

# **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>	01.12.2014
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	03.12.2014
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	26.12.2014
<b>RAPO TARİHİ</b>	30.12.2014
<b>RAPOR NO</b>	ATA-1410002
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>GİZLİLİK DERECESESİ</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, GOP 100. YIL MAHALLESİ KULELİ SOKAK NO:3/1-2-3-4
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Serdar ETİK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402403) A.Ali YERTUT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:400544)

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
  - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
  - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
  - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
  - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
  - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
  - 2.1 - Tapu Kayıtları
  - 2.2 - Takyidat Bilgileri
  - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
  - 3.1 - Tanımı
  - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
  - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
  - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
  - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
  - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
  - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
  - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
  - 5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
  - 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
  - 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
  - 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 6.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
  - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
  - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

## 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)

## UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- \* Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur
- \* Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- \* Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.  
Değerleme Uzmanının creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,  
\* değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- \* Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- \* Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- \* Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- \* Değerleme Uzmanı, mlk kişisel olarak incelemiştir.
- \* Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 4 adet taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

**Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Kuleli Sokak No:3 / 3/4 GOP-Çankaya ANKARA

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

**Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 4 adet bağımsız bölümün ( 1/1 hisseli ), değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri' nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

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

Söz konusu taşınmaz için 30.12.2014 tarih ve ATA-1410002 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Serdar ETİK ve A.Ali YERTUT değerleme işleminde görev almış olup, Mehmet ÖZTÜRK raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce hazırlanan ekspertiz raporu bulunmamaktadır.

## 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 : 3441  
Parsel No : 12  
Alanı : 391,00 m<sup>2</sup>  
Vasfı : Kargir Apartmanı  
Sınırı : Planındadır.  
Tapu Cinsi : Kat Mülkiyetli  
Yevmiye No : 35820  
Tapu Tarihi : 27.10.2010

Bağımsız Bölüm no	Kat	Niteliği	Arsa Payı	Cilt	Sayfa	Yevmiye	Sahibi
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.kat + 2.kat	Dubleks Çatı Aralı Konut	381/782	28	2700	35820	ATAKULE GYO A.Ş.

### 2.2 - Takyidat Bilgileri

Çankaya Tapu Müdürlüğü'nden 30.10.2014 tarihinde saat 16:52 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 kaldırılabilir 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 07.11.2014 tarihinde alınan yazılı imar durum bilgesine göre;

Çankaya, Ali Fuat Başgil Mahallesi, 22667 no.lu İmar Planı kapsamında 5441 ada 12 no.lu parselin ikili blok nizam, 3 katlı konut klasik yapılaşma verilen alanda kaldığı görülmüştür.

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; imar planlarında son üç yıllık süreçte herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

### **2.3.2 - 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 ve 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 alanına izinli olduğu görülmüştür.

### **2.3.3 - 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 değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.

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

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



### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi, GOP 100. Yıl Mahallesi, Kuleli Sokak, 3 kapı nolu, tapu kayıtlarına göre 5441 Ada, 12 Parsel numaralı üzerinde yer alan binanın tamamını oluşturan 4 bağımsız bölümlü 7 kat ve çatı katından oluşan ATAKULE GYO A.Ş. Genel Müdürlük binasıdır.

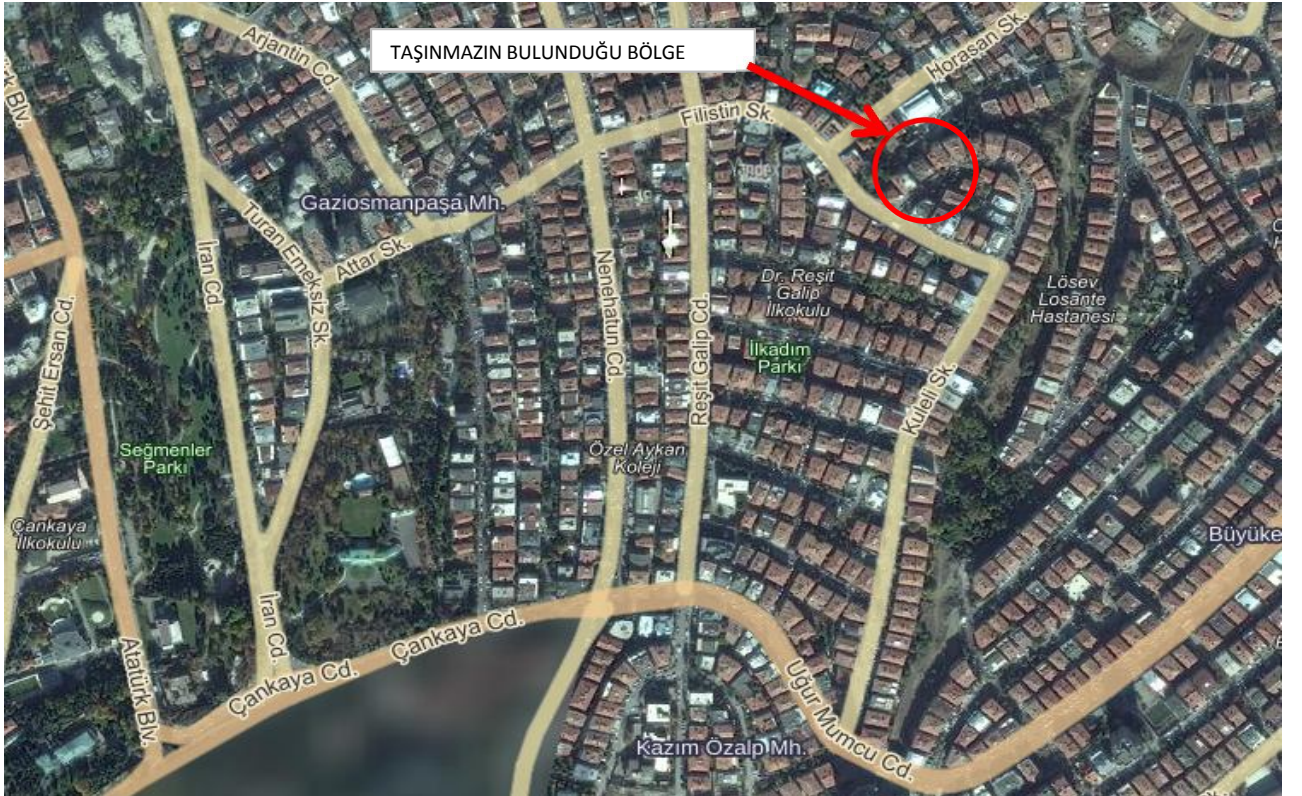
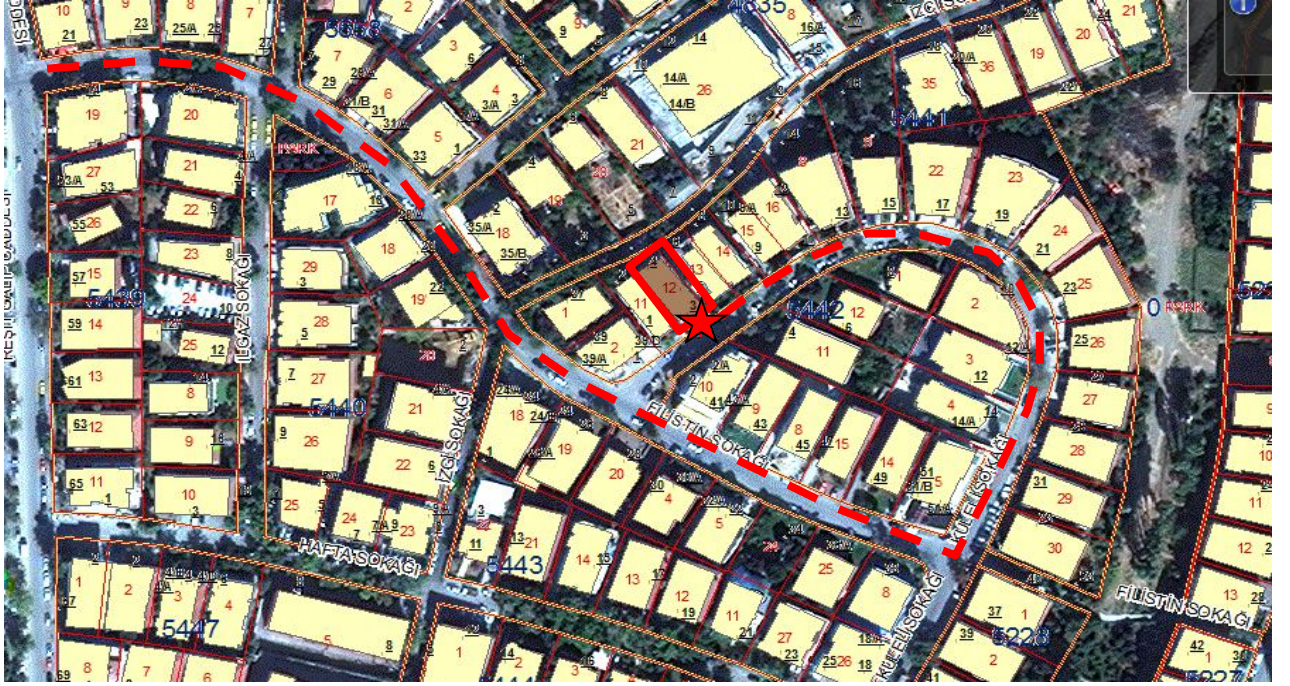
#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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 "GAR Lokantası", "Baroni Kitchenette", "Num Num" 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 Sokağı'na, Arjantin Caddesi tarafından Filistin Sokağı'na girip yaklaşık 500 m ileriden sola ayrılan Kuleli Sokağı'na 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 Sokağı'na girip sokağın sonuna kadar ilerleyerek ulaşılabilir. Taşınmazın bulunduğu Kuleli Sokağı'nın 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 Sokağı'na Uğur Mumcu Caddesi tarafından girmek gereklidir. Taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları ya da özel araçlar ile sağlanabilmektedir.







### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi, 100. Yıl Mahallesi, Kuleli Sokağı, 3 kapı nolu, 5441 Ada, 12 Parsel numaralı parsel üzerinde 4 bağımsız bölümün oluşturduğu 7 kat ve çatı katlı binadır.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bina betonarme karkas yapı sisteminde soldan bitişik nizamda inşa edilmiş olup 4 bodrum, zemin, 2 normal kat ve çatı arası kat olmak üzere toplam 7 kat ve çatı katından oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelerde;

4. bodrum katında; kapalı garaj bölümü, kazan dairesi bölümü ve küçük bir depo,

3. bodrum katta ve 2. bodrum katta Dans Kulübü olarak kullanılan 1 no.lu "iki katlı dükkan" niteliğindeki dükkan, (3. bodrum katta; giriş holü, dans salonu ve garaj rampası üstü bölümde 2 adet soyunma odası ve müdüriyet bölümü, 2. bodrum katta; dans salonu, salondan bir tezgah ile ayrılmış olan bar bölümü, wc, galeri boşluğu ve teras bulunmaktadır.),

1. bodrum katta; binanın Kuleli Sokağı'na bakan kısmında sağ yan cephede dışardan bağımsız giriqli ve halihazırda boş olan, iki adet salon, ve bay-bayan wc bölümünden oluşan 2 no.lu bağımsız bölüm,

Zemin katta; Atakule GYO şirketi tarafından kullanılan, giriş holü, resepsiyon, şoför odası, 3 adet çalışma odası, açık çalışma bölümü, yemek bölümü, mutfak ve bay-bayan wc bölümlerinden oluşan 3 no.lu bağımsız bölüm;

1. kat, 2. kat ve çatı arası katta Atakule GYO şirketi tarafından kullanılan 4 no.lu bağımsız bölüm (birinci katta; proje geliştirme bölümü, toplantı odası, proje odası, mali işler bölümü, mutfak ve bay-bayan wc, 2. katta; sekreteryaya, genel müdür odası, 2 adet yönetim kurulu odası, toplantı odası, mutfak ve bay-bayan wc, çatı arası katta; salon, mutfak ve banyo bölümünden oluşan yönetim kurulu başkanı odası) bulunmaktadır.

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 otuluk 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	:	SOLDAN 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	:	TERAS
Dış Cephe	:	AKRİLİK DIŞ CEPHE BOYASI, TREVERTEN MERMER
Park Yeri	:	MEVCUT (AÇIK VE KAPALI OTOPARK)
Güvenlik	:	MEVCUT
Manzarası	:	BATIYA VE KUZEYE DOĞRU ŞEHİR MANZARASI VARDIR
Cephesi	:	Kuzey-Doğu-Batı
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

Binaya Kuleli Sokağı tarafından girildiğinde zemin ve normal katlar ile çatı arası kat Atakule GYO AŞ'nin şirket binası olarak kullanılmakta olup bu bölümde zeminler, zemin katın ve birinci normal katın tamamında, ikinci normal katın kat holünde ve tüm merdivenlerde epoksi malzeme, 2. normal kattaki odalarda halı, çatı arası kattaki odada özel seramik, banyoda tamamen akrilik (corian) malzeme, mutfaklarda ve wc'lerde seramik, teraslarda treverten mermer kaplıdır. Duvarlar; çatı arası katta dekoratif deri malzeme ile kaplı, diğer tüm odalarda ve mutfaklarda duvar kağıdı kaplı, wc'lerde seramik kaplı merdiven evlerinde boyalıdır. Tavanar 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.

2. bodrum katta ve 3. bodrum katta yer alan dükkanda zeminler; giriş bölümünde ve wcde epoksi malzeme ile kaplı, dans salonlarında ve soyunma odalarında laminat parke kaplıdır. Duvarlar; dans salonu bölümünde geniş aynalar ve duvar kapı ile kaplı, diğer alanlarda ve tavanlarda boyalıdır.

Binanın dördüncü bodrum katında yer alan garaj bölümünde zeminler mukavemetli düzleştirilmiş beton kaplı, duvarlar ve tavanlar badanalıdır. Bu bölümde Baymak marka boiler kazanlı kombi sistemi, hidrofor, jeneratör ve elektrik panoları bulunmaktadır.

Binada kullanılan inşaat, dekorasyon malzeme ve işçilik kalitesi üst seviyededir.

## 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. Ankara çevresinde plato üzerinde yükselen münferit dağlar ile kuzeydeki dağlık sahada ise yağışlardaki artış yüzünden orman örtüsü kendini belli etmeye başlar. Güneyde İç Anadolu ikliminin bariz özellikleri olan step iklimi, kuzeyde ise Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Kara ikliminin hüküm sürdüğü bu bölgede kış sıcaklıkları düşük, yaz ise sıcak geçer.

Ankara, başkent olmadan önce otuz bin kişilik bir nüfusa sahipti; ancak başkent olduktan sonra önce İstanbul ve İzmir'den sonra en kalabalık üçüncü kent oldu, ardından İzmir'i geçerek İstanbul'dan sonra Türkiye'nin en kalabalık kenti oldu. Ankara bugün dünyanın en kalabalık 38. kentidir. Kent nüfusu bugün beş milyon civarında olmakla birlikte her geçen gün büyümektedir. Kent, ülkenin en çok göç alan kentlerindedir.



Harita 1 - Ankara'nın Konumu

Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışmaktadır ve bu sektör ilin gayrisafi hasılasında en büyük paya sahiptir. Bu sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır. Ankara il genelinde toprakların %60'ı tarım alanı olarak kullanılmaktadır ve bu oran Türkiye ortalamasının oldukça üzerindedir.[44] 2001 yılı itibarıyla Gayri Safi Yurtiçi Hasılasının Ankara'ya düşen kısmının %45.3'ü ticarettten kaynaklanmaktaydı. 2001 yılında en hızlı gelişen ekonomik sektör yılda %231 ile "banka hizmetleri", en hızlı gerileyen sektör ise "madencilik ve taş ocakçılığı" idi (%-55) Türkiye gayrisafi millî hasıla'sının %9'una sahiptir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlanmış olduğu 2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Ankara'nın Toplam Nüfusu 5.045.083 kişidir. Nüfus artış hızı binde 15,89 olarak ölçülmüştür.

#### 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. İl merkezine 9 km. uzaklıktaki Çankaya'nın yüzölçümü 307 km<sup>2</sup>, 2000 Yılı Genel Sayım sonuçlarına göre; toplam nüfusu 769.331'dir. Cumhuriyet öncesinde küçük bir köy niteliğinde olan Çankaya, Ankara'nın başkent olmasından, Atatürk'ün konutunun burada yer almasından sonra önem kazanmıştır. Bundan sonra da Çankaya, bir yandan kentle bütünleşmiş, diğer yandan da Ankara'nın lüks bir semt durumuna gelmiştir. Devlet ve hükümet yönetimini sağlayan tüm kuruluşlar Çankaya'da toplanmıştır. Ülkenin en önemli kamusal karar organlarını, üniversitelerini, çeşitli ülkelerin büyükelçiliklerini, iş alanlarını, ticaret merkezlerini, bankaları, büyük otelleri, kültür ve sanat kuruluşlarını, restoranları, eğlence ve dinlence yerlerini barındıran bir yerleşim alanıdır. Çankaya Cumhurbaşkanlığı konutu 483 dönümlük bir alan üzerinde kurulmuştur. Bu yerleşimin içerisinde Müze Köşk, Çankaya Köşkü (Pembe Köşk), Camlı Köşk, Yeni Hizmet Binası, Yeni Genel Sekreterlik ve Devlet Denetleme Kurulu Binası, Başyaverlik Binası, İdari ve Mali İşler ve Koruma Müdürlüğü binaları, Basın Toplantı Salonu, Resepsiyon Salonları, İtfaiye Binası, Sosyal Tesisler, Garaj, Sera, Halı Saha ve Tenis Kortu ile lojmanlar bulunmaktadır.

Ankara'nın önemli ilçelerinden olan Çankaya'da Atatürk Orman Çiftliği, Anıtkabir Atatürk Müzesi, Atatürk Anıtı (Zafer Anıtı-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 özellikli 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.

2015 yılından beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

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

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### **4.3 - Bilgilerin Kaynağı**

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



#### 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

##### 4.4.1 - Olumlu Faktörler

- \* 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 ve dekorasyon malzeme ve işçilik kalitesinin üst seviyededir.
- \* 1 nolu dükkan ana taşınmazın 3. bodrum katında olmasına karşın İzci Sokak'a göre giriş kat seviyesinde, 2 nolu konut İzci Sokak'a göre kot farkından dolayı 2. normal kat seviyesindedir.
- \* 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 düşünölmektedir.
- \* Soldan bitişik nizamda inşa edilmiştir.
- \* Binanın her iki cephesindeki sokak da tek yönlü trafiğe açık durumdadır.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

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

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Atakule GYO AŞ. Şirket Binası' nı da oluşturan 2 adet bağımsız bölüm ve halihazırda boş olan 1 adet konut nitelikli gayrimenkul ve dans kulübü olarak kullanılan 1 adet bağımsız bölümün pazar değerinin tespitine ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) kullanılmıştır.

### 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

#### Satılık Emsaller

\* KULELİ GAYRİMENKUL

Tel 0 532 384 11 30

Taşınmazın bulunduğu bölgede aynı sokakta iki yan binada, zemin katta yer alan 3+1, 160 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip konut nitelikli taşınmaz için 230.000.- TL istenmektedir. Eski binada yer almaktadır. Şerefiyesi daha düşüktür. (1.437,50.-TL/m<sup>2</sup>)

\* EMPA GAYRİMENKUL

Tel 0 533 735 17 57

Taşınmaza yakın konumda İzci Sokak'ın alt bölümlerinde, 5 adet daireden oluşan komple bina satılıktır. Merkezi ısıtma sistemli (yakın zamanda ısıtma sistemi yenilenmiş), arıtma sistemi olan, 710 m<sup>2</sup> arsası olan 1386 m<sup>2</sup> kullanım alanı olan bina için 3.500.000.- TL istenmektedir. Taşınmazın konum olarak ve bina inşa kalitesi olarak şerefiyesi daha düşüktür. Halihazırda 7.500. USD (16.500. TL) kira geliri olduğu belirtilmiştir. (Satılık: 2.525.-TL/m<sup>2</sup>) (Kiralık: 11,90 TL/m<sup>2</sup>) (Kapitalizasyon.Oranı.=%5,65)

\* REMAX LOT 2

Tel 0 312 441 86 86

Taşınmazla aynı bölgede Filistin Sokak üzerinde, 606 m<sup>2</sup> arsa üzerinde 270 m<sup>2</sup> taban oturumlu, 900 m<sup>2</sup> net, 1400 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanlı bina komple satılıktır. Bina eskidir. Yıkılıp yenniden yapılması yönünde ya da binanın komple tadilatından geçmesi fikrine dayalı olarak pazarlanmaktadır. Taşınmaz Filistin Sokak üzerinde yer aldığı için konum olarak şerefiyesi daha yüksektir ancak inşaat ve dekorasyon kalitesi olarak şerefiyesi daha düşüktür. 1.950.000.-USD (4.337.775.-TL) istenilmektedir. (1.392.-USD/m<sup>2</sup> -3.098.-TL/m<sup>2</sup>)

\* NET GLOBAL GAYRİMENKUL

Tel 0533 3458383

Taşınmazın bulunduğu bölgede Filistin Sokak ile İzci Sokak'ın kesiştiği köşede yer alan arsa üzerinde 5 bağımsız bölümden oluşan, zemin katında dükkan olan yeni inşa edilmiş, dış cephesi giydirmeli, 2500 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip bina ayrı ayrı bağımsız bölümler halinde ya da bütün olarak satılıktır. İçi natamamdır. Konum olarak şerefyesi daha iyidir. 4.000.000.-USD ( 8.898.000.TL) istenmektedir. (1.600.-USD/m<sup>2</sup> -3.559.-TL/m<sup>2</sup>)

\* HOME GAYRİMENKUL

Tel 0 312 447 48 51

Taşınmazın bulunduğu bölgede Kuleli Sokak üzerinde, eski binada, kotta yer alan, 3+1, 150 m<sup>2</sup>, tamamen yapılı olduğu belirtilen daire satılıktır. 260.000.- TL istenmektedir. Şerefyesi hem konum olarak hem de inşaat ve dekorasyon kalitesi olarak daha düşüktür. 260.000.-TL istenmektedir. (1.733.-TL/m<sup>2</sup>)

**Kiralık Emsaller**

\* MYLAND GAYRİMENKUL (05325585502)

Taşınmaza yakın konumda Filistin Sokağı üzerinde yer alan 6 tane 3+1, 140 m<sup>2</sup> ofis alanından ve 60 m<sup>2</sup> dükkan alanından oluşan taşınmaz ayrı ayrı bağımsız bölümler halinde ya da komple kiralıktır. Brüt 1080 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olduğu öğrenilmiştir. Ofisler in her biri için 2.500. TL (17,85 TL/m<sup>2</sup>), dükkan için 7.000.- TL (116 TL/m<sup>2</sup>) kira istenmektedir. Komple bina olarak bakıldığında kira bedeli 22.000.-TL (20,37 TL/m<sup>2</sup>)

\* COLDWELL BANKER (0312 236 25 35)

Taşınmazın bulunduğu bölgede, yakın konumda, işyeri olarak kullanılan eski binada, 3 adet, 4+1, her biri 180 m<sup>2</sup>, ofis olarak kullanılabilir daireler kiralıktır. Dairelerden 2 tanesi kotta yer almakta olup 1.200. TL (6,66 TL/m<sup>2</sup>) kira istenmektedir. Ön cephede 2. katta yer alan daire için 1.750. TL (9,72 TL/m<sup>2</sup>) kira istenmektedir. Ofislerin inşaat ve dekorasyon kalitesi olarak şerefyesi daha düşüktür.

### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)
SATIŞ FİYATI		3.500.000	4.337.000	8.898.000
SATIŞ TARİHİ		-	-	
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	1.423,00	1.386	1.400	2.500
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		2.525	3.098	3.559
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -10%
İMAR KOŞULLARI				
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	BENZER 0%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-30%	-40%	-40%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	1.920	1.768	1.859	2.136

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.

Emsal karşılaştırma tablosundanda yer alan Emsal 2 ve Emsal 3, değerlendirilen taşınmazların bulunduğu binaya göre inşaat ve dekorasyon kalitesi daha düşük olan binalarda yer almaktadır. Emsal 4 te yer alan taşınmazların iç kısımları natamam durumda olup genel inşaat kalitesi olarak ekspertiz konusu taşınmazlara benzer özelliklerdedir. Emsaller değerlendirilirken, konum, cephe, manzara, inşaat ve dekorasyon kalitesi, mimari özellikleri, binanın yaşı gibi kriterler dikkate alınmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan benzer nitelikli taşınmazların ortalama m<sup>2</sup> satış değerinin 1750-3000 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 1.920.-TL olarak takdir edilmiştir.

**Bu yöntem ile 4 adet taşınmazdan oluşan binanın toplam değeri;**

$$1.920 \text{ .-TL/M}^2 \times 1.423,00 \text{ M}^2 = 2.732.160 \text{ .-TL}$$

$$\text{BİNANIN (DÜZELTİLMİŞ) TOPLAM DEĞERİ} = 2.733.000 \text{ .-TL}$$

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

#### **Bağımsız Bölüm Değer Listesi**

Bağ.BI. No	Bulunduğu Kat	Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> Birim Değeri (TL)	Taşınmazın Değeri (TL)
1	3. bodrum 2. bodrum	253,92	2.465	625.913
2	1. bodrum	142,23	2.700	384.021
3	Zemin	142,23	3.650	519.140
4	1. kat, 2. kat Çatı arası kat	369,05	3.260	1.203.103
<b>TOPLAM</b>		<b>907,43</b>	<b>3.011</b>	<b>2.732.176</b>

#### **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 % 6,5 - % 8,5 civarında olduğu gözlemlenmiş ve bağımsız bölüm bazında %7,5 ve %8,5 olarak bu çalışmada kullanılmıştır.

### 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 yöntemle göre toplam değeri olarak 2.783.174.-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	Taşınmazın Değeri (-TL)
1	3. bodrum 2. bodrum	253,92	13,50	3.428	41.135	7,5%	548.467
2	1. bodrum	142,00	18,00	2.556	30.672	8,5%	360.847
3	Zemin	142,00	24,00	3.408	40.896	7,5%	545.280
4	1. kat, 2. kat Çati arası kat	369,05	22,50	8.304	99.644	7,5%	1.328.580
TOPLAM		906,97	19,50	17.696	212.347	7,75%	2.783.174

### 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

- Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre;  
Taşınmazın toplam değeri: 2.733.000.- TL olarak hesaplanmıştır.
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre;  
Taşınmazın toplam değeri: 2.783.174.-TL olarak hesaplanmıştır.
- İki 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 ve emsal karşılaştırma yönteminin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için emsal karşılaştırma yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

### 6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

### 6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazların tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

### 6.5.4 - Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre yasal gereklere yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazın inşaatı tamamlanmış, yapı kullanma izin belgesi alınmış ve kat mülkiyetine geçilmiştir.

### 6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede taşınmazların büyüklükleri, katları ve konumlarına göre aylık kira birim m<sup>2</sup> değerlerinin değiştiği gözlemlenmiştir. Bölgeden elde edilen veriler dikkate alındığında kira bedellerinin kullanım şekli, cephe, alan, konum vb özelliklere göre işyeri ve ofis kullanımı için 13-25.-TL/m<sup>2</sup>/ay, dükkan kullanımları için 25-35.-TL/ay civarında olduğu gözlemlenmiştir.

Buna göre 4 adet taşınmazın toplam aylık kira değeri 17.696.-TL olarak belirlenmiştir. Bağımsız bölümlerin ayrı ayrı kira değerleri aşağıdaki tablodadır.

Bağ.Bi. No	Bulunduğu Kat	Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> Birim Kira Değeri (TL/AY/m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri (.-TL)
1	3. bodrum 2. bodrum	253,92	13,50	3.428	41.135	7,5%	548.467
2	1. bodrum	142,00	18,00	2.556	30.672	8,5%	360.847
3	Zemin	142,00	24,00	3.408	40.896	7,5%	545.280
4	1. kat, 2. kat Çati arası kat	369,05	22,50	8.304	99.644	7,5%	1.328.580
TOPLAM		906,97	19,50	17.696	212.347	7,75%	2.783.174



**6.5.6 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

**İmar bilgilerinde yapılan incelemede;** Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında "bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

**Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;** Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

## 7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 4 adet taşınmazın

30.12.2014 tarihli toplam değeri için ;

**2.733.000 .-TL**

**(İkimilyonyediyüzotuzüçbinTürkLirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**3.224.940 .-TL**

Sigorta değeri için;

**924.950 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

4 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV DAHİL ) ( % 18 )
<b>2.733.000</b>	<b>1.178.017</b>	<b>962.324</b>	<b>3.224.940</b>

1 USD = 2,3200 .-TL

1 EURO = 2,8400 .-TL

**Değerleme Uzmanı**



**Serdar ETİK**

Lisans No: 402403

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**A.Ali YERTUT**

Lisans No: 400544

- \* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- \* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.
- \* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- \* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.