

REHBER®

GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.

 **ALARKO**
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANKARA İLİ / ÇANKAYA İLÇESİ / GÜZELTEPE MAHALLESİ

5405 ADA 13 PARSEL KARGİR APARTMAN

DEĞERLEME RAPORU

2019/OZ/1578-8

Bu rapor; ilgilisi ve hazırlanış amacı dışında, 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz, dağıtılamaz

DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	02.12.2019
GAYRİMENKULÜN POSTA ADRESİ	Ankara ili Çankaya ilçesi Güzeltepe Mahallesi, Sedat Simavi Caddesi No:48 posta adresinde yer almaktadır.
RAPOR TARİHİ	30.12.2019
RAPOR NO	2019/OZ/1578-8
RAPORUN KONUSU	Ankara İli Çankaya İlçesi, Güzeltepe Mahallesi, Sedat Simavi Caddesi No: 48 üzerinde konumlu 5405 Ada, 13 Parsel "Kagir Apartman" nitelikli taşınmazın 30.12.2019 tarihli piyasa değerlerinin tespiti.
TAPU İNCELEMESİ	30.12.2019 tarihinde, saat 12:59 itibari ile Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki takyidat kaydına rastlanmıştır. Beyan: Diğer (Konusu: Pafta ile zemin uyuşmazlığı giderilmiştir. Tarih: 2720 Sayı 08.07.2014) (10.07.2014 tarih, 38896 yevmiye ile) (Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na ilişkin esaslar tebliği III-48:1 22. Madde kapsamında değerlendirildiğinde; beyanın taşınmazın portföyde bulunmalarına engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.)
İMAR DURUMU	Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu 5405 ada, 13 parsel; "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda; ayırık nizam, 4 kat, Hmax:12,50m 'Konut Alanı'nda kalmaktadır. Ön bahçe çekme mesafesi 5 m, yan bahçe çekme

	mesafeleri 3'er m olarak imar koşulları" belirtilmiştir.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmazların herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
PİYASA DEĞERİ	KDV Hariç Piyasa Değeri; 8.800.000,-TL (Sekizmilyonsekiyüzbin Türk Lirası) KDV Dahil Piyasa Değeri; 10.384.000,-TL (Onmilyonüçyüzseksendörtbin Türk Lirası) KDV Hariç Toplam Aylık Kira Değeri; 62.176,-TL (Altmışikibinyüzyetmişaltı Türk Lirası) KDV Dahil Toplam Aylık Kira Değeri; 73.368,-TL (Yetmişüçbinüçyüzaltmışsekiz Türk Lirası)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	Eyüp SAMAN (SPK Lisans No:400699)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Aydil ÇEVEN (SPK Lisans No:401407)
UYGUNLUK BEYANI	Raporda sunulan bulgular değerlendirme uzmanının elde ettiği tüm bilgiler çerçevesinde doğru olduğu; Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu; Kişisel tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğu, Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı; Değerleme hizmetinin ücretinin raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı bulunmadığı; Değerleme uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu; Değerleme uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği; hususlarını beyan ederiz.

BÖLÜM 1

1.1 İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 İçindekiler
- 1.2 Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.3 Raporu Hazırlayanlar
- 1.4 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.5 Değerleme Tarihi
- 1.6 Değerleme Sözleşmesinin Tarih ve Numarası
- 1.7 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı
- 1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- 2.1 Şirket Unvanı ve Adresi
- 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar
- 2.4 Raporun Kapsamı

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

- 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri
- 3.2 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar
- 3.3 İmar Bilgileri
- 3.4 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu
- 3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri
- 3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş
- 3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi
- 3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama
- 3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

- 4.7 Ruhsatlı Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirip Gerektirmediği Hakkında Bilgi
- 4.8 Değerleme Tarihi İtibari İle Gayrimenkulün Kullanım Amacı
- 4.9 Raporda Kullanılan Değer Tanımları
 - 4.9.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)
 - 4.9.2 Düzenli Likiditasyon Değeri
 - 4.9.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)
- 4.10 Değerlemede Kullanılan Yöntemler
 - 4.10.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 4.10.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı
 - 4.10.3 Maliyet Yaklaşımı
 - 4.10.4 Geliştirme Yaklaşımı
- 4.11 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.12 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.13 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
- 4.14 Nakit/Gelir Akımları Analizi
- 4.15 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.16 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri
- 4.17 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi
- 4.18 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.19 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.20 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
- 4.21 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 4.22 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.23 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 Farklı Değerleme Metodlarının Analizi, Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler
- 5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereççeleri
- 5.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı
- 5.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı

BÖLÜM 6

SONUÇ

- 6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6.2 Nihai Değer Takdiri

EKLER:	1- TAKBİS Belgeleri	2- Tapu Suretleri
	3- Yapı Kullanma İzin Belgesi	4- İşletme Belgeleri
	5- Vaziyet Planı	6- Üst Hakkı Sözleşmesi
	7- Taşınmaz Fotoğrafları	8- Lisans Belgeleri

1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.12.2019 tarihinde, 2019/OZ/1578-8 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerleme raporu; mülkün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ilgili resmi ve özel kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgiler, değerlendirme yöntem ve standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır. Raporun hazırlanmasında Aydil ÇEVEN (Sorumlu Değerleme Uzmanı) ve Eyüp SAMAN (Sorumlu Değerleme Uzmanı) görev almışlardır. Adı geçen değerlendirme uzmanları değerlemeyi yapabilmek için gerekli kalite, ehliyet ve deneyime sahiptirler.

1.4 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Bu gayrimenkul değerlendirme raporunun hazırlanmasında Sorumlu Değerleme uzmanı Aydil ÇEVEN ve Eyüp SAMAN görev almıştır.

1.5 Değerleme Tarihi

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında değerlendirme uzmanlarımız 23.12.2019 tarihinde çalışmalara başlamış, 30.12.2019 tarihinde rapor tamamlanmıştır. Bu tarihler arasında değerlendirme uzmanlarımız gayrimenkulün mahallinde, resmi ve özel kurum ve kuruluşlarda, ofiste çalışmalarını gerçekleştirmişlerdir.

1.6 Değerleme Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu 02.12.2019 tarihinde Alarko Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin yazılı değerlendirme talebi doğrultusunda hazırlanan 02.12.2019 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesi ile resmileştirilmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.7 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 2019/OZ/1578-8 numaralı rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" (III-62.3) hükümleri ile kurulun kararında yer alan değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz için firmamızca 28.12.2017 tarihinde 2017-OZ-1221-8 numaralı, 30.06.2018 tarihinde 2018-OZ-1076-8 numaralı ve 28.12.2018 tarihinde 2018-OZ-1137-8 numaralı gayrimenkul değerlendirme raporları hazırlanmıştır. Söz konusu raporlarda değerlendirme konusu taşınmazlar için hesaplanan piyasa değerleri aşağıdaki şekildedir.

28.12.2017 Tarihinde Düzenlenen

2017-OZ-1221-8 Numaralı Değerleme Raporunda

Kdv Hariç Piyasa Değeri = 6.897.000 TL

Kdv Dahil Piyasa Değeri = 8.138.460 TL

olarak hesap ve takdir edilmiştir.

30.06.2018 Tarihinde Düzenlenen

2018-OZ-1076-8 Numaralı Değerleme Raporunda

Kdv Hariç Piyasa Değeri = 7.500.000 TL

Kdv Dahil Piyasa Değeri = 8.850.000 TL

olarak hesap ve takdir edilmiştir.

28.12.2018 Tarihinde Düzenlenen

2018-OZ-1137-8 Numaralı Revize Değerleme Raporunda

Kdv Hariç Piyasa Değeri = 7.950.000 TL

Kdv Dahil Piyasa Değeri = 9.381.000 TL

olarak hesap ve takdir edilmiştir.

BÖLÜM 2

ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 Şirket Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Rehber Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Karagömrük Mahallesi, Vatan Caddesi, Emlak Bankası Konutları, A3 Blok, No:74, Daire:6, Fatih/İstanbul adresinde, 11.08.2010 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, resmi, özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerlendirme hizmeti vermektedir. Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri VIII, No: 35 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurul Karar Organı’nın 23.03.2012 tarih ve 10/342 sayılı toplantısında alınan karar gereğince SPK mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiştir.

Ayrıca şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 04.04.2013 tarih ve 5271 sayılı kararı ile Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin 11. maddesine istinaden Bankalara Yönetmeliğin 4. maddesi kapsamına giren “Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya Bir Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faaliyetlerin Değerlemesi ” hizmeti verme yetkisi verilmiştir. Şirket Yöneticilerimiz ve Sorumlu Değerleme Uzmanlarımız şirket kurulmadan önceki dönemde de uzun yıllar gayrimenkul değerlendirme konusunda çalışmış tecrübeli kişilerden oluşmaktadır. Şirketimiz kurulduğu günden bugüne kadar yerli ve yabancı bankalar, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, finansal kiralama, sigorta ve reasürans şirketleri, kamu kuruluşları, denetim şirketleri, belediyeler, aracı kurumlar, vakıflar, holdingler ve diğer kamu ve özel kuruluşlarına yönelik hizmet sunmaktadır.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı “AGMYO” 1996 yılının Temmuz ayında, 1978 yılında kurulmuş bir Alarko şirketinin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüştürülmesi ile kurulmuştur. AGMYO’nun gerçekleştirdiği ilk işlem şirkete aynı sermaye olarak konulan, kaba inşaatı bitmiş 37.000m² lik bir ofis binasının Ekim 1996 tarihinde Osmanlı Bankası’na satılması işlemidir.

Gerçekleştirilen bu ilk işlemten sonra, gerek Alarko Topluluğu’nun geliştirdiği projelere yatırım yaparak gerekse topluluk şirketlerinin elindeki gayrimenkulleri devralarak kira geliri elde etmektedir. Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş Muallim Naci Cad. No: 69 34347 Ortaköy-İSTANBUL adresinde faaliyetini sürdürmektedir.

2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu; Ankara İli Çankaya ilçesi, Güzeltepe mahallesi, 5405, Ada, 13 Parselde kayıtlı "Kargir Apartman" vasfıyla kayıtlı, mülkiyeti Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'ye ait olan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır.

İş bu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır. Bu talepte müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4 Raporun Kapsamı

Bu değerlendirme raporu; mülkiyeti Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'ye ait olan Ankara İli Çankaya ilçesi, Güzeltepe mahallesi, 5405, Ada, 13 Parselde kayıtlı "Kargir Apartman" vasfıyla kayıtlı taşınmazın günümüz piyasa koşullarında 30.12.2019 tarihli adil piyasa değerlerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Taşınmaz Ankara İli Çankaya ilçesi Güzeltepe Mahallesi, Sedat Simavi sokak No:16 posta adresinde yer almaktadır. Taşınmaz Alarko Ankara Ofis Müdürlüğü olarak kullanılmaktadır. Taşınmaza ulaşım için; Turan Güneş Bulvarı üzerinden Kuzey yönünde doğru ilerlenir Yıldız kavşağından Simon Bolivar Bulvarına girilerek 850 metre devam edilerek, sola Sedat Simavi sokak girişinden 250 metre devam edilir değerlendirme konusu taşınmaz sağ tarafta yer almaktadır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede, Cumhurbaşkanlığı Eski Köşkü, Ata Kule, 365 AVM, Panorama, Suriye Konsoloslğu, Botanik Parkı, Belarus Elçiliği ve PTT Binası bulunmaktadır. Taşınmazların yer aldığı bölge, yaya ve taşıt trafiğinin fazla olduğu merkezi konumda, ulaşımı oldukça kolay konumdadır. Çevrede ayırık nizam 3-4 katlı binalar ve site tarzı yapılaşmanın olduğu bir yerleşim bölgesidir. Taşınmaz, Ankara Merkezi Kızılay'a 2 km. Ulus'a 6 km. AŞTİ terminal'e 5.5 km ve Esenboğa Havaalanı'na yaklaşık 32 km mesafededir.



5405/13 PARSEL TAŞINMAZ 158,50m² / Koordinatları: 39.882284 – 32.854131



3.2 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanlar

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Takbis belgesi, tapu fotokopisi, imar durum belgesi ve taşınmazın mevcut konumuna ait fotoğrafları, ekte sunulmuştur.

3.3. İmar Bilgileri

İmar Durumu

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu 5405 ada, 13 parsel; "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda; ayırık nizam, 4 kat, Hmax:12,50m 'Konut Alanı'nda kalmaktadır. Ön bahçe çekme mesafesi 5 m, yan bahçe çekme mesafeleri 3'er m olarak imar koşulları" belirtilmiştir.

Mimari Proje

Taşınmazın Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşiv dosyasında yapılan incelemede; ana gayrimenkule ait 29.03.1985 onay tarihli mimari projesi incelenmiştir. Proje; bodrum + zemin + 3 normal kat + çatı olarak onaylanmıştır. Ayrıca 22.07.1998 onay tarihli mimari tadilat projesi de incelenmiştir

Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Taşınmazın Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşiv dosyasında ana gayrimenkule ait 15.07.1985 tarih ve 235 sayılı Yapı Ruhsatı, 21.08.1998 tarih ve 121 sayılı Tadilat Ruhsatı ve 06.11.1986 tarih ve 845/86 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

Değerleme konusu taşınmazın imar durumunda son 3 yıllık dönemde herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

İLİ	ANKARA	PAFTA	208
İLÇESİ	ÇANKAYA	ADA	5405
MAHALLESİ	GÜZELTEPE	PARSEL	13
SOKAK/MEVKİİ	-	TARİH / YEVMİYE	08.02.1999-844
YÜZÖLÇÜMÜ	631,00m ²	BLOK	-
ANA TAŞINMAZ VASFI	KARGİR APARTMAN		
CİLT	1	SAYFA	51
MALİK	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - (TAM)		

30.12.2019 tarihinde, saat 13:36 itibari ile TapuKadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki şerh/irtifak ve beyan kayıtları bulunmaktadır.

Beyan: Diğer (Konusu: Pafta ile zemin uyuşmazlığı giderilmiştir. Tarih: 2720 Sayı 08.07.2014) (10.07.2014 tarih, 38896 yevmiye ile),
İlgili beyan Kadastro Kanunu çerçevesinde yapılan düzenlemelerin, çalışmaların tamamlandığını ve bu çalışmaların sonucunu ifade etmektedir. Bu nedenle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanın taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

3.6 Değerlemesi Yapılan Projelerin Mevzuat Uyarınca Gerekli İzinlerinin Alınıp Alınmadığı Hakkında Bilgi ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş

Değerleme konusu Taşınmazlara ilişkin resmi kurum incelemeleri yapılmıştır. "Kargir Apartman" nitelikli olan taşınmazın tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumlarının uygunluğu tespit edilmiştir. Taşınmazın Kat irtifakı ve Kat mülkiyeti kurulmamış, Cins tashihi yapılmıştır. Taşınmaz yapı projesine uygun olup, ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Mülkiyeti tam olan Taşınmazın kira ve benzeri gelir elde etmek amacıyla kullanılmakta olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (b) ve (r) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde "Bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmamaktadır.

3.7 Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Taşınmaz 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkındaki Kanun'un yürürlüğe girmesi öncesi ruhsatlandırılıp inşa edilmiştir.

3.8 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde gerçekleştirilmekte olan proje bulunmamaktadır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

"Enerji Kimlik Belgesi" uygulaması için Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliğinin Geçici 4. maddesinin birinci fıkrası gereğince 01 Ocak 2011 tarihinden sonra yapı ruhsatı alan binalar yeni bina, bu tarihten önce yapı ruhsatı alan binalar mevcut bina olarak değerlendirilmektedir. 1986 tarihli Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunan söz konusu taşınmaz mevcut bina olarak değerlendirildiğinden Enerji Kimlik Belgesi bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Ankara İli;

Ankara 38° 33' ve 40° 47' kuzey enlemleri ile 30° 52' ve 34° 06' doğu boylamları arasında yer almakta olup, batıdan doğuya, kuzeyden güneye transit yolların düğüm noktası olma özelliğini taşımaktadır. Büyük bir kısmı İç Anadolu bölgesinde, diğer kısmı da Batı Karadeniz bölgesinde yer alan Ankara Türkiye Cumhuriyetinin Başkenti, ikinci büyük şehridir.

Ankara'nın toplam 25 ilçesi bulunmaktadır. Nüfus bakımından İstanbul'dan, yüzölçümü bakımından da Konya'dan sonra ikincidir. Temel göstergelerde Ankara nüfusu 2017 yılı itibariyle 5.445.026 kişi olup, yıllık nüfus artış hızı yüzde 1,02 oldu. Ankara'da istihdam oranı ise yüzde 46,4 olarak açıklandı. Sosyal hizmetler ve diğer göstergelere bakıldığında ise Ankara hastanelerinde yüz bin kişi başına 266 yatak bulunurken, trafikte bin kişi başına 232 özel otomobil bulunuyor.

Yıl	Ankara Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2017	5.445.026	2.702.492	2.742.534
2016	5.346.518	2.653.431	2.693.087
2015	5.270.575	2.621.235	2.649.340
2014	5.150.072	2.562.805	2.587.267
2013	5.045.083	2.507.525	2.537.558
2012	4.965.542	2.474.456	2.491.086
2011	4.890.893	2.439.058	2.451.835
2010	4.771.716	2.379.226	2.392.490
2009	4.650.802	2.318.633	2.332.169
2008	4.548.939	2.267.779	2.281.160
2007	4.466.756	2.225.033	2.241.723

Beşeri sermayenin oldukça kuvvetli olduğu Ankara'da bitirilen eğitim durumuna göre yüksek okul veya fakülte mezunlarının oranı 19,67 olurken, bu oran Türkiye genelinde 12,76 olarak görülüyor. Ankara'nın ihracatı 7 milyar dolar, ithalatı 9,8 milyar dolardır.

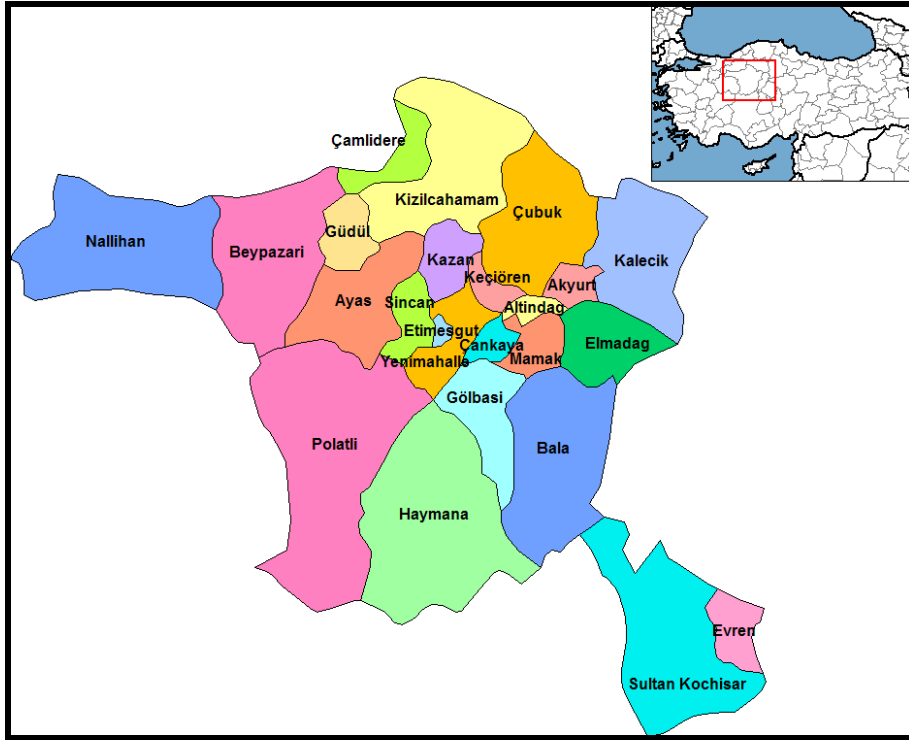
Bölgelere göre Gayri Safi Katma Değer (GSKD) üretiminde Ankara, Türkiye'nin 2. büyük kenti olarak tespit edilmiştir. Kişi başı GSKD değeri Ankara'da yaklaşık 20 bin TL olarak hesaplanırken, sektörlerin bölge GSKD'sindeki payı incelendiğinde yüzde 71,5 hizmetler, yüzde 25,7 sanayi ve yüzde 2,8 tarım sektörleri dikkat çekmektedir.

Dış ticaret rakamları incelendiğinde Ankara'nın 2015 yılında 7 milyar ABD doları tutarında ihracat yaparken, 9,8 milyar ABD doları ithalat yaptığı görülmektedir. Ankara'nın son beş yılda en fazla ihracat yaptığı ülkeler ABD, Çin, Irak, Almanya ve İtalya olarak sıralanmaktadır.

Ankara'nın 21 üniversitesi, 8 teknoparkı, 11 OSB'si ve çok sayıda araştırma merkezi ile yüksek bir beşeri sermaye ve güçlü bir teknolojik altyapıya sahipliği öne çıkmaktadır.

Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından yapılan üniversiteler arası girişimcilik ve yenilikçilik endeksinde de ilk 5 üniversitenin 3'ü Ankara üniversiteleri olarak görülüyor. Devlet desteklerinde de yine Ankara ilinin ağırlığı dikkat çekiyor.

Çevre ve enerji bölüm altında ise sanayi, enerji, ulaşım, çevre, iklim değişikliği gibi konular işleniyor. Beş milyonluk nüfusa sahip Ankara'da kişi başına yaklaşık 19 metrekare yeşil alan düşüyor.



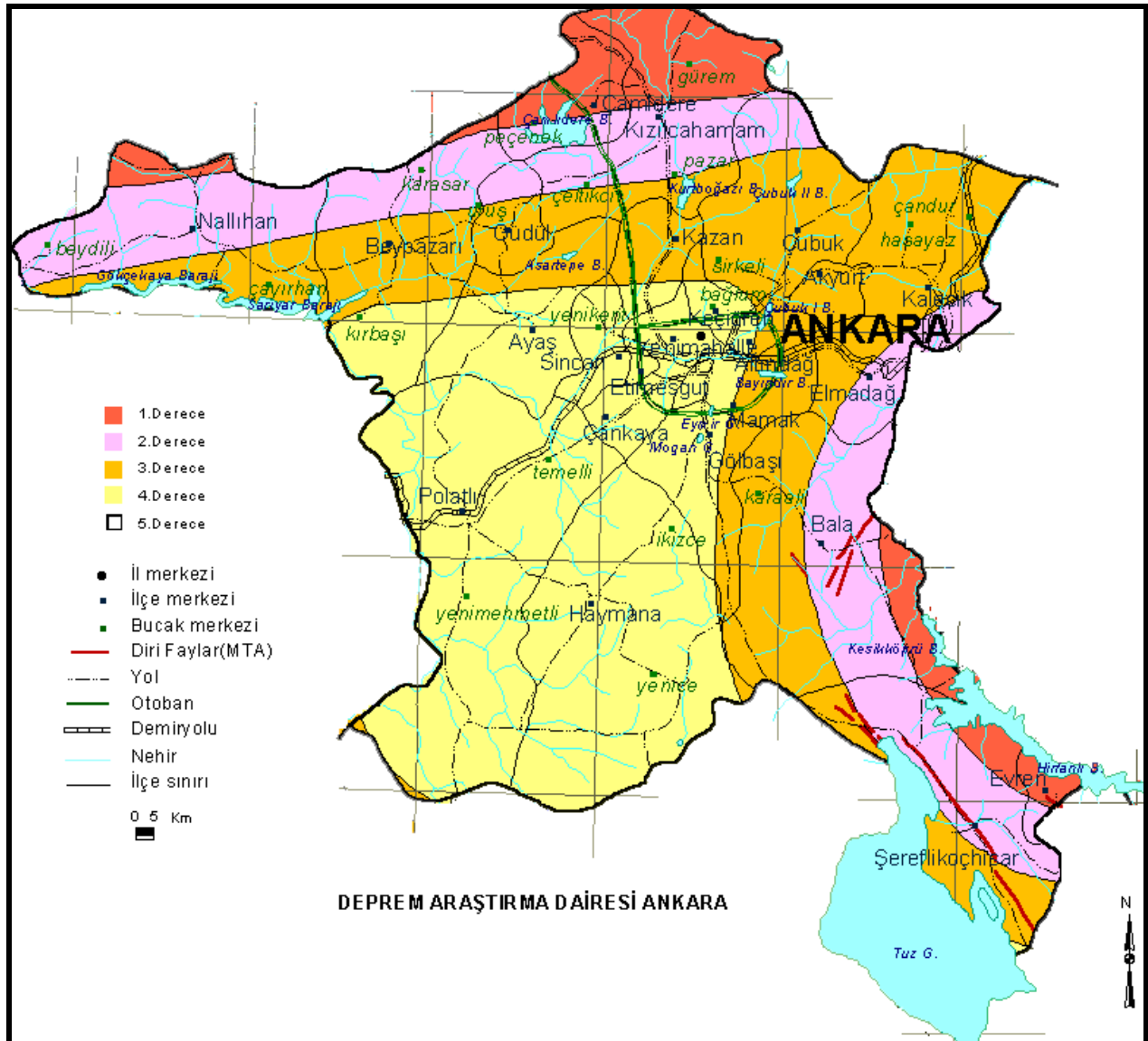
Çankaya İlçesi:

Hızlı şehirleşme hareketlerinin sonucu olarak 9 Haziran 1936 tarihinde kabul edilen 330 sayılı Yasa ile Çankaya ilçe haline getirilmiştir. Türkiye Cumhuriyeti Devletinin üst yönetim idare binaları bu ilçe sınırları içinde yer almaktadır. Engembeli bir araziye yerleşmiş olan ilçenin denizden yüksekliği yaklaşık 870 metredir.



İlçede bulunan Anıtkabir, Atatürk Müzesi, Pembe Köşk, Zafer Anıtı, Güvenlik Anıtı Güven Park ve TBMM gibi anıt ve binalar çok yakın tarihimizi anlatan eserler arasındadır.

MTA Genel Müdürlüğü Tabiat Tarihi Müzesi, ODTÜ Arkeoloji Müzesi, Devlet Resim ve Heykel Müzesi, Anıt Park, Botanik Bahçesi, Abdi ipekçi Parkı, Kurtuluş Parkı, Milli Egemenlik Parkı, Oyuncak Müzesi, Hattı Anıtı, Atakule, ilçenin diğer turist çekim merkezleridir. Ahlatlıbel Spor ve Eğlence Merkezinin yanı sıra, Eymir Gölü de ilçenin güneyinde ODTÜ arazisi içindedir.



Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölge 4. Derece deprem bölgesi kuşağı içerisinde yer almaktadır.

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

Dünya ekonomisi açısından yakın geçmişteki en önemli milat 2008 Global Krizi olmuştur. Her ekonominin farklı boyutlarda yaşayıp etkilendiği bu durumun artçı sonuçları hala sürmektedir. Dolayısıyla bu süreç, küresel ekonomik şartları değiştirip etkilemektedir.

Dünyada küresel boyutta yaşanan ikinci büyük ekonomik krizden bu yana yaklaşık on yıllık bir süre geçmesine rağmen sosyo-ekonomik rakamların kriz öncesi seviyelere ancak ulaştığı gözlenmektedir. Özellikle bu durum gelişmiş ülke ekonomilerinde dikkat çekici bir boyutta bulunmaktadır. Kriz sonrası gelişmekte olan ülkelerin hızlı toparlanmalarına karşın son birkaç yıldır bu ekonomilerde dalgalanmalar görülmektedir.

Global olarak ortaya çıkan kriz ardından pek çok ülkede siyasi iktidarın da değişiminde etkili olmuştur. Bu nedenle özellikle 2016'dan bu yana dünya ekonomisine daha çok yön veren gelişmiş ülkelerde de ekonomi politikalarında farklılaşmalar görünmeğe başlamıştır. Ülkeler söz konusu süreçte yapısal olarak birbirine zıt ekonomik politikalar da uygulamaya devam etmektedir.

2018 yılı itibarıyla özellikle gelişmiş ülke finansal piyasalarında ciddi dalgalanmalar yaşanmıştır. Bu oynaklık artışının temel nedeni ise olası ABD enflasyonun yükselme eğilimi ve buna bağlı olarak Fed'in faiz artırım sürecini hızlandıracağı beklentisidir.

2008 sonrası parasal genişleme aracını oldukça etkin kullanan Fed bu yolla tüketim ve yatırımları teşvik etmek istemiştir. Bununla birlikte para bolluğu ve maliyetinin ucuzlaması borsalarda yükselişe tahvil faizlerinde de düşüşe yol açmıştır.

Küresel risk göstergeleri de bu sayede çok düşük düzeylerde seyir etmiş ancak 2018 yılı başı itibarıyla ilgili sürecin sürdürülebilir olmayacağına kanaat getiren finansal karar alıcılar gelişmiş borsalarda önemli dalgalanmalara yol açmışlardır. Yılın ikinci yarısında ise ABD'nin ağırlıklı olarak tetiklediği ticaret savaşları küresel ekonomideki belirsizlikleri artırıcı bir etki yaratmıştır.

Türk Ekonomisi İle İlgili Gelişmeler

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi, bir dönüm noktası olmuştur. On yıllardır devam eden yüksek enflasyon ve işsizlik, düşük büyüme, yüksek faiz ve kamu borcu gibi pek çok yapısal sorun ülkeyi sonunda derin bir krize götürmüştür.

Kriz sonrası alınan yasal düzenlemeler ve idari tedbirlerle birlikte kısa sayılabilecek bir sürede çok hızlı bir toparlanma süreci yaşanarak krizin etkileri önemli ölçüde silinmiştir. Özellikle kamu harcamaları ve borçlanma disiplini ile borç yönetimi konusunda görülen iyileşme kendisini büyüme ve risk primlerindeki azalmayla göstermiştir. Ardından dünya ve ülke ekonomisinde meydana gelen değişikliklerle birlikte gerek para gerek maliye politikalarında farklı uygulamalara gidilmiştir. Son bir yıllık süreçte ise daha yapısal tedbirler alınarak özellikle sürdürülebilir büyüme ve enflasyona karşı alınan önlemler dikkat çekmiştir.

2018 yılı ilk çeyreğinde yıllık bazda yüzde 7,3 oranında büyüyen Türkiye ekonomisi ikinci çeyrekte maliyet, faiz ve döviz kuru, dalgalanmaları neticesinde hafif bir gerileme yaşayarak yıllık baz da %5,2 ile piyasa beklentisine uyumlu oranda büyüdü. Küresel olarak dünya ekonomisi giderek meşgul eden ticaret savaşları ile korumacılık eğilimlerinin dünya büyümesi üzerindeki baskı yaratacağı ve bununda Türkiye'yi etkileyebileceği gözden kaçmamalıdır.

Büyüme ile ilgili süreç sadece iç ekonomik gelişmelere bağlı olmamaktadır. Dünya ekonomisi ve risk değişkenlerine göre de olumlu veya olumsuz etkilenmeler olabilmektedir. Fed ve diğer önemli merkez bankalarının bilanço küçültüp para maliyetlerini artırma zamanları, emtia fiyatları, jeopolitik gelişmeler, dış ilişkiler gibi pek çok sistematik risk unsuru büyümeye etki edebilmektedir.

Küresel olarak bakıldığında da Türk ekonomisinde yaşanan büyüme oraları oldukça dikkat çekmektedir. Ülkemiz ekonomik olarak en önemli başarılarından birisini de 'büyüme' konusunda sağlamıştır. Üyesi olduğu Ekonomik İş Birliği Teşkilatı (OECD) üyeleri arasında 2007 ile 2017 yıllarını kapsayan on yıllık süreçte yüzde değişim olarak en fazla GSYH'yi artıran ülke konumundadır.

Dünya Ekonomisindeki dalgalanmalar ile değişen algıların Türk ekonomisine etkileri dikkat çekmektedir. Ancak Türk ekonomisindeki kronik bazı sorunların azalması veya olumlu yönde değişmesi ekonominin dalgalanmalara karşı olan dayanıklılığını artırmıştır. Türk ekonomisi de benzer risk grubundaki ekonomiler gibi, dünya ekonomisinde gelişen eğilimlerden etkilenmektedir. Dünyadaki krizin farklı evrelerinde küresel ekonomilerde meydana gelen dalgalanma ve değişimlere karşı para, iktisat ve maliye politikaları ile proaktif müdahalelerin yapılması gerekmiştir.

Nüfus ve Bileşenleri Açısından Analiz

TÜİK verilerine göre (Şubat-2018);

- Türkiye nüfusu 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla 80 milyon 810 bin 525 kişi olmuştur.
- Türkiye'de ikamet eden nüfus 2017 yılında, bir önceki yıla göre 995 bin 654 kişi arttı.

- Erkek nüfusu 40 milyon 535 bin 135 kişi olurken, kadın nüfus 40 milyon 275 bin 390 kişi oldu. Buna göre toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturdu.
- Yıllık nüfus artış hızı 2016 yılında binde 13,5 iken, 2017 yılında binde 12,4 oldu.
- İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2016 yılında %92,3 iken, bu oran 2017 yılında %92,5'e yükseldi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,5 olarak gerçekleşti.
- Ülkemizde 2016 yılında 31,4 olan ortalama yaş, 2017 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31,7 oldu. Ortalama yaş erkeklerde 31,1 iken, kadınlarda 32,4 olarak gerçekleşti. Ortalama yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla; 39,7 ile Sinop, 39,4 ile Balıkesir ve 38,9 ile Kastamonu ve Edirne oldu. Ortalama yaşın en düşük olduğu iller ise sırasıyla; 19,6 ile Şanlıurfa, 20,1 ile Şırnak ve 20,9 ile Ağrı oldu.

Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 29 bin 231 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla 5 milyon 445 bin 26 kişi ile Ankara, 4 milyon 279 bin 677 kişi ile İzmir, 2 milyon 936 bin 803 kişi ile Bursa ve 2 milyon 364 bin 396 kişi ile Antalya takip etti. Bayburt ise 80 bin 417 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu.

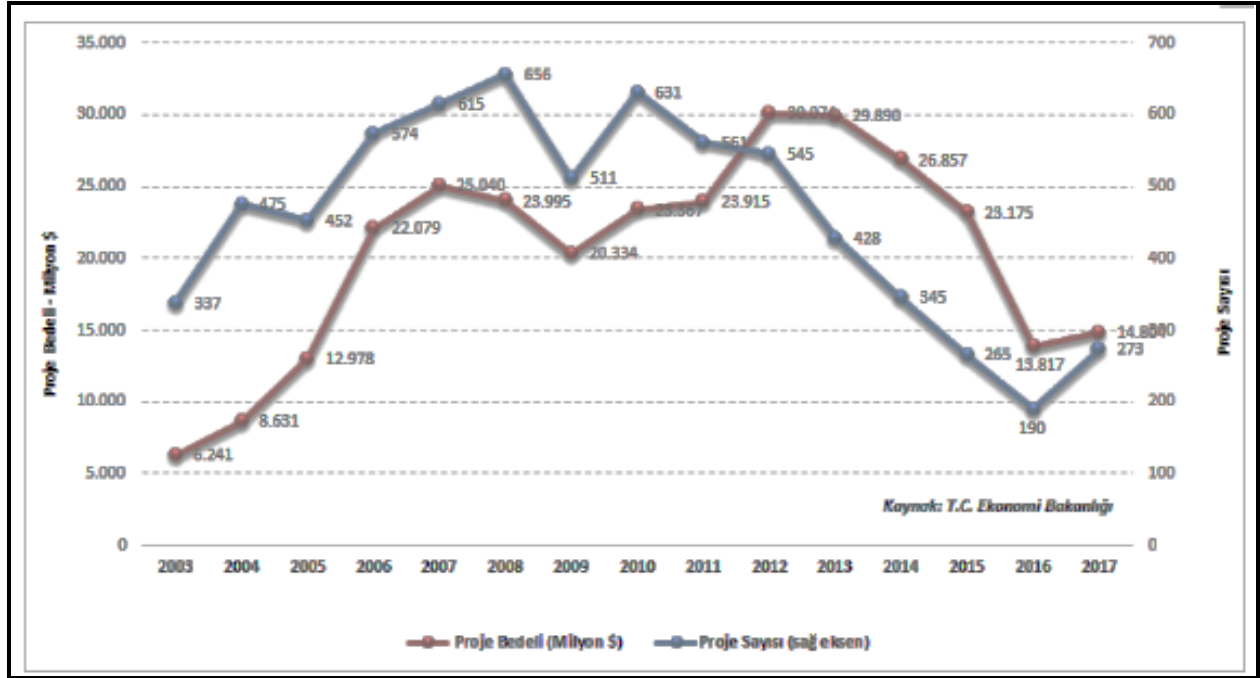
Türk İnşaat Sektörüne Bakış

Türk inşaat sektörü ve bileşenleri (alt sektörleri) son 30 yıldır hızlı bir gelişim göstermekle birlikte özellikle 2001 krizinden sonra sağlanan ekonomik gelişmelerden en çok yararlanan sektörlerden biri olmuştur. İnşaat sektörü bu süreçte geçirdiği yapısal değişim ile kurumsallaşma sürecini de hızlandırmıştır.

İnşaat sektörü ve bu sektöre bağlı sanayi dalları ile büyüme için itici güç olmuştur. Sanayi ve hizmetler sektörleri de inşaat sektöründeki gelişmeye bağlı olarak kendilerini yenilemiştir.

İnşaat sektörü sadece yurt içinde değil yurtdışında da yaptığı projeler ile kendinden söz ettirerek önemli bir marka olma konumuna ulaşmıştır. Türk inşaat ve müteahhitlik işletmeleri rekabete açık, daha güçlü finansman kaynaklarına sahip bir yapı sergilemekle kalmayıp özellikle yurt dışında yaptığı çalışmalarla ülkemize döviz kazandırıcı bir sanayi halini almıştır.

Bu bağlamda inşaat sektörünün analizi açısından faaliyetleri yurtdışı ve yurtiçi olarak analiz etmekte fayda bulunmaktadır.



Ulusal ve uluslararası alanlarda büyük bir deneyime ve potansiyele sahip olan sektör, kendisine bağlı 250'den fazla alt sektörü harekete geçirme özelliğiyle 'lokomotif sektör' ve büyük istihdam kaynağı olması özelliğiyle de 'işsizliği emici' bir özelliğe sahiptir. Sektör ülkemizin en önemli iş kollarının başında gelmektedir.

Gerek yurtiçi gerekse yurtdışı projelerde sergilenen başarılar, sektörü ülkemiz ekonomisinin önemli bir belirleyicisi olma noktasına getirmiştir. GSYİH içindeki doğrudan payı %8'in üstüne çıkan sektörün bağlı sektörlerle birlikte dolaylı payı %30'lara ulaşmış durumdadır.

Yurtiçi İnşaat ve Konut Sektörü

İnşaat sektörünün gelişmesindeki en önemli güç iç dinamikler nedeniyle görülen konut ve alt yapı yatırımlarına olan talep olmuştur. Özellikle son yirmi yıllık süreçte bu konularda önemli kazanımlar elde edilirken sektörde kendisini geliştirmiştir. İnşaat sektörünün en önemli birleşeni olan konut alt sektöründe ise kamunun yol göstericiliği 1980'lerde daha da önem kazanarak sağlıklı ve doğru yapılaşma için çalışmalara başlanılmıştır.

Bunun İnşaat sektörünün gelişmesindeki en önemli güç ülkemizin yaşadığı hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşme sebebiyle oluşan konut ve kentleşme sorunlarının çözülmesi ve üretimin artırılarak işsizliğin azaltılması amacıyla, 1984 yılında Genel İdare dışında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuştur.

TOKİ'nin işlevi Türkiye'de konut üretim sektörünün teşvik edilerek hızlı artan konut talebinin planlı bir şekilde karşılanmasını sağlamak yönünde belirlenmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

Sermaye piyasalarının 1980'lerde gelişmeye başlamasının diğer bir etkisi de inşaat sektörünün kurumsallaşması ve buna bağlı fonların yönetimi aşamasında da olmaya başlamıştır. İlgili mevzuatların zaman içinde hazırlanmasını takiben reel sektör olan inşaat kesimi ile finansal piyasalar arasında köprüler kurulmaktadır. Bu bağlamda Gayri Menkul Yatırım Ortaklıkları (GMYO) önemli kurumlardır. GYO'lar ilk olarak 1960'ta ABD'de oluşturulmuş, sonra dünyaya yayılmış yatırım kuruluşlarıdır.

Bugün itibarıyla 36 ülkede GYO rejimleri bulunmaktadır. Küresel yatırım fonları, en çok GYO'lara yatırım yapmayı tercih eder. Çünkü, GYO'lar; şeffaf, kurumsal, denetlenebilirler ve hepsinin portföyündeki gayrimenkuller gerçek ekspertiz değerine sahiptir. Ülkemizde 32 adet GYO bulunmaktadır. Türk Mevzuatına göre 'Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları' Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde tanımlanmış kurumlardır.

Buna göre; düzenlenen gayrimenkul yatırım ortaklıkları, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek ya da belirli bir gayrimenkule yatırım yapmak amacıyla kurulabilen ve izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen, gelirleri kurumlar vergisinden istisna tutulmuş (Kurumlar Vergisi Kanunu Md. 5/1-d-4) sermaye piyasası kurumlarıdır.

Konut Sektörü Arz-Talep Yapısı Fiyat/Satış Değerlemesi

İnşaat ve buna bağlı konut sektöründeki gelişmeler hem ekonomi çevreleri hem de sade vatandaş için günlük hayatın bir parçası olan değişkenlerdir. Konut (barınma) ihtiyacı nefes almak, su içmek ve yemek gibi fizyolojik ihtiyaçların ardından yer alan temel ihtiyaçlardan biridir. Bu nedenle konut yalnızca bir ekonomik değer olmayıp aynı zamanda sosyo-psikolojik özellikleri olan varlık çeşididir.

Sektör ülkemizin en önemli iş kollarının başında gelmektedir. Gerek yurtiçi gerekse yurtdışı projelerde sergilenen başarılar, sektörü ülkemiz ekonomisinin önemli bir belirleyicisi olma noktasına getirmiştir. GSYİH içindeki doğrudan payı %8'in üstüne çıkan sektörün bağlı sektörlerle birlikte dolaylı payı %30'lara ulaşmış durumdadır.

TÜİK verilerine göre 2015 yılında inşaat sektörü büyüme hızı (cari fiyatlarla) ortalama olarak %15,1 olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılında ise aynı yöntem ile hesaplanan büyüme hızı %17,2 düzeyinde gerçekleşmiştir.

2017 ilk çeyreğinde büyüme hızında bir parça ivme kaybedildiği görülse de ikinci ve üçüncü çeyrekte toparlanan sektör üççeyrekte ortalama %18,9 oranında büyüme hızı kaydetmiştir.

Sektör 2015 yılında GSYH'nin %8,2'lik kısmını oluştururken 2016 yılın da bu oran %8,6 düzeyinde gerçekleşmiştir. 2017 yılı ilk dokuz ayında ise ortalama olarak oran %8,5 düzeyinde gerçekleşmiştir.

Konut sektörü açısından diğer bir değişken de inşaat maliyetlerinde yaşanan değişimler ve bunların arz fiyatlarına etkisidir. Her sektörde olduğu gibi maliyetlerin artması sadece kar marjını sınırlamakla kalmayıp beklentileri ve yatırım kararlarını da etkilemektedir.

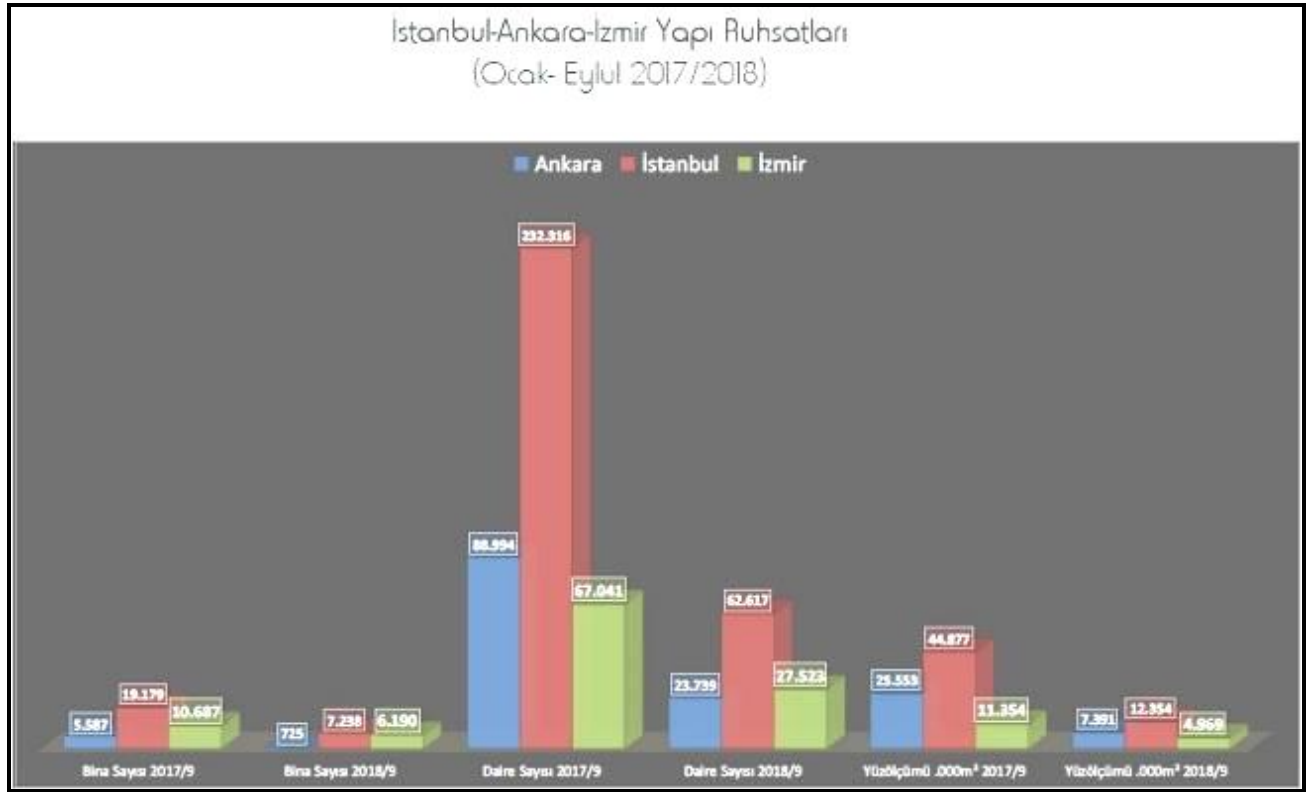
2015 yılında ise döviz ve faize bağlı unsurlar maliyetleri etkilese de artan işçilik maliyetleri de azımsanamayacak düzeyde olmuştur. 2016 yılının ilk yarısında ise maliyetler makul ölçüde seyrederken 3.Çeyrek itibarı ile yaşanan darbe girişimi, artan jeopolitik riskler gibi unsurların etkisi ile döviz kurlarında yaşanan artış girdi maliyetlerini olumsuz yönde etkilemiştir.

Son çeyrekte malzeme endeksinde yaşanan maliyet artışı fiyatlara yansımış bu da inşaat sektörün maliyetlerini artırmıştır. Ancak düşen kredi faizi oranları ve sektöre yönelik alınan önlemler sayesinde maliyet artışlarının etkisi sınırlı kalmıştır. 2017 yılında ise, malzeme fiyatlarında yaşanan artış oranı işçilik giderini geçmiş görünmektedir. Özellikle inşaat demiri ve dövize endekli inşaat girdilerinde yaşanan maliyet artışı, yüklenicilerin talebi ile birleşince malzeme fiyatlarında artışlar yaşanmıştır.

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre değişim oranı (%)	
	2018	2017 ⁽¹⁾	2016 ⁽²⁾	2018	2017
Bina sayısı	85 832	82 763	76 874	3,7	7,7
Yüzölçümü (m ²)	115 499 086	113 710 220	101 941 641	1,6	11,5
Değer (TL)	154 846 311 172	120 242 554 590	90 681 036 656	28,8	32,6
Daire sayısı	593 945	572 286	509 713	3,8	12,3

Türkiye'nin üç büyük (İstanbul, Ankara, İzmir) ili gayrimenkul konusunda en yoğun faaliyetin yaşandığı yerlerdir. Bu üç il içindeki amiral gemisi ise İstanbul'dur. Dolayısıyla söz konusu bölgelerdeki eğilim tüm Türkiye'nin gayrimenkul sektörünü analiz etmek için önemlidir.

Satış bazında ilk üç ile baktığımızda da İstanbul'un liderliğini açık farkla koruduğunu söyleyebiliriz. İstanbul sadece toplam satış rakamlarında lider olmayıp, ipotekli ve diğer satış türlerinde de ilk sırada yer almaktadır. Ardından Ankara, İzmir, Antalya ve Bursa gelmektedir.



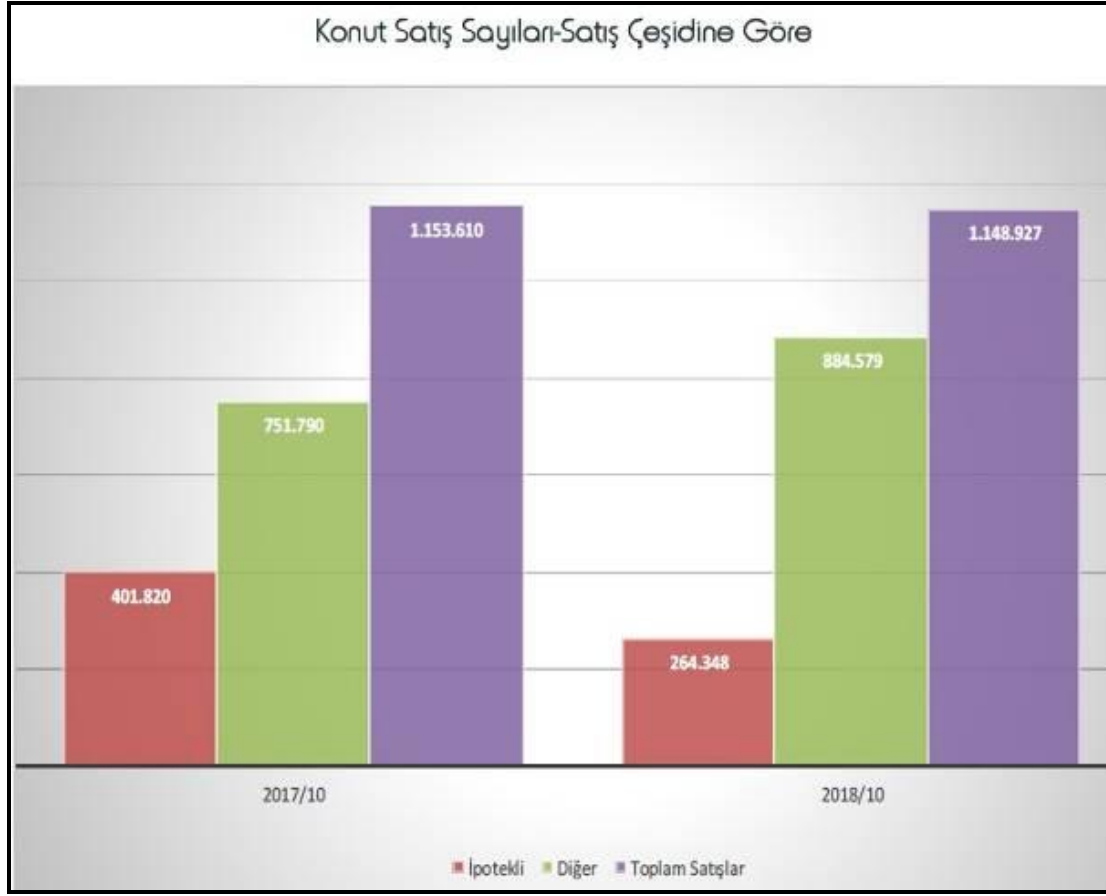
Üç Büyük İilde Konut Satışları (Türlerine göre Ekim 2017 ve 2018)

2017 Yılı	Toplam	İpotek	Diğer	2018 Yılı	Toplam	İpotek	Diğer
Ankara	123.493	48.985	74.508	Ankara	111.232	30.586	80.664
İstanbul	195.512	73.476	122.036	İstanbul	191.456	46.758	144.698
İzmir	68.519	26.464	42.055	İzmir	63.939	17.124	46.815

Kaynak: TÜİK

Türkiye Konut piyasası belli bir trendi gösteren yapıya oturmuştur. Çeyrek bazlı yaşanan dalgalanmalar sonraki dönemlerde artı veya eksi yönlü olarak dengelenme eğilimindedir.

Satış türleri ekonomik konjonktür ve beklentiye paralel olarak birbirleriyle geçişkenliği göstermekte olup özellikle 2018 yılında bu tip geçişkenlik 'ipotekli' satıştan 'diğer' satış türüne doğru olmuştur.



Türkiye Genelindeki Konut Fiyatları

Konut ile ilgili iş yapan gerçek ve tüzel kişilerin öncelikli olarak dikkat ettiği noktaların başında gelen 'fiyat' kavramıdır. Pazarın büyümesi ve buna paralel artan ilgi daha özellikle verilerin takip edilmesini zorunlu kılmaktadır. Kaldı ki pek çok gelişmiş ülkede daha uzun serilere sahip istatistikler tutulmaktadır. Bunun yanında bazı ülkelerde üniversite ve özel kurumların hazırladığı fiyat, boşluk/doluluk oranları, kira değişkenleri ile ilgili istatistiklerde tutulmaktadır.

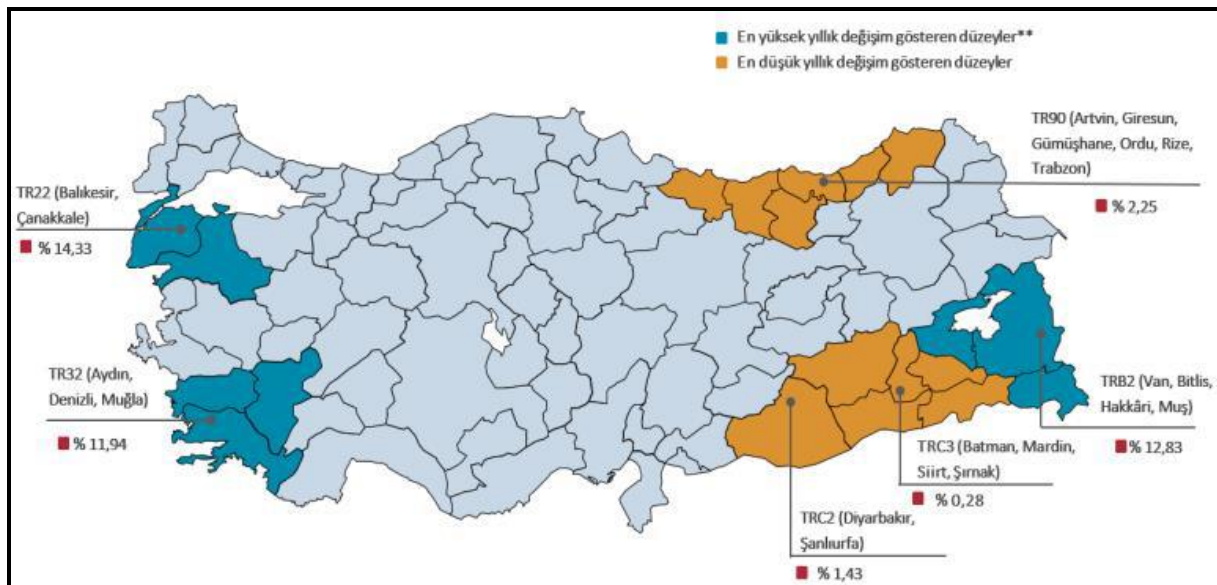
2018 yılı Ekim ayı itibarıyla için fiyat ve fiyatı etkileyen önemli dinamiklere kısaca baktığımızda aşağıdaki hususlar öne çıkmaktadır.

- Türkiye genelinde konut satışları 2018 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,2 oranında artış göstermiştir. Artışın itici gücü öncelikle Emlak Konut GYO, GYODER ve TOKİ'nin yaptığı kampanyalar ile vergi ve harç indirimleri olmuştur.
- 2018 yılı ikinci yarısından hızlanan faiz artışları ve bunun konut kredilerine yansması sonucu ipotekli satışlarda sert bir gerileme yaşanırken diğer satış türleri(yüklenicilerin açtığı krediler, çek, senet ve barter) yolu ile yapılan satışlarda ciddi yükselişler görülmüştür. İpotekli satışlardaki gerileme diğer satış türleri ile hemen hemen karşılanmış durumdadır.

- Yapı ruhsatlarında 2017 yılı Ekim ayına göre sert düşüşler görülmüştür. Bunun temel nedenleri olarak artan maliyetlerin etkisi ve sektörün arzı dengeleme amacı yatmaktadır.
- Diğer yandan, yabancılara konut satışları, vatandaşlık ve KDV muafiyeti gibi yasal düzenlemelerin de etkisiyle bir önceki yıla göre ciddi bir artış göstermiştir.
- Bununla birlikte, Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE), 2018 yılı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre reel olarak yüzde 13,93 oranında azalış göstermiştir. Bu gelişmede, nominal olarak artan konut fiyatlarının enflasyon ile aynı paralelde artmaması yatmaktadır.
- Türkiye genelinde, KFE Ekim 2018'de bir önceki yılın aynı dönemine göre nominal olarak yüzde 10,48 oranında artarken enflasyondan arındırıldığında reel getiri sağlayamamıştır.
- Üç büyük şehir içinde en az fiyat artışı (nominal olarak) İstanbul da yüzde 4,9 oranında gerçekleşirken, Ankara da oran yüzde 10,34 İzmir de ise yüzde 12,36 gerçekleşmiştir.

Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla TCMB tarafından hesaplanan HKFE (2010=100), 2018 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde 0,36 oranında azalan HKFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 7,17 oranında artarken, reel olarak ise yüzde 13,93 oranında azalmıştır.

Konut fiyat analizi açısından diğer önemli bir noktada metrekare fiyatlarındaki eğilim ve değişimdir. Eylül 2018 itibarıyla Türkiye de ortalama konut fiyatı metrekaresi 2284,94 TL olmuştur. Üç büyük şehre baktığımızda İstanbul, 4045,54 TL olurken bu kentimizi 2890,95 ile İzmir ve 1870,55 TL ile Ankara izlemiştir.



	Hedonik Konut Fiyat Endeksi	Konut Fiyat Endeksi*	Birim Fiyat (TL/m ²)*	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi*	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi*
	225,56 (%7,17)	271,90 (%10,48)	2284,94 ₺	256,13 (%9,03)	274,98 (%14,01)
	271,46 (%3,12)	313,08 (%4,91)	4045,54 ₺	309,64 (%2,63)	311,25 (%8,60)
	196,41 (%4,04)	215,35 (%10,34)	1870,55 ₺	240,49 (%12,76)	206,31 (%9,38)
	262,35 (%11,33)	294,31 (%12,36)	2890,95 ₺	298,69 (%13,82)	295,36 (%15,77)

Birim metrekare fiyatlarına baktığımızda ise son beş senedir artan bir trendin olduğunu söylemek mümkündür. Konut Fiyat Endeksi (KFE) ,hedonik konut fiyat endeksi (HKFE) ile yeni ve yeni olmayan konut endekslerindeki son bir yıllık seyir yukarıdaki tabloda verilmiştir. Buna göre Eylül 2018 itibarıyla yıllık olarak; KFE %10,48 artarken, HKFE ise %7,17 oranında yükseliş sağlamışlardır. Yeni Konut Fiyat Endeksinde ise; %9,03 artarken Yeni Olmayan Konut Fiyat Endeksi ise %14,01 oranında yükselmiştir. Konut fiyat endekslerinde yaşanan artışlar son bir yılda ivme kaybetmiştir. Endeks değerleri enflasyonun altında artmakta olup reel olarak düşüş göstermişlerdir.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Raporun hazırlanması sırasında değerlendirme hizmetini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir durum mevcut olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Ana Gayrimenkul

Değerlemeye konu olan taşınmaz; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Güzeltepe Mahallesi, Sedat Simavi sokak No:48 posta adresinde bulunan Bodrum kat + zemin kat + 3 normal kat + çatı kat olmak üzere toplam 6 katlı binadır.

Değerleme konusu taşınmaz 3-B yapı türünde betonarme yapı tarzında inşa edilmiştir. Binaya Sedat Simavi Sokak üzerinden giriş yapılmaktadır. Binanın dış cephesi sıva üzeri dış cephe boyası, Ön cephede bazı bölümler baskı tuğla kaplıdır. Katlarda sahanlık, zeminler ve merdiven basamakları mermer kaplamadır.

Duvarlar kağıt kaplama, pencereler ısıcamlı alüminyum doğrama yapılmıştır. Bina dış kapı alüminyum çerçeve cam kapı, iç kapılar ahşap doğrama yapılmıştır. Binada 1 adet asansör bulunmaktadır.



Taşınmazın çevresi parsel alanı boyunca duvar üzeri demir parmaklık ve kısmen kafes teli ile çevrilidir.

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde; Tamamı işyeri olarak kullanılan Taşınmaz Bodrum kat + Zemin + 3. Normal kat + Çatı Katından olmak üzere 6 kat ve toplamda 1.943 m² alana sahiptir.

Bodrum kat: Onaylı Mimari projesine göre yaklaşık brüt 444 m² alana sahip olup, Otopark, Mutfak, Yemekhane, Arşiv, Personel soyunma odaları ve kazan hacimlerinden ibarettir.

Zemin Kat: Onaylı Mimari projesine göre yaklaşık brüt 284 m² alana sahip olup, Bina girişi, karşılama bankosu, Güvenlik, Show room, Santral, 1 adet açık ve 2 adet kapalı ofis birimleri, vestiyer, Bay ve Bayan wc/lavabo hacimlerinden ibarettir.

1 nolu Normal Kat: Onaylı Mimari projesine göre yaklaşık brüt 298 m² alana sahip olup, Açık Ofis alanı, Seminer ve Eğitim salonu, çalışma odası hacimlerinden ibarettir.

2 nolu Normal Kat: Onaylı Mimari projesine göre yaklaşık brüt 305 m² alana sahip olup, 1 adet Açık Ofis alanı 2 adet kapalı ofis, Müdür odası, sekreterlik, 4 adet toplantı odası ile Bay ve Bayan wc/lavabo hacimlerinden ibarettir.

3 nolu Normal Kat: Onaylı Mimari projesine göre yaklaşık brüt 371 m² alana sahip olup, Bölge Müdür odası, sekreter odaları 2 adet toplantı odası, açık ofis odası, Bilgi işlem odası, sistem odası, Tuvalet ve 2 adet balkon hacimlerinden ibarettir.

Çatı Kat: Onaylı Mimari projesine göre yaklaşık brüt 241 m² alana sahip olup, Dershane odası, doktor odası, Açık ofis odası, seminer ve eğitim odası ile çalışma odası hacimlerinden ibarettir.

Taşınmazın Katlara Göre Tesrifat Ve Mekânsal Durumları;

Bodrum Katı; Otopark ve arşiv zeminler mozaik, duvarlar plastik boyalı Yemekhane + mutfak zemin döşemeleri karo mozaik, duvarları seramik kaplama, saten boya ve kâğıt kaplamadır. Mutfak tezgâhlarında endüstriyel mutfak ekipmanları kullanılmıştır. Kazan dairesin zeminleri ve duvarları seramik kaplamadır.

Zemin katı; Giriş zeminler granit kaplama, duvarlar saten boya ve kâğıt kaplama, wc hacimlerinde zemin ve duvarlar seramik kaplama, ofis kısmın zemin döşemeleri halı kaplama, duvarlar saten boyadır. Açık ofis alanı mikro jalûzili camlı laminant ofis seperatörleri ile bölümlenmiştir.

Birinci normal kat; Ofis kısmı zemin döşemeleri halı kaplama, duvarları saten boyadır. Açık ofis alanı mikro jalûzili camlı laminant ofis seperatörleri ile bölümlenmiştir. Seminer ve eğitim salonları zemin döşemeleri halı kaplama, duvarları saten boya ve ahşap dolaplarla kaplanmıştır.

İkinci normal kat; Ofis kısmın zemin döşemeleri halı kaplama, duvarları saten boyadır. Açık ofis alanı mikro jalûzili camlı laminant ofis seperatörleri ile bölümlenmiştir.

Üçüncü normal kat: Katın zemin döşemeleri halı kaplama, duvarları saten boyadır. Balkon zemin döşemesi mozaik betondur.

Çatı katı; Dershane ve diğer oda zeminleri halı kaplama, duvarlar saten boyalıdır. Islak hacimlerin zemin ve duvarları seramik kaplamadır.

4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mevcut durumları ve amacına uygun kullanılabilirlik durumları dikkate alınarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkulün teknik özelliklerinin değerlemesinde mahallinde taşınmazlar ile ilgili yapılan incelemeler ve tespitler veri olarak alınmıştır. Taşınmazın mevcut hali ve teknik donanımının yapının tamamlayıcı unsurları olduğu varsayılarak teknik özellikler, yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir.

Taşınmazların Değerini Etkileyen Faktörler

Olumlu Faktörler

- Ana ulaşım akslarına ve bağlantı yollarına yakın konumda olması,
- Mülkiyet sahibinin tek olması,
- Cins tashihiinin yapılmış olması,
- Otoparkının olması

Olumsuz Faktörler

- -

4.7 Ruhsatlı Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirip Gerektirmediği Hakkında Bilgi

Mimari Proje

Taşınmazın Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşiv dosyasında yapılan incelemede; ana gayrimenkule ait 29.03.1985 onay tarihli mimari projesi incelenmiştir. Proje; bodrum + zemin + 3 normal kat + çatı olarak onaylanmıştır. Ayrıca 22.07.1998 onay tarihli mimari tadilat projesi de incelenmiştir

Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Taşınmazın Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşiv dosyasında ana gayrimenkule ait 15.07.1985 tarih ve 235 sayılı Yapı Ruhsatı, 21.08.1998 tarih ve 121 sayılı Tadilat Ruhsatı ve 06.11.1986 tarih ve 845/86 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

Taşınmaz mimari projesi ve yapı kullanma izin belgesine uygun inşa edilmiştir.

4.8 Değerleme Tarihi İtibari İle Gayrimenkulün Kullanım Amacı

Değerleme konusu binanın mevcut durumda imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, "Bina " olarak kullanıldığı tespit edilmiştir.

4.9 Raporda Kullanılan 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.

4.9.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

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

- Gayrimenkulün satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,
- 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.

4.9.2 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.

4.9.3 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.

4.10 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.

4.10.1 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.

4.10.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

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.

4.10.3 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 hesaplanmaktadır.

4.10.4 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 gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

Özelikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur. Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

4.11 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme çalışmasında pazarda değerlendirme konusu taşınmazla aynı bölgede benzer özellikler taşıyan satışa ve kiraya arz edilmiş olan gayrimenkuller temin edildiği için Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme Yaklaşımı birlikte kullanılmıştır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerlendirme konusu taşınmaz ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Taşınmazın satışı için makul bir süre tanınmıştır.

- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır. Taşınmazın alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir

4.12 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında pazarda değerlendirme konusu taşınmazla aynı bölgede benzer özellikler taşıyan Satılık/Kiralık olan emsallere ilişkin bilgiler temin edildiği için Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme Yaklaşımı birlikte kullanılmıştır.

4.13 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Bu nedenle proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır.

4.14 Nakit/Gelir Akımları Analizi

Değerleme konusu taşınmazın niteliği ve kullanım amacı göz önünde bulundurularak Direkt İndirgeme Yaklaşımı kullanılmıştır. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan emsallerin kira bedelleri incelenmiş; değerlendirme konusu taşınmaza ilişkin aylık birim kira bedelinin 32,00 TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır. Bölgede bulunan dükkan ve işyerleri için Kira çarpanı 12 yıl olarak öngörülmüş ve değer hesaplanmıştır.

Bölgede bulunan dükkan ve işyerleri için brüt kira çarpanı 12 yıl olarak öngörülmüş ve değer hesaplanmıştır.

KDV Haric Satış Değeri:

1.943,00m² x 32,00 TL x 12 ay x 12 yıl = **8.953.344.-TL**

4.15 Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili değer tespitinde maliyet oluşumları analizi yöntemi kullanılmamıştır.

4.16 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Bu yöntemde Pazar bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, bulunan emsaller konum, şerefiye, büyüklük, reklam kabiliyeti, kullanım fonksiyonu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmıştır. Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu taşınmaz için satış birim fiyatları belirlenmiştir.

Satılık Bina Emsalleri

1- Sahibinden (Tel: 0 541 787 58 58)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Güzeltepe mahallesinde, bodrum kat + zemin kat + 3 normal katlı, 24 yaşında, 1.900 m² alana sahip işyeri binasının 7.000.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal için pozitif yönde %15 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.900 m ²	3.684,21-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.900 m ²	4.236,84-TL/m ²

2- 1910 Gayrimenkul (Tel: 0 530 411 19 19)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Güzeltepe mahallesinde, 750 m² arsa üzerinde kurulu, bodrum kat + zemin kat + 4 normal katlı, ~1.800 m² alana sahip işyeri binasının 6.850.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal için pozitif yönde %15 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.800 m ²	3.805,55-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.800 m ²	4.376,38-TL/m ²

3- Borse City (Tel: 0 532 461 89 60)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Güzeltepe mahallesinde, 2 bodrum kat + zemin kat + 4 normal katlı, 12 yaşında, 1.800 m² alana sahip işyeri binasının 8.000.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.800 m ²	4.444,44-TL/m ²
---------------------------	----------------------	----------------------------

4- Akça Gayrimenkul (Tel: 0 312 440 60 60)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Ayrancı mahallesinde 7 Katlı 1.900 m² alana sahip binanın 8.400.000TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.900 m ²	4.421,05-TL/m ² /ay
---------------------------	----------------------	--------------------------------

5-Turyap Ankara Yaşamkent (Tel: 0 312 242 06 66)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Aziziye mahallesinde 6 Katlı 1.600 m² alana sahip binanın 7.500.000TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz emsal taşınmaza göre daha kötü konumda yer aldığı için negatif yönde %5 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.600 m ²	4.687,50-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.600 m ²	4.453,12-TL/m ²

Kiralık Bina Emsalleri

6- 1910 Gayrimenkul (Tel: 0 530 411 19 19)

Değerleme konusu taşınmaza yakın ve daha kötü konumda, Çankaya, Güzeltepe Mahallesi'nde, 1.800 m² alana sahip binanın 48.000 TL/Ay bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz emsal taşınmaza göre daha iyi konumda yer aldığı için pozitif yönde %20 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	1.800 m ²	26,66-TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	1.800 m ²	32,00-TL/m ² /ay

7- Taşçı Emlak (Tel: 0 312 417 03 04)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Çankaya Mahallesi'nde 2.200,00 m² alana sahip 5 yaşındaki binanın 55.000 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. Emsal için pozitif yönde %30 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	2.200 m ²	25,00-TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	1.200 m ²	32,50-TL/m ² /ay

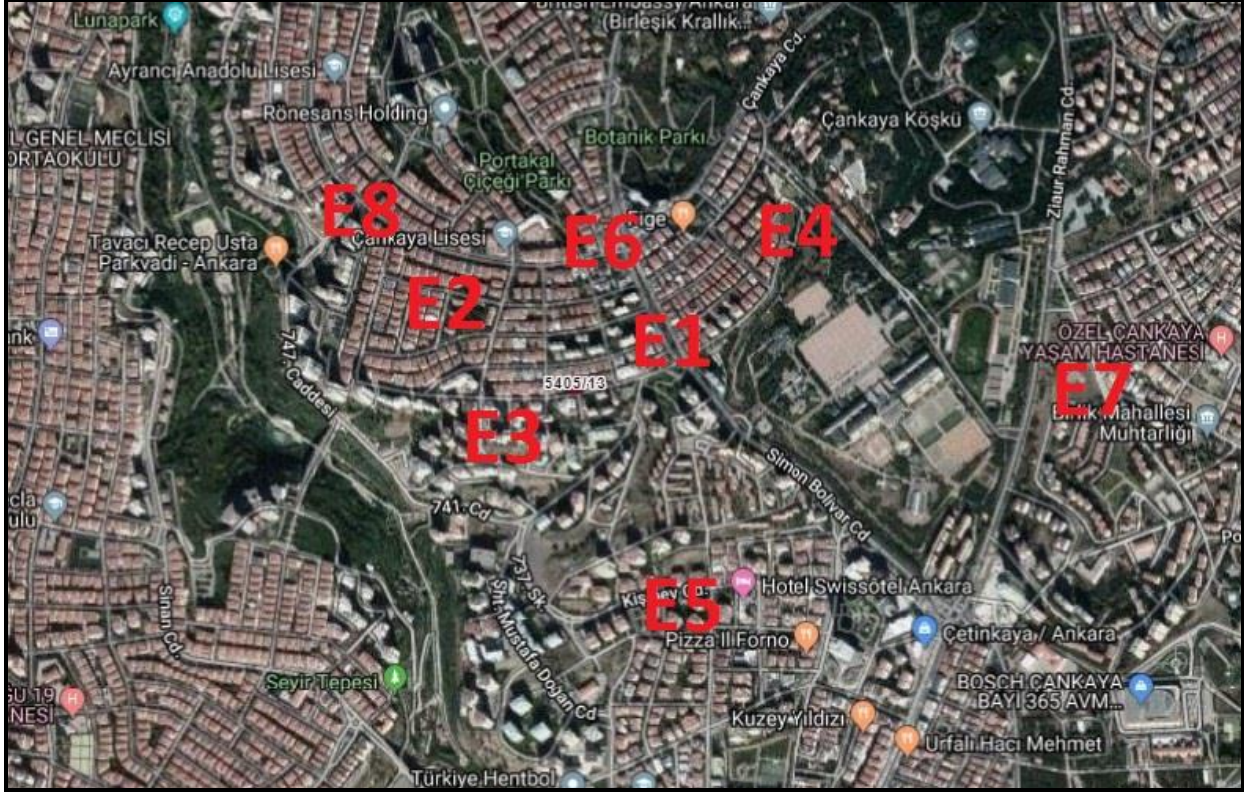
8- Oxford Gayrimenkul Danışmanlığı (Tel: 0 312 440 77 66)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Çankaya Aziziye mahallesinde 2.000,00 m² alana sahip bina 50.000 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. Emsal için pozitif yönde %20 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	2.000 m ²	25,00-TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	2.000 m ²	30,00-TL/m ² /ay

4.17 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi

EMSAL KROKİSİ



Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda yer alan benzer nitelikli satışa ve kiraya arz edilmiş müstakil bina emsalleri elde edilmiştir. Satışa arz edilen bina emsalleri için karşılaştırma yapılmış ve olumlu/olumsuz özellikleri, amacına uygun kullanılabilirlik durumları göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltmesi yapılarak, Toplam kullanım alanı üzerinden birim satış değerinin 4.100,- TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.

$$1.943,00 \text{ m}^2 \times 4.450 \text{ TL/m}^2 = 8.646.350,00\text{-TL}$$

Taşınmazın KDV Hariç Satış Değeri: **8.650.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

4.18 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yer alan binaların kira bedelleri incelenmiş emsallerle benzer özelliklerdeki ve cadde cepheli dükkanların cephesine göre aylık birim kira değerleri tespit edilmiştir.

Taşınmazların alanları, mimari ve fiziksel özellikleri, cephe ve reklam kabiliyetleri ile kullanım amaçları göz önünde bulundurularak Bodrum + Zemin + 3 normal kat ve çatı katından oluşan taşınmazın birim kira bedelinin 32,00-TL/m² ve aylık toplam kira bedelinin de 62.176-TL/Ay olabileceği taktir edilmiştir.

KDV Hariç Aylık Kira Değeri:

1.943,00m² x 32,00 TL = **62.176.-TL**

KDV Hariç Toplam Aylık Kira Değerin;
62.176,-TL (Altmışikibinyüzyetmişaltı Türk Lirası)

KDV Dahil Toplam Aylık Kira Değerin;
73.368,-TL (Yetmişüçbinüçyüzaltmışsekiz Türk Lirası)

4.19 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde, Belediye ve Tapu Müdürlüklerinde yapılan incelemelere göre, değerlendirme tarihi itibarı ile herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

4.20 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Konu Değerleme işlemi üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Bu nedenle proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır.

4.21 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bir taşınmazın, fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Değerleme konusu binanın mevcut durumda. İmar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "Ticari Bina/Ofis " olduğu düşünülmektedir.

4.22 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmaz tek bir malike ait olup, müşterek veya bölünmüş bir kullanım bulunmamaktadır.

4.23 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme tarihi itibarı ile parsel üzerinde yeni geliştirilmiş herhangi bir proje veya parsel için yapılmış herhangi bir hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı sözleşmesi bulunmamaktadır.

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1 Farklı Değerleme Metodlarının Analizi, Sonuçlarının Uyumulaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler

Değerlemeye konu taşınmazın piyasa değerinin bulunmasında benzer özellikler taşıyan ve satışa/kiraya sunulmuş olan gayrimenkuller tespit edilerek Emsal Karşılaştırma yöntemi ile Gelir İndirgeme Yöntemi birlikte kullanılmıştır. Elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirme yapılmıştır.

Her iki yöntem sonucu ulaşılan değerlerin ortalaması ile taşınmazların günümüz piyasa koşullarındaki TL cinsinden KDV hariç nakit veya nakit karşılığı değer takdiri yapılmıştır.

EMSALE KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI DEĞERİ (KDV HARİÇ)	8.650.000,-TL
GELİR İNDİRGEMESİ YAKLAŞIMI DEĞERİ (KDV HARİÇ)	8.953.344,-TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	8.800.000,-TL
AYLIK KİRA DEĞERİ	62.176,-TL

5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Yapılan değerlendirme çalışması sonucu SPK Mevzuatı uyarınca değerlendirme raporunda yer alması gereken asgari bilgiler rapor içerisinde bulunmaktadır.

5.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Değerleme konusu taşınmazlar projesi ile uyumludur. Cins tashihi yapılmış, Ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu Taşınmaz tapu kayıtlarında. "Kargir Apartman" niteliklidir taşınmazın tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumlarının uygunluğu tespit edilmiştir. Taşınmazın Kat irtifakı ve Kat mülkiyeti kurulmamış, Cins tashihi yapılmıştır. Taşınmaz yapı projesine uygun olup, ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Mülkiyeti tam olan Taşınmazın kira ve benzeri gelir elde etmek amacıyla kullanılmakta olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (b) ve (r) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde "Bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazların yukarıda belirtilen özellikleri göz önünde bulundurulduğunda "Satılabilir/Kiralanabilir" nitelikte olduğu öngörülmektedir.

6.2 Nihai Değer Takdiri

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda; Ankara ili, Çankaya İlçesi, Güzeltepe Mahallesi, 5405 ada 13 Parselde "Kargir Apartman" nitelikli 66 kapı numaralı Bodrum + zemin + 3 normal kat ve çatı katından oluşan, toplam 6 katlı taşınmazın, konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve özellikle imar durumu dikkate alınarak yapılan değerlendirme sonucunda emsal karşılaştırma yaklaşımı ve gelir indirgemesi yaklaşımı ile tespit edilen değeri göz önünde bulundurulduğunda 30.12.2019 tarihli mevcut durum değerlerinin;

KDV Hariç Piyasa Değerinin;
8.800.000,-TL (Sekizmilyonsekiyüzbin Türk Lirası)

KDV Dahil Piyasa Değerinin;
10.384.000,-TL (Onmilyonüçyüzseksendörtbin Türk Lirası)

KDV Hariç Toplam Aylık Kira Değerinin;
62.176,-TL (Altmışikibinyüzyetmişaltı Türk Lirası)

KDV Dahil Toplam Aylık Kira Değerinin;
73.368,-TL (Yetmişüçbinüçyüzaltmışsekiz Türk Lirası)

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporunu bilgilerinize sunarız.

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Eyüp SAMAN

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400699

Aydil ÇEVEN

Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 401407

REHBER GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Vatan Cad. Emlak Bankası Konutları No:74
A-3 Blok Kat:1 D:6 FATİH-İSTANBUL
Tek 0212 635 11 61-62 Fax 0212 635 11 63
FATİH V.D 734 063 92 83