

**Bilge Gayrimenkul Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş.**



DEĞERLEME RAPORU

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

KAVAKLIDERE DEPOLU DÜKKAN



İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

- 1-1 Rapor Tarihi ve Numarası
- 1-2 Rapor Türü
- 1-3 Raporu Hazırlayanlar
- 1-4 Rapor Tarihi
- 1-5 Dayanak Sözleşmesi

BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI ve KAPSAMI

- 2-1 Şirket Bilgileri
- 2-2 Müşteri Bilgileri
- 2-3 Değerlemenin Tanımı ve Kapsamı

BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3-1 Taşınmazın Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri
- 3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri
- 3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki
- 3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler
- 3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
- 3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu
- 3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler:

BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4-1 Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi
- 4-2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi
- 4-3 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler
- 4-4 Taşınmazın Fiziksel, Yapısal ve Teknik Özellikleri
- 4-5 Taşınmazın Değerlemesinde Baz Alınan Veriler
- 4-6 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler
- 4-7 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler, Varsayımlar ve Nedenleri
 - 4-7.A- Gelir Kapitalizasyonu (Nakit Akışı) Yaklaşımı
 - 4.7.B- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı
 - 4.7.C- Piyasa Değeri Yaklaşımı – Emsal Karşılaştırma
- 4.8 Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
- 4.10 Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4.11 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.12 Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

BÖLÜM 5 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5-1 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması ve İlişkilendirilmesi
- 5-2 Nihai Değerleme

EKLER



BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 20.12.2013 tarihinde 2013/003 rapor nosu ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

Bu rapor SPK Mevzuatı çerçevesinde faaliyet gösteren Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/ya karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

1-3 Raporu Hazırlayanlar

18.12.2013 tarihinde şirketimiz **Değerleme Uzmanı Murat Işılay ÜNALDI (SPK Lisans No:401228)** tarafından taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, **Değerleme Uzmanı Ayşen MERT BAŞ (SPK Lisans No:401614)** ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Fazilet GÜNEŞ AKKUŞ (SPK Lisans No:400191)** tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Rapor Tarihi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz Değerleme Uzmanı Murat Işılay ÜNALDI tarafından gayrimenkul mahallinde 18.12.2013 tarihinde yapılan incelemeye istinaden 20.12.2013 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 04.11.2013 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.



BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI ve KAPSAMI

2-1 Şirket Bilgileri

Şirket Ünvanı; Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Şirket Adresi; İnönü Caddesi, Sümko Sitesi, G-3 Blok, D:5

Kozyatağı-Kadıköy/İSTANBUL

2-2 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu Halaskargazi Caddesi, Yasan İş Merkezi, 6. Kat, No:101/6 Osmanbey-Şişli/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren **Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** firması için hazırlanmıştır.

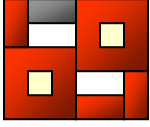
2-3 Değerlemenin Tanımı ve Kapsamı

Bu değerlendirme raporu; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Küçükesat Mahallesi, 2537 ada, 6 parselde 'Depolu Dükkan' vasfıyla kayıtlı, mülkiyeti Vakıf 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 hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedir.
- Taşınmazın satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.



BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3-1 Taşınmazın Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmaz; Türkiye'nin başkenti Ankara İli, Çankaya ilçesi, Küçükesat Mahallesi'nde, Çankaya İlçesi'nin ticari olarak en işlek caddelerinden olan Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde 2537 ada, 6 parselde, bodrum+zemin+6 normal katlı ana gayrimenkulün bodrum + zemin + 1 normal katında konumlu 1 nolu bağımsız bölümüdür.

Konum olarak Tunalı Hilmi Caddesi'nin en hareketli noktasındadır. Çevresinde ve yakın çevresinde Kuğulu Pasajı, Tunalı Oteli, Kuğulu Parkı, Divan Oteli, Hilton Oteli, Sheraton Oteli, Karum A.V.M., Büyükelçilikler bulunmaktadır. Tunalı Hilmi caddesindeki apartmanların zemin katları dükkan, üst katları büro olarak kullanılmaktadır.

Merkezi bir yerde bulunmakta olan taşınmazın, çevresi ağırlıklı olarak dükkân, mağaza, iş hanları, ofis katları ve konutlardan oluşmaktadır. Ulaşımı oldukça rahattır. Araç trafiğinin yoğun olduğu Tunalı Hilmi Caddesi'nden Esat Caddesi gidiş istikametine göre, sağ tarafta kalmaktadır. Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde bulunan 6 no'lu parsel ve 1 no'lu taşınmaz caddeye cepheli olup, girişi Tunalı Caddesi'nden sağlanmaktadır (Tunalı Hilmi Caddesi, No: 121). Taşınmazın çevresi ticaret (dükkân-mağaza-iş hanı-ofis katı) – konut fonksiyonlu olarak gelişmiştir. Tunalı Hilmi Caddesi aksı boyunca ticaret aktivitesi ve araç trafiği yoğun olup, trafik akışı tek yönlü/Tunalı Hilmi Caddesi'nden Esat Caddesi yönündedir. Cadde üzerinde genellikle 6 ve/veya 7 katlı binalar bulunmakta olup, geçmiş dönemde konut altı ticaret ağırlıklı gelişim göstermiştir. Ancak halihazırda konutlar yerlerini ofis/büro/işyeri olarak bırakmış durumdadır. Tunalı Hilmi Caddesi, Çankaya İlçesi'nin ve Kavaklıdere semtinin en çok tercih edilir caddesi olup, üst düzey gelir grubunun ticaretle uğraştığı, alışveriş mekânı olarak tercih ettiği noktadadır. Cadde boyunca ulusal ve uluslararası markaların mağazaları yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın bazı merkezlere kuş uçuşu uzaklıkları;

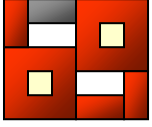
Esenboğa Havalimanı'na 30 km,

Ankara Şehirlerarası Otobüs Terminali'ne 7 km,

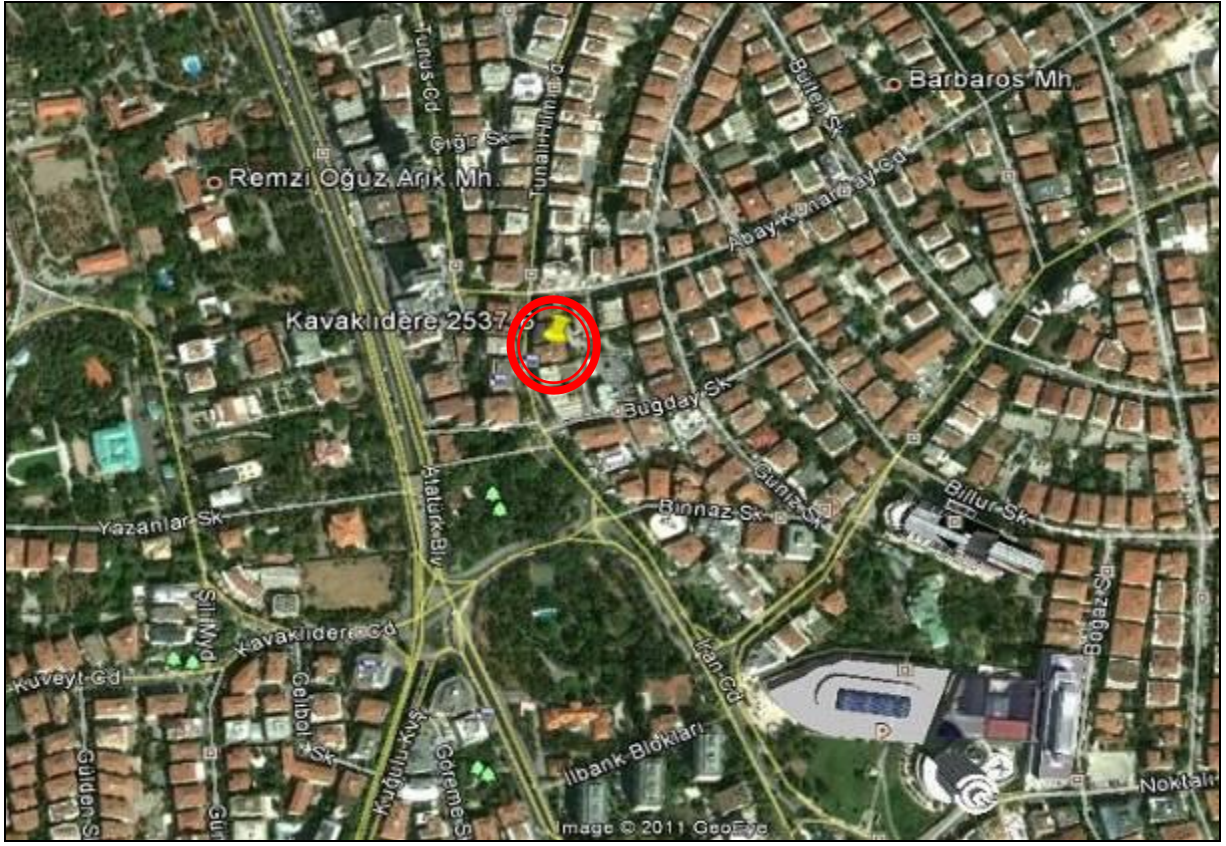
Kızılay Merkez'e 2 km,

Ulus Merkez 4 km,

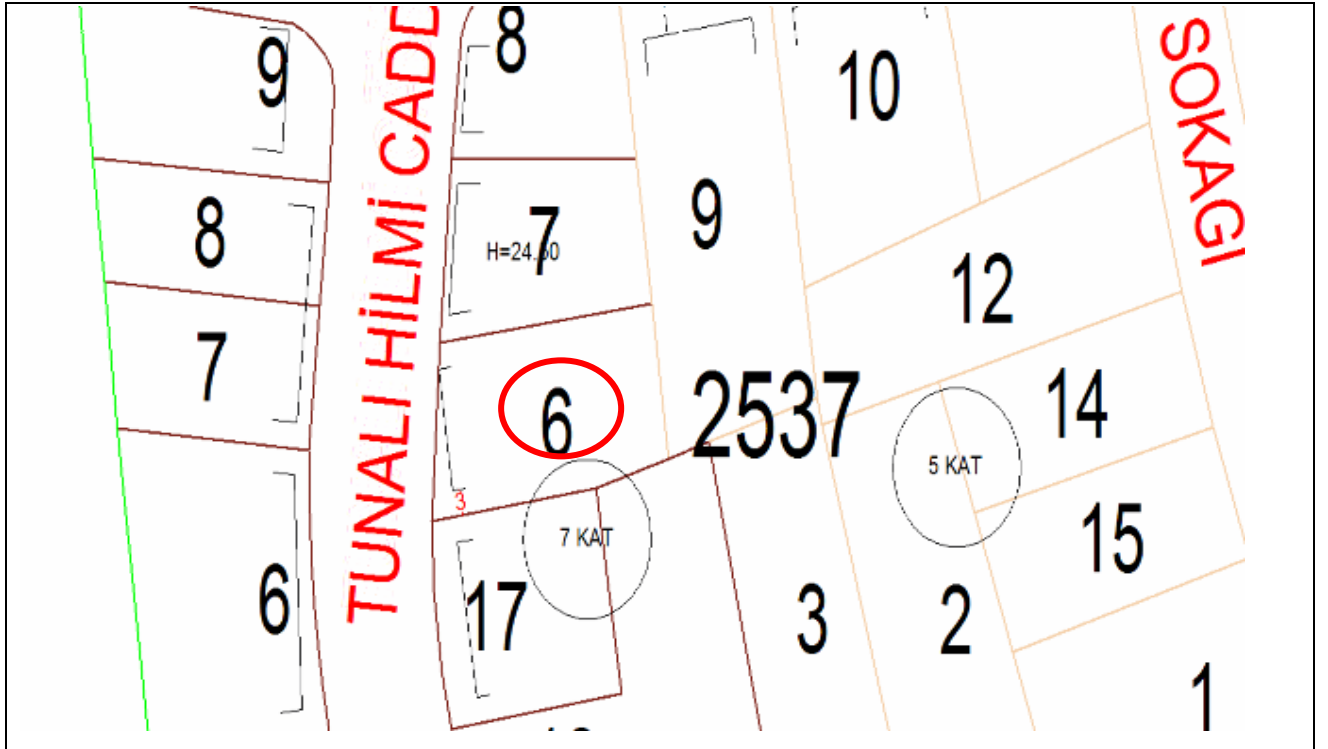
Atakule 2 km'dir.

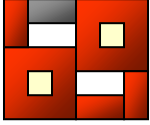


Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



Değerleme konusu taşınmazın uzak ve yakın plan konumu





3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

İli	: Ankara
İlçesi	: Çankaya
Bucağı	: -
Mahallesi	: Küçükesat
Caddesi	: -
Pafta No	: 129B08D4C
Ada No	: 2537
Parsel No	: 6
Alanı	: 651,00 m ²
Ana Gayrimenkulün Niteliği:	2 Dükkanı ve 12 Mesken Daireli Kargir Apartman
Bağımsız Bölümün Nosu	: 1
Katı	: Zemin
Bağımsız Bölümün Niteliği	: Depolu Dükkan
Arsa Payı	: 39/128
Sahibi	: Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yevmiye No	: 16262
Cilt No	: 93
Sayfa No	: 9271
Tapu Tarihi	: 30.12.2004
Tapu Cinsi	: Kat Mülkiyeti

3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

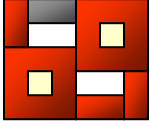
Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan araştırmada söz konusu taşınmazın tapu kaydı üzerinde rehin, şerh gibi kısıtlayıcı her hangi bir takyidat olmadığı bilgisi alınmıştır. Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan 14.11.2013 tarihli yazı ekte sunulmuştur.

3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler:

Tapu Senedi Fotokopileri,
İmar Durum Belgesi,
Mimari Proje,
Yapı Ruhsatı,
Yapı Kullanma İzin Belgesi.

3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)

Taşınmaz son üç yıl içinde satışa konu olmamıştır.



3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu

Taşınmaz projesine uygun inşa edilmiştir. Kat mülkiyetine geçmiş yasal sürecini tamamlamıştır. Evrakları tamdır.

3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler:

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu parsel; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda ayrık nizam, 7 kat, Hmaks:21,50m irtifada yapılanma hakkı olup, "Ticaret Yolu alanında" kalmaktadır.

Taşınmazın arşiv dosyasında yapılan incelemede;

Mimari Proje: Ana gayrimenkule ait 01.07.1968 onay tarihli mimari projesinde bodrum+zemin+6 normal katlı 2 dükkan ve 12 mesken olarak onaylanmıştır.10.10.1995 onay tarihli mimari tadilat projesine göre bodrum+zemin+6 normal kat 2 dükkan ve 10 mesken olarak onaylanmıştır. 1 nolu bağımsız bölüm nolu "depolu dükkan" bodrum, zemin ve 1. katın tamamı olarak onaylanmıştır.

Yapı Ruhsatı: Ana gayrimenkule ait 13.08.1968 tarih ve A-598 sayılı yapı ruhsatı bulunmaktadır.

Yapı Kullanma İzin belgesi: Ana gayrimenkule ait 02.02.1970 tarih ve 131 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

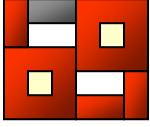
Tadilattan sonra 1 nolu bağımsız bölüm için düzenlenmiş 20.05.1996 tarih ve 211/96 sayılı, brüt 912 m² alanlı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan inceleme sonucunda projesine uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiştir.

BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4-1 Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi

Ekspertiz konusu taşınmaz bulunduğu, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Küçükesat Mahallesi Cumhuriyetin kuruluşundan itibaren gelişmeye başlayan bir bölge olmuştur. Bakanlıklara ve daha sonra açılan T.B.M.M. yakın mesafede olması nedeniyle memur ve üst düzey bürokratların, Elçilik



mensuplarının yaşadığı bir bölge olarak gelişmiştir. Ülkenin en önemli yönetsel karar organlarını, iş ve ticaret merkezlerini, kültür ve sanat kuruluşları ile üniversitelerini barındıran bir yerleşim alanı olarak yalnızca ilçe sınırlarında yaşayanların değil başkent Ankara'nın, ülkenin hatta yabancı ülke insanların değişik amaçlarla uğradığı bir yerleşim yeridir. Bu anlamda Ulusal ve uluslararası düzeyde öneme sahiptir. Ankara metropolü genelinde orta ve yüksek gelir grupları ile eğitim düzeyi yüksek olanların büyük çoğunluğu Çankaya ilçesinde yaşamaktadır. Ayrıca Ankara'nın kültürel-sanatsal etkinliklerinin büyük bir bölümü de Çankaya'da gerçekleştirilmektedir.

Taşınmaz, Ankara Merkezi Kızılay'a 2 km. Ulus'a 4 km. AŞTİ terminale 7 km ve Esenboğa Havaalanı'na yaklaşık 30 km mesafededir.

Türkiye'nin en kalabalık ilçelerinden biri olan Çankaya İlçenin nüfusu 2011 yılı verilerine göre 813.339'dur.

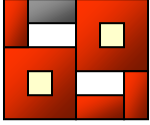
İlçenin şehir kesiminde oturanların çoğunluğu memur ve işçilerdir. Son yıllarda hızlı bir gelişme gösteren ilçenin sınırları içerisinde ticaret ile uğraşanlar çoğalmıştır. Son yıllarda Ankara İli'nin yeni yerleşim alanı olarak ilçenin banliyösü sayılabilecek Ümitköy, Çayyolu, Beysukent, Bilkent, Söğütözü ve Mustafa Kemal Mahalleleri ön plana çıkmıştır.

Ekspertiz konusu taşınmazın bulunduğu, Tunalı Hilmi Caddesi bölgenin ticaret merkezi olarak gelişmiştir.

4-2 Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Ülkemizin yaşadığı 2001 yılı ekonomik krizinin etkileri tüm sektörlerde ciddi bir biçimde hissedilmiş ve yaklaşık 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe de gerileme söz konusu olmuştur. Bu yıldan itibaren siyasi istikrar ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektörü hızlı bir yükselişe geçmiştir. 2005 ve 2006 yıllarında en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılının ikinci yarısından itibaren tekrar bir duraklama içine girmiştir. 2007 yılının ilk aylarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen Mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmış ancak olumlu etkileri siyasi belirsizlik ve banka konut kredilerindeki artıştan dolayı fazla hissedilememiştir.

2009 ve 2010 yılı ekonomik göstergelerinin şekillenmesinde uluslararası koşullar belirleyici olmuştur.



2011 yılında gayrimenkul sektörü için ilk 3 çeyrek te büyüme olmuş, 4. çeyrekte ise yatay bir seviyeye geçmiştir. 2012’de gayrimenkul sektörü büyümüş, kentsel dönüşümün önünü açacak yasaların çıkması ve yabancılara gayrimenkul satışını engelleyen mütekabiliyet ilkesinin değiştirilmesi ile gayrimenkul sektörü 2012 yılının 4. çeyreğinde rahatlama sürecine girmiştir. Bu doğrultuda konut kredi faizleri 2013 yılı ortalarında en düşük seviyeye ulaşmıştır.

2013 yılının ilk yarısında hareketli seyreden ve hızla büyüyen inşaat sektörü, bilhassa Haziran ayı ardından yavaşlamaya başlamıştır. Küresel piyasalardaki dalgalanmalar, gelişen piyasalardaki risk iştahını azaltmış olmasından ülkemiz de etkilenmiştir. İç siyasi hareketler, dış ekonomik dalgalanmalar ve gezi parkı olaylarının da etkisi ile ekonomide olumsuz görünüm oluşmuş, kredi faizlerinde ve döviz piyasasında yükselişe sebep olmuştur. Tüm bu koşulların gayrimenkul piyasasını yerel seçimlere kadar baskı altında tutacağı düşünülmektedir.

4-3 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler:

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

4-4 Taşınmazın Fiziksel, Yapısal ve Teknik Özellikleri:

Ana Gayrimenkulün Özellikleri:

Ana gayrimenkulün yer aldığı parsel düz bir topografyaya sahip 651,00 m2 alanlı, 2537 ada, 6 parseldir. Parsel dikdörtgen geometrik şekillidir.

Parsel üzerinde bodrum + zemin + 6 normal katlı betonarme apartman bulunmaktadır. Ana gayrimenkulün giriş kapısı camlı alüminyum doğrama, pencereler ısı camlı alüminyum doğramadır. Dış cephesi ön cephe de mermer, diğer 3 cephesi akrilik esaslı dış cephe boyalıdır.

Bina elektrik, su, doğalgaz yakıtlı kalorifer tesisatlı olup, binada güvenlik mevcuttur.

1 Nolu Bağımsız Bölüm: Ana gayrimenkulün bodrum + zemin + 1. katında konumlu taşınmazda Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Kavaklıdere Şubesi faaliyet göstermektedir. 3 katın toplam alanı brüt 912 m² dir.

Bodrum Kat: 202 m² alanlı bodrum katta, kasa dairesi, arşiv, sistem odası ve çay ocağı yer almaktadır. Zeminleri seramik, duvarlar plastik boyalıdır.



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Zemin ve 1. Kat: 365 m² alanlı zemin kat ve 345 m² alanlı 1. katta, şube birimleri ve müdür odası bulunmaktadır. Zemin ve 1. katta ortak alan ve WC zeminleri seramik kaplıdır. Müdür odası ve servis alanları laminat parke duvarlar plastik boyalıdır.

Bağımsız bölüm içinde katlar arası sirkülasyonu sağlamak amacı ile demir doğrama merdiven bulunmaktadır. Merdiven basamakları granit mermer kaplıdır. Taşınmazda giriş kapı ve pencere doğramaları ısıcamlı alüminyum doğramadır. Taşınmaz bakımlı olup, tadilatında 1. sınıf malzeme kullanılmıştır.

4-5 Taşınmazın Değerlemesinde Baz Alınan Veriler

Taşınmazın bulunduğu çevre içerisinde yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirilmiştir. Yerinde yapılan incelemede taşınmazın inşaatında kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi dikkate alındığında sınıfının 3-B olacağı kanaatine varılmıştır.

4-6 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Olarak:

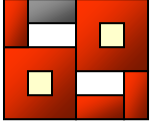
- Tunalı Hilmi Caddesi cepheli olması,
- Tunalı Hilmi Caddesi'nde yaya ve araç trafiğinin yoğun olması,
- Tunalı Hilmi Caddesi'nin en işlek bölümünde konumlu olması,
- Taşınmazın olduğu bölgeye ulaşım imkanlarının iyi olması,
- Taşınmazın çevresinde ticaret hareketliliğinin yoğun olması,
- Bölgenin alt yapısının tamamlanmış olması.

Olumsuz Olarak:

- Tunalı Hilmi Caddesi'nde tek yönlü araç trafiğine izin verilmesi,
- Otopark sorunu.

4-7 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler, Varsayımlar ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma yöntemi ile Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı uygulanmıştır. Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakkı, üzerindeki yapıların fiziksel durumu ve kullanım amacı göz önünde bulundurularak yapılmıştır.



4.7.A. Gelir Kapitalizasyonu (Nakit Akışı) Yaklaşımı:

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır. Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler uzmanda saklı kalır.

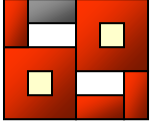
4.7.B. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı:

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımında gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir.

Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır “ şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında geliştirmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.



4.7.C. Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma:

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan veyeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dahilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

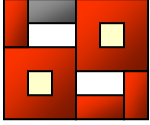
4.8. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin

Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış – satışa arz edilmiş olan gayrimenkuller tespit edildiği için Piyasa Değeri Yaklaşımı – Emsal Karşılaştırma ve Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı yöntemi uygulanmıştır.

4.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Değerleme işlemi kat mülkiyeti kurulmuş binadaki bir bağımsız bölümü kapsamaktadır. Bu nedenle proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır.



4.10. Nakit / Gelir Akımları Analizi

Konu mülk Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı kullanmaya uygun olduğundan bu yöntem kullanılmıştır.

4.11 Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme konusu taşınmaz kat mülkiyeti kurulmuş binadaki bir bağımsız bölümü kapsamaktadır. Bu nedenle Maliyet Oluşumları Analizi bu taşınmaz için uygun bir yöntem olmadığından kullanılmamıştır.

4.12 Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

Gayrimenkulün üzerinde bulunduğu caddede değerlendirme konusu gayrimenkule emsal oluşturacak satılmış ve satışa arz edilmiş benzer gayrimenkullerin bilgileri aşağıda verilmiştir.

Emsaller:

1-) Borsem Emlak ofisi: 0 312 468 08 03

Değerlemeye konu taşınmazın olduğu binada faaliyette bulunan emlak ofisi ile yapılan görüşmede değerlendirme yapılan taşınmazın 8.000.000 -8.500.000 TL arasında satılabileceği, 65.000-70.000 TL/Ay kiralanabileceği bilgisi alınmıştır. (Ort.: 9.320 TL/m²)

2-) Özel Tunalı Gayrimenkul:0312 428 0990

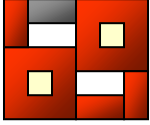
Değerlemeye konu taşınmazın karşısında faaliyette bulunan emlak ofisi ile yapılan görüşmede, değerlendirme yapılan taşınmazın 7.500.000 – 8.000.000 TL satılabileceği bilgisi alınmıştır.(Ort: 8.772 TL/m²)

3-) Adil Gayrimenkul :0312 437 6280

Değerlemeye konu taşınmaza yaklaşık 100 m. mesafede, 5. kat 120 m² 3+1 büro için 1800 TL/Ay talep edilmektedir.(Ort: 15 TL/m²)

4-) Remax Emlak :0312 4429400

Değerlemeye konu taşınmaza yaklaşık 700 m. mesafede, Tunalı Hilmi Cd. üzerinde, Kendy Caddesine yakın 225 m² bodrum+225 m² zemin= 450 m² dükkan için 3.750.000 TL istenmektedir. (Ort:8.333 TL/m²).



5-) Kırmızı Beyaz :0312 4399439;

Değerlemeye konu taşınmaza yakın mesafede, 3 katlı 40 m² * 3 =120 m² dükkanın 13.500 TL kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.(Ort:112,50 TL/m²). (Bu dükkan için 500.000 TL. devir parası istenmektedir.)

6-) Koçak Gayrimenkul: 0 312 4392727

Değerlemeye konu taşınmaza yakın mesafede, 25 m² bodrum,25 m² zemin kat, toplam 50 m² dükkan 8.500 TL/Ay kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.(Ort: 170 TL/m²)(Bu dükkan için 100.000 TL. devir parası istenmektedir)

BÖLÜM 5 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5-1 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması ve İlişkilendirilmesi

Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış – satışa arz edilmiş olan gayrimenkuller ve kira gelirleri tespit edildiği için Piyasa Değeri Yaklaşımı – Emsal Karşılaştırma yöntemi ile Gelir Kapitalizasyonu yöntemi uygulanmıştır. Taşınmazın bulunduğu çevre içerisinde yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirilmiştir.

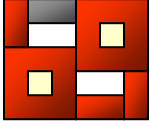
Değerleme konusu taşınmaz kat mülkiyetli olup, projesi ile uyumludur. Kat mülkiyetine geçmiş yasal sürecini tamamlamıştır.

Taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Taşınmazın devir ve temlik ile ilgili her hangi bir sınırlama yoktur.

5-2 Nihai Değerleme

Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkulün değerine etki eden olumlu olumsuz faktörler dikkate alınmış, müşteri-resmi kurumlardan bilgi ve belgeler temin edilmiş, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış, tüm bu verilerin ışığı altında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanılarak nihai değere ulaşılmıştır.



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

1-) Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre;

K.D.V.hariç peşin satış değeri;

Bağımsız Bölüm No	Alanı	M2 Birim Değeri	Hissesi	Tamamının Değeri
1	912 m2	9000 TL/m2	Tam	8.208.000TL

2-) Gelir Kapitalizasyonu Yöntemine Göre;

Söz konusu caddedeki kira gelirleri dikkate alındığında değerlendirme konusu taşınmazın 1. kat m2 aylık kira bedelinin 30 TL, zemin katın m2 aylık değerinin 100 TL, bodrum katın m2 değerinin de 20 TL civarında olabileceği kanaatine varılmıştır. Bölgede ticari amaçlı gayrimenkullerin amorti süresinin 14 yıl olduğu tespit edilmiş olup, buna göre;

Bodrum Kat Değeri ; 202 m2 x 20 TL/m2-Ay x 14 Yıl x 12 Ay = 678.720 TL

Zemin Kat Değeri ; 365 m2 x 100 TL/m2-Ay x 14 Yıl x 12 Ay = 6.132.000 TL

1. Kat Değeri ; 345 m2 x 30 TL/m2-Ay x 14 Yıl x 12 Ay = 1.738.800 TL olmak üzere toplam değer **8.549.520-TL** olarak hesap edilmiştir.

Mülkiyetinin tamamı Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan Ankara İli, Çankaya İlçesi, Küçükesat Mahallesi, Tunalı Hilmi Caddesi, 2537 ada, 6 parselde 'Depolu Dükkan' vasfıyla kayıtlı 39/128 arsa paylı 1 nolu bağımsız bölümün değerinin; 8.208.000 TL – 8.549.520-TL aralığında olabileceği hesap edilmiş ve **KDV (Katma Değer Vergisi) hariç; 8.350.000TL(SekizMilyonÜçYüzElliBinTürkLirası)** değer takdir edilmiştir.

KDV Dahil değeri; 9.853.000 TL (DokuzMilyonSekizYüzElliÜçBinTürkLirası)'dır.

Taşınmazın Sigorta Değeri; 912 m2 x 585 TL/m2 = 533.520TL

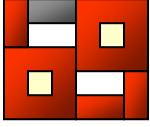
(Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 2,0608-TL'dir.)

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

Murat Işılay ÜNALDI
Değerleme Uzmanı
İnşaat Yük. Mühendisi
SPK Lisans No: 401228

Ayşen MERT BAŞ
Değerleme Uzmanı
Çevre Mühendisi
SPK Lisans No: 401614

Fazilet GÜNEŞ AKKUŞ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Şehir ve Bölge Plancısı
SPK Lisans No: 400191



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

EKLER

Taşınmaza ait fotoğraflar,

Tapu Senedi,

Resmi Daire'lerden temin edilmiş belgeler,

(Aplikasyon Krokisi, Ruhsatlar, İmar Durum Belgesi, Kat Planları)

Sorumlu Değerleme Uzmanlarına ait Lisans Belgesi.

TAŞINMAZ İÇİN DAHA ÖNCE DEN HAZIRLADIĞIMIZ RAPORLA İLGİLİ BİLGİ

Sözleşme Tarihi	Rapor Tarihi	Gayrimenkulün Değeri (KDV Hariç)	Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı	Raporu Kontrol Eden Değerleme Uzmanı	Eden
07.11.2012	19.12.2012	7.300.000TL	Ayşe Sevim OZAR SPK Lisans No: 401064	Ayşen Mert BAŞ SPK Lisans No: 401614	



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

TAKYİDAT YAZISI:

Zemin Tipi		Kategori		Adres	
Zemin No	1	287072	1	601.00 m ²	
B/Hic	1	ANADOLUCANAKAYA	1	2 DEREKÖY VİLLA 12 MİSALIN DİREKELİ KAPALI APARTMAN	
Konum Adı	1	Çankaya T1			
Statüsü / Kon. Adı	1	KİÇİKDEKİT ÇOK			
Merkezi	1	91/9211			
Çift / Sıra No	1	1			
Kayıt Durumu	1	Alındı			


TAŞINMAZ SERHİ / BEYAN / İRTİFAN		MİLKİYET HÜZURU		Tarih - Yerinin	
Serhi	Ashlama	Statüsü / Durumu		Tarih - Yerinin	
Beşim	YERLİK PLANI				

SİTE / BİNA		KİMLİK NO / HİSSE PAYI		MİLLİET / HÜZURU		EDİTME / SİTE / TARİH - YERİNİN		TARİH - YERİNİN	
SİTE / BİNA	YALDI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	KİMLİK NO / HİSSE PAYI	TAAR	MİLLİET / HÜZURU		EDİTME / SİTE / TARİH - YERİNİN	TAAR	TARİH - YERİNİN	



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

İMAR DURUMU;


CANKAYA BELEDİYESİ

T.C.
ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
ANKARA

Sayı : M.06.3.ÇAN.0.13.05.02/33763-1617/13 (29645) 24/11/2013
Konu: 2537 ada, 6 sayılı parsel.

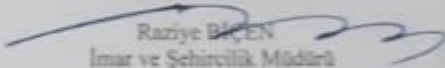
VAKIF GAYRİMENKUL YAT.ORT.A.Ş.
Genel Müdürlüğü
Halaskargazi Cad.Yasan İş.Merkezi No:101/6.
Osmanbey-Şişli/İSTANBUL

İLGİ: 01.11.2013 tarih ve 557 sayılı dilekçeniz;

İlgi dilekçe ile İçimiz Küçükcesat mahallesinde bulunan 2537 ada, 6 sayılı parselin imar durumu bilgilerinin bildirilmesi talep edilmektedir.

Yapılan incelemede;
İmarın 2537 ada, 6 sayılı parselin 6600/B nolu kesin parselasyon ve bölge kat nizamı planında, aynı nizam 7 katlı ticaret yolu üzerinde bulunduğu hususları tespit edilmiştir.

Bilgilerinize rica ederim.


Raziye Biçen
İmar ve Şehircilik Müdürü

Cumhuriyet Mah.Ziya Gökalp Cad. No: 11Kızılay/ANKARA Tel:458 90 00
NOT: Lütfen yazışmalarda ada parsel belirtiniz.



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

T.C. ÇANKAYA BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

Pafta No: 15741

4445/8/03/2002

İMAR		KADASTRO		ŞUYU Miktarı M	TOPLAM Alan M	İmar pl. onay tarihi Parsel pl. onay tarihi
ADA No	PARSEL No	ADA No	PARSEL No			
2537	6				-651-	Parsel için tamamı 768 m ² 'lik 117 m ² 'si yola tahsis edilecektir.

DÜŞÜNCELER

İMAR DURUMU

Yola Mesafesi : **KROKİDE** İnşaat tarzı : **AYRIK**

İnşaat Cephesi (En çok) : **14.00 m.** Kat adedi(Bodrum hariç) : **7 KAT**

Derinliği : **22.00 m.** Saçak seviyesi : **21.50 m.**

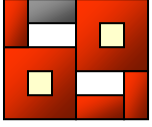
Parsel ölçüleri tarihli **TİCARET YOLU** 4445/8/03/2002
Aplikasyon zapıtından alınmıştır.
APLİKASYONLU DİR. ÖLÇÜLER YAKLAŞIKTIR.
Y.M. S. BİRGİL.
[Signature]

1/2002

İMAR DURUMU ŞUBE ŞEFİ

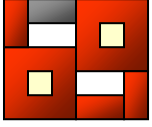
ÇİZEN
8 / 03 / 2002
[Signature]

A-İmar yönetmeliği 76'lımar durumuna göreleri çap ruhsat için tapıruu belinden
sıralı en fazla bir(1) sene içinde tasdi. edilmiş olacaktır.
B-Aplikasyonun çapı proje tasdi. edilmez.
C-Projele İmar Talimatnamesine uygun olarak tasdi. edilecektir.



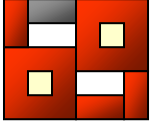
FOTOĞRAFLAR





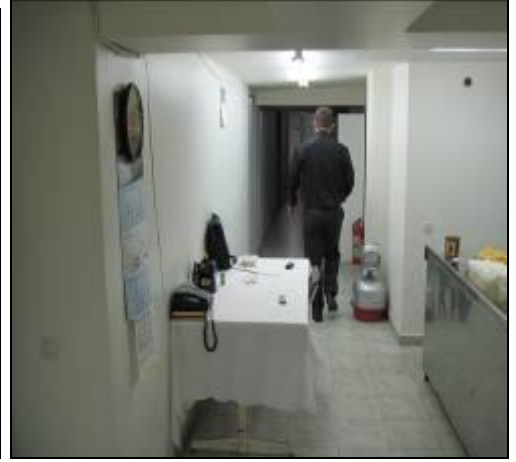
Zemin kat





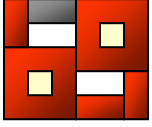
Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Bodrum Kat



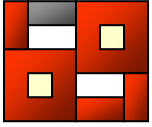
Birinci Kat



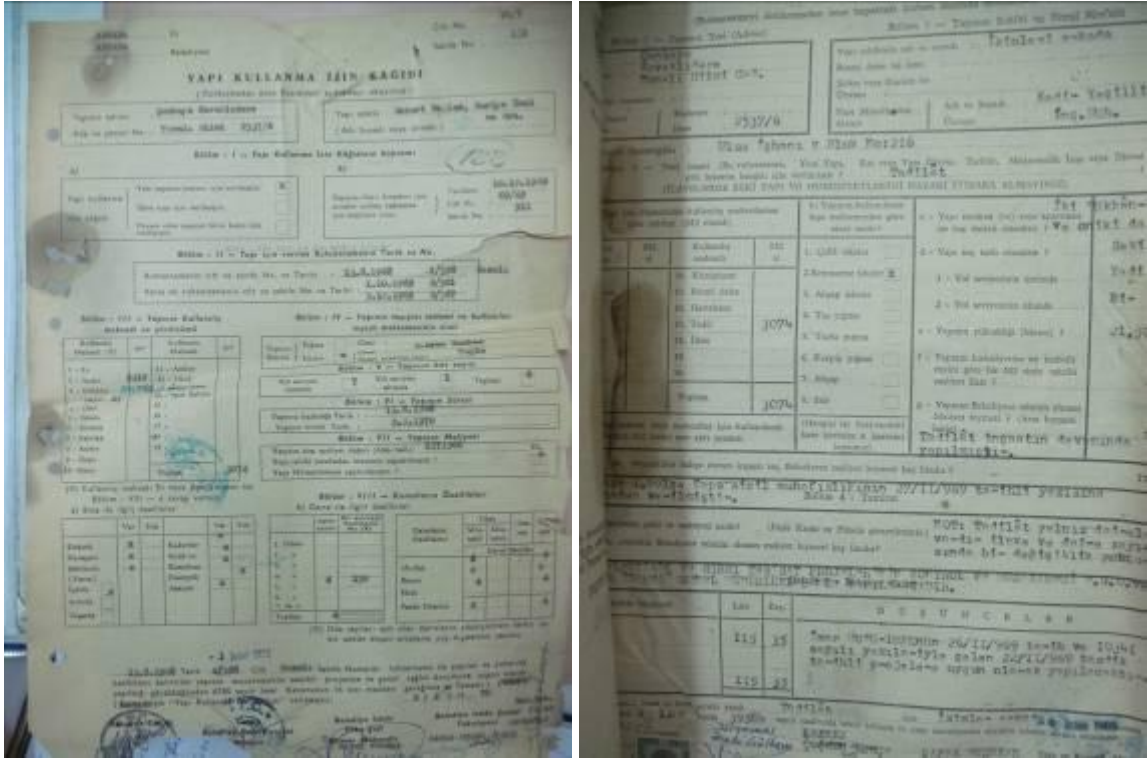


Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

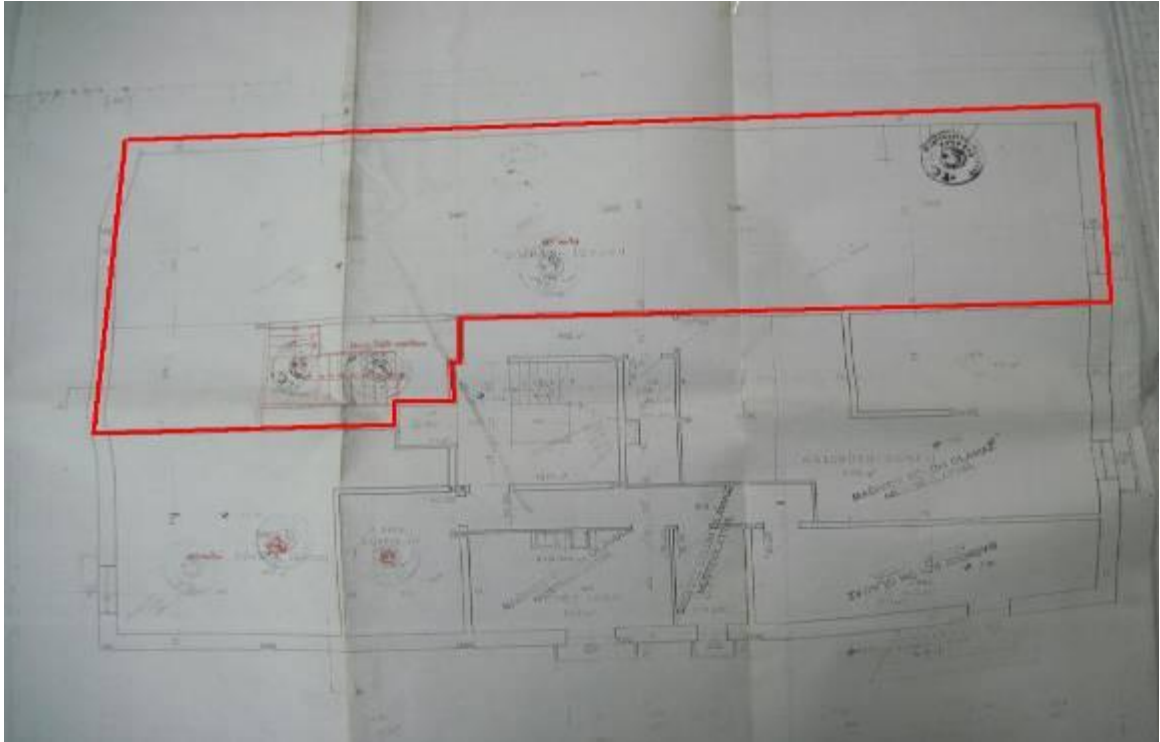




Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

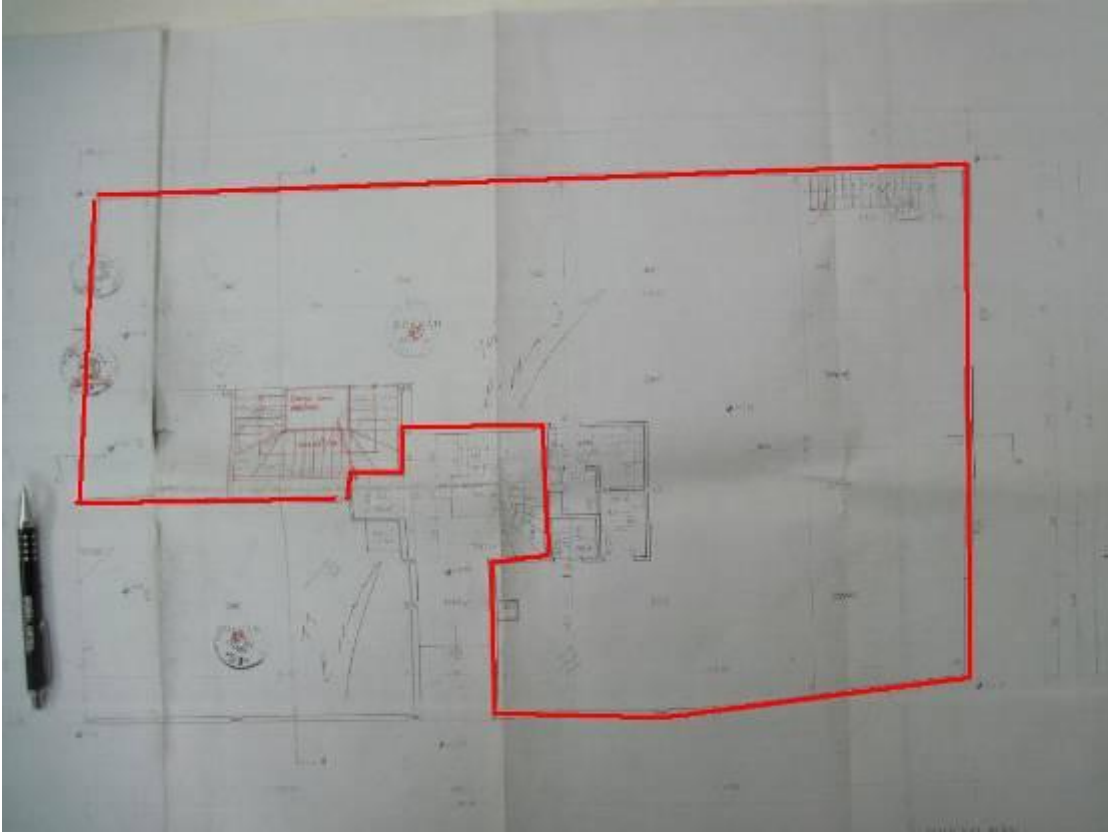


Bodrum kat

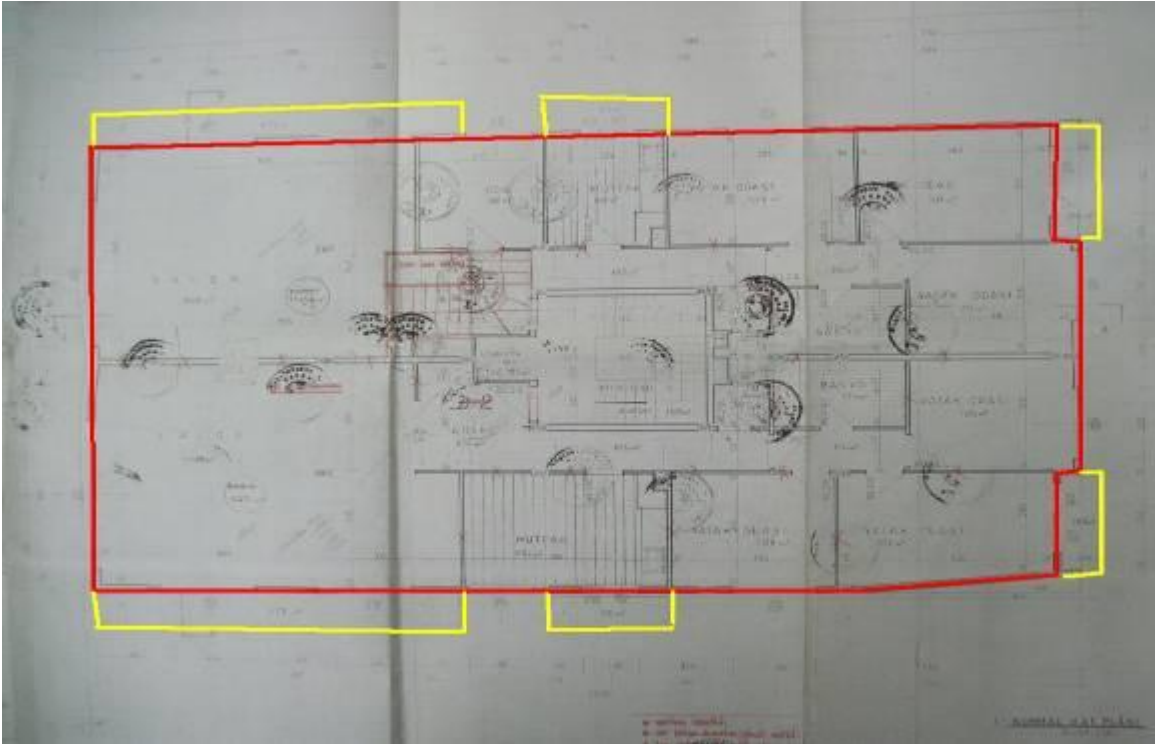




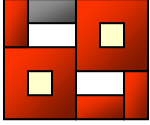
Zemin kat



Birinci kat







TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011 No : 401614

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

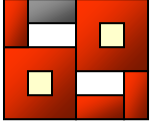
Ayşen MERT BAŞ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlky ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 12.04.2004

No : 400191

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette
Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Fazilet GÜNEŞ AKKUŞ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER V.



Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI