



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Net Özel 2020 - 1245

Aralık , 2020

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631/054 93 89 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00,-TL
Mersis No: 0631054938900019



Talep Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	14.12.2020
Rapor Numarası	Özel 2020-1245
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa ve Kira Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; Ankara İli, Çankaya İlçesi ve Cumhuriyet Mahallesi, 1064 Ada 14 nolu parselde bulunan 51 adet bağımsız bölümün piyasa ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, otuz beş (35) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 80 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 671 054 93 89 Tic.Şic.No:256696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00.-TL
Mersis No: 0631054938900019

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	4
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	5
1.2 Değerlemenin Amacı	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası.....	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi.....	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi.....	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4 İşin Kapsamı.....	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	8
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	8
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	10
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	10
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	10
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	10
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	11
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	11
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	11
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	11
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	11

4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	15
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	16
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	16
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	16
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	17
5.1	Pazar Yaklaşımı	19
5.2	Maliyet Yaklaşımı	24
5.3	Gelir Yaklaşımı	26
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	28
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	30
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	30
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	30
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyanınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	31
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	31
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	31
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	31
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fıllı Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	32
7.	SONUÇ	32
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	32
7.2	Nihal Değer Takdiri	33
8.	UYGUNLUK BEYANI	34
9.	RAPOR EKLERİ	34

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Net Özel 2020-1245 / 14.12.2020
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıttaki bulunan gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa ve kira değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	CUMHURİYET Mah. ZİYA GÖKALP Cad. No: 5 / ÇANKAYA / ANKARA Uavt Kodu: 1242109930
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Ankara İli, Çankaya İlçesi ve Cumhuriyet Mahallesi, 1064 Ada 14 nolu parselde bulunan 51 adet bağımsız bölüm.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Taşınmazlar Halk Bankası tarafından kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu ana taşınmaz ile ilgili Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada, Çankaya İlçesi ve Cumhuriyet Mahallesi, 1064 Ada 14 nolu parsel 1/1000 ölçekli imar planına göre; 272m ² alana sahiptir. Parsel "Merkezi İş Alanı" lejantlı, Bitişik Nizam, 9 kat yapılaşma şartlarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazların herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	25.000.000,00-TL (Yirmi Beş Milyon Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	29.500.000,00-TL (Yirmi Dokuz Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Taşınmazlar, yerinde görülmüş, kullanım durumları, yapı kalitesiyle birlikte her kat incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet AFŞAR – SPK Lisans No: 406225 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622 (Denetmen)
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 04.11.2020 itibariyle başlanmış 11.12.2020 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 14.12.2020 tarihinde Özel 2020-1245 rapor numarasıyla yapılarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Çankaya İlçesi ve Cumhuriyet Mahallesi, 1064 Ada 14 nolu parselde yer alan 51 adet bağımsız bölüme ait piyasa ve kira değerinin tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, portföyde bulunan ve bilgileri verilen taşınmaz(lar)ın yılsonu değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerlerini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder." kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 30.01.2020 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet AFŞAR tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından 2019 - 1108 Talep Numaralı Rapor ile yenileme durumuna istinaden rapor hazırlanmıştır. 2018 - 0271 Talep Numarası ile İmar Barışına istinaden tespit amaçlı rapor düzenlenmiştir.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 1.200.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Tatlısu Mahallesi, Ertuğrul Gazi Sokak, No:1 Dudullu OSB, Ümraniye/İSTANBUL
Şirket Amacı : Müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.
Sermayesi : 970.000.000,-TL
Halka Açıklık : % 28
Telefon : 0 216 600 10 00
E-Posta : info@halkgyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Ankara İli, Çankaya İlçesi ve Cumhuriyet Mahallesi, 1064 Ada 14 nolu parsel üzerinde yer alan 51 adet bağımsız bölümün piyasa satış ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesi müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar, Ankara İli, Çankaya İlçesi ve Cumhuriyet Mahallesi, 1064 Ada 14 nolu parsel üzerinde yer almaktadır.

Ana gayrimenkul, şehrin ana arterlerinden olan Ziya Gökalp Caddesi'ne cepheli 272,00 m² yüzölçümüne sahip arsa üzerine kurulmuştur. Yakın çevresi genellikle ticari maksatlı gelişmiştir. Bölge 8-10 katlı apartman tipi yapıya şeklinde yapılaşmıştır. Söz konusu yapılarda genellikle zemin katlar dükkan, normal katlar ofis, büro vb. şekilde kullanılmaktadır. Yakın çevresinde SGK Müdürlükleri, İl Defterdarlığı, Türk Kızılay Genel Müdürlüğü, Sağlık Bakanlığı Halk Sağlığı Genel Müdürlüğü gibi çeşitli kamu kuruluşları, banka şubeleri vb. özel kuruluşlar bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu alan Ankara İli'nin şehir merkezi durumundadır. Bu sayede taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile rahatlıkla sağlanabilmektedir. Taşınmazların bulunduğu parsel şehrin ana arterlerinden biri üzerinde konumlu olup bulvar üzerinde yaya ve araç trafiği yoğun durumdadır.



Koordinatlar

Enlem: 39.921023 Boylam: 32.855223

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 81 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00-TL
Mersis No: 0631054938900019

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: Ankara - Çankaya
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Cumhuriyet
CİLT - SAYFA NO	: TABLO 1
ADA - PARSEL	: 1064/14
YÜZÖLÇÜM	: 272 m ²
TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: TABLO -1
TAŞINMAZ ID	: TABLO 1
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: KARGİR APT
ARSA PAY/PAYDA	: TABLO 1
BLOK/ KAT/ B.B. NO	: TABLO-1
MALİK - HİSSE	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ.....(1/1) (MÜŞTEREK)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: 28.10.2010 / 8853 (Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması) (MÜŞTEREK)

Tapu Bilgileri (TABLO-1)

SIRA	KAT	BB NO	NİTELİK	Zemin No	CİLT	SAYFA	ARSA PAY /PAYDA	UAVT
1	1. VE 2. BODRUM+ZEMİN	1	MAĞAZA	497216	9	842	650/1500	1242109930
2	1	2	BÜRO	497217	9	843	150/1500	1242109930
3	2	3	BÜRO	497218	9	844	11/1500	1242109930
4	2	4	BÜRO	497219	9	845	10/1500	1242109930
5	2	5	BÜRO	497220	9	846	16/1500	1242109930
6	2	6	BÜRO	497221	9	847	19/1500	1242109930
7	2	7	BÜRO	497222	9	848	15/1500	1242109930
8	2	8	BÜRO	497223	9	849	15/1500	1242109930
9	2	9	BÜRO	497224	9	850	14/1500	1242109930
10	3	10	BÜRO	497225	9	851	11/1500	1242109930
11	3	11	BÜRO	497226	9	852	10/1500	1242109930
12	3	12	BÜRO	497227	9	853	16/1500	1242109930
13	3	13	BÜRO	497228	9	854	19/1500	1242109930
14	3	14	BÜRO	497229	9	855	15/1500	1242109930
15	3	15	BÜRO	497230	9	856	15/1500	1242109930
16	3	16	BÜRO	497231	9	857	14/1500	1242109930
17	4	17	BÜRO	497232	9	858	11/1500	1242109930
18	4	18	BÜRO	497233	9	859	10/1500	1242109930

19	4	19	BÜRO	497234	9	860	16/1500	1242109930
20	4	20	BÜRO	497235	9	861	19/1500	1242109930
21	4	21	BÜRO	497236	9	862	15/1500	1242109930
22	4	22	BÜRO	497237	9	863	15/1500	1242109930
23	4	23	BÜRO	497238	9	864	14/1500	1242109930
24	5	24	BÜRO	497239	9	865	11/1500	1242109930
25	5	25	BÜRO	497240	9	866	10/1500	1242109930
26	5	26	BÜRO	497241	9	867	16/1500	1242109930
27	5	27	BÜRO	497242	9	868	19/1500	1242109930
28	5	28	BÜRO	497243	9	869	15/1500	1242109930
29	5	29	BÜRO	497244	9	870	15/1500	1242109930
30	5	30	BÜRO	497245	9	871	14/1500	1242109930
31	6	31	BÜRO	497246	9	872	11/1500	1242109930
32	6	32	BÜRO	497247	9	873	10/1500	1242109930
33	6	33	BÜRO	497248	9	874	16/1500	1242109930
34	6	34	BÜRO	497249	9	875	19/1500	1242109930
35	6	35	BÜRO	497250	9	876	15/1500	1242109930
36	6	36	BÜRO	497251	9	877	15/1500	1242109930
37	6	37	BÜRO	497252	9	878	14/1500	1242109930
38	7	38	BÜRO	497253	9	879	11/1500	1242109930
39	7	39	BÜRO	497254	9	880	10/1500	1242109930
40	7	40	BÜRO	497255	9	881	16/1500	1242109930
41	7	41	BÜRO	497256	9	882	19/1500	1242109930
42	7	42	BÜRO	497257	9	883	15/1500	1242109930
43	7	43	BÜRO	497258	9	884	15/1500	1242109930
44	7	44	BÜRO	497259	9	885	14/1500	1242109930
45	8	45	BÜRO	497260	9	886	11/1500	1242109930
46	8	46	BÜRO	497261	9	887	10/1500	1242109930
47	8	47	BÜRO	497262	9	888	16/1500	1242109930
48	8	48	BÜRO	497263	9	889	19/1500	1242109930
49	8	49	BÜRO	497264	9	890	15/1500	1242109930
50	8	50	BÜRO	497265	9	891	15/1500	1242109930
51	8	51	BÜRO	497266	9	892	14/1500	1242109930

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 24.11.2020 tarihinde alınan Tapu Kayıtlarına göre taşınmazlar üzerinde müşterek olarak aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

Beyan: Diğer Yönetim Planı : 15.12.1976 (Müşterek)

Rehin: Kayıt bulunmamaktadır.

Şerh: Kayıt bulunmamaktadır.

İrtifak: Kayıt bulunmamaktadır.

Eklenti: 1 numaralı bağımsız bölüm için: 2 nolu kahve ocağı, 1 nolu depo, diğer bağımsız bölümler için: Arşiv Dolabı

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Söz konusu parsel üzerindeki gayrimenkuller için son 3 yılda herhangi bir alım-satım işlemi olmamıştır. Tapu kaydı mülkiyet bilgileri son olarak Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması tescilli Yev: 36171 Tarih: 28.10.2010 tarih ve malik 'HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ' olarak tesis edilmiştir. Bu süreçte gayrimenkulün hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz ile ilgili Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1064 Ada 14 nolu parselin 1/1000 ölçekli imar planına göre, 272 m² yüzölçümüne sahip olup, Merkezi İş Alanı, Bitişik nizam, 9 katlı yapılaşma şartlarına sahiptir.

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkul için Çankaya Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu parsel üzerinde bulunan yapı için herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazlar için mevzuat uyarınca alınması gereken izinlerin alındığı ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu görülmüştür.

Mimari Proje : 17.02.1983

Yapı Ruhsatı : 24.06.1972 tarih ve A-454 nolu

Yapı Ruhsatı : 31.05.1974 tarih ve A-48 nolu

Yapı Ruhsatı : 17.08.1983 tarih ve 92 sayılı

Yapı Kullanma İzin Belgesi : 23.02.1984 tarih ve 393/84 nolu yapı kullanma izin belgesi

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Söz konusu parsel üzerindeki yapı, 13.01.2001 tarih 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunu öncesi inşa edilmiş olması sebebiyle yapı denetim şirketi bulunmamaktadır.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Söz konusu parsel üzerinde cins değişikliği yapılmış, yapı kullanma izin belgesine sahip 51 bağımsız bölümden oluşan yapı bulunmaktadır. Değerleme, bu taşınmazlar için hazırlanan ve

onaylanan mevcut projeye ve yasal evraklara dair yapılmıştır. Farklı bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Gayrimenkulün enerji verimliliği ile ilgili herhangi bir sertifika veya belgeye ulaşılamamıştır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerlemeye konu taşınmazlar Çankaya İlçesi Ankara il sınırları içerisinde; 39.921023 enlem ve 32.855225 boylamları arasında yer almaktadır. Çankaya İlçesi, sınırları içinde Ankara'nın en modern bölgesini oluşturan kısımdır. Engebeli bir araziye yerleşmiş olan ilçenin denizden yüksekliği yaklaşık 870 metredir. İlçenin kuzeydoğusunda, içinde Hatip Çayının yer aldığı Kayaş Vadisi kent merkezine kadar uzanır. Dikmen Vadisi ve Portakal Çiçeği Vadisi gibi yeni projelerle de ilçenin bir ticaret, turizm ve kültür merkezi haline getirilmesi için çalışmalar yapılmaktadır. Ova özelliği taşıyan düzlükler içinde önceden akarsu yatağı olan dereler vardır. Suları kurutulmuş çukur alanlar durumunda olan bu dereler, ıslah edilmiş ve üzerleri kapatılmıştır. Günümüzde üzerinden önemli bulvar ve yolların geçtiği bu dereler İncesu Deresi, Bülbül Deresi, Araplar Deresi, Kavaklıdere ve Cevizlidere'dir. İlçenin en önemli akarsuyu olan İmrahor Deresi, Kavaklıdere, Küçüksat, Seyranbağları, Topraklı ve Cebeci semtlerinden sonra Altındağ ilçesine geçer, İncesu Çayı ile birleşerek Ankara Çayına karışır. İlçede yer alan tek göl Eymir Gölüdür. Kent merkezine 15 kilometre uzaklıktadır. Gölbaşı ilçesinde yer alan Mogan Gölünün kuzeydoğusunda yer alır. Uzunluğu 5 kilometre, eni 300 metre civarındadır. İlçenin ormanlık alanı, Elmadağ, Eymir Gölü ve Çal Dağı arasında yer alan meşelikler ve Oran şehrindeki ormanlık alandır. 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 İpekçi Parkı, Kurtuluş Parkı, Milli Egemenlik Parkı, Oyuncak Müzesi, Hattı Anıtı, Atakule, ilçenin diğer turist çekim merkezleridir.

Çankaya Nüfusu - Ankara

ÇANKAYA
Nüfus: 944.609

Çankaya nüfusu 2019 yılına göre 944.609.

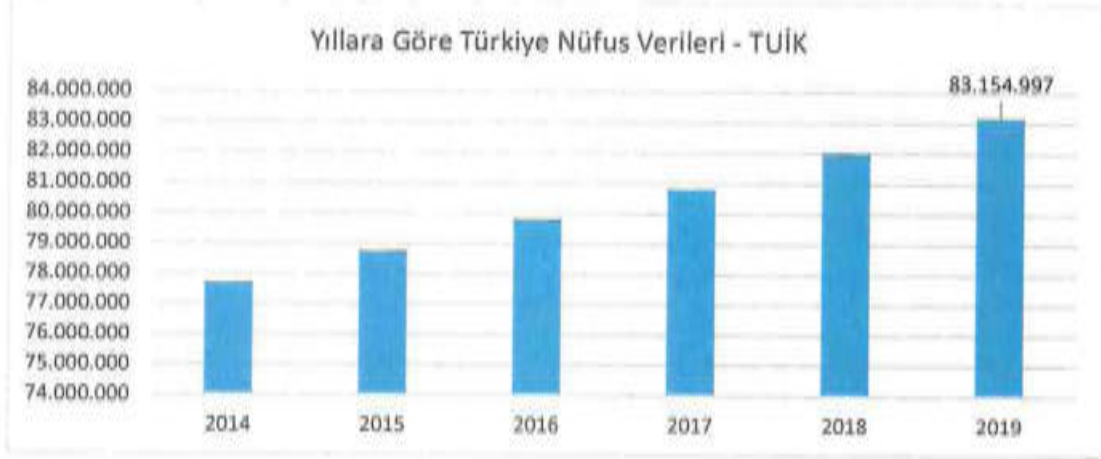
Bu nüfus, 452.729 erkek ve 491.880 kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: %47,93 erkek, %52,07 kadındır.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



Türkiye'nin nüfusu, 2019 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişi oldu. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun yüzde 50,2'sini erkekler, yüzde 49,8'ini ise kadınlar oluşturdu. (TÜİK)

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan rakamlara göre enflasyon oranı Mayıs ayında bir önceki aya göre %1,36, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,39 arttı. (TÜİK.)

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



TÜİK tarafından açıklanan verilerde zincirlenmiş hacim endeksine göre gayrisafi yurtiçi hasıla 2018 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,6 artış gösterdi. 2Ç18 büyümesi %5,2'den %5,3'e revize edildi. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH bir önceki çeyreğe göre %1,1 daraldı.

GSYH 2020 yılının ilk çeyreğinde yüzde 4,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İlk çeyrekte tarım sektörü yüzde 3, sanayi sektörü yüzde 6,2 ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ilk çeyreğinde yüzde 0,6 olarak gerçekleşmiştir. Harcama yönünden bakıldığında ise söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 1,4 oranında gerilerken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 5,1 ve yüzde 6,2 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı negatif 4,3 puan olmuştur. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 3,0 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,9 puan katkı vermiştir. (TÜİK)

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları 10% seviyelerinde gezinirken,

2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaştı. (Grafik: Bloomberght.com)

2020 itibarıyla ortalama %12,00 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzeydeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nın öncü göstergesi durumundadır.

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;

Rapora konu ana gayrimenkul 272m² yüzölçümlü arsa üzerine 3 bodrum, zemin, 8 normal kat, bitişik nizam betonarme yapı tarzında inşa edilmiştir. Ana taşınmaz toplamda 2946,00 m² inşaat alanıdır. Ana taşınmazın 3. Bodrum katında; 1 nolu bağımsız bölüme ait depo, sığınak, kalorifer dairesi, 2. Bodrum katında 1 numaralı bağımsız bölüme ait kullanım alanı, 1. Bodrum katında 1 numaralı bağımsız bölüme ait kullanım alanı, zemin katında 1 bağımsız bölüm numaralı mağaza, 1. Katında; büro vasıflı 2 numaralı bağımsız bölüm, diğer normal katların her birinde 7 adet büro vasıflı bağımsız bölüm olmak üzere binada toplam 51 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Ana taşınmaz içinde 1 adet asansör bulunmaktadır. Binanın ısınması merkezi sistem ile sağlanmaktadır. Bina oldukça bakımlı olup tadilat ihtiyacı bulunmamaktadır.

Δ Bağımsız Bölüm Özellikleri;

1 numaralı bağımsız bölüm; mimari projesine göre 2. Bodrum kat, 1. Bodrum kat ve zemin katta konumlandırılmıştır. Taşınmaz mimari projesine göre 2. Ve 1. Bodrum katların her birinde 230m², zemin katta 220m² olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 680m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz caddeye yaklaşık 14m. cephe sahiptir. Mahallinde yapılan incelemede 1. Normal katta yer alan 2 numaralı bağımsız bölüm ile merdiven ile birleştirildiği ve Halk Bankası Şubesi olarak kullanıldığı görülmüştür. Taşınmaz banka konseptine uygun olarak bölümlere ayrılmış ve konseptte uygun dekor edilmiştir. Taşınmaz bakımlı olup tadilat ihtiyacı bulunmamaktadır. İç mekanda zeminler laminant parke ve seramik kaplamalı, duvarlar alçı siva üzeri saten boyalıdır. Cadde cephesi camekanlı alüminyum doğramadan imal edilmiştir. Isınması merkezi sistem ile sağlanmaktadır.

2 numaralı bağımsız bölüm; mimari projesine göre 1. Normal katta konumlandırılmıştır. Projesine göre yaklaşık 250m² kullanım alanına sahiptir. Mahallinde yapılan incelemede zemin katta yer alan 1 numaralı bağımsız bölüm ile arasında merdiven geçişi sağlanarak birlikte kullanıldığı görülmüştür. Taşınmazın cadde cephesinde yaklaşık 15m² galeri boşluğu oluşturulmuştur. Ayrıca taşınmaz projesinden farklı olarak ön cephede zemin kat izdüşümü hizasında inşa edilmiştir. Bu nedenle projesinden 15m² küçük inşa edilmiştir. Taşınmaz mevcutta yaklaşık brüt 220m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz banka konseptine uygun olarak bölümlere ayrılmış ve konseptte uygun dekor edilmiştir. Taşınmaz bakımlı olup tadilat ihtiyacı bulunmamaktadır. İç mekanda zeminler laminant parke ve seramik kaplamalıdır. Duvarlar alçı siva üzeri saten boyalıdır. Isınması merkezi sistem ile sağlanmaktadır.

Ana taşınmazı diğer normal katlarında yer alan bağımsız bölümler kat içinde birleştirilmiş olup ihtiyaca yönelik wc, çay ocağı toplantı salonu vb. şekilde tekrar bölümlendirilmiştir. Bu katlardan 2. Ve 3. Normal katlar Kızılay Ticari Şube, 4. Kat Bölge Koordinatörü, 5. Kat Kredi Tahsis ve Yönetimi, 6. Kat Operasyon ve İç kontrol, 7. Kat Bireysel Bankacılık, Ticari ve Kobi Pazarlama, 8. Kat Halk Leasing birimlerince kullanılmaktadır. Bu katlarda genel konsept olarak duvarlar alçı siva üzere saten boyalı, zeminler seramik ve laminant parke kaplamalı, iç kapılar ahşap panel, pencereler ısıcamlı alüminyum doğramadır. Bu katlardaki bağımsız bölümlere ilişkin mimari projelerine göre kullanım alanları tablo olarak verilmiştir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	KAT	KULLANIM ALANI ~(m2)	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	KAT	KULLANIM ALANI ~(m2)
1	1. ve 2. Bodrum + Zemin	680	27	5	29
2	1	235	28	5	30
3	2	25	29	5	19
4	2	22	30	5	22
5	2	22	31	6	25
6	2	29	32	6	22
7	2	30	33	6	22
8	2	19	34	6	29
9	2	22	35	6	30
10	3	25	36	6	19
11	3	22	37	6	22
12	3	22	38	7	25
13	3	29	39	7	22
14	3	30	40	7	22
15	3	19	41	7	29
16	3	22	42	7	30
17	4	25	43	7	19
18	4	22	44	7	22
19	4	22	45	8	25
20	4	29	46	8	22
21	4	30	47	8	22
22	4	19	48	8	29
23	4	22	49	8	30
24	5	25	50	8	19
25	5	22	51	8	22
26	5	22			
TOPLAM			2098m2		

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaata Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Mahallinde yapılan incelemede taşınmazlardan 1 ve 2 numaralı bağımsız bölümlerin iç kısımdan merdiven geçişi oluşturularak birlikte kullanıldıkları, 2 numaralı bağımsız bölümde yaklaşık 15m²'lik galeri boşluğunun oluşturulduğu ve ön cephesinin projesinden farklı olarak zemin kat izdüşümüne gelecek şekilde inşa edildiği tespit edilmiştir. Ayrıca diğer normal katlarda yer alan bağımsız bölümlerin her katın kendi içinde bölme duvarların kaldırılarak yeniden bölümlendirildiği tespit edilmiştir. Yapılan tadilatlar geri dönüştürülebilir niteliktedir.

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Mevcut yapı içerisinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir imalat bulunmamaktadır.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazlardan 1 ve 2 numaralı bağımsız bölümler Halk Bankası Şubesi olarak, 2. Ve 3. Normal katlar Kızılay Ticari Şube, 4. Kat Bölge Koordinatörü, 5. Kat Kredi Tahsis ve Yönetimi, 6. Kat Operasyon ve İç kontrol, 7. Kat Bireysel Bankacılık, Ticari ve Kobi ve KOBİ Değerleme ve Yatırım Halk Bankası olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesi için belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asil sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazarın ruhsatlı zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilendirilmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konuları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımudur. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplariken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekten* değer esasını yansıtmaları *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tipatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Ofis Satılık]: Konu taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde, 30-35 yıllık binada, 7. Katta, 110 m2 beyan edilen ofis 435.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (Birim değeri: 435.000 TL/110m2 = ~3955 TL/ m²)

Not: Değerleme konusu taşınmazlar emsal taşınmaz ile benzer şerefiyelidir.

(Mal Sahibi: 0530 399 13 56)

Emsal 2 [Ofis Satılık]: Konu taşınmazların yakın çevresinde, 30-35 yıllık binada, 7. Katta, 100 m2 beyan edilen ofis 395.000TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.(Birim değeri: 395.000 TL/100m2 = 3950 TL/ m²)

Not: Değerleme konusu taşınmazların ana cadde üzerinde yer alması nedeni ile birim m2 fiyatlarının şerefiyesi yüksektir.

(Sarıtaş Gayrimenkul: 0312 992 02 03)

Emsal 3 [Ofis Satılık]: Konu taşınmazların yakın çevresinde, 30-35 yıllık binada, 5. Katta, 110 m2 kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen ofis 460.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazlar emsal taşınmaz ile benzer şerefiyelidir.

(Birim değeri: 460.000 TL/110m² = ~4182 TL/ m²)

(Mal Sahibi: 0530 697 30 30)

Emsal 4 [Ofis Satılık]: Konu taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde, 30-35 yıllık binada, 8. Katta, 65 m2 kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen ofis 225.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazların ana cadde üzerinde yer alması nedeni ile birim m2 fiyatlarının şerefiyesi yüksektir.

(Birim değeri: 225.000 TL/65m²= ~3461 TL/ m²)

(Remax Gayrimenkul: 0312 446 46 40)

Emsal 5 [Ofis Kiralık]: Konu taşınmazların yakın çevresinde, 20-25 yıllık binada, 2. Katta, 70m2 kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen ofis 1600,00 TL/Ay bedel ile kiralıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazların ana cadde üzerinde yer alması nedeni ile birim m2 fiyatlarının şerefiyesi yüksektir.

(Birim değeri: 1600 TL/70m² = ~22,85 TL/ m²)

(Metronom Gayrimenkul: 0312 434 19 89)

Emsal 6 [Ofis Kiralık]: Konu taşınmazların yakın çevresinde, 20-25 yıllık binada, 3. Katta, 120 m2 kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen ofis 2750,00 TL/Ay bedel ile kiralıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazların ana cadde üzerinde yer alması ve kullanım alanının daha küçük olması nedeni ile birim m2 fiyatlarının şerefiyesi yüksektir.

(Birim değeri: 2750 TL/120m² = ~22,91 TL/ m²)

(Başkent Gayrimenkul: 0312 820 16 32)

Emsal 7 [Ofis Kiralık]: Konu taşınmazların yakın çevresinde, 20-25 yıllık binada, 1. Katta, 175 m2 kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen ofis 3500,00 TL/Ay bedel ile kiralıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmazların ana cadde üzerinde yer alması ve kullanım alanının daha küçük olması nedeni ile birim m2 fiyatlarının şerefiyesi yüksektir.

(Birim değeri: 3500 TL/175m² = ~20 TL/ m²)

(Borseem Gayrimenkul: 0554 611 77 66)

Emsal 8 [Dükkan- Kiralık-Beyan]: Konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde, 250m² zemin kat kullanım alanına sahip dükkan 70.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu alan ticari bakımdan daha hareketlidir.

$$70.000/250 \text{ m}^2 = 280 \text{ TL/m}^2 \times 1,15 \text{ konum şerefiyesi} = 322 \text{ TL/m}^2)$$

Era Gayrimenkul: 0312 433 07 77

Not: Değerleme konusu taşınmazlar emsal taşınmaz ile benzer şerefiyelidir.

Emsal 9 [Dükkan- Kiralık -Beyan]: Konu taşınmazların bulunduğu bölgede 110m² zemin kat, 110m² bodrum kat, 220m² asma kat kullanım alanına sahip dükkan 75.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır. (İndirgenmiş alan=110m²+110m²/5+220m²/2=242m², Zemin kat birim değeri: 75.000 TL/242 m² = 310 TL/m²)

Remax Gayrimenkul: 0312 242 08 88

Not: Emsal taşınmazın zemin kat birim değeri hesaplanırken bodrum katın ticari potansiyelinin düşüklüğü nedeni ile birim değeri zemin kat birim değerine oranla 1 /5 'e, asma kat 1/2'ye indirgenmiştir.

Emsal 10 [Dükkan-Kiralık- Beyan]: Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Ziya Gökalp Caddesi'ne cepheli yaklaşık 30m² kullanım alanına sahip dükkan için 8.000 TL/Ay kira bedeli ödediği bilgisi alınmıştır. (Kira Birim değeri: 800 TL / 30 m² = 266 TL/m²)

Not: Değerleme konusu taşınmazlardan 1 numaralı bağımsız bölümün kullanım alanının büyük olması nedeni ile birim m² fiyatının şerefiyesi emsale göre düşüktür.

Emsal 11 [Genel Beyan]: Konu taşınmazların bulunduğu bölgede faaliyet gösteren Erdem Gayrimenkul ile yapılan görüşmede cadde üzerinde konumlu dükkan vasıflı taşınmazların zemin kat birim değerlerinin konularına göre 30.000 TL/m² ile 40.000 TL/m² aralığında olduğu bilgisi alınmıştır.

(Erdem Gayrimenkul: 0312 378 17 07)

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Rapora konu taşınmazlardan 1 numaralı bağımsız bölüm tapu kaydına göre "Mağaza", diğer bağımsız bölümler "Büro" vasıflıdır. Taşınmazların tapu vasfı ve mevcut kullanım şekli göz önünden bulundurulurken taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmada dükkan ve ofis, büro emsallerine ulaşılmıştır. Değerler kat, konum, kullanım alanı, yapı yaş ve kalitesi, ticari potansiyel durumuna göre değişmektedir. Değer düzeltmeleri bu etkenler dikkate alınarak yapılmış ve birim değer kanaatinde önemli rol oynamışlardır.

Yukarıdaki bilgiler neticesinde taşınmazların bulunduğu lokasyona yakın, benzer yaş ve yapı kalitesinde, kattaki farklı cephedeki kullanım alanı küçük sayılabilecek ofislerin ortalama 5000 TL/m² ile 8.000 TL/m² arasında birim değerden satış, 20 TL/m²-40 TL/m² birim değerlerde de kiralanma durumları olduğu gözlemlenmiştir. Aynı şekilde zemin katta konumlu ve kullanım alanı bölge geneline göre yüksek sayılabilecek dükkanların zemin kat birim değerlerinin 30.000,-TL/m² ile 45.000 TL/m² arasında değişebileceği, rapora konu taşınmazlar ile benzer kullanım alanına sahip dükkan kiralalarının ise yine cadde cephesi ve kullanım alanına göre zemin kat kullanım alanlarının 270 TL/m² ile 330 TL/m² arasında değiştiği tespit edilmiştir.

Rapora konu taşınmazlardan 1. Katta konumlu 2 numaralı bağımsız bölümün cephesinin vitrin şeklinde olması taşınmazın şerefyesini yüksek kılmaktadır. Diğer normal katlarda yer alan bağımsız bölümlerden caddeye cephesi bulunmayanların tabela ve reklam kabiliyetlerinin bulunmaması nedeni ile birim fiyatlarının şerefyesi düşüktür.

A Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Parsel üzerinde yer alan bina içerisinde bulunan 9 adet bağımsız bölümde 1.bodrum kat alanı bölge geneline göre dikkate alındığında yaklaşık 1 / 4 - 1 / 5 oranında zemin kat değerine indirgenerek değerlendirilmiştir. Bölgede zemin kat dükkanların kullanım alanına göre birim değerleri farklılık göstermekte olup alan arttıkça birim değer düşmektedir. Cadde üzerinde taşınmazlarla benzer kullanım alanına sahip dükkanların birim değerleri 30.000 TL ile 45.000 TL arasında değişiklik göstermektedir. Asma kat alanı dükkan birim değerine ½ oranında indirgenmiştir. Ofis alanları ise cadde üzerinde yapı kalitesine ve yaşına göre değişiklik göstermekte yapı kalitesi iyi olan ofislerin 5.000-8.000 TL/m² ye kadar alıcı bulabildiği, tespit edilmiştir. Her bir katta bulunan bağımsız bölüm kullanım durumu ve yapı kalitesine göre ayrı ayrı değerlendirilmiş ve Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak değerlerine ulaşılmıştır.

SIRA	KAT	B.B. NO	Kullanım Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Nihai Değer (TL)
1	2.BODRUM	1	230,00	66.521,74	61.500.000,00
	1.BODRUM		230,00	68.695,65	62.000.000,00
	ZEMİN KAT		220,00	642.090,91	69.260.000,00
2	1	2	220,00	616.250,00	63.575.000,00
3	2	3	26,00	68.600,00	6215.000,00
4	2	4	22,00	67.727,27	6170.000,00
5	2	5	22,00	67.727,27	6170.000,00
6	2	6	29,00	67.758,62	6225.000,00
7	2	7	30,00	65.666,67	6170.000,00
8	2	8	19,00	66.578,95	6125.000,00
9	2	9	22,00	67.727,27	6170.000,00
10	3	10	26,00	68.600,00	6215.000,00
11	3	11	22,00	67.727,27	6170.000,00
12	3	12	22,00	67.727,27	6170.000,00
13	3	13	29,00	67.758,62	6225.000,00
14	3	14	30,00	65.666,67	6170.000,00
15	3	15	19,00	66.578,95	6125.000,00
16	3	16	22,00	67.727,27	6170.000,00
17	4	17	26,00	68.200,00	6205.000,00
18	4	18	22,00	67.727,27	6170.000,00
19	4	19	22,00	67.727,27	6170.000,00
20	4	20	29,00	67.758,62	6225.000,00
21	4	21	30,00	65.666,67	6170.000,00
22	4	22	19,00	66.578,95	6125.000,00
23	4	23	22,00	67.727,27	6170.000,00
24	5	24	26,00	68.200,00	6205.000,00
25	5	25	22,00	67.727,27	6170.000,00
26	5	26	22,00	67.727,27	6170.000,00
27	5	27	29,00	67.758,62	6225.000,00
28	5	28	30,00	65.666,67	6170.000,00
29	5	29	19,00	66.578,95	6125.000,00
30	5	30	22,00	67.727,27	6170.000,00

31	6	31	25,00	₺8.200,00	₺205.000,00
32	6	32	22,00	₺7.727,27	₺170.000,00
33	6	33	22,00	₺7.727,27	₺170.000,00
34	6	34	29,00	₺7.758,62	₺225.000,00
35	6	35	30,00	₺6.666,67	₺170.000,00
36	6	36	19,00	₺6.578,95	₺125.000,00
37	6	37	22,00	₺7.727,27	₺170.000,00
38	7	38	25,00	₺8.200,00	₺205.000,00
39	7	39	22,00	₺7.727,27	₺170.000,00
40	7	40	22,00	₺7.727,27	₺170.000,00
41	7	41	29,00	₺7.758,62	₺225.000,00
42	7	42	30,00	₺6.666,67	₺170.000,00
43	7	43	19,00	₺6.578,95	₺125.000,00
44	7	44	22,00	₺7.727,27	₺170.000,00
45	8	45	25,00	₺8.200,00	₺205.000,00
46	8	46	22,00	₺7.727,27	₺170.000,00
47	8	47	22,00	₺7.727,27	₺170.000,00
48	8	48	29,00	₺7.758,62	₺225.000,00
49	8	49	30,00	₺6.666,67	₺170.000,00
50	8	50	19,00	₺6.578,95	₺125.000,00
51	8	51	22,00	₺7.727,27	₺170.000,00
GENEL TOPLAM			2.083,00	-	₺25.000.000,00

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda aşağıdaki değer tablosunda detaylandırıldığı üzere değerlendirme konusu 51 adet bağımsız bölüm için 25.000.000,00 TL Pazar değeri takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) ikame maliyeti yöntemi, gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetine dayanmasıyla

belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parselin imar durum ve yapılaşma şartları, bulunduğu cadde ve yakın çevresi dikkate alındığında benzer veya eş nitelikte emsal olabilecek arsalar bulunmamaktadır. Ayrıca bölge emlakçılarının görüşleri de gerçeği yansıtır görüşler olmamakta olup beyan edilen değerler arasında büyük farklılıklar olduğu görülmüştür. Raporu konu taşınmazların bulunduğu parselin Merkezi iş alanı, bitişik nizam, 9 kat yapılaşma şartlarına istinaden proje geliştirme yönteminden faydalanılmıştır. Raporun 5.4 maddesinde mevcut imar durumuna göre proje geliştirme tablosu ve detayları bulunmakta olup yapılan proje geliştirme sonrasında yaklaşık 49.632 TL/m² birim değere ulaşılmıştır. Buradan hareketle Maliyet yaklaşımı içerisinde söz konusu parsel için Arsa değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Arsa Yüz ölçümü		Arsa Birim Değeri		Arsa Değeri
272 m ²	X	49.632 TL/m ²	=	13.500.000,00-TL

Değer düzeltmesi yapılarak rapora konu 1064 ada 14 parsel için mevcut durum arsa değeri **13.500.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Rapora konu taşınmazların yer aldığı binanın toplam 2945,86m² kapalı alanı bulunmaktadır. Taşınmazların ruhsat ve iskan belgelerinde yapı birim maliyeti belirtilmemiş olup yerinde yapılan gözlemlerde yapı sınıfı 4B olarak takdir edilmiştir. Bu birim maliyet değeri ise her yıl Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından resmi gazetede yayımlanan "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2020 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ" esasına göre belirlenmiştir. Buna göre;

Kapalı Alan		Yapı Birim Maliyeti		Amortisman		Mevcut Yapı Değeri
2.945,86 m ²	x	1.850,00 TL/m ²	x	0,90	=	~ 4.900.000-TL

Değer düzeltmesi yapılarak 338 ada 8 parsel üzerinde bulunan yapının toplam mevcut durum değeri **4.900.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Maliyet yaklaşımı yöntemine göre de Arsa+Yapı toplamı için raporun ilgili maddelerinde belirtilen esaslar çerçevesinde değerlendirilmiştir.

Arsa Değeri		Yapı Değeri		Arsa + Yapı Değeri Toplamı
13.500.000 TL	+	4.900.000 TL	=	18.400.000,00 TL

Sonuç olarak maliyet yöntemine göre toplamda **18.400.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

Δ Sigortaya Esas Yapı Değeri

Söz konusu yapı tek bir bütün olarak kullanılması sebebiyle tek bir sigortaya esas yapı değeri hesaplanmıştır.

Kapalı Alan		Yapı Birim Maliyeti		Mevcut Yapı Değeri TL
2.945,86 m ²	x	1850,00 TL/m ²	=	~ 5.449.841-TL

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerlerin değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerlerin belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelire uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasında ilişki

belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

• Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Söz konusu parsel üzerinde hâlihazırda herhangi bir direk gelir getirici mülk olmaması sebebiyle herhangi bir nakit akışı oluşmamaktadır. Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, kira değerlerinden kaynaklı potansiyel gelir, belirlenen kapitalizasyon oranı ile oranlanarak bir değer varsayımında bulunulmuştur.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Söz konusu parsel üzerinde hâlihazırda herhangi bir direk gelir getirici mülk olmaması sebebiyle herhangi bir nakit akışı oluşmamaktadır. Söz konusu gayrimenkuller için kullanım maksat ve kapsamı dahilinde indirgenmiş nakit akışı analizi uygulanmadığından dolayı herhangi bir iskonto oranı belirlenmemiştir. Ancak, gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler maddesinde belirtilen bir diğer yöntem olan doğrudan/direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmak üzere gerekli varsayım ve kabuller yapılmıştır.

Bölgede yapılan emsal araştırmaları ve edinilen bilgiler ile mevcut verilerin kullanımı, günümüz ekonomik koşulları ve gayrimenkul piyasası ile piyasaya etki eden nitel ve nicel tüm etkenler neticesinde söz konusu büro nitelikli taşınmazlar için mülkün kendini amorti etme süresi ortalama yaklaşık 17 yıl, zemin kat dükkân nitelikli taşınmazlarda ise bu süre ortalama yaklaşık 13 yıl olarak ön görülmüştür. Buna göre ofis ve büro vasıflı taşınmazlar için 0,055 (%5,55) zemin kat dükkânlar için 0,076 (%7,60) olarak yaklaşık ortalama kapitalizasyon oranları belirlenmiştir. Bodrum kat alanları zemin kat alanlarından indirgenerek hesaplanmıştır. Bu kapitalizasyon oranları sadece bu bölgede bu tarz taşınmazlar için geçerlidir, genel bir oranı yansıtmamaktadır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Ana gayrimenkulde bodrum katlar, zemin kat ve normal katlar kendi içinde farklı nitelik ve şerefiye içerdiklerinden dolayı her biri için ayrı hesaplama yapılmıştır. Bu hesaplama göre taşınmazın tamamı için ön görülen kira değeri doğrultusunda yaklaşık 15 yılda geri dönüş sağladığı görülmektedir ki Ankara ilinde bulunan bu taşınmazın tam konumu ve çevre teşekkülleri itibarıyla anlamlı olduğu düşünülmektedir. Taşınmazların dükkan hacimleri için 300 TL/m², 1.kat için yaklaşık 1/5 oranında indirim yapılmıştır. Bodrum katlar her ne kadar dükkan olarak kullanılıyor olsa da reklam kabiliyetleri düşük olduğundan zemin kat kira birim değeri üzerinden yaklaşık 1/10 oranında indirim yapılmıştır. Taşınmazların bulunduğu binada kat irtifakı kurulu olsa da her kattaki bağımsız bölümler bir bütün olarak kullanıldığından katlar arası kira değer detayı yapılmıştır.

KATLAR	NİTELİK	TOPLAM KIRALANABİLİR ALAN (M ²)	KIRA BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	AYLIK KIRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KIRA DEĞERİ (TL)	/	KAPITALİZASYON ORANI	PİYASA DEĞERİ ~ (TL)
2.BODRUM KAT	DÜKKAN	230,00	29,00	6.670,00	80.040,00	/	0,0550	1.455.272,73
1.BODRUM KAT	DÜKKAN	230,00	40,00	9.200,00	110.400,00	/	0,0625	1.766.400,00
ZEMİN KAT	DÜKKAN	220,00	320,00	70.400,00	844.800,00	/	0,0769	10.985.695,71
1.NORMAL KAT	OFİS	220,00	75,00	16.500,00	198.000,00	/	0,0714	2.773.109,24
2.NORMAL KAT	OFİS	169,00	53,00	8.957,00	107.484,00	/	0,0555	1.936.648,65
3.NORMAL KAT	OFİS	169,00	53,00	8.957,00	107.484,00	/	0,0555	1.936.648,65
4.NORMAL KAT	OFİS	169,00	47,00	7.943,00	95.316,00	/	0,0555	1.717.405,41
5.NORMAL KAT	OFİS	169,00	45,00	7.605,00	91.260,00	/	0,0555	1.644.324,32
6.NORMAL KAT	OFİS	169,00	42,00	7.098,00	85.176,00	/	0,0555	1.534.702,70
7.NORMAL KAT	OFİS	169,00	36,00	6.084,00	73.008,00	/	0,0555	1.315.459,46
8.NORMAL KAT	OFİS	169,00	33,00	5.577,00	66.924,00	/	0,0555	1.205.837,84
TOPLAM		2.083,00		154.991,00	1.859.892,00		0,0658	28.271.504,71

Sonuç olarak, Gelir Yaklaşımı yönteminde kullanılan doğrudan kapitalizasyon methodu neticesinde taşınmazlara **28.270.000,00 -TL** değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu taşınmazlar için yapılan tüm inceleme ve araştırmalar neticesinde takdir edilen aylık kira değerleri yukarıdaki tabloda verilmiştir. Buna göre 51 adet bağımsız bölüm için toplam **155.000,00 TL** toplamda aylık kira değeri belirlenmiştir.

Bölgede yapılan incelemeler ve edinilen geçmiş veriler ışığında emsal araştırmalarına göre ofisler için kat ve cephesine göre 25 TL/m² – 45 TL/m² arasında, dükkanlar cadde cephesi, tabela avantajı, kullanım alanı, ara ve kör nokta durumuna göre ise 270-330 TL/m² civarında olduğu Pazar yaklaşımında emsaller açıklamalarında da belirtilmiştir.

Söz konusu taşınmazlar için takdir edilen kira değerlerine ilişkin analiz raporun gelir yaklaşımı sonuç kısmında yapılan tabloda da detaylandırıldığı üzere;

KATLAR	NİTELİK	TOPLAM KIRALANABİLİR ALAN (M2)	KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/m2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
2.BODRUM KAT	DÜKKAN	230,00	29,00	€6.670,00
1.BODRUM KAT	DÜKKAN	230,00	40,00	€9.200,00
ZEMİN KAT	DÜKKAN	220,00	320,00	€70.400,00
1.NORMAL KAT	OFİS	220,00	75,00	€16.500,00
2.NORMAL KAT	OFİS	169,00	53,00	€8.957,00
3.NORMAL KAT	OFİS	169,00	53,00	€8.957,00
4.NORMAL KAT	OFİS	169,00	47,00	€7.943,00
5.NORMAL KAT	OFİS	169,00	45,00	€7.605,00
6.NORMAL KAT	OFİS	169,00	42,00	€7.098,00
7.NORMAL KAT	OFİS	169,00	36,00	€6.084,00
8.NORMAL KAT	OFİS	169,00	33,00	€5.577,00
TOPLAM		2.083,00		€154.991,00

Bu duruma göre taşınmazların toplam kira değeri **155.000 TL/Ay** olarak takdir edilmiştir.

A Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Taşınmazın bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %55-%60 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %30-%35 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsam ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

A Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz "Kargir Apt" vasıflı olup 51 bağımsız bölümden oluşsa da ana taşınmazın tamamının değerlendirilmesi sebebiyle parselin mevcut yapılaşma koşullarına göre arsa değeri de belirlenmiştir. Bölgede taşınmaza benzer nitelikte arsa emsali bulunmaması ve Bölge emlakçılarının beyanlarının tutarsızlık göstermesi sebebiyle arsa değerine ulaşmak için proje geliştirme yönteminden faydalanılmıştır. Bölgede benzer binalarda asma kat yapıldığı görülmüş olup proje geliştirme yöntemi 1 bodrum, zemin, asma ve 8 normal kat olarak yapılmıştır.

ÇANKAYA BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINAN BİLGİLERE GÖRE ; MERKEZİ İŞ ALANI - BİTİŞİK NİZAM-9 KAT			
Kat Karşılığı	60%	Yapı Birim Maliyeti	
Arsa Alanı	272,00		
TAKS		1.550,00 ₺	
KAKS		Proje Maliyeti	
Ruhsat Alanı	2520,00	3.906.000,00 ₺	
		OFİS	
		Alanı	Adedi
		50,00	32,000
		m2 birim Fiyatı	
		8.060,00 ₺	
		12.896.000,00 ₺	
		DÜKKAN / TİCARİ	
		Alanı	Adedi
		325,00	1,000
		m2 birim Fiyatı	
		39.000,00 ₺	
		İşyeri Toplam Değeri	
		12.675.000,00 ₺	
		Dükkan Var mı?	Evet
Toplam Ciro		25.571.000,00 ₺	
Arsa Sahibine Düşen Değeri		15.342.600,00 ₺	
Proje Süresi		24	
Proje Riski	6%	920.556,00 ₺	
Finansman Maliyeti	6%	920.556,00 ₺	
Arsa Değeri		13.501.488,00 ₺	
Arsa 802 Birim Fiyatı		40.837,83 ₺	
Kat Karşılığı Yöntemine Göre Karlılık Oranı			
Müteahhite Maliyet		3.906.000,00 ₺	
Müteahhit Geliri		10.228.400,00 ₺	
Kar /Zarar		6.322.400,00 ₺	
Arsayı Satın Alarak Proje Bedeli		17.407.488,00 ₺	
Müteahhit Karı		8.183.512,00 ₺	
Karlılık Oranı		0,4690	
*Bölge ticari potansiyeli ve konumu göre alındığında müteahhitlerin kat karşılığı çalışma oranlarının %50-60 oranında olacağına kanaat getirilmiştir.			
** Bölgede yapılan araştırmalarda zemin kat dükkan birim değerleri 30.000 TL ile 37.000 TL/m2 civarındadır. Yeni binada katta ofis birim değerleri ise 6.000 - 8.000 TL/m2 civarındadır.			
** Bölgede yapılan araştırmalarda benzer yapılar da asma kat oluşturulduğu görülmüştür. Bu durum dikkate alınmıştır.			

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut imar durumuna göre alt katının dükkan, üst katlarının ise ofis olabilecek şekilde kullanılmasının en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu parsel üzerinde yer alan ana taşınmaz değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Taşınmazların niteliği, kat irtifakının kurulu olması, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler değerlendirilmiştir. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirilme yapılırken taşınmazlara ayrı ayrı analiz yapılmış olup değer oluşumu Pazar yaklaşımı, Maliyet Yaklaşımı ve Gelir yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir. Taşınmazlar, banka hizmet binası olarak işletilmesi sebebiyle gelir getirici bir mülk sınıfında değildir. Ancak bölge piyasası doğrultusunda yapılan inceleme ve araştırmalardan elde edilen veriler neticesinde kira değerleri getirilerinden kaynaklı potansiyel bir piyasa değeri de takdir edilmiştir. Bu ise direkt kapitalizasyon analizi yardımıyla bulunmuştur. Dolayısıyla taşınmazlar için üç farklı yöntem de değerlendirilmiştir dikkate alınmış olup bu unsurlar neticesinde değer takdiri gerçekleştirilmiştir. Ulaşılan değerler birbirine yakınlık göstermekte ve anlamlıdır.

Gelir yaklaşımından taşınmazların kat irtifaklı olmaları sebebiyle ayrı ayrı kira değerleri belirlenmiş ve belli kapitalizasyon oranları yardımıyla toplam değere ulaşılmıştır. Maliyet yönteminde ise proje geliştirme yöntemi ile ulaşılan arsa değerine bina değeri eklenerek bir değer bulunmuştur. Arsa emsalin bulunmaması sebebiyle arsa değerleri değişiklik göstermekte olup, bölgede küçük dükkanların daha değerli olması sebebiyle maliyet yöntemi diğer 2 yöntemle göre daha düşük çıkmaktadır. Taşınmazların bodrum, zemin, asma katının dükkan olarak kullanılması, diğer katların ofis olarak kullanılabilir durumda olması, kat irtifakına konu olması göz önüne alınarak en uygun değerlendirme yönteminin Pazar Yaklaşımı analizi olacağına kanaat getirilmiştir. Bu sebeple nihai değer takdiri Pazar yaklaşımı kabul edilmiştir.

Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç: 25.000.000,-TL

Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç: 18.400.000, TL

Gelir İndirgeme Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç: 28.270.000,-TL

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

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

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmazlar üzerinde yönetim planı beyanı dışında herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Taşınmazlar üzerinde rehin bulunmamaktadır.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazların devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu arsa veya arazi değildir, parsel üzerinde rapor içerisinde bilgileri detaylı şekilde verilen taşınmazlar bulunmaktadır.

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirine Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (r) bendi gereği taşınmazların tapudaki nitelikleriyle GYO portföyüne dahil edilebileceği ve bu şekilde portföye dahil edilmelerinde herhangi bir sakınca olmayacağı ön görülmektedir.

Ayrıca aynı tebliğin 22.maddesi 1.fıkrası (b) bendi; (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. Belirtmesi gereği ilgili kısımlara uygun olmasından dolayı da taşınmazların GYO portföyünde bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Ankara İli, Çankaya İlçesi ve Cumhuriyet Mahallesi, 1064 Ada 14 nolu parselde bulunan 51 adet bağımsız bölümün piyasa değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yapının ve iç mekânların özellikleri, kullanım amaç ve fonksiyonluğu, yapı sınıfı ve kalitesi, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurulmuş ve değerlendirilmiştir.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazlara değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere; değerlendirme aşamasında, taşınmazların kat irtifaklı olmaları nedeni ile Pazar analizi ve Gelir Yöntemi birlikte kullanılmıştır. Nihai sonuç olarak Pazar analizinden elde edilen sonuca göre değer takdir edilmiştir.

Böylelikle;

Taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla pazar yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; 25.000.000,00-TL ve Yazıyla; (Yirmi Beş Milyon Türk Lirası)

Taşınmazların tamamına aylık toplam KDV Hariç 155.000,00 TL bedel kira değeri takdir edilmiştir.

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 29.500.000,00-TL dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru 1\$:7,9000TL ve 1€: 9,4000 TL dir.*

Mehmet AFŞAR Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406225	Raci Gökcehan SONER Denetmen SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418
		

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

- Δ Tapu, Takyidat Belgeleri, Proje, Ruhsat ve İskan Belgeleri
- Δ İnşaat Sözleşme Örneği ve Diğer Belgeler
- Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri
- Δ Taşınmaz Görselleri
- Δ SPK Lisans Belgeleri

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANK
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 051 054 93 89 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00,-TL
Mersis No: 0831054938900019