, Kuleli Sokak, 5 kapı nolu, tapu kayıtlarına göre 5441 Ada, 12 Parsel numaralı üzerinde yer alan binanın tamamını oluşturan 4 bağımsız bölümlü 7 katlı binadır.

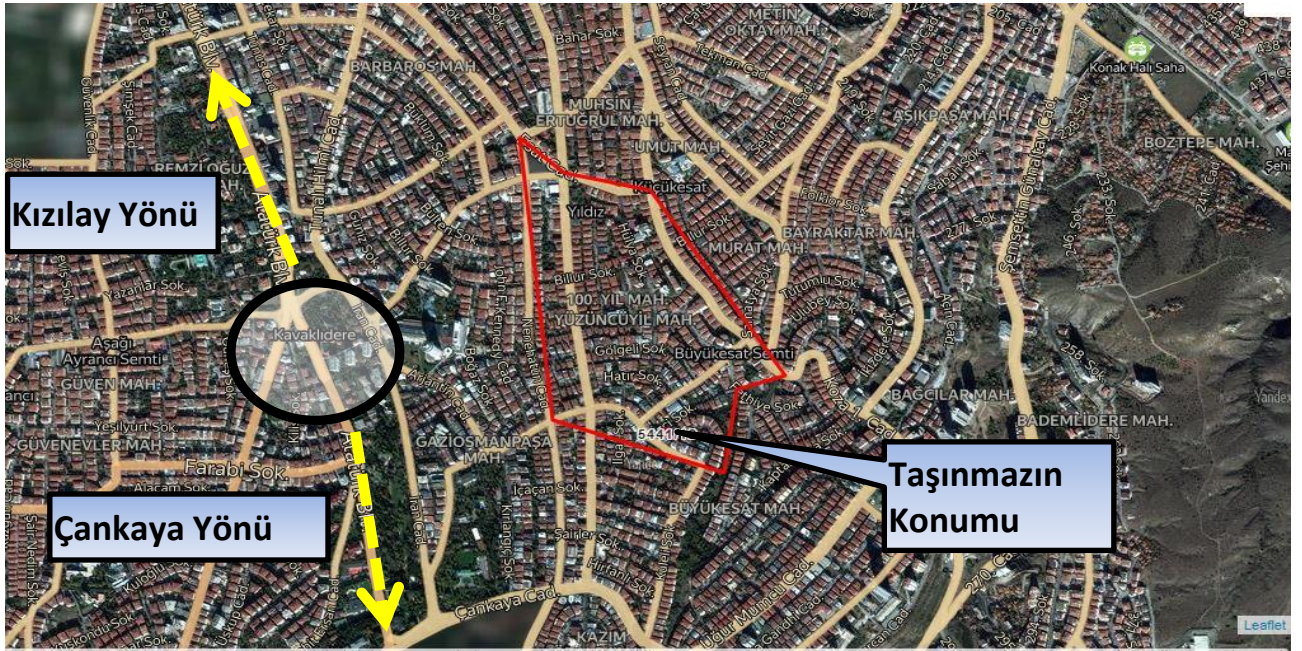
#### **3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri**

Değerleme konusu taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi sınırları dahilinde, 100. Yıl Mahallesi'nin güney kesiminde Gaziosmanpaşa olarak bilinen semt içerisinde, bölgenin en bilinen sokaklarından biri olan Kuleli Sokak üzerinde yer almaktadır. Taşınmaz aynı zamanda bir paraleldeki İzci Sokak'a cepheli olup bu cepheden garaj girişi ve 1 no.lu dükkan girişi sağlanmaktadır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede; Filistin Sokağı üzerinde "Ayıntapıncı Lokantası", "Baroni Kitchenette", "Gaga Manjero" gibi şehirde ün yapmış cafe restoranlar ile Ankara Genç İşadamları Derneği ve iki sokak mesafede Kuleli Taksi Durağı 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. Son dönemde eski binaların yıkılıp yerine yenilerinin yapılması suretiyle bir değişim göstermektedir. Yeni inşa edilen binaların birçoğu ticari amaçlı kullanıma yönelik inşa edilmektedir.

#### **3.3 - Ulaşım Özellikleri**

Taşınmazların bulunduğu Kuleli Caddesi'ne, Arjantin Caddesi tarafından Filistin Sokağı'na girip yaklaşık 500m. ileriden sola ayrılan Kuleli Sokak'a girerek, Reşit Galip Caddesi'nden Filistin Sokağı'na girerek ya da Çankaya Caddesi'nin devamındaki Uğur Mumcu Caddesi'ne girip 150 m ileriden sola ayrılan Kuleli Sokak'ına girip sokağın sonuna kadar ilerleyerek ulaşılabilir. Taşınmazın bulunduğu Kuleli Caddesi bir kısmı tek yönlü trafiğe açık olduğundan taşınmazların bulunduğu Kuleli Sokağı'na girmek için Filistin Sokağı'nın sonuna kadar gidip sola dönmek ya da Kuleli Caddesi'ne Uğur Mumcu Caddesi tarafından girmek gereklidir. Taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları ya da özel araçlar ile sağlanabilmektedir. Çankaya Köşkü ve Gar Lokantası İşletmesi nirengi noktaları olarak gösterilebilir.



### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Tüm bina kiracı firma tarafından eğitim tesisi olarak kullanılmaktadır. 1 no'lu bağımsız bölüm 2. bodrum ve 3. bodrum kat kullanımlarından oluşmakta olup dükkan niteliklidir. 2. bodrum kat mevcut durumda kafeterya ve 3. bodrum kat kütüphane olarak hizmet vermektedir. 1. bodrum katta 2 no'lu bağımsız bölüm yine kiracı firma tarafından ofis olarak kullanılmaktadır. Zemin katta; giriş holü, resepsiyon, ofis bölümlerinden oluşan 3 no.lu bağımsız bölüm; 1. kat, 2. kat katta sınıflar, ofis kullanımları, wc lavabo bölümleri, hol olarak kullanılan, çatı katında ise yönetim ofisi, teras, wc-lavabo bölümlerinden oluşan 4 no.lu bağımsız bölüm bulunmaktadır. 4. bodrum kat mevcut durumda depo ve ardiye olarak kullanılmaktadır. Tüm katlar birbiri ile irtibatlı olup birlikte kullanılmaktadır.

1 no.lu dükkan projesine göre yaklaşık brüt 3. bodrum katta yaklaşık brüt 146,96 m<sup>2</sup>, 2. bodrum katta yaklaşık brüt 106,95 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam yaklaşık brüt 253,91 m<sup>2</sup>,

2 no.lu konut projesine göre yaklaşık brüt 142,23 m<sup>2</sup>,

3 no.lu konut projesine göre yaklaşık brüt 142,23 m<sup>2</sup>,

4 no.lu dubleks çatı aralı konut projesine göre 369,05 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanı ve 98,74 m<sup>2</sup> teras kullanım alanına sahiptir. Ek olarak yaklaşık 191,46 m<sup>2</sup> alanlı 4 otoluk kapalı garaj bölümü bulunmaktadır.

Söz konusu ana taşınmaz onaylı mimari projesine ve iskan belgesine göre 1423 m<sup>2</sup> brüt kapalı alana sahiptir.

#### 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	: AKRİLİK DIŞ CEPHE BOYASI, TREVERTEN MERMER
Park Yeri	: AÇIK-KAPALI OTOPARK
Güvenlik	: MEVCUT
Manzarası	: YOK
Cephesi	: KUZEY - 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**

Bina tüm kullanım alanı ile kiracı firma tarafından eğitim tesisi olarak kullanılmaktadır. Binada kullanılan inşaat, dekorasyon malzeme ve işçilik kalitesi üst seviyededir. Duvarlar; çatı arası katta dekoratif deri malzeme ile kaplı, diğer tüm odalarda ve mutfaklarda duvar kağıdı kaplı, wc'lerde seramik kaplı merdiven evlerinde boyalıdır. Tavanlar tüm hacimlerde spot ışıklı alçıpan asma tavan olup çatı arası kattaki odanın tavanında led havuzu vardır. Bu bölümde yer alan mutfaklarda laminat kaplı tezgah ve dolaplar, wc'lerde gömme rezervuar ve özel seri dekoratif lavabolar ve çatı arası kat banyoda ankastre armatürler bulunmaktadır. Oda bölmelerinin büyük bir bölümü ince alüminyum doğramalarla sabitlenmiş temperli cam ile bölünmüş bir kısmı ise alçıpan panolar ile bölünmüştür. Pencere doğramalarının tamamı çift camlı alüminyum doğramadır. Zemin katta binanın ana girişinde çift açılımlı fotoselli cam kapı bulunmaktadır. Binanın bu bölümünde zemin ve normal katlar ile garaj katına çalışan diğer katlardaki kapıları iptal edilmiş olan tam otomatik ALFA marka asansör bulunmaktadır.

1. bodrum katta yer alan konutta zeminler, salon bölümlerinde masif parke, wc'lerde ise seramik kaplı, duvarlar wc'lerde fayans kaplı diğer hacimlerde ve tavanlarda boyalıdır.

4. bodrum kat otopark kullanımı mevcut durumda iptal edilmiş olup bu kat depo olarak kullanılmaktadır. 2. bodrum kat ve 3. bodrum kat mevcut durumda kafeterya ve kütüphane olarak hizmet vermektedir.

### **Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir. <

## 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.



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 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Ankara'nın Toplam Nüfusu 5.639.076 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>, 2019 Yılı Adrese Dayalı Nüfus kayıt verilerine göre; toplam nüfusu 944.609 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.

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, 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 seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

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

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

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 yansımalarını göstermiştir. Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir.



#### 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 yılında 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.

2020 yılına gelindiğinde yaşanan küresel salgın sebebi ile tüm sektörler gibi gayrimenkul sektörü de olumsuz etkilenmiştir. Salgın sonrasında oluşacak yeni koşullara bağlı olarak kısa ve orta vadede hızlı toparlanmaların yaşanabileceği düşünülmektedir.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağlı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağlı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

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

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### **4.3 - Bilgilerin Kaynağı**

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü, TKGM web portalı, Atakule GYO A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ve kısmen belgeli, kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

#### **4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler**

##### **4.4.1 - Olumlu Faktörler**

- \* Çankaya İlçesi içinde bilinen bir bölgede, prestijli firmaların holding binaları, marka mağazalar ve cafe restoranların yer seçtiği alan üzerinde konumlanmaktadır.
- \* Bina hem Kuleli Sokağı'na hem de İzci Sokak'a cepheli durumdadır.
- \* İki sokak arasındaki kot farkından dolayı 4 bodrumlu olarak inşa edilmiştir.
- \* İnşaat, dekorasyon, malzeme ve işçilik kalitesi üst seviyededir.
- \* Binada kapalı garaj bulunmaktadır.

##### **4.4.2 - Olumsuz Faktörler**

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

## **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

Binayı 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 Emsaller

#### 1 \* BT Gayrimenkul

Tel 0507 213 03 32

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan eski bir apartmanda 2. kat daire satılık durumdadır. Kapalı otoparklı asansörlü daire 170 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmaktadır. Bina yaşı olarak dezavantajlı durumdadır. Konum ve diğer özellikleri benzer niteliktedir.

<b>SATILIK</b>	170 .-M <sup>2</sup>	885.000 .-TL	5.206 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

#### 2 \* Turyap Reşit Galip Temsilciliği

Tel 0506 488 78 28

Yakın konumda Nene Hatun Caddesi üzerinde yer alan emsal taşınmaz satılık durumdadır. Eski bir apartmanın giriş katında yer alan daire 100 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmaktadır. Açık otoparklı olan apartmanda dairenin 2 yıl önce kapsamlı tadilatının yapıldığı beyan edilmiştir.

<b>SATILIK</b>	100 .-M <sup>2</sup>	530.000 .-TL	5.300 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

#### 3 \* Coldwell Banker Başkent

Tel 0532 294 03 64

Gaziosmanpaşa'da yer alan emsal bina bodrum kat, zemin kat, 2 normal kat ve çatı katından oluşmakta olup 1.500 m<sup>2</sup> brüt kapalı alanlı olarak pazarlanmaktadır. Arsa alanının 545 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilmiştir. Daha önce şirket binası olarak kullanıldığı beyan edilmiştir. Asansörlü ve 15 araçlık otopark kapasitesine sahip durumdadır. 10-15 yaş aralığındadır. Nitelik ve metraj olarak benzer niteliktedir. Pazarlık payı bulunduğu düşünülmektedir.

<b>SATILIK</b>	1500 .-M <sup>2</sup>	8.900.000 .-TL	5.933 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	1500 .-M <sup>2</sup>	45.000 .-TL	30 .-TL/M <sup>2</sup>

**4 \* Kayahan Kaya Gayrimenkul**

Tel 0532 218 24 45

Emsal taşınmaz İran Caddesi'ne yakın konumda yer almaktadır. Kamu kurumu kiracısının bulunduğu beyan edilmiştir. 50.000 TL kira getirisi sağlanmaktadır. 2.440 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmaktadır. Bina yaşı olarak dezavantajlı, konum olarak daha iyi niteliktedir.

<b>SATILIK</b>	2440	.-M <sup>2</sup>	9.000.000	.-TL	3.689	.-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	2440	.-M <sup>2</sup>	50.000	.-TL	20	.-TL/M <sup>2</sup>

**5 \* Borseme Kuleli Temsilciliği**

Tel 0536 366 08 18

Aynı lokasyonda Uğur Mumcu Caddesi'nin üst paralelinde 2350 m<sup>2</sup> kullanımlı 6 katlı bina satılık durumdadır. 680 m<sup>2</sup> arsa alanına sahip olduğu beyan edilmiştir. Asansörlü, kapalı garajlı ve teraslı olarak pazarlanmaktadır. Bina yaşı olarak daha eski, diğer özellikler olarak benzer niteliktedir. Potansiyel kirasının 50.000 TL olabileceği beyan edilmiştir.

<b>SATILIK</b>	2350	.-M <sup>2</sup>	9.000.000	.-TL	3.830	.-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	2350	.-M <sup>2</sup>	50.000	.-TL	21	.-TL/M <sup>2</sup>

**Kiralık Emsaller**

**6 \* Remax Lot**

Tel 0532 346 14 44

Kuleli Sokak ile Hafta Sokak kesişiminde yer alan bina 15-20 yaş aralığındadır. 8 kattan oluştuğu bilgisi alınmıştır. Her türlü ticari bina donatısı bulunduğu beyan edilmiştir. Jeneratör, su deposu, klima altyapısı bulunmaktadır. Konum ve nitelik olarak benzer özelliklere sahip durumdadır. 2.350 m<sup>2</sup> kullanım alanı ile pazarlanmaktadır.

<b>KİRALIK</b>	2350	.-M <sup>2</sup>	45.000	.-TL	19	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------	------------------	--------	------	----	---------------------

**7 \* Sahibinden**

Tel 0532 553 92 50

Nenehatun Caddesi üzerinde yer alan bina komple kiralık durumdadır. 2 bodrum kat, zemin kat, 3 normal kat ve çatı katından oluşan yapı 2.200 m<sup>2</sup> kullanım alanı ile pazarlanmaktadır. Daha önce tüp bebek ve kadın doğum merkezi olarak kullanıldığı buna uygun tüm teknik altyapısının hazır durumda olduğu beyan edilmiştir. Çift asansörlüdür. 15-20 yaş aralığındadır. Bina yaşı olarak benzer, fonksiyon olarak daha spesifik bir kullanıma sahip olduğu düşünülmektedir.

<b>KİRALIK</b>	2200	.-M <sup>2</sup>	45.000	.-TL	20	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------	------------------	--------	------	----	---------------------

## 8 \* Remax Güven

Tel 0533 225 70 73

Aynı lokasyonda Horasan Sokak'ta yer alan bina komple kiralık durumdadır. Daha önce konsolosluk binası olarak kullanıldığı beyan edilmiştir. Binanın 2500 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanı, 1700 m<sup>2</sup> civarında açık kullanma alanı bulunduğu beyan edilmiştir. Bahçe kullanımı içerisinde basket sahası, kapalı ve açık otopark kullanımı olduğu beyan edilmiştir. Donatı ve açık alan olarak daha iyi nitelikte, bina yaşı olarak daha dezavantajlıdır.

<b>KİRALIK</b>	2500	.-M <sup>2</sup>	45.000	.-TL	18	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------	------------------	--------	------	----	---------------------

## 9 \* Karan Gayrimenkul

Tel 0507 946 89 20

Koza Sokak'ta yer alan apartman komple kiralık durumdadır. 5 katlı apartmanın her katında 2 adet daire yer almaktadır. En üst kat daireler dubleks tiptedir. 2300 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip durumdadır. Fonksiyon olarak daire kullanımına sahip olup şirket binası, elçilik ve diğer kullanımlar için masraf gerektirdiği düşünülmektedir. Konum olarak yakın, fonksiyon olarak dezavantajlı olduğu düşünülmektedir.

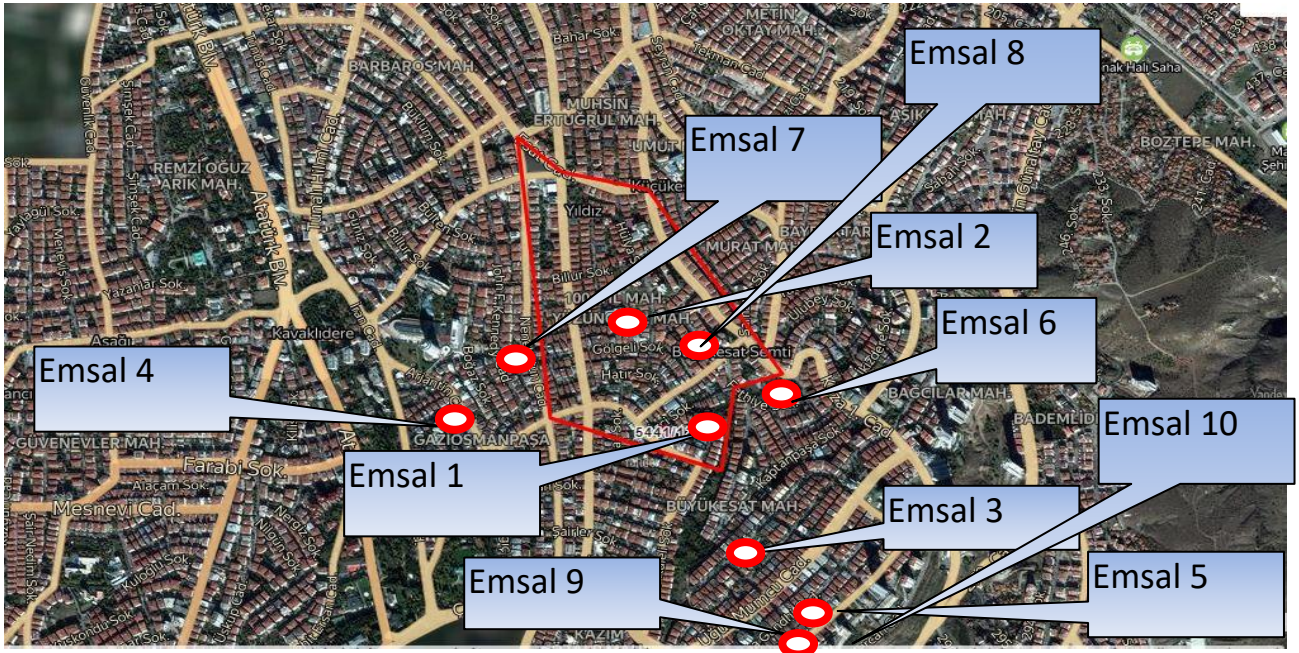
<b>KİRALIK</b>	2300	.-M <sup>2</sup>	40.000	.-TL	17	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------	------------------	--------	------	----	---------------------

## 10 \* Remax Premium

Tel 0537 027 35 11

Birlik Mahallesi içerisinde Yaşam Hastanesi yanında yer alan bina kiralık durumdadır. 2.000 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip taşınmazın daha önce sağlık amaçlı kullanıldığı bilgisi alınmıştır. 2007 yapımı olan bina 5 katlıdır. Bina yaşı olarak daha yeni olup diğer özellikler açısından benzer niteliktedir.

<b>KİRALIK</b>	2000	.-M <sup>2</sup>	37.000	.-TL	19	.-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 (TL) (SATILIK) (BİNA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
SATIŞ FİYATI		8.900.000	9.000.000	9.000.000
SATIŞ TARİHİ		-	-	
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	1.423,00	1.500	2.440	2.350
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		5.933	3.689	3.830
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA BÜYÜK 10%	BENZER 0%
İMAR KOŞULLARI				
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-14%
TOPLAM DÜZELTME		-35%	-25%	-24%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>3.176</b>	<b>3.857</b>	<b>2.766</b>	<b>2.905</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 özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan benzer nitelikli taşınmazların ortalama m<sup>2</sup> satış değerinin 2500 - 5500 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 3.176.-TL olarak takdir edilmiştir.



Bu yöntem ile 4 adet taşınmazdan oluşan binanın toplam değeri;

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Toplam Kapalı Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Değeri	Taşınmazın Değeri (-TL)	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (-TL)
5441	12	1.423,00	3.176,00	4.519.448,00	4.519.000,00
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-TL)				4.519.448 TL	
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (-TL)				4.520.000 TL	

Bağ.Bi. No	Bulunduğu Kat	Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> Birim Değeri (TL)	Taşınmazların Yuvarlatılmış Değeri (TL) (KDV Hariç)	Taşınmazın Değeri (TL) (KDV Dahil)
1	3. bodrum 2. bodrum	253,91	4.725	1.200.000	1.416.000
2	1. bodrum	142,23	4.010	570.000	672.600
3	Zemin	142,23	5.625	800.000	944.000
4	1. kat, 2. kat Çatı arası kat	369,05	5.285	1.950.000	2.301.000
<b>TOPLAM</b>		<b>907,42</b>	<b>5.878</b>	<b>4.520.000</b>	<b>5.333.600</b>

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KİRALIK) (BİNA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 10
SATIŞ FİYATI		45.000	45.000	37.000
SATIŞ TARİHİ		-	-	
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	<b>1.423,00</b>	2.350	2.200	2.000
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		19	20	19
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		ORTA BÜYÜK 5%	ORTA BÜYÜK 5%	ORTA BÜYÜK 5%
İMAR KOŞULLARI				
<b>YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON				
<b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%
MANZARA				
<b>MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM				
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER	yapım yılı			
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		-20%	-16%	-16%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-15%	-6%	-6%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>17,61</b>	<b>16</b>	<b>19</b>	<b>17</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. Taşınmazın özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır.

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi için taşınmazın kira analizi yapılmış olup, bina olarak ortalama kira birim m<sup>2</sup> değeri yaklaşık 17,61.-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 %6,25 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 %5,54-%6.72 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 3	1500	45.000	540.000	8.900.000	6,07%
Emsal 4	2440	50.000	600.000	9.000.000	6,67%
Emsal 5	2350	50.000	600.000	9.000.000	6,67%

#### 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 4.810.000.-TL takdir edilmiştir.

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

Bağ.Bi. No	Bulunduğu Kat	Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m <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	Taşınmazların Yuvarlatılmış Değeri (-.TL)
1	3. bodrum 2. bodrum	253,92	29,00	7.364	88.364	6,25%	1.414.000
2	1. bodrum	142,00	27,00	3.834	46.008	6,25%	736.000
3	Zemin	142,00	30,00	4.260	51.120	6,25%	818.000
4	1. kat, 2. kat Çatı arası kat	369,05	26,00	9.595	115.144	6,25%	1.842.000
<b>TOPLAM</b>		<b>906,97</b>		<b>25.053</b>	<b>300.636</b>		<b>4.810.000</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;

Taşınmazın Toplam Değeri (-TL)	4.520.000 TL
--------------------------------	--------------

##### ■ Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre;

Taşınmazın Toplam Değeri (-TL)	4.810.000 TL
--------------------------------	--------------

#### 6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

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 bulundurularak emsal karşılaştırma yönteminin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için pazar yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

### 6.5.2 - 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 değerlendirilme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

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

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

### 6.5.4 - 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

### 6.5.5 - 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.

### 6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazın aylık net toplam kira değerinin 25.053 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	3. bodrum 2. bodrum	253,92	29,00	7.364
2	1. bodrum	142,00	27,00	3.834
3	Zemin	142,00	30,00	4.260
4	1. kat, 2. kat Çatı arası kat	369,05	26,00	9.595
<b>TOPLAM</b>		<b>906,97</b>		<b>25.053</b>

**Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine**  
**6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup**  
**Bulunmadığına Dair Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetlidir.

**Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının**  
**6.5.8 - Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel**  
**Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup**  
**Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli ve tüm hisseleri Şirkete ait olduğundan bu kapsam dışındadır.

**Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule**  
**6.5.9 - Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne**  
**Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı**  
**Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin**  
**Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu 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;**

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazın inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmış, kat mülkiyeti kurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "BİNA" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

**Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;** 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 taşınmaz üzerinde "*Belediye Gelirleri Kanunu'na göre kısıtlıdır.*" beyanı bulunmaktadır. Çankaya Belediyesi'nde yapılan araştırmalara göre taşınmazlara ait herhangi bir borcun bulunmadığı tespit edilmiştir. Tapu Sicil Müdürlüğü'nde bu beyan bu bilgilere istinaden değerlendirilme tarihi itibari ile kaldırılabilir yeni bir yazı ile aynı beyanın konulacağı bilgisi verilmiş olup bu beyanın konulma nedeninin taşınmazların devri söz konusu olduğunda Çankaya Belediyesi'nden "Borcun yoktur." yazısı alınmadan işlem yapılmasının önüne geçmek olduğu ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde öğrenilmiştir.) portföyde bulunmasını olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür.

## 7 - SONUÇ

### 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

### 7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu 4 Adet bağımsız bölüme;

30.12.2020 tarihli toplam değeri için ;

**4.520.000 .-TL**

**(Dört Milyon Beş Yüz Yirmi Bin Türk Lirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**5.333.600 .-TL**

Aylık Toplam Kira Değeri için;

**25.053 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

#### Değerleme Uzmanı



**A. Özgün HERGÜL**

Lisans No: 402487

#### 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.
  - \* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
  - \* 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.