

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

**ANKARA  
ÇANKAYA'DA 4  
ADET MESKEN VE  
1 ADET MAĞAZA  
DEĞERLEME  
RAPORU**

**Rapor No:** 2012R071

**Rapor Tarihi:** 13.06.2012

**Raporu Talep Eden:**

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı  
A.Ş. Kuleli Sokak, No:3/3-4 GOP-  
Çankaya/ANKARA

## YÖNETİCİ ÖZETİ

<b>Değerleme Konusu Mülkler ve Kullanımı</b>	: 4 adet mesken ve 1 adet mağazadan oluşan bodrum + zemin + 4 normal katlı yapı.
<b>Gayrimenkullerin Konumu ve Adresi</b>	: Güven Mahallesi, Farabi Sokak, No:27 Çankaya/ANKARA
<b>Raporu Hazırlayan</b>	: EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	: 13.06.2012
<b>Rapor No</b>	: 2012R071
<b>Çalışmanın Tanımı</b>	: Gayrimenkullerin emsal karşılaştırma ve direkt kapitalizasyon yaklaşımlarını kullanarak piyasa değeri ve emsal karşılaştırma yaklaşımına göre piyasa kira değeri takdiri.
<b>Raporu Talep Eden</b>	: Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Tapu Bilgileri</b>	: Ankara ili, Çankaya ilçesi, Güven Mahallesi, 129-b-13-a-1-b pafta, 5201 ada, 10 parsel no'lu "6 katlı apartman beton" vasıflı ana gayrimenkulde konumlu, 1 bağımsız bölüm no'lu "Mağaza" ve 2, 3, 4, 5 bağımsız bölüm no'lu "Mesken" nitelikli gayrimenkuller.
<b>İmar Durumu</b>	: Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel "konut" alanında kalmaktadır. Detaylı bilgi 4.5.1 Gayrimenkulün İmar Bilgileri bölümündedir.

### EMSAL KARŞILAŞTIRMA

#### YAKLAŞIMINA GÖRE 13.06.2012

#### TARİHLİ GAYRİMENKULLERİN

#### İNŞAATLARININ TAMAMLANMASI

#### VARSAYIMLIYLA TOPLAM PİYASA

#### DEĞERİ (KDV HARİÇ)

: 3.263.000.-TL (Üçmilyonikiyüzaltmışüçbin- Türk Lirası)  
1.803.000.-USD (Birmilyonsekiyüzüçbin- Amerikan Doları) <sup>1</sup>

### EMSAL KARŞILAŞTIRMA

#### YAKLAŞIMINA GÖRE 13.06.2012

#### TARİHLİ GAYRİMENKULLERİN

#### İNŞAATLARININ TAMAMLANMASI

#### VARSAYIMLIYLA

#### TOPLAM PİYASA DEĞERİ (%18

#### KDV DAHİL) <sup>2</sup>

: 3.850.000.-TL (Üçmilyonsekiyüzellibin- Türk Lirası)  
2.127.000.-USD (İkimilyonyüzyirmiyedibin- Amerikan Doları) <sup>3</sup>

**1 USD=1,81- TL kabul edilmiştir.**

### BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı olarak değerlendirme yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı olarak mülkü denetlediğimizi beyan ederiz.

### Değerlemeye Yardım Edenler<sup>4</sup>

Can İsmet SİPAHİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Özgül ŞAHİN Lisans N°: 400461, MRICS	Cansel Şirin YAZICI Lisans N°: 400112, FRICS

<sup>1</sup> 1 USD Değer sadece bilgi vermek amaçlı yazılmıştır. 1 USD= 1,81 -TL olarak kabul edilmiştir.

<sup>2</sup> KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.

<sup>3</sup> 3 USD Değer sadece bilgi vermek amaçlı yazılmıştır. 1 USD= 1,81 -TL olarak kabul edilmiştir.

<sup>4</sup> Bilgi amaçlıdır

EVA, Rapor N°: 2012R071, Rapor Tarihi 13.06.2012

## ÖNGÖRÜLER VE KISITLAYICI KOŞULLAR

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi-hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları .vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu Kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Bu raporda mülk üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile ilgili hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

## İÇİNDEKİLER

<b>BÖLÜM 1</b>	<b>5</b>
<b>RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>5</b>
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1.2 Rapor Türü	5
1.3 Raporu Hazırlayanlar	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Müşteri Bilgileri ve Dayanak Sözleşmesi	5
1.6 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	5
1.7 Şirket Bilgileri	5
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
<b>BÖLÜM 2</b>	<b>6</b>
<b>DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI</b>	<b>6</b>
2.1 Değer Tanımları	6
2.1.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	6
2.1.2 Düzenli Likidite Değeri	6
2.1.3 Zorunlu Likidite Değeri (Tasfiye Değeri)	6
2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	6
2.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	7
2.2.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı	7
2.2.3 Maliyet Yaklaşımı	7
2.2.4 Geliştirme Yaklaşımı	7
<b>BÖLÜM 3</b>	<b>8</b>
<b>GENEL, ÖZEL VE SEKTÖREL VERİLER</b>	<b>8</b>
3.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler	8
3.1.1 Demografik Veriler	8
3.1.2 Ekonomik Veriler	9
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	9
3.2.1 Ankara İli	9
3.2.2 Çankaya İlçesi	10
<b>BÖLÜM 4</b>	<b>11</b>
<b>GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER</b>	<b>11</b>
4.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	11
4.2 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri	13
4.3 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri, İncelemeleri ve Yasal Süreci	15
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	15
4.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği	15
4.5 Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreci	15
4.5.1 İmar Bilgileri, Mevcut Durum	15
4.5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	16
4.6 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	17
<b>BÖLÜM 5</b>	<b>17</b>
<b>GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER</b>	<b>17</b>
5.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Niteliği	17
5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	17
5.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekân İnşaat Özellikleri	18
5.4. Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	19
<b>BÖLÜM 6</b>	<b>20</b>
<b>EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ</b>	<b>20</b>
6.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi Tanımı	20
<b>BÖLÜM 7</b>	<b>21</b>
<b>GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ</b>	<b>21</b>
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler - SWOT Analizi	21
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	21
7.2.1 Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Yaklaşımı Analizi	21
7.2.2 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi	23
7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	24
<b>BÖLÜM 8</b>	<b>25</b>
<b>SONUÇ - NİHAİ DEĞER TAKDİRİ</b>	<b>25</b>
<b>EKLER</b>	<b>26</b>

**1.1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 15.05.2012 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 11.06.2012 tarihinde, 2012R071 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

**1.2 Rapor Türü**

Bu rapor, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Güven Mahallesi, 129-b-13-a-1-b pafta, 5201 ada, 10 parsel no'lu 6 katlı apartman beton vasıflı ana gayrimenkulde konumlu, 1 bağımsız bölüm no'lu "Mağaza" ve 2, 3, 4, 5 bağımsız bölüm no'lu "Mesken" nitelikli gayrimenkullerin 11.06.2012 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu ilgili tebliğlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

**1.3 Raporu Hazırlayanlar**

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, sorumlu değerlendirme uzmanı Özdil ŞAHİN ve sorumlu değerlendirme uzmanı Cansel Şirin YAZICI tarafından hazırlanmıştır. Can İsmet SİPAHİ raporun hazırlanması sırasında destek vermiştir.

**1.4 Değerleme Tarihi**

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 15.05.2012 tarihinde çalışmalara başlamış ve 11.06.2012 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

**1.5 Müşteri Bilgileri ve Dayanak Sözleşmesi**

Bu değerlendirme raporu, Kuleli Sokak, No:3/3-4 G.OP-Çankaya/ANKARA adresinde faaliyet gösteren Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirlemek üzere taraflar arasında imzalanan 02.01.2012 tarihli gayrimenkul değerlendirme sözleşmesine istinaden hazırlanmıştır.

**1.6 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar**

Değerleme çalışması sırasında müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

**1.7 Şirket Bilgileri**

Şirketimiz, 18.09.2008 tarih ve 23406 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, gayrimenkul (taşınmaz) değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 220.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

- Şirketimiz 23 Mart 2009 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.
- Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 27.01.2011 tarih ve 4030 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11.maddesine istinaden bankalara değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.
- Şirketimiz, 16.02.2011 tarihi itibarıyla, İngiliz RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" Statüsüne alınmıştır.

## 1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde söz konusu gayrimenkule ilişkin değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	-	-	-
Rapor Numarası	-	-	-
Raporu Hazırlayanlar	-	-	-
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL)	-	-	-

## BÖLÜM 2

## DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

### 2.1 Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

#### 2.1.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değeri)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- ✓ Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- ✓ Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- ✓ Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- ✓ Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,
- ✓ Gayrimenkulün satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- ✓ Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere “Piyasa Değeri” denir.

#### 2.1.2 Düzenli Likidasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likidasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

#### 2.1.3 Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

### 2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı”dır.

### **2.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

### **2.2.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı**

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

**Direkt Kapitalizasyon:** Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

### **Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu)**

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

### **2.2.3 Maliyet Yaklaşımı**

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

### **2.2.4 Geliştirme Yaklaşımı**

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerinin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

### 3.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler

#### 3.1.1 Demografik Veriler<sup>5</sup>

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2011 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 74 milyon 724 bin 269 olarak saptandığı açıklanmıştır. 2010 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre %1,4 artış olmuştur. Ülkemizde Şehirlerde ikamet eden nüfus (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 57.385.706, köy nüfusu (bucak ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 17.338.563 kişidir.

Ülkedeki üç büyük ilin nüfusu ve bu illerin şehir merkezlerinin nüfusu aşağıdaki gibidir:

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)	Şehir Nüfusunun Toplam Nüfusa Oranı
İstanbul	13.624.240	13.483.052	%99
Ankara	4.890.893	4.762.116	%97
İzmir	3.965.232	3.623.540	%91

Türkiye’de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 20 yılda önemli artış göstermiştir. Yıllar itibarı ile şehirde yaşayanların toplam nüfusa oranının aşağıdaki tabloda görmek mümkündür.

Yıllar	Şehirde Yaşayanların Toplam Nüfusa Oranı
1990	%59,0
2000	%64,9
2010	%76,3

Türkiye nüfusu genç bir nüfus dağılımına sahiptir. Nüfusun yarısı 29,2 yaşından küçüktür. Ülkede nüfusun yaş gruplarına dağılımı aşağıdaki gibidir:

Yaş Grupları	Yaş Grubu
0-14 Yaş	%26,6
15-64 Yaş	%67,2
65 ve üstü	%7,2

Türkiye genelinde nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen bir kilometrekareye düşen kişi sayısının illere göre dağılımı aşağıdaki gibidir. Ülke genelinde bu rakam, 2011 yılı için 92 kişi/km<sup>2</sup> iken, illere göre bu rakam 10 ile 2.472 kişi/km<sup>2</sup> arasında değişmektedir. En yoğun illeri aşağıdaki gibi listeleyebiliriz.

Şehir	Nüfus Yoğunluğu
İstanbul	2.472 kişi/ km <sup>2</sup>
Ankara	190 kişi/ km <sup>2</sup>
İzmir	331 kişi/ km <sup>2</sup>
Türkiye Ortalaması	92 kişi/km <sup>2</sup>

<sup>5</sup> Kaynak: www.tuik.gov.tr



### 3.1.2 Ekonomik Veriler

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Ardından gelen yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe olumlu gelişmeler kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında arz ve talep dengesinde oluşan tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Ancak 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 senesinde ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve dengeler değişmiştir.

2009 senesi gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye’de parlak bir yıl olmamıştır. 2010 yılının ilk aylarında 2009 yılında borç krizine giren Yunanistan’ın Euro bölgesini etkilemesi krizin atlantılamadığını göstermiştir. Daha sonra İspanya, Portekiz ve İrlanda’nın da borç krizine girmesi Euro’nun diğer para birimleri karşısında değer kaybetmesine yol açmıştır. Ekonomik büyüme ivmesindeki yavaşlama ile birlikte ekonomik büyümeyi tekrar hızlandırmak ve kalıcı hale getirmek için ABD ve AB Merkez Bankaları yeni parasal genişleme önlemleri almışlar ve uygulamaya koymuşlardır.

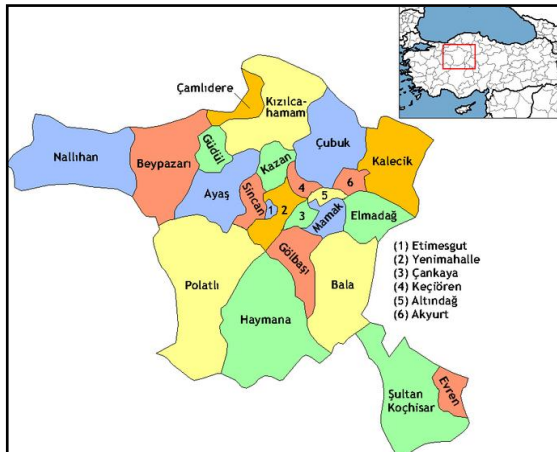
Avrupa’daki bu olumsuz gelişmelere rağmen 2011’de Türkiye’nin yüksek büyüme hedefleri, istikrarlı ekonomisi ve demografik avantajı küresel yatırım fonlarının ve diğer yatırımcıların ülkemize olan inançlarını yükseltmiştir.

İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Faizlerin yükselmesi, Avrupa’da devam eden Euro krizi, ekonomiyi soğutma hedefleri, cari açık riski ülkemizde iç talep beklentilerinin azalmasına yol açacağı düşünülmektedir. Daha önce Türkiye’ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetleri konusunda daha olumlu ancak yine de temkinli durumdadır.

Bütün bu veriler ışığında gayrimenkul sektörünün 2012 yılında sakin geçeceği düşünülmektedir.

## 3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

### 3.2.1 Ankara İli



Ankara ili Türkiye'nin İç Anadolu Bölgesi'nde yer almaktadır. Doğusunda Kırıkkale ve Kırşehir, kuzeyinde Çankırı ve Bolu, kuzeybatısında Bolu, batısında Eskişehir, güneyinde Konya ve Aksaray illeri bulunmaktadır. Ankara ilinin yüzölçümü yaklaşık 30.715 kilometre karedir.

Kara, hava ve demiryolu bakımından çok önemli bir kavşak noktasıdır. Coğrafi durumu sebebiyle doğudan batıya, kuzeyden güneye giden yol güzergâhlarının kavşak noktasıdır. Ankara-İstanbul, Ankara-İzmir, Ankara-Balıkesir, Ankara-İsparta-Burdur, Ankara-Zonguldak, Ankara-Adana,

Ankara-Elazığ-Diyarbakır güzergâhlarında trenle ulaşım mevcuttur. Uluslararası Ankara Esenboğa Havalimanı, şehir merkezine 25 km. mesafededir. 2006 yılında tamamen yenilenip kapasitesi ve işlevi çağdaştırılmıştır.

Ankara, ilçelerle birlikte 2011 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre toplam nüfusu ise 4.890.893 kişidir. Köy ve belde nüfusları toplamı 128.777 kişidir.

İl	Toplam Nüfus	Merkez Nüfusu	Köy ve Bucak Nüfusu	Yüzölçümü	Yoğunluk
Ankara	4.890.893	4.762.116	128.777	30.715	159 kişi/km <sup>2</sup>

İlin, büyük kısmı İç Anadolu Bölgesinde, diğer kısmı ise Batı Karadeniz Bölgesi'ndedir. Ovalık bir alanda kurulan ilin yüzölçümünün; yaklaşık % 50'sini tarım alanları, % 28'ini ormanlık ve fundalık alanlar, %12'sini çayır ve meralar, % 10'unu tarım dışı araziler teşkil etmektedir. Dağlık ve ormanlık Kuzey Anadolu ile kurak Konya Ovası arasında yer alan Ankara, Kızılırmak ve Sakarya Nehri ve havzaları ile çevrilmiş olup, kuzey ve kuzeybatısındaki dağlar yer yer ormanlık alanlarla kaplıdır. 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 (İl içi) ile Tuz Gölü, en uzun akarsuyunu yaklaşık 151 km.lik (İl içi) uzunluğu ile Sakarya Nehri, en büyük barajını 83,8 km<sup>2</sup>.lik yüzölçümü ile Sarıyar Barajı oluşturmakta olup, il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır.

Güneyde ve orta bölümlerde Bozkır İklimi, kuzeyde ise Karadeniz İklimi'nin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Genel olarak Bozkır İkliminin hüküm sürdüğü Ankara'da, kışlar soğuk ve kar yağışlı, yazlar ise sıcak ve kuraktır. Yağışlar en çok ilkbahar mevsiminde görülmektedir. Ankara'nın Akyurt, Altındağ, Ayaş, Bala, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Gölbaşı, Kalecik, Kazan, Keçiören, Mamak, Pursaklar, Sincan, Yenimahalle, Beypazarı, Çamlıdere, Evren, Gündül, Haymana, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı ve Şereflikoçhisar olmak üzere 25 ilçesi bulunmaktadır.

### 3.2.2 Çankaya İlçesi



İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara iline bağlı bir ilçe olan Çankaya, doğusunda Mamak, kuzeyinde Altındağ, batısında Yenimahalle, güneyinde Gölbaşı ile çevrilidir.

Ankara'nın güneyinde doğu batı yönüne uzanan yamaçlarda kurulmuştur. Günümüzde ilçe statüsü taşımakla beraber Ankara'nın metropol işlevlerinin yapıldığı, yerleşim ve iş alanlarının yer aldığı bir semttir. Cumhurbaşkanlığı konutunun burada bulunmasıyla Türkiye'nin siyasi yaşamında odak

noktası konumundadır.

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 semti durumuna gelmiştir.

Nüfus verilerine bakıldığında 2000 yılı nüfusu 769.331'dir. 2011 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre Çankaya ilçesinin nüfusu 813.339 olarak hesaplanmıştır. Nüfus artış oranı 2008 yılına göre %1 olarak hesaplanmıştır.

İlçe	Toplam Nüfus	Merkez Nüfusu	Köy ve Bucak Nüfusu	Yüzölçümü	Yoğunluk
Çankaya	813.339	813.339	-	267 km <sup>2</sup>	3.046 kişi/km <sup>2</sup>

Çankaya ilçesi, Ankara bütünü içerisinde sanayi sektöründe en yoğun işyeri ve işgücü sayısına sahip ilçelerden biridir. Konut alanları içindeki sanayi gelişimlerinin yoğun olduğu Çankaya ilçesinde özellikle tekstil sektörü baskın niteliğe sahiptir. Bunun yanında, Konya Yolu üzerinde Balgat yakınlarında bulunan daha çok gıda ürünlerine yönelik fabrikalar ve İmrahor vadisindeki Taş - Toprağa dayalı faaliyet kolunun yoğunlaştığı işletmeler bulunmaktadır.

Çankaya, 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 alanı haline gelmiştir.

1980'li yıllara kadar Atatürk Bulvarı-Ziya Gökalp Caddeleri üzerinde Kızılay-Kavaklıdere ve Maltepe-Kurtuluş eksenleri üzerinde yoğunlaşan Kızılay merkez gelişimi batı yönünde kamu hizmetlerinin yoğunlaşması sonucu tıkanmış; iş, tüketim, meslek ve kişisel hizmetler biçiminde prestij yapıları ve dönüşümleriyle Çankaya ve Gaziosmanpaşa yönünde bir ivme kazanmış, özellikle inşaat firmaları ve holding merkezleriyle yeni, üst düzey teknoloji ve hizmetleri pazarlayan iş hizmetleri, teknik hizmetler, mühendislik-mimarlık hizmetleri sunan meslek hizmetleri; Atakule, Karum gibi merkezlerde yoğunlaşan tüketim hizmetleri ve üst gelir gruplarına hizmet sunan kişisel hizmetler, kentin güneyindeki konut bölgelerine akın etmişlerdir. Söz konusu merkez işlevleri gelişimi; hem konut bölgelerini ve hem yapı yoğunluğu, alt yapı ve ulaşım kapasitesi açısından fiziksel yapıyı zorlayıcı bir nitelik göstermiştir.

## BÖLÜM 4

## GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

### 4.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

**Gayrimenkullerin açık adresi:** Güven Mahallesi, Farabi Sokak, No:27, Çankaya/Ankara.

Değerleme konusu taşınmazlar; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Güven Mahallesi, Farabi Sokak, No:27'de yer alan 4 adet mesken ve 1 adet mağaza niteliğindeki gayrimenkuller değerlendirme günü itibari ile boş durumdadır.

Gayrimenkullere ulaşım için, Çetin Emeç Bulvarı üzerinde doğu istikametinde ilerlerken Güvenlik Caddesi yönünde sola dönlür. Güvenlik Caddesi üzerinde yaklaşık 175 m. ilerledikten sonra değerlendirme konusu gayrimenkullerin yer aldığı Farabi Sokak yönünde sağa sapılır. Sokak üzerinde yaklaşık 295 m. ilerledikten sonra değerlendirme konusu taşınmazlara sağ kolda ulaşılır.

Taşınmazların yakın çevresinde CK Farabi Otel, Nizapark Otel, Karum AVM Kuğulu Park ve 3 katlı yaklaşık 30 yıllık konut fonksiyonlu yapılar bulunmaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkuller Farabi Sokağa cephelidir. Taşınmaza kent merkezinden ulaşım; özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile de sağlanabilmektedir.





**Konu Gayrimenkuller'den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;**

Yer	Mesafe
Karum AVM	~ 0,53 km.
Kızılay Meydanı	~ 2,70 km.
Çankaya Belediyesi	~ 3,00 km.

#### 4.2 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

<b>İli</b>	: Ankara
<b>İlçesi</b>	: Çankaya
<b>Bucağı</b>	: -
<b>Mahallesi</b>	: Güven
<b>Köyü</b>	: -
<b>Sokağı</b>	: -
<b>Mevkii</b>	: -
<b>Yüzölçümü</b>	: 514 m <sup>2</sup>
<b>Pafta No.</b>	: 129-b-13-a-1-b
<b>Ada No.</b>	: 5201
<b>Parsel No.</b>	: 10
<b>Ana Gayrimenkul Vasfi</b>	: 6 Katlı Apartman Beton
<b>Gayrimenkulün Niteliği</b>	: Mağaza
<b>Arsa Payı</b>	: 20/116
<b>Kat Numarası</b>	: Zemin
<b>Bağımsız Bölüm Numarası</b>	: 1
<b>Sahibi</b>	: Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Tapunun Türü</b>	: Kat Mülkiyeti

<b>İli</b>	: Ankara
<b>İlçesi</b>	: Çankaya
<b>Bucağı</b>	: -
<b>Mahallesi</b>	: Güven
<b>Köyü</b>	: -
<b>Sokağı</b>	: -
<b>Mevkii</b>	: -
<b>Yüzölçümü</b>	: 514 m <sup>2</sup>
<b>Pafta No.</b>	: 129-b-13-a-1-b
<b>Ada No.</b>	: 5201
<b>Parsel No.</b>	: 10
<b>Ana Gayrimenkul Vasfi</b>	: 6 Katlı Apartman Beton
<b>Gayrimenkulün Niteliği</b>	: Mesken
<b>Arsa Payı</b>	: 24/116
<b>Kat Numarası</b>	: 1
<b>Bağımsız Bölüm Numarası</b>	: 2
<b>Sahibi</b>	: Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Tapunun Türü</b>	: Kat Mülkiyeti

<b>İli</b>	: Ankara
<b>İlçesi</b>	: Çankaya
<b>Bucağı</b>	: -
<b>Mahallesi</b>	: Güven
<b>Köyü</b>	: -
<b>Sokağı</b>	: -
<b>Mevkii</b>	: -
<b>Yüzölçümü</b>	: 514 m <sup>2</sup>
<b>Pafta No.</b>	: 129-b-13-a-1-b
<b>Ada No.</b>	: 5201
<b>Parsel No.</b>	: 10

<b>Ana Gayrimenkul Vasfi</b>	: 6 Katlı Apartman Beton
<b>Gayrimenkulün Niteliği</b>	: Mesken
<b>Arsa Payı</b>	: 24/116
<b>Kat Numarası</b>	: 2
<b>Bağımsız Bölüm Numarası</b>	: 3
<b>Sahibi</b>	: Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Tapunun Türü</b>	: Kat Mülkiyeti

<b>İli</b>	: Ankara
<b>İlçesi</b>	: Çankaya
<b>Bucağı</b>	: -
<b>Mahallesi</b>	: Güven
<b>Köyü</b>	: -
<b>Sokağı</b>	: -
<b>Mevkii</b>	: -
<b>Yüzölçümü</b>	: 514 m <sup>2</sup>
<b>Pafta No.</b>	: 129-b-13-a-1-b
<b>Ada No.</b>	: 5201
<b>Parsel No.</b>	: 10
<b>Ana Gayrimenkul Vasfi</b>	: 6 Katlı Apartman Beton
<b>Gayrimenkulün Niteliği</b>	: Mesken
<b>Arsa Payı</b>	: 24/116
<b>Kat Numarası</b>	: 3
<b>Bağımsız Bölüm Numarası</b>	: 4
<b>Sahibi</b>	: Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Tapunun Türü</b>	: Kat Mülkiyeti

<b>İli</b>	: Ankara
<b>İlçesi</b>	: Çankaya
<b>Bucağı</b>	: -
<b>Mahallesi</b>	: Güven
<b>Köyü</b>	: -
<b>Sokağı</b>	: -
<b>Mevkii</b>	: -
<b>Yüzölçümü</b>	: 514 m <sup>2</sup>
<b>Pafta No.</b>	: 129-b-13-a-1-b
<b>Ada No.</b>	: 5201
<b>Parsel No.</b>	: 10
<b>Ana Gayrimenkul Vasfi</b>	: 6 Katlı Apartman Beton
<b>Gayrimenkulün Niteliği</b>	: Mesken
<b>Arsa Payı</b>	: 24/116
<b>Kat Numarası</b>	: 4
<b>Bağımsız Bölüm Numarası</b>	: 5
<b>Sahibi</b>	: Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Tapunun Türü</b>	: Kat Mülkiyeti

### 4.3 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri, İncelemeleri ve Yasal Süreci

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Ankara ili, Çankaya ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nden 07.06.2012 tarihli resmi takyidat yazısına göre taşınmazlar üzerinde;

#### Beyanlar Hanesinde:

- 15.12.2011 tarihli yönetim planı (19.12.2011 tarih, 61291 yevmiye) bulunmaktadır.

### 4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkule ilişkin son 3 yıl içerisinde;
  - “05.01.2004 tarih ve 36 yevmiye numarası ile 16.10.2003 tarihinden başlamak üzere seneliği 18.000.000.000 TL bedelle Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 10 yıl süre ile kiralanmıştır” kira şerhi 09.04.2010 tarih ve 4237 yevmiye numarası ile terkin edilmiştir.
  - Tam hissesi ile Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına 19.12.2011 tarih ve 61291 yevmiye numarası ile kat irtifakı tesis edilmiştir.
  - Tam hissesi ile Türkiye Vakıflar Bankası T. A. O. Memur ve Hizmetlileri Emekli ve Sağlık Yardım Sandığı Vakfı adına kayıtlı iken satış işleminden 09.04.2012 tarih ve 4237 yevmiye numarası ile Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.
- Konu taşınmaza ait Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınmış resmi “takyidat belgesi” ekte yer almaktadır.

### 4.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı yapıya ilişkin yapı ruhsatı, onaylı mimari projesi ve yapı kullanma izin belgelerinin alınmış olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu gayrimenkullerin SPK Mevzuatı uyarınca GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı düşünülmektedir.

### 4.5 Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreci

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır.

İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

### 4.5.1 İmar Bilgileri, Mevcut Durum

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 16.05.2012 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre ve 21.05.2012 tarih ve M.06.6.ÇAN 035.06.07/14617-753/12 sayılı resmi imar durum belgesine göre taşınmazın imar durumu ve yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir.

#### ✓ İmar Durumu:

Değerleme konusu taşınmaz, Çankaya Belediyesi tarafından yapılmış olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre “Konut” alanında kalmakta olup, yapılaşma koşulları;



- 5 kat,
- Ayrık nizam,
- Yan bahçe mesafesi 3,00 m., yola mesafesi 7,00 m yapılaşma koşullarına haizdir.

**Çankaya Belediyesi'nin İmar Durum Yazısındaki İmar Planı Örneği:**



✓ **Ruhsat ve İzinler:**

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü ve Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelere göre;

- 05.10.2011 onay tarihli, 1.459 m<sup>2</sup> kapalı alan, 4 adet mesken, 1 adet mağaza ve ortak alan için mimari proje bulunmaktadır.
- 5 adet bağımsız bölüm ve 1.459 m<sup>2</sup> kapalı alan için verilmiş 16.05.2011 tarih, 2011/89/11 sayılı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır.
- 1 adet dükkan, 4 adet daire ve 1.459 m<sup>2</sup> kapalı alan için verilmiş 24.11.2011 tarih, 2011/178/11 sayılı tadilat yapı ruhsatı bulunmaktadır.
- 1 adet dükkan, 4 adet daire ve 1.459 m<sup>2</sup> kapalı alan için verilmiş 16.05.2012 tarih, 39 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

**4.5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi**

- Değerleme konusu parselin hukuki durumunda son 3 yılı içeren herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.
- Değerleme konusu gayrimenkul için son üç yıllık dönem içinde imar planı değişikliğine ilişkin detaylar "**4.5 Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 yıllık Yasal Süreci**" bölümünde verilmiştir. Buna göre gayrimenkulün bağlı olduğu imar planının, son üç yıl içerisinde imar planında bir değişiklik meydana gelmemiştir. Değerleme konusu gayrimenkulün son 3 yıl içerisindeki imar durumu bilgilerini içeren Çankaya Belediyesi'nin 21.05.2012 tarihli yazısı ekte yer almaktadır.



#### 4.6 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı yapıya ilişkin yapı ruhsatı, onaylı mimari projesi ve yapı kullanma izin belgelerinin alınmış olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu gayrimenkullerin SPK Mevzuatı uyarınca GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı düşünülmektedir.

## BÖLÜM 5

## GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

### 5.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Niteliği

Değerleme konusu gayrimenkuller, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Güven Mahallesi, Farabi, Sokak, No:27'de kayıtlı 1 adet mağaza ve 4 adet mesken niteliğindeki gayrimenkullerdir.

Mahallinde, 05.10.2011 tarihli tadilat projesinde ve 24.11.2011 tarihli tadilat ruhsatında değerlendirme konusu gayrimenkullerin yer aldığı yapı bodrum + zemin + 4 normal kat + çatı katından oluşmaktadır. Yapının bodrum katı mevcut durumda ve onaylı mimari projesinde 317 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip olup; otopark, hidrofor, su deposu ve kazan dairesi olarak inşaa edilmiştir. Yapının zemin katında mevcut durumda ve onaylı mimari projesinde 143 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip 1 bağımsız bölüm numaralı mağaza, 1., 2., 3. ve 4. normal katlarında bulunan mesken nitelikli gayrimenkuller mevcut durumda ve onaylı mimari projesinde 191 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir. Çatı katında projesinde ve mevcut durumda makine dairesi bulunmakta olup 45 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı yapı toplam ortak alanlar dahil 1.459 m<sup>2</sup> kapalı alana sahiptir. Taşınmazlar değerlendirme günü itibari ile iç duvarları haricinde tamamlanmış olduğu tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlara zemin kattan ve kuzey cepheden giriş sağlanmaktadır. Değerleme konusu parsel ile komşu parseller arasında belirleyici sınırlar yer almakta olup, batı ve doğu cephesinin bir bölümü duvar ile çevrilmiştir.

### 5.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

#### Gayrimenkulün genel özellikleri:

<b>İnşaat Tarzı</b>	:	Betonarme
<b>İnşaat Nizamı</b>	:	Ayrık Nizam
<b>Binanın Kat Adedi</b>	:	7 (Bodrum + Zemin +4 Normal Kat + Çatı Katı)
<b>Ekspertiz Konusu Toplam Alan</b>	:	1 No'lu Mağaza: 143 m <sup>2</sup> 2 No'lu Mağaza: 191 m <sup>2</sup> 3 No'lu Mağaza: 191 m <sup>2</sup> 4 No'lu Mağaza: 191 m <sup>2</sup> 5 No'lu Mağaza: 191 m <sup>2</sup> (Mevcut Duruma ve Onaylı Mimari projesine göre)
<b>Yaşı</b>	:	~1
<b>Elektrik</b>	:	Nihai Elektrik Bağlantısı var.
<b>Su</b>	:	Nihai Su Aboneliği var.
<b>Kanalizasyon</b>	:	Kanal Bağlantısı Yapıldı
<b>Isıtma Sistemi</b>	:	-
<b>Jeneratör</b>	:	Var
<b>Asansör</b>	:	Var
<b>Yangın Merdiveni</b>	:	-
<b>Yangın Alarmı</b>	:	Var

<b>Park Yeri</b>	:	Var
<b>Dış Cephe</b>	:	Cam Giydirme

### 5.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekân İnşaat Özellikleri

<b>1 Numaralı Bağımsız Bölüm</b>		
Değerleme konusu gayrimenkul zemin katta konumlu olup mevcutta ve onaylı mimari projesinde mağaza niteliğindedir.		
<b>Kullanım Amacı</b>	:	Mağaza
<b>Kat</b>	:	Zemin
<b>Ekspertiz Konusu Alan</b>	:	<u>Mevcut durum ve Onaylı Mimari Projesine Göre: 143 m<sup>2</sup></u>
<b>Zemin</b>	:	60 cm * 60 cm Emperador Light Mermer
<b>Duvar</b>	:	Plastik Badana
<b>Tavan</b>	:	-
<b>Kapı</b>	:	Camlı, sürgülü kapı
<b>Aydınlatma</b>	:	-

<b>2 Numaralı Bağımsız Bölüm</b>		
Değerleme konusu gayrimenkul 1. normal katta konumlu olup mevcutta ve onaylı mimari projesinde mesken niteliğindedir. Bağımsız bölüm içerisindeki hacimler arasındaki duvarların henüz inşa edilmemiş olduğu tespit edilmiştir.		
<b>Kullanım Amacı</b>	:	Mesken
<b>Kat</b>	:	Zemin
<b>Ekspertiz Konusu Alan</b>	:	<u>Mevcut durum ve Onaylı Mimari Projesine Göre: 191 m<sup>2</sup></u>
<b>Zemin</b>	:	Şap + 60 cm * 60 cm Emperador Light Mermer
<b>Duvar</b>	:	Plastik Badana
<b>Tavan</b>	:	-
<b>Kapı</b>	:	-
<b>Aydınlatma</b>	:	-

<b>3 Numaralı Bağımsız Bölüm</b>		
Değerleme konusu gayrimenkul 2. normal katta konumlu olup mevcutta ve onaylı mimari projesinde mesken niteliğindedir. Bağımsız bölüm içerisindeki hacimler arasındaki duvarların henüz inşa edilmemiş olduğu tespit edilmiştir.		
<b>Kullanım Amacı</b>	:	Mesken
<b>Kat</b>	:	Zemin
<b>Ekspertiz Konusu Alan</b>	:	<u>Mevcut durum ve Onaylı Mimari Projesine Göre: 191 m<sup>2</sup></u>
<b>Zemin</b>	:	Şap + 60 cm * 60 cm Emperador Light Mermer
<b>Duvar</b>	:	Plastik Badana
<b>Tavan</b>	:	-
<b>Kapı</b>	:	-
<b>Aydınlatma</b>	:	-

<b>4 Numaralı Bağımsız Bölüm</b>	
Değerleme konusu gayrimenkul 3. normal katta konumlu olup mevcutta ve onaylı mimari projesinde mesken niteliğindedir. Bağımsız bölüm içerisindeki hacimler arasındaki duvarların henüz inşa edilmemiş olduğu tespit edilmiştir.	
<b>Kullanım Amacı</b>	: Mesken
<b>Kat</b>	: Zemin
<b>Ekspertiz Konusu Alan</b>	: <u>Mevcut durum ve Onaylı Mimari Projesine Göre: 191 m<sup>2</sup></u>
<b>Zemin</b>	: Şap + 60 cm * 60 cm Emparador Light Mermer
<b>Duvar</b>	: Plastik Badana
<b>Tavan</b>	: -
<b>Kapı</b>	: -
<b>Aydınlatma</b>	: -

<b>5 Numaralı Bağımsız Bölüm</b>	
Değerleme konusu gayrimenkul 4. normal katta konumlu olup mevcutta ve onaylı mimari projesinde mesken niteliğindedir. Bağımsız bölüm içerisindeki hacimler arasındaki duvarların henüz inşa edilmemiş olduğu tespit edilmiştir.	
<b>Kullanım Amacı</b>	: Mesken
<b>Kat</b>	: Zemin
<b>Ekspertiz Konusu Alan</b>	: <u>Mevcut durum ve Onaylı Mimari Projesine Göre: 191 m<sup>2</sup></u>
<b>Zemin</b>	: Şap + 60 cm * 60 cm Emparador Light Mermer
<b>Duvar</b>	: Plastik Badana
<b>Tavan</b>	: -
<b>Kapı</b>	: -
<b>Aydınlatma</b>	: -

#### **5.4. Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler**

- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkul bodrum + zemin + 4 normal kat + çatı katından oluşmaktadır.
- Değerleme günü itibari ile bağımsız bölümler iç duvarları haricinde tamamlanmıştır.
- Yapı girişi zemin kattan kuzey cephesinden sağlanmaktadır.
- Gayrimenkulde elektrik – iklimlendirme – mutfak ve lavabolar (sıhhi tesisat) gibi tüm altyapıları tamamlanmış olup kiracının tercih ve ihtiyaçlarına göre düzenlenebilecek şekilde bırakılmıştır.
- Gayrimenkullerin yakın çevresinde 4 – 5 katlı zemin katları mağaza ve üst katları konut niteliğinde yapılar bulunmaktadır.
- Değerleme konusu gayrimenkuller Farabi Sokak cephelidir.
- Taşınmazların sokağa yaklaşık 15 m’lik cephesi bulunmaktadır.

### 6.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi Tanımı

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımudur. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımudur.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Değerleme konusu taşınmazın en etkin ve verimli kullanımının, imar durumu, bölgenin yapısı, gayrimenkullerin konumu ve mevcut imar durumu ile uyumlu olan **“Konut + Ticaret”** amaçlı kullanımı olduğu düşünülmektedir.

### 7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler – SWOT Analizi

- **GÜÇLÜ YANLAR**

- ✓ Yeni yapı olması,
- ✓ Çevrede bu tarz yeni yapının sınırlı sayıda olması,

- **ZAYIF YANLAR**

- Taşınmazların bulunduğu sokakta yaya trafiğinin az olması,

- **FIRSATLAR**

- + Değerleme konusu taşınmazların kapalı otopark alanının bulunması ve konumu gibi özellikleri dikkate alındığında, özellikle kamu kuruluşları, bankalar ve özel firmalar (dershane, vb.) tarafından komple bina kiralama alanının yoğun talep gördüğü bir bölgede yer alması,

- **TEHDİTLER**

- ? Dünyada yaşanan finansal krizin, Türkiye üzerindeki olumsuz etkilerinin gayrimenkul sektörüne olumsuz yansımaları,

### 7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında gayrimenkul değeri için emsal karşılaştırma ve direkt kapitalizasyon yaklaşımları kullanılmıştır.

#### 7.2.1 Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Yaklaşımı Analizi

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda bölgede yer alan satılık ve kiralık gayrimenkullere ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir.

#### **Satılık ve Kiralık Konutlar:**

- Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı sokakta yer alan eski yapının ara katında bulunan 120 m<sup>2</sup>'lik daire 180.000 TL'ye satılık olduğu bilgisi öğrenilmiştir. (1.500 TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı sokakta yer alan eski yapının ara katında bulunan 130 m<sup>2</sup>'lik daire 250.000 TL'ye satılık olduğu bilgisi öğrenilmiştir. (1.923 TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı sokakta yer alan eski yapının ara katında bulunan 180 m<sup>2</sup>'lik daire 245.000 TL'ye satılık olduğu bilgisi öğrenilmiştir. (1.361 TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Kuloğlu sokakta yer alan eski yapının en üst katında bulunan 115 m<sup>2</sup>'lik daire 230.000 TL'ye satılık olduğu bilgisi öğrenilmiştir. (2.000 TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmazlar yakın konumda eski yapının ara katında bulunan 110 m<sup>2</sup>'lik daire 235.000 TL'ye satılık olduğu bilgisi öğrenilmiştir. (2.136 TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Cinnah Caddesi'nde yer alan eski yapının ara katında bulunan 195 m<sup>2</sup>'lik daire 350.000 TL'ye satılık olduğu bilgisi öğrenilmiştir. (1.795 TL/m<sup>2</sup>)

- Değerleme konusu taşınmazlar yakın konumda Yeşilyurt Sokakta yer alan eski yapının ara katında bulunan 145 m<sup>2</sup>'lik daire 1.000 TL'ye kiralık olduğu bilgisi öğrenilmiştir. (6,89 TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu gayrimenkuller ile aynı sokakta yer alan eski yapının ara katında bulunan 140 m<sup>2</sup>'lik daire 850 TL'ye kiralık olduğu bilgisi öğrenilmiştir. (6,07 TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu gayrimenkuller ile aynı sokakta yer alan eski yapının zemin katında bulunan içerisi yenilenmiş 135 m<sup>2</sup>'lik daire 1.200 TL'ye kiralık olduğu bilgisi öğrenilmiştir. (8,88 TL/m<sup>2</sup>)

### **Satılık Binalar:**

- Alaçam Sokakta içerisinde yaklaşık 500 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde inşa edilmiş yaklaşık 1.500 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip, zemin + 4 normal kattan oluşan, içerisinde 2 dükkan + 9 meskenden bulunan taşınmaz yaklaşık 6 ay önce 1.700.000 TL'ye satılmış olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (1.133 TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sokakta bulunan 500 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde inşa edilmiş ~1.000 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip, zemin + 2 normal kattan oluşan, içerisinde taşınmaz yaklaşık 1 yıl önce 1.200.000 TL'ye satılmış olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (1.200 TL/m<sup>2</sup>)

### **Satılık ve Kiralık Dükkanlar:**

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Yeşilyurt Sokakta yer alan 112 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip mağaza niteliğindeki taşınmaz 240.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi öğrenilmiştir. (2.143 TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Yeşilyurt Sokakta yer alan 60 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip mağaza niteliğindeki taşınmaz 176.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi öğrenilmiştir. (2.933 TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Alaçam Sokakta yer alan 60 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip mağaza niteliğindeki taşınmaz 80.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi öğrenilmiştir. (1.333 TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Güvenlik Caddesi'nde yer alan 180 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip mağaza niteliğindeki taşınmaz 580.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi öğrenilmiştir. (3.222 TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Cinnah Caddesi'nde yer alan 150 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip mağaza niteliğindeki taşınmaz 490.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi öğrenilmiştir. (3.267 TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Cinnah Caddesi'nde yer alan 110 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip mağaza niteliğindeki taşınmaz 415.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi öğrenilmiştir. (3.773 TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Cinnah Caddesi'nde yer alan 150 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip mağaza niteliğindeki taşınmaz 490.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi öğrenilmiştir. (3.267 TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Alaçam Sokakta yer alan 25 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip mağaza niteliğindeki taşınmaz 500 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi öğrenilmiştir. (20 TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Yeşilyurt Sokakta yer alan 24 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip mağaza niteliğindeki taşınmaz 500 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi öğrenilmiştir. (20,83 TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Güvenlik Caddesi'nde yer alan 40 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip mağaza niteliğindeki taşınmaz 1.400 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi öğrenilmiştir. (35 TL/m<sup>2</sup>)

✓ **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizine Göre Gayrimenkuller İçin Değerleme Uzmanının Profesyonel Görüşü:**

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde yeni yapı bulunmamaktadır bu nedenle değerlendirme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken yeni yapı olması dikkate alınmıştır. Gayrimenkullerin yakın çevresinde bulunan eski yapılardaki satılık konutlar 1.361 TL/m<sup>2</sup> – 2.136 TL/m<sup>2</sup>, kiralık konutlar 6,00 TL/m<sup>2</sup> – 8,00 TL/m<sup>2</sup>, satılık dükkanlar 1.080 TL/m<sup>2</sup> – 3.773 TL/m<sup>2</sup>, kiralık dükkanlar 20 TL/m<sup>2</sup> – 40 TL/m<sup>2</sup> bandı arasında pazarlanmakta olduğu bilgisi edinilmiştir.

**7.2.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri**

Değerleme konusu taşınmazlara emsal karşılaştırma yöntemine göre yasal durum değeri takdir edilirken; malzeme kalitesi, yeni yapı olması, dış cephe görünümü, konumu, görünürlüğü, ve sokak üzerindeki yaya trafiği dikkate alınarak değer takdiri yapılmıştır.

**Emsal Karşılaştırma Analizine Göre Taşınmazların Değeri:**

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Gayrimenkullerin Yasal Durum Değeri				
Bağımsız Bölüm No.	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Toplam Değer (TL)	Yaklaşık Toplam Değer (TL)
1 No'lu Mağaza	143	5.333	762.619	763.000
2 No'lu Mesken	191	3.273	625.143	625.000
3 No'lu Mesken	191	3.273	625.143	625.000
4 No'lu Mesken	191	3.273	625.143	625.000
5 No'lu Mesken	191	3.273	625.143	625.000
<b>Toplam</b>	<b>907</b>		<b>3.263.191</b>	<b>3.263.000</b>

Emsal Karşılaştırma Analizine göre gayrimenkullerin onaylı mimari projesine uygun olarak **inşaatının tamamlanması varsayımı ile toplam piyasa değeri 3.263.000.-TL** takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlara emsal karşılaştırma analizine göre yasal durum değeri takdir edilirken onaylı mimari projesindeki yasal alanlar üzerinden değer takdiri yapılmıştır.

**7.2.2 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi**

Değerleme konusu gayrimenkullerin yakın çevresinde bulunan mağaza niteliğindeki gayrimenkullerin yapılan incelemeler doğrultusunda kapitalizasyon oranının %9 , konut niteliğindeki gayrimenkullerin kapitalizasyon oranının %5,5 olduğu tespit edilmiştir.

Bölgede yer alan mağaza ve konut kiralari dikkate alınarak gayrimenkullerin konumu, niteliği, yapı kalitesi ve yasal alanları dikkate alınarak gayrimenkullerin aylık toplam kira değeri **17.000 TL** ve "Direkt Kapitalizasyon Yöntemine" göre gayrimenkullerin tamamlandığı takdirdeki toplam yasal durum değeri **3.239.000 TL** olarak belirlenmiştir.

Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımına Göre Gayrimenkullerin Yasal Durum Değeri					
Bağımsız Bölüm No.	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Aylık Kira (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Toplam Değer (TL)
1 No'lu Mağaza	143	39	5.540	9%	738.643
2 No'lu Mesken	191	15	2.865	5,5%	625.091
3 No'lu Mesken	191	15	2.865	5,5%	625.091
4 No'lu Mesken	191	15	2.865	5,5%	625.091
5 No'lu Mesken	191	15	2.865	5,5%	625.091
<b>Toplam</b>	<b>907</b>		<b>17.000</b>		<b>3.239.006</b>
<b>Gayrimenkullerin Yaklaşık Toplam Yasal Durum Değeri (TL)</b>					<b>3.239.000</b>

### 7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Gayrimenkuller Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve Direkt Kapitalizasyon Yöntemine göre tamamlanması durumunda değerlendirilmiştir.

- Değerleme çalışmasında Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizine göre 1 adet mağaza ve 4 adet mesken'in toplam yasal durum değeri; **3.263.000 -TL (KDV Hariç)**,
- Değerleme çalışmasında Direkt Kapitalizasyon Yöntemine göre 1 adet mağaza ve 4 adet mesken'in toplam yasal durum değeri; **3.239.000 -TL (KDV Hariç)**,
- Değerleme çalışmasında Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizine göre 1 adet mağaza ve 4 adet mesken'in toplam aylık kira değeri; **17.000 -TL (KDV Hariç)**,
- 2012 Bayındırlık ve İskan Bakanlığı yapı birim maliyetlerine göre gayrimenkullerin sigortaya esas değeri; **817.040 -TL (KDV Hariç)** olarak hesaplanmış olup,

Gayrimenkullerin nihai değeri, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı'na göre **3.263.000 -TL (Üçmilyonikiyüzaltmışüçbin,-Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

Değerleme kapsamındaki gayrimenkulün KDV uygulaması ile ilgili aşağıda belirtilen karar kapsamında hareket edilmiştir.

- **KDV Uygulaması ile İlgili Karar**

"2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV Uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.

Emsal Karşılaştırma yaklaşımı analizine göre gayrimenkullerin tamamlandığı takdirde hesaplanan değer piyasa araştırmaları neticesinde, TOPLAM KDV Dahil; **3.846.000.-TL(Üçmilyonsekizyüzkırkaltıbin)**' nin takdir edilmesinin uygun olduğu kanaatine varılmıştır.



Gayrimenkulün bulunduğu yer, fiziksel ve diğer özellikleri ve değerinde etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, ayrıca bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

Ülkemizde ve dünyada son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş tarafından gayrimenkulün değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Ankara ili, Çankaya ilçesi, Güven Mahallesi, Farabi Sokak, No:27'de yer alan 1 adet mağaza ve 4 adet mesken niteliğindeki gayrimenkullerin emsal karşılaştırma yöntemine göre gayrimenkullerin tamamlandığı takdirdeki yasal durum değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

**EMSAL KARŞILAŞTIRMA  
YAKLAŞIMINA GÖRE 13.06.2012  
TARİHLİ GAYRİMENKULLERİN  
İNŞAATLARININ TAMAMLANMASI  
VARSAYIMLIYLA TOPLAM PİYASA  
DEĞERİ (KDV HARİÇ)**

<b>3.263.000.-TL</b> (Üçmilyonikiyüzaltmışüçbin- Türk Lirası)
<b>1.803.000.-USD</b> (Birmilyonsekizyüzüçbin- Amerikan Doları) <sup>6</sup>

**EMSAL KARŞILAŞTIRMA  
YAKLAŞIMINA GÖRE 13.06.2012  
TARİHLİ GAYRİMENKULLERİN  
İNŞAATLARININ TAMAMLANMASI  
VARSAYIMLIYLA TOPLAM PİYASA  
DEĞERİ (%18 KDV DAHİL) <sup>7</sup>**

<b>3.850.000.-TL</b> (Üçmilyonsekizyüzellibin- Türk Lirası)
<b>2.127.000.-USD</b> (İkimilyonyüzyirmiyedibin- Amerikan Doları) <sup>8</sup>

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<b>Değerlemeye Yardım Edenler<sup>9</sup></b> Can İsmet SİPAHİ	<b>Özdiş ŞAHİN</b> Lisans N°: 400461, MRICS
	<b>Cansel Şirin YAZICI</b> Lisans N°: 400112, FRICS

<sup>6</sup> USD Değer sadece bilgi vermek amaçlı yazılmıştır. 1 USD= 1,81 -TL olarak kabul edilmiştir.

<sup>7</sup> KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.

<sup>8</sup> USD Değer sadece bilgi vermek amaçlı yazılmıştır. 1 USD= 1,81-TL olarak kabul edilmiştir.

<sup>9</sup> Bilgi amaçlıdır

## **EKLER**

- 1 Tapu Fotokopisi
- 2 Takyidat Yazısı
- 3 Son 3 yıl içindeki Tapu Takyidatı Değişikliklerine İlişkin Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü'nün tapu kütüğü kayıtları
- 4 Son 3 yıl içindeki İmar Durumu Değişikliklerine İlişkin Çankaya Belediyesi'nin Yazısı, İmar Planı ve Plan Notları
- 5 Fotoęraflar
- 6 Özgeçmişler
- 7 Lisans Belgeleri