

REHBER®

GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş.



GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANKARA İLİ / ÇANKAYA İLÇESİ / GÜZELTEPE MAHALLESİ

5405 ADA 13 PARSEL KARGİR APARTMAN

REVİZE DEĞERLEME RAPORU

2018/OZ/1137-8

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

REVİZE DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	26.11.2018
GAYRİMENKULÜN POSTA ADRESİ	Ankara ili Çankaya ilçesi Güzeltepe Mahallesi, Sedat Simavi Caddesi No:48 posta adresinde yer almaktadır.
RAPOR TARİHİ	28.12.2018
REVİZE RAPOR TARİHİ	17.04.2019
RAPOR NO	2018/OZ/1137-8
RAPORUN KONUSU	Ankara İli Çankaya İlçesi, Güzeltepe Mahallesi, Sedat Simavi Caddesi No: 48 üzerinde konumlu 5405 Ada, 13 Parsel "Kagir Apartman" nitelikli taşınmazın 28.12.2018 tarihli piyasa değerlerinin tespiti.
TAPU İNCELEMESİ	06.12.2018 tarihinde, saat 12:59 itibari ile Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgelerine göre değerleme konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki takyidat kaydına rastlanmıştır. Beyan: Diğer (Konusu: Pafta ile zemin uyuşmazlığı giderilmiştir. Tarih: 2720 Sayı 08.07.2014) (10.07.2014 tarih, 38896 yevmiye ile) (Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na ilişkin esaslar tebliği III-48:1 22. Madde kapsamında değerlendirildiğinde; beyanın taşınmazın portföyde bulunmalarına engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.)
İMAR DURUMU	Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerleme konusu taşınmazın bulunduğu 5405 ada, 13 parsel; "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda; ayırık nizam, 4 kat, Hmax:12,50m 'Konut Alanı'nda kalmaktadır. Ön bahçe çekme mesafesi 5 m, yan bahçe çekme mesafeleri 3'er m olarak imar koşulları" belirtilmiştir.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmazların herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.

DEĞERİ	KDV Hariç Piyasa Değerinin; 7.950.000,-TL (Yedimilyondokuzyüzellibin Türk Lirası) KDV Dahil Piyasa Değerinin; 9.381.000,-TL (Dokuzmilyonüçyüzseksenbirbin Türk Lirası) KDV Hariç toplam kira değeri; 56.347,-TL (Elli altı bin üçyüz kırkyedi Türk Lirası) KDV Dahil toplam kira değeri; 66.490,-TL (Altmış altı bin dört yüz doksan Türk Lirası)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	Eyüp SAMAN (SPK Lisans No:400699)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Aydil ÇEVEN (SPK Lisans No:401407)
UYGUNLUK BEYANI	Raporda sunulan bulgular değerleme uzmanının elde ettiği tüm bilgiler çerçevesinde doğru olduğu; Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu; Kişisel tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğu, Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı; Değerleme hizmetinin ücretinin raporla ilgili herhangi bir şarta bağlı bulunmadığı; Değerleme uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu; Değerleme uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği; hususlarını beyan ederiz.

BÖLÜM 1

1.1 İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1 İçindekiler
- 1.2 Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.3 Rapor Türü
- 1.4 Raporu Hazırlayanlar
- 1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.6 Değerleme Tarihi
- 1.7 Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası
- 1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

BÖLÜM 2

ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

- 2.1 Şirketin Unvanı ve Adresi
- 2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.3 Müşterinin Taleplerinin Kapsamı ve Varsa getirilen Sınırlamalar
- 2.4 Raporla Kullanılan Değer Tanımları
 - 2.4.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)
 - 2.4.2 Düzenli Likiditasyon Değeri
 - 2.4.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)
- 2.5 Değerlemede Kullanılan Yöntemler
 - 2.5.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 2.5.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı
 - 2.5.3 Maliyet Yaklaşımı
 - 2.5.4 Geliştirme Yaklaşımı

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

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

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.8 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler 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 Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri
- 4.13 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi
- 4.14 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.15 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri
- 4.16 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.17 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
- 4.18 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi
- 4.19 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.20 Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 Farklı Değerleme Metodlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler
- 5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri
- 5.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı
- 5.4 Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı
- 5.5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

BÖLÜM 6

SONUÇ

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

EKLER: 1- Fotoğraflar 2- Mimari Proje Resimleri
3- Yapı Kullanma İzin Belgesi 4- Yapı Ruhsatı
5- Lisans Belgeleri

1.2 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 26.11.2018 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 28.12.2018 tarihinde, 2018/OZ/1137-8 rapor numarası ile düzenlenmiştir.

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Güzeltepe Mahallesi, 5405 ada 13 Parselde "Kargir Apartman" nitelikli 66 kapı numaralı Bodrum + zemin + 3 normal kat ve çatı katından oluşan, toplam 6 katlı taşınmazın 28.12.2018 tarihli adil piyasa değerlerinin Türk Lirası ve döviz cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

1.4 Raporu Hazırlayanlar

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

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Bu gayrimenkul değerleme raporunun hazırlanmasında Sorumlu Değerleme uzmanları Aydil ÇEVEN ve Eyüp SAMAN görev almıştır.

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporunun hazırlanması sırasında değerleme uzmanlarımız 26.11.2018 tarihinde çalışmalara başlamış, 28.12.2018 tarihinde rapor tamamlanmıştır.

1.7 Değerleme Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu 26.11.2018 tarihinde Alarko Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin yazılı değerleme talebi doğrultusunda hazırlanan 26.11.2018 tarihli Değerleme Hizmet Sözleşmesi ile resmileştirilmiştir. Sözleşmede iki tarafın hak ve yükümlülükleri belirtilmiş ve rapor sözleşme hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığı

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili 2018/OZ/1137-8 numaralı rapor, Sermaye Piyasası Kurulu Seri VIII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

ŞİRKET – MÜŞTERİ BİLGİLERİ, KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 Şirket Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Rehber Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Karagömrük Mahallesi, Vatan Caddesi, Emlak Bankası Konutları, A3 Blok, No:74, Daire:6 Fatih/İstanbul adresinde, 11.08.2010 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerleme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, resmi, özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerleme hizmeti vermektedir.

Şirketimiz Sermaye Piyasası Kurulu’nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere Kurul Karar Organı’nın 23.03.2012 tarih ve 10/342 sayılı toplantısında alınan karar gereğince SPK mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiştir.

Ayrıca şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 04.04.2013 tarih ve 5271 sayılı kararı ile Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin 11. maddesine istinaden Bankalara Yönetmeliğin 4. maddesi kapsamına giren "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya Bir Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faaliyetlerin Değerlemesi " hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirket Yöneticilerimiz ve Sorumlu Değerleme Uzmanlarımız şirket kurulmadan önceki dönemde de uzun yıllar gayrimenkul değerleme konusunda çalışmış tecrübeli kişilerden oluşmaktadır. Şirketimiz kurulduğu günden bugüne kadar yerli ve yabancı bankalar, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, finansal kiralama, sigorta ve reasürans şirketleri, kamu kuruluşları, denetim şirketleri, belediyeler, aracı kurumlar, vakıflar, holdingler ve diğer kamu ve özel kuruluşlarına yönelik hizmet sunmaktadır.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı "AGMYO" 1996 yılının Temmuz ayında, 1978 yılında kurulmuş bir Alarko şirketinin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüştürülmesi ile kurulmuştur. AGMYO'nun gerçekleştirdiği ilk işlem şirkete aynı sermaye olarak konulan, kaba inşaatı bitmiş 37.000m²'lik bir ofis binasının Ekim 1996 tarihinde Osmanlı Bankası'na satılması işlemidir. Gerçekleştirilen bu ilk işlemden sonra, gerek Alarko Topluluğu'nun geliştirdiği projelere yatırım yaparak gerekse topluluk şirketlerinin elindeki gayrimenkulleri devralarak kira geliri elde etmektedir. Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Muallim Naci Cad. No: 69 34347 Ortaköy-İSTANBUL adresinde faaliyetini sürdürmektedir.

2.3 Müşterinin Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu; Ankara İli Çankaya ilçesi, Güzeltepe mahallesi, 5405, Ada, 13 Parselde kayıtlı "Kargir Apartman" nitelikli mülkiyeti Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'ye ait olan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanmasıdır. Bu talepte müşteri tarafından getirilen bir kısıtlama bulunmamaktadır.

2.4. Raporda Kullanılan Değer Tanımları

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

2.4.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

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

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

2.4.2 Düzenli Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir.

Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır.

Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

2.4.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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

2.5 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

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

2.5.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır.

Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır.

Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

2.5.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

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

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

2.5.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir.

Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür.

Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.

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

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

2.5.4 Geliştirme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır.

Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır.

Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Özellikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur. Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

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



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



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

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

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

3.3. İmar Bilgileri

İmar Durumu

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

Mimari Proje

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

Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

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

3.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemdeki Durumu

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

3.5 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

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

06.12.2018 tarihinde, saat 12:59 itibari ile Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgelerine göre değerleme konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki şerh/irtifak ve beyan kayıtları bulunmaktadır.

Beyan: Diğer (Konusu: Pafta ile zemin uyuşmazlığı giderilmiştir. Tarih: 2720 Sayı 08.07.2014) (10.07.2014 tarih, 38896 yevmiye ile),

İlgili beyan Kadastro Kanunu çerçevesinde yapılan düzenlemelerin, çalışmaların tamamlandığını ve bu çalışmaların sonucunu ifade etmektedir. Bu nedenle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanın taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

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

Değerlemesi yapılan taşınmazlar üzerinde gerçekleştirilmekte olan proje bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

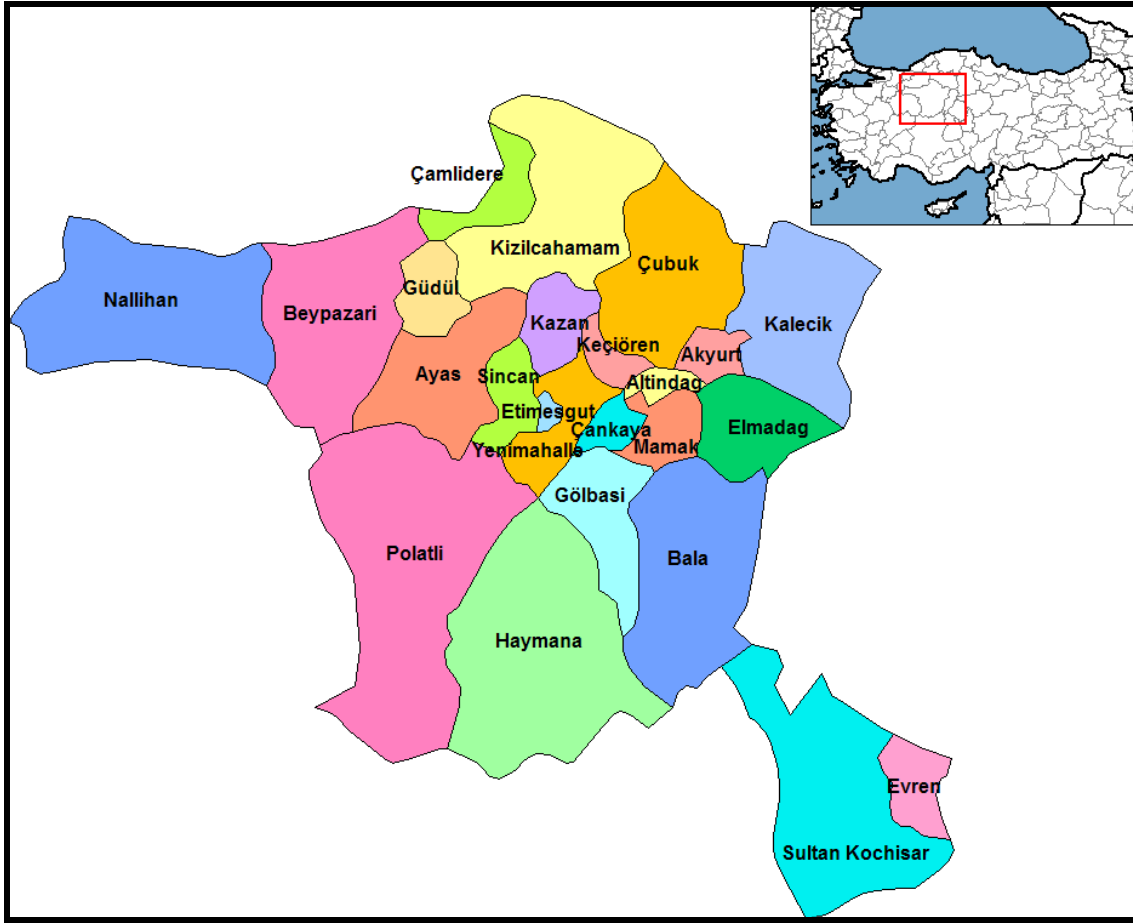
Ankara İli;

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

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

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

Beşeri sermayenin oldukça kuvvetli olduğu Ankara'da bitirilen eğitim durumuna göre yüksekokul veya fakülte mezunlarının oranı 19,67 olurken, bu oran Türkiye genelinde 12,76 olarak görülüyor. Ankara'nın ihracatı 7 milyar dolar, ithalatı 9,8 milyar dolar. Ankara'da ekonomik hayatı gözler önüne seren çalışma bölümünde temel ekonomik göstergeler, dış ticaret, gelir dağılımı ve yoksulluk, istihdam, yatırım ve teşvikler, Ar-Ge ve yenilikçilik tarım ve turizm gibi konular işlendi.



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

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

Son beş yılda en fazla ithalat yapılan ülkeler ise ABD, Çin, Almanya, İtalya ve Güney Kore oldu. Düzey 1 bölgelerinde yoksulluk ve gelir dağılımı verileri incelendiğinde Ankara'nın da içinde bulunduğu TR5 Batı Anadolu bölgesinde yoksulluk oranı 2014 yılında yüzde 18,5, Gini katsayısı ise 0,32 olarak hesaplanırken, Ankara'da işgücüne katılma oranı 2015 yılında yüzde 52,5, istihdam oranı ise yüzde 46,6 olarak ortaya çıkıyor. Yine aynı dönem için işsizlik oranı yüzde 11,2 olarak hesaplandı. Araştırmada Ankara'nın 21 üniversitesi, 8 teknoparkı, 11 OSB'si ve çok sayıda araştırma merkezi ile yüksek bir beşeri sermaye ve güçlü bir teknolojik altyapıya sahipliği öne çıkıyor.

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

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

Ulaşımı büyük ölçüde karayoluna bağımlı olan Ankara'da, karayolu ulaşımında raylı sistemler ve elektrikle çalışan sistemlere göre daha fazla sera gazı salınımının gerçekleştiği görülüyor. Kişi başı mesken elektrik tüketiminde ise Ankara, Türkiye 3'üncüsü olurken, ilk iki il İstanbul ve İzmir olarak ortaya çıkıyor.(Kaynak; Ankara Kalkınma Ajansı)

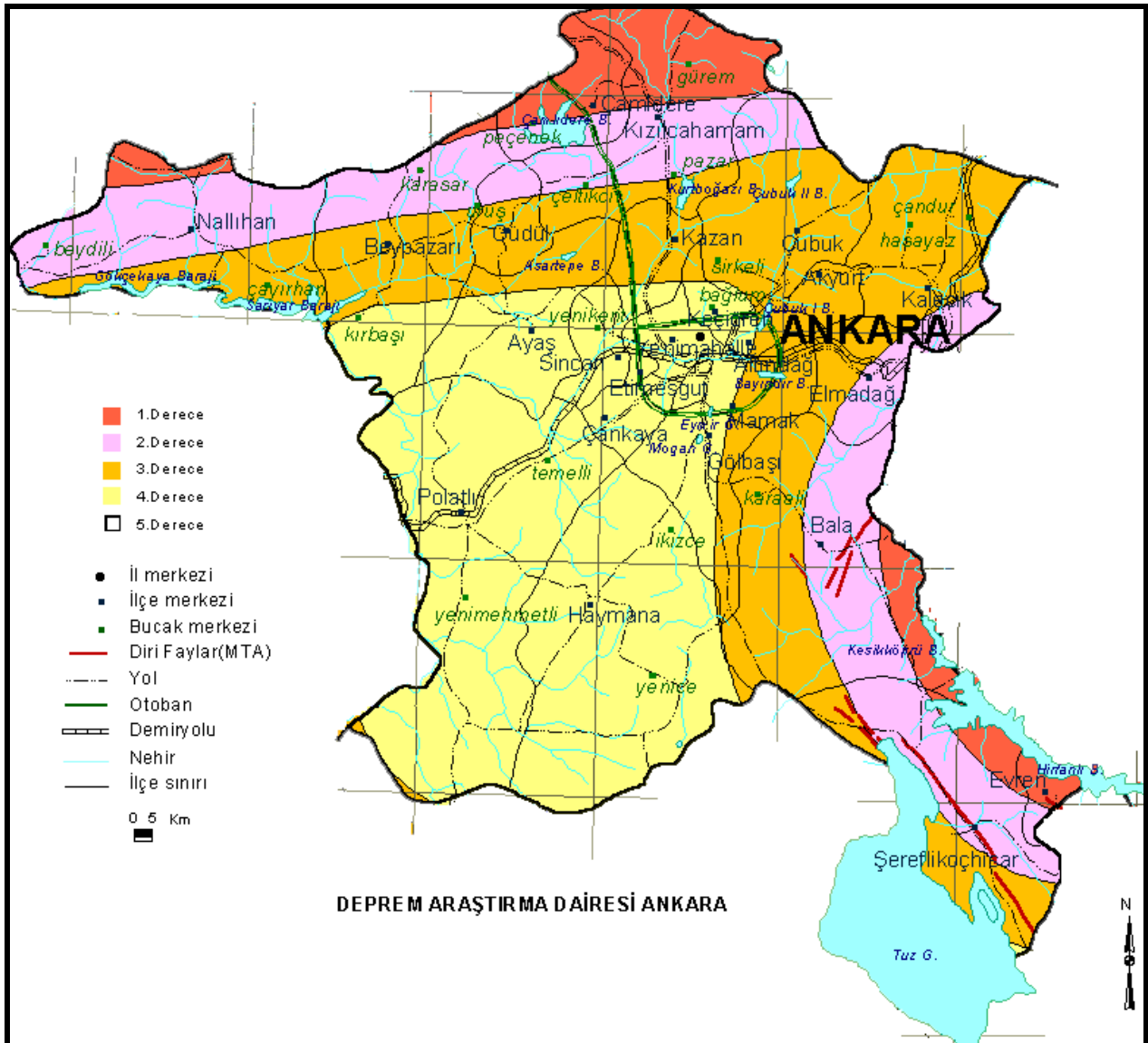
Çankaya İlçesi:

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



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

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



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

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

Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

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

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

Bu bağlamda küresel krizin farklı evrelerini yaşayan ülkeler kendi ekonomik programlarını oldukça değiştirdikleri gözlemlenmektedir. Ülkeler söz konusu süreçte yapısal olarak birbirine zıt ekonomik politikalar da uygulamaya devam etmektedir. Küresel ekonomik büyüme ve ticaret hacmi 2017 yılında toparlanma sürecine girmiş ve gerek gelişmiş gerekse gelişmekte olan ülkelerde eşanlı bir büyüme performansı gözlenmiştir.

Tüketici ve reel kesim güven endekslerindeki iyimser görünümün yanı sıra, elverişli küresel finansman koşullarının da katkısıyla, küresel iktisadi faaliyetler olumlu seyir izlemektedir. Global kriz sonrası, ekonomi politikalarının en önemli uygulayıcıları Merkez Bankaları olmuştur. Dünyadaki etkin ve büyük Merkez Bankalarının alacağı kararlar sadece kendi ülkelerini etkilemekle kalmayıp aynı zamanda 'uluslararası fon hareketleri' için başlıca yol gösterici olmuştur.

Söz konusu durumun gerek negatif gerekse pozitif sonuçlarından en çok gelişmekte olan ülkeler ile varlıkları etkilenmiştir. 2018 başı itibarıyla; küresel ekonomi ve finansal koşullardaki mevcut olumlu görünüme rağmen, önümüzdeki döneme ilişkin aşağı yönlü riskler bulunmaktadır.

Türk Ekonomisi İle İlgili Gelişmeler

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi, ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. On yıllardır devam eden yüksek enflasyon ve işsizlik, düşük büyüme, yüksek faiz ve kamu borcu gibi pek çok yapısal sorun ülkeyi sonunda derin bir krize götürmüştür. Kriz sonrası alınan yasal düzenlemeler ve idari tedbirlerle birlikte kısa sayılabilecek bir sürede çok hızlı bir toparlanma süreci yaşanarak krizin etkileri önemli ölçüde silinmiştir. Özellikle kamu harcamaları ve borçlanma disiplini ile borç yönetimi konusunda görülen iyileşme kendisini büyüme ve risk primlerindeki azalmayla göstermiştir.

Ardından dünya ve ülke ekonomisinde meydana gelen değişikliklerle birlikte gerek para gerek maliye politikalarında farklı uygulamalara gidilmiştir. 2017 yılı büyüme açısından son derece başarılı bir yıl olmuştur. 2017 yılı ilk çeyrek büyüme %5,3 olurken ikinci çeyrek %5,4, üçüncü çeyrek ise rekor denebilecek bir değerle %11,1 olarak gerçekleşmiştir.

İlk dokuz aylık sürede Türkiye'nin büyüme hızı %7,4 olmuştur. Türk ekonomisindeki önemli kazanımlarından biri sürdürülebilir büyümede sağlanan başarıdır.

Ülke ekonomilerinin yeterince büyümemesi dünyadaki en önemli makro sorunların başında gelmektedir. Krizi takiben en önemli sorun 'makul bir seviyede büyüebilme' olmuştur.

Ülkemiz ise bu konuda dikkatle takip edilen bir konuma gelmiştir. Türk ekonomisi 2001 krizine kadar dört yıl boyunca artarda büyüme kaydedememiştir. Ancak 2002 ile 2008 yılları arasında altı sene üst üste pozitif büyüme sağlayarak önemli bir başarı elde etmiş, 2008 dünya krizinden sonra sadece 2009 yılını negatif büyüme ile kapatarak ardından 2010 yılı itibarı ile çabuk bir toparlanma yaşamıştır.

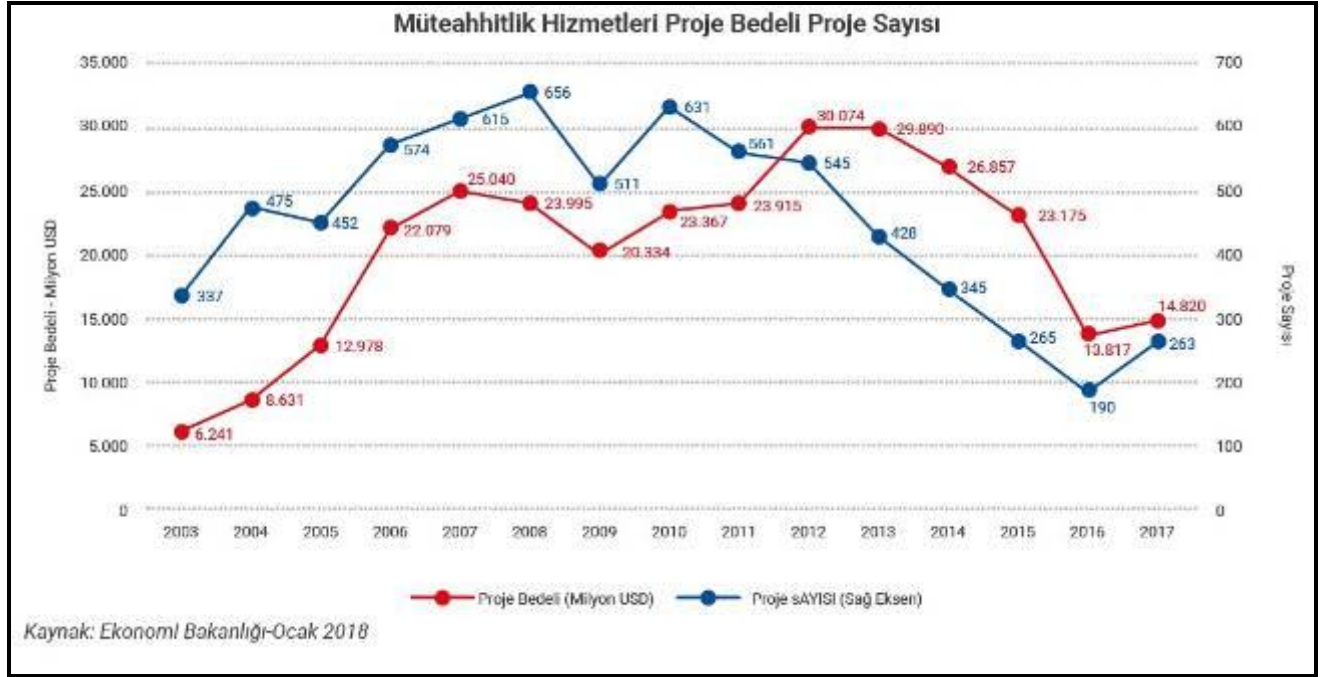
Küresel olarak bakıldığında da Türk ekonomisinde yaşanan büyüme oranları oldukça dikkat çekmektedir. Ülkemiz ekonomik olarak en önemli başarılarından birisini de 'büyüme' konusunda sağlamıştır. Üyesi olduğu Ekonomik İş Birliği Teşkilatı (OECD) üyeleri arasında 2007 ile 2017 yıllarını kapsayan on yıllık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

Nüfus ve Bileşenleri Açısından Analiz

- Türkiye'de nüfus 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla 80 milyon 810 bin 525 kişi olup, bunun yarısına yakını 31,7 yaşın altındadır.
- Türkiye'de ikamet eden nüfus 2017 yılında, bir önceki yıla göre 995 bin 654 kişi arttı. Erkek nüfusu 40 milyon 535 bin 135 kişi olurken, kadın nüfus 40 milyon 275 bin 390 kişi oldu. Buna göre toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturmuştur.
- Ülkemizde 2016 yılında 31,4 olan ortalama yaş, 2017 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31,7 oldu. Ortanca yaş erkeklerde 31,1 iken, kadınlarda 32,4 olarak gerçekleşmiştir. Ortanca yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla; 39,7 ile Sinop, 39,4 ile Balıkesir ve 38,9 ile Kastamonu ve Edirne olmuştur. Ortanca yaşın en düşük olduğu iller ise sırasıyla; 19,6 ile Şanlıurfa, 20,1 ile Şırnak ve 20,9 ile Ağrı olmuştur.
- Yıllık nüfus artış hızı 2016 yılında binde 13,5 iken, 2017 yılında binde 12,4 olmuştur.

Türk İnşaat Sektörüne Bakış

İnşaat ve alt sektör bileşenleri genel ekonomik gelişmelerden çok etkilenen sektörler arasında yer almaktadır. Sektörün ekonomiye duyarlılığının fazla olması her ülkede farklı miktarda olsa da mevcuttur. Büyük ölçüde ulusal sermayeye dayanan Türkiye İnşaat Sektörü, yüzlerce meslek dalını ilgilendirmesi nedeniyle istihdam ve üretim sürecini önemli ölçüde etkilemektedir.



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

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

Yurtiçi İnşaat ve Konut Sektörü

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

Bunun İnşaat sektörünün gelişmesindeki en önemli güç ülkemizin yaşadığı hızlı nüfus artışı ve hızlı kentleşme sebebiyle oluşan konut ve kentleşme sorunlarının çözülmesi ve üretimin artırılarak işsizliğin azaltılması amacıyla, 1984 yılında Genel İdare dışında Toplu Konut ve Kamu Ortaklığı İdaresi Başkanlığı kurulmuştur. TOKİ'nin işlevi Türkiye'de konut üretim sektörünün teşvik edilerek hızlı artan konut talebinin planlı bir şekilde karşılanmasını sağlamak yönünde belirlenmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları

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

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

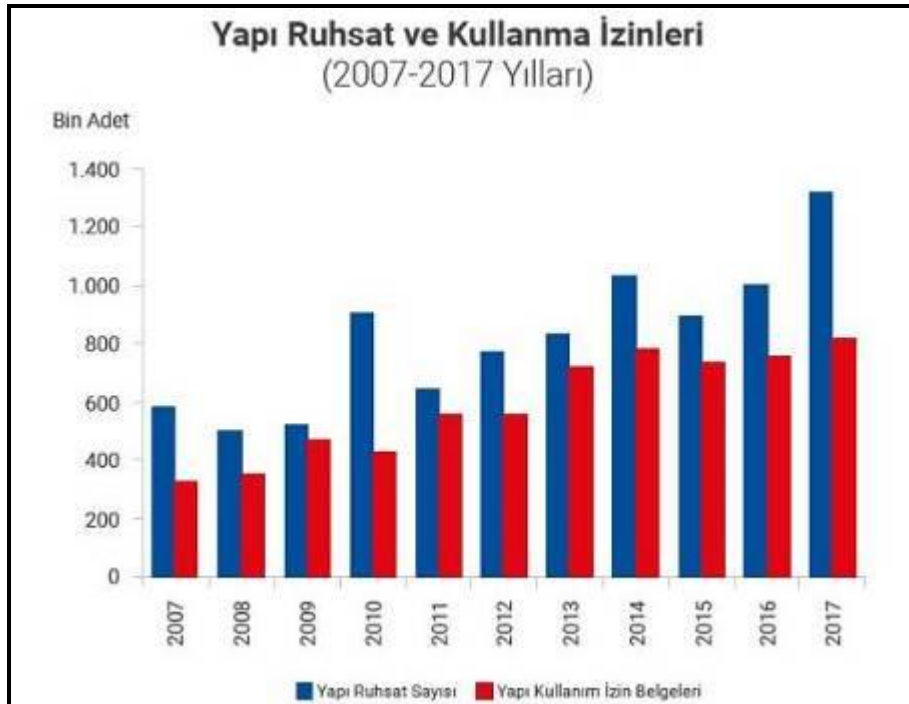
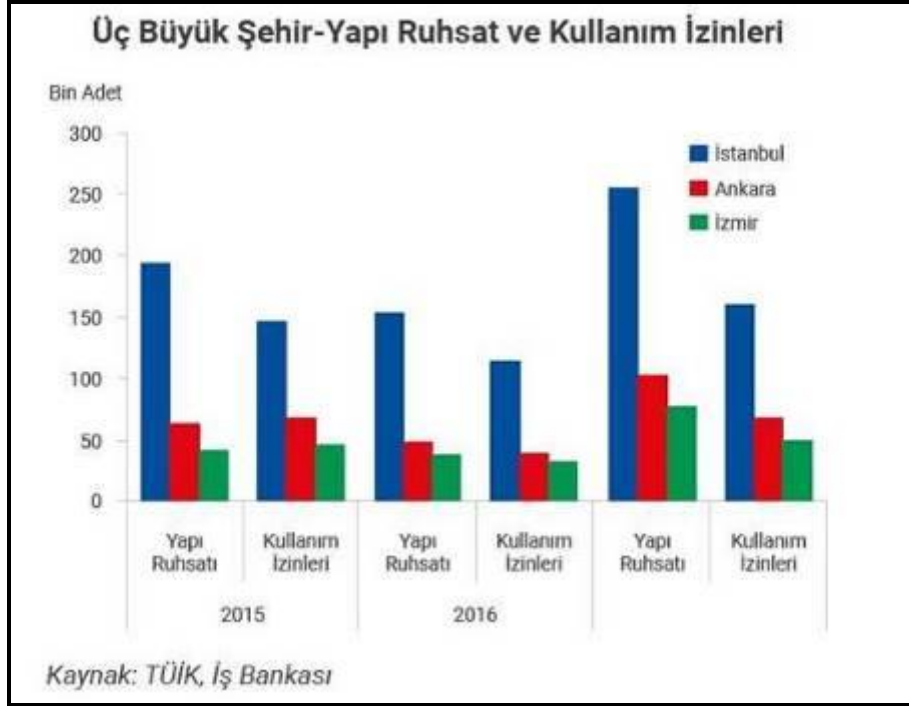
Buna göre; düzenlenen gayrimenkul yatırım ortaklıkları, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek ya da belirli bir gayrimenkule yatırım yapmak amacıyla kurulabilen ve izin verilen diğer faaliyetlerde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

Konut Sektörü Arz-Talep Yapısı Fiyat/Satış Değerlemesi

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

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

TÜİK verilerine göre 2015 yılında inşaat sektörü büyüme hızı (cari fiyatlarla) ortalama olarak %15,1 olarak gerçekleşmiştir. 2016 yılında ise aynı yöntem ile hesaplanan büyüme hızı %17,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. 2017 ilk çeyreğinde büyüme hızında bir parça ivme kaybedildiği görülse de ikinci ve üçüncü çeyrekte toparlanan sektör üççeyrekte ortalama %18,9 oranında büyüme hızı kaydetmiştir. Sektör 2015 yılında GSYH'ın %8,2'lık kısmını oluştururken 2016 yılın da bu oran %8,6 düzeyinde gerçekleşmiştir. 2017 yılı ilk dokuz ayında ise ortalama olarak oran %8,5 düzeyinde gerçekleşmiştir.



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

Özellikle inşaat ve buna bağlı alt sektörlerdeki ana girdi fiyatlarındaki değişimler yakından takip edilmesi gereken maliyet unsurları olabilmektedir. 2014 yılı boyunca inşaat maliyetlerini etkileyen en önemli unsur olarak karşımıza artan döviz fiyatları ile birlikte yükselen faiz oranları çıkmaktadır.

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

Son çeyrekte malzeme endeksinde yaşanan maliyet artışı fiyatlara yansımış bu da inşaat sektörün maliyetlerini artırmıştır. Ancak düşen kredi faizi oranları ve sektöre yönelik alınan önlemler sayesinde maliyet artışlarının etkisi sınırlı kalmıştır.

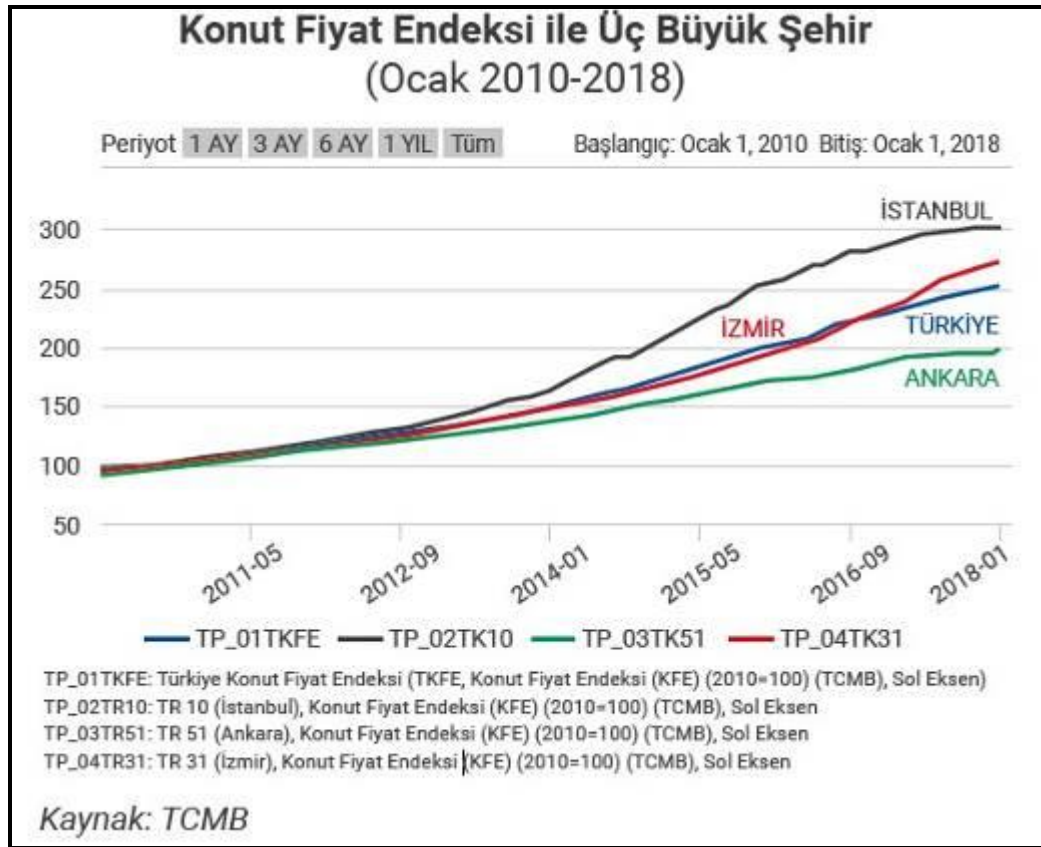
2017 yılında ise, malzeme fiyatlarında yaşanan artış oranı işçilik giderini geçmiş görünmektedir. Özellikle inşaat demiri ve dövize endeksli inşaat girdilerinde yaşanan maliyet artışı, yüklenicilerin talebi ile birleşince malzeme fiyatlarında artışlar yaşanmıştır.

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

2017 yılı verilerine baktığımızda ise İstanbul da satılan konut sayısı 238.383 adet olmuştur. 2016 yılında ise söz konusu rakam 232.428 adet olarak gerçekleşmiştir. Ankara da 2017 yılında satılan konut sayısı 150.561 olurken, İzmir de ise 84.184 adet olmuştur.

Türkiye Genelindeki Konut Fiyatları

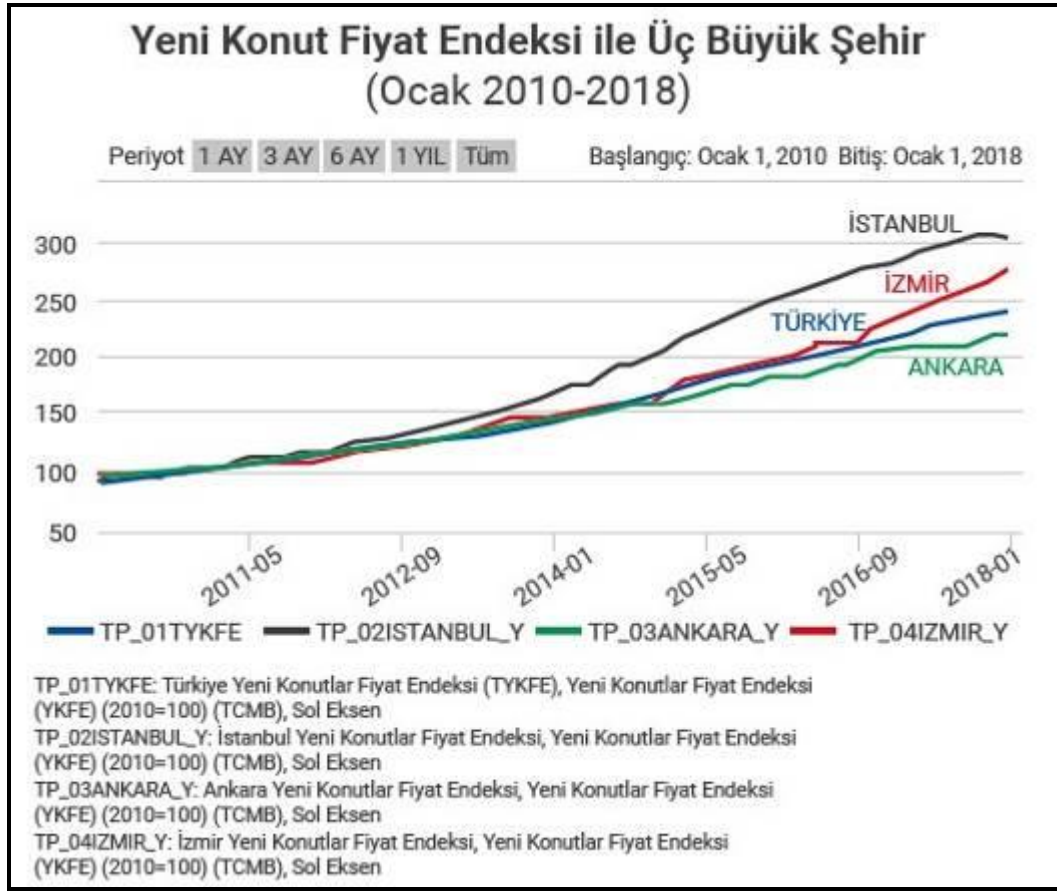
Konut bir servet unsuru olmasının yanı sıra hane halkının geçinme maliyeti konusundaki en önemli belirleyicilerinden birisidir. Bir konutun fiyatı onun sağladığı konut hizmetlerinin toplamından farklı bir değer ifade etmektedir. TCMB 2010 yılından beri ülkemiz de ki konut fiyatlarına yönelik iki endeks hazırlayarak önemli bir boşluğu doldurmuştur. Bu endekslerden birincisi 'Türkiye Konut Fiyatları Endeksi' diğeri ise 'Türkiye Yeni Konutlar Fiyat Endeksi'dir.



Türkiye Konut Fiyatları Endeksi(TKFE) ile üç büyük(İstanbul, Ankara, İzmir) şehrin konut fiyat endekslerini karşılaştırdığımızda son sekiz yıllık süreçte hızlı bir yükseliş eğilimi gösteren İstanbul da son bir yıllık dönem de artış hızı yavaşlaması görülmüştür. Üç büyük şehir içinde son bir yıldır en hızlı artış gösteren İzmir olmuştur. Ankara ise ılımlı bir artış içinde görünmekte olup üç büyük şehir içinde fiyat artışı en az olanı konumundadır.

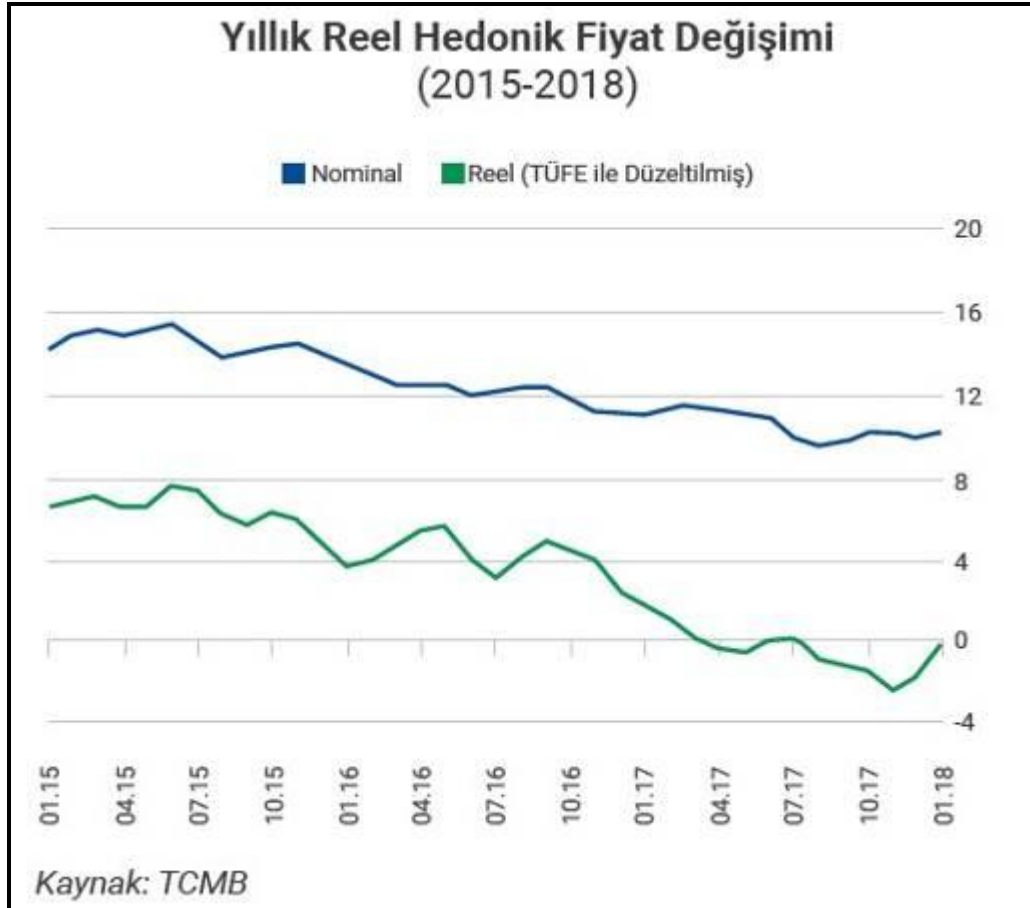
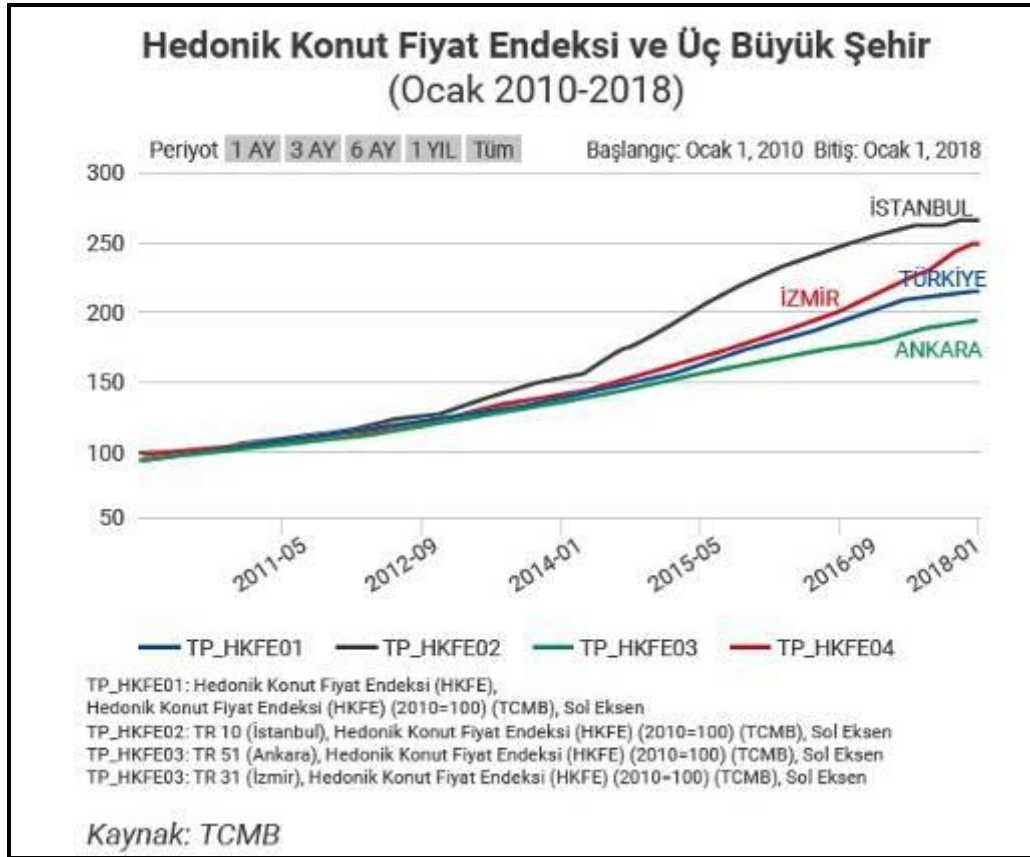
Yeni Konut Fiyat Endeksinin son bir yıllık değişiminde ise aşağıdaki noktalar dikkat çekmektedir. 2017 yılı itibarı ile yeni konut fiyat endeksleri oldukça tedrici bir artış göstermektedir. İstanbul da artış hızı oldukça düşerken İzmir artış hızının en yüksek olduğu büyük şehir konumundadır. Ankara, 2016 yılında yaşadığı gerilemeyi toparlamış olup son bir yıldır ılımlı bir yükseliş trendi içine girmektedir.

Yeni Konut Fiyat Endeksinin son bir yıllık değişiminde Bir önceki aya göre en hızlı artışı Şubat 2017’de yaptığını görmekteyiz. En düşük artış dönemleri ise Ağustos 2016 ve Nisan 2017’de meydana gelmiştir. 2017 yılı itibarı ile yeni konut fiyat endeksleri oldukça tedrici bir artış göstermektedir. Türkiye Yeni Konut Endeksi (TYKFE) ile üç büyük şehir konut fiyat endeksini analiz ettiğimiz de ise İstanbul’un yukarıda ifade ettiğimiz (TKFE) endekse benzer bir hareketi burada da tekrarladığını görmekteyiz TYKFE de dikkat çeken diğer bir nokta da Ankara TYKFE endeksinin 2014 yılı 2. Çeyreğinden bu yana fiyat artışının Türkiye ortalamasının altında kalmasıdır.



TCMB tarafından hesaplanan KFE'nin kalite etkisinden ayrıştırılması amacıyla hedonik regresyon analizi kullanılarak Hedonik Konut Fiyat Endeksi'ni hesaplamaktadır. Sonuçlara göre, Türkiye genelinde konut fiyatlarında meydana gelen nominal artışın yaklaşık dörtte birinin, reel artışların ise yaklaşık yarısının kalite artışlarından kaynaklandığı söylenebilir. Türkiye'deki konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE) (2010=100), 2017 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre yüzde 0,76 oranında artarak 207,03 seviyesinde gerçekleşmiştir. Endeks bir önceki yılın aynı ayına göre ise %10,80 oranında artmıştır.

Ülkemiz Konut Piyasasını daha iyi analiz etmek için pazarın en yoğun olduğu üç büyük (İstanbul-Ankara-İzmir) ilimizdeki fiyat değişimleri takip edilmelidir. Üç büyük ilin hedonik konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2017 yılında denli bir artış yaşanmıştır. İstanbul'da HKFE değeri göreceli olarak dengelenmeye başlamış tır. Diğer endekslerde görüldüğü üzere İzmir şehri en hızlı artışın yaşandığı yer konumundadır. Hedonik fiyatlar bazında Ocak 2018 döneminin detayı ise; Türkiye'deki konutların gözlemlenebilen özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE 2010=100), 2018 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre yüzde 0,60 oranında artarak 216,12 seviyesinde gerçekleşmiştir.



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri



Ana Gayrimenkul

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

Değerleme konusu taşınmaz 3-B yapı türünde betonarme yapı tarzında inşa edilmiştir. Binaya Sedat Simavi Sokak üzerinden giriş yapılmaktadır. Binanın dış cephesi sıva üzeri dış cephe boyası, Ön cephede bazı bölümler baskı tuğla kaplıdır. Katlarda sahanlık, zeminler ve merdiven basamakları mermer kaplamadır. Duvarlar kağıt kaplama, pencereler ısıcamlı alüminyum doğrama yapılmıştır. Bina dış kapı alüminyum çerçeve cam kapı, iç kapılar ahşap doğrama yapılmıştır. Binada 1 adet asansör bulunmaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

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

Taşınmazın Katlara Göre Teshifat Ve Mekânsal Durumları;

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

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

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

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

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

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

4.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mevcut durumları ve amacına uygun kullanılabilirlik durumları dikkate alınarak değerlendirilmiştir.

4.6 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

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

Taşınmazların Değerini Etkileyen Faktörler

Olumlu Faktörler

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

Olumsuz Faktörler

- -

4.7 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Tarafımızdan taşınmazların değerinin tespiti talep edilmiştir. Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve satışa/kiraya arz edilmiş olan gayrimenkuller tespit edildiği için Emsal Karşılaştırma yaklaşımı ile Gelir İndirgemesi yaklaşımı birlikte kullanılmıştır. Emsal Karşılaştırma Yöntemi için aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

Gelir İndirgemesi Yaklaşımı

Bu yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve kapitalizasyon yöntemi ile değer tahmini yapılır.

Kapitalizasyon, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

Kapitalizasyon oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanının bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

Emsal Karşılaştırması Yaklaşımı

Emsal Karşılaştırması Yaklaşımı benzer ve ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak karşılaştırılması yapılan mülk, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen tekliflerde dikkate alınabilir.

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış (satılık) benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmakta ve konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmektedir.

Bulunan emsaller, görülebilirlik, imar durumu, kullanım fonksiyonu ve büyüklüğü, ticaret potansiyeli gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki mevcut veri ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. 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.

Bu 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 varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

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

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete'de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

Geliştirme Yöntemi Yaklaşımı:

Arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler, varsayımlarla modellenir. Modellemenin yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olması beklenir.

Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi yapılır. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Projenin geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiki verileri, mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunularak, projenin performans tahmini yapılır. Projenin net bugünkü değer hesabı, gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile yapılır.

Geliştirme yöntemi ile mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

4.8 Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

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

4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Bu nedenle proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır.

4.10 Nakit/Gelir Akımları Analizi

Değerleme konusu taşınmazın niteliği ve kullanım amacı göz önünde bulundurularak Direkt İndirgeme Yaklaşımı kullanılmıştır. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan emsallerin kira bedelleri incelenmiş; değerleme konusu taşınmaza ilişkin aylık birim kira bedelinin 29,00 TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır. Bölgede bulunan dükkan ve işyerleri için Kira çarpanı 12 yıl olarak öngörülmüş ve değer hesaplanmıştır.

$$1.943,00\text{m}^2 \times 29,00 \text{ TL} \times 12 \text{ ay} \times 12 \text{ yıl} = \mathbf{8.113.968.-TL}$$

Olabileceği takdir edilmiştir.

4.11 Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme konusu taşınmazların kat mülkiyeti kurulmuş olup, değerlemede maliyet analizi yöntemi kullanılmamıştır.

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

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

Satılık İşyeri Emsalleri

1- Coldwell Banker Elmas (Tel: 0 312 330 20 20)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Güzeltepe mahallesinde, 1.161 m² arsa üzerinde kurulu, bodrum kat + zemin kat + 3 normal katlı, ~2.500 m² alana sahip işyeri binasının 7.850.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal için pozitif yönde %20 şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	2.500 m ²	3.140,00-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	2.500 m ²	3.768,00-TL/m ²

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

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Güzeltepe mahallesinde, bodrum kat + zemin kat + 3 normal katlı, 24 yaşında, 2.000 m² alana sahip işyeri binasının 7.000.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal için pozitif yönde %10 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	2.000 m ²	3.500,00-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	2.000 m ²	3.850,00-TL/m ²

3-Epa Emlak Çankaya Temsilciliği (Tel: 0 312 428 55 81)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Aziziye mahallesinde 6 Katlı 1.000 m² alana sahip binanın 4.850.000TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz emsal taşınmaza göre daha kötü konumda yer aldığı için negatif yönde %20 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.000 m ²	4.850,00-TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.000 m ²	3.880,00-TL/m ² /ay

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

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Aziziye mahallesinde 6 Katlı 1.600 m² alana sahip binanın 7.500.000TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz emsal taşınmaza göre daha kötü konumda yer aldığı için negatif yönde %15 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.600 m ²	4.687,50-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.600 m ²	3.984,38-TL/m ²

5-Coldwell Banker Başkent (Tel: 0 312 436 01 00)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Çankaya, Kazım Özalp Mahallesi'nde, cadde cepheli, 1.500 m² alana sahip binanın 6.900.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz emsal taşınmaza göre daha kötü konumda yer aldığı için negatif yönde %15 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.500 m ²	4.600,00-TL/m ²
DÜZELTME SONRASI BİRİM SATIŞ DEĞERİ	1.500 m ²	3.910,00-TL/m ²

Kiralık İşyeri Emsalleri

6-Coldwell Banker Başkent (Tel: 0 312 436 01 00)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Çankaya, Kazım Özalp Mahallesi'nde, cadde cephe, 1.300 m² alana sahip binanın 26.000 TL/Ay bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.

BİRİM KİRA DEĞERİ	1.500 m ²	20,00-TL/m ² /ay
--------------------------	----------------------	-----------------------------

7- Karan Gayrimenkul (Tel: 0 312 446 24 00)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Çankaya Kazım Özalp Mahallesi'nde 1.200,00 m² alana sahip 25 yaşındaki binanın 40.000 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. Emsal için negatif yönde %20 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	1.200 m ²	33,33-TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	1.200 m ²	26,66-TL/m ² /ay

8-Coldwell Banker Başkent (Tel: 0 312 436 01 00)

Değerleme konusu taşınmaza yakın ve daha iyi konumda, Çankaya mahallesinde 3.000,00 m² alana sahip bina 100.000 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. Emsal için negatif yönde %20 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	3.000 m ²	33,33-TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI BİRİM KİRA DEĞERİ	3.000 m ²	26,66-TL/m ² /ay

4.13 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi

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

$$1.943,00 \text{ m}^2 \times 4.050 \text{ TL/m}^2 = 7.869.150,00\text{-TL}$$

Taşınmazın KDV Hariç Satış Değeri: **7.870.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

4.14 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

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

mimari ve fiziksel özellikleri, cephe ve reklam kabiliyetleri ile kullanım amaçları göz önünde bulundurularak

Bodrum + Zemin + 3 normal kat ve çatı katından oluşan taşınmazın birim kira bedelinin 29,00-TL/m² ve aylık toplam kira bedelinin de 56.347-TL/Ay olabileceği taktir edilmiştir.

KDV Hariç toplam kira değeri;
56.347,-TL (Elli altı bin üç yüz kırk yedi Türk Lirası)

KDV Dahil toplam kira değeri;
66.490,-TL (Altmış altı bin dört yüz doksan Türk Lirası)
olabileceği taktir edilmiştir.

4.15 Değerleme Konusu Taşınmazın Sigorta Değeri

Taşınmazın Sigortaya Esas Değeri; 1.943m² x 838.- TL/m² = **1.628.234 TL**
Olarak hesaplanmıştır

4.16 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

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

4.18 En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

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

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

4.19 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

BÖLÜM 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerlemeye konu taşınmazın piyasa değerinin bulunmasında benzer özellikler taşıyan ve satışa/kiraya sunulmuş olan gayrimenkuller tespit edilerek Emsal Karşılaştırma yöntemi ile Gelir İndirgeme Yöntemi birlikte kullanılmıştır. Elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirme yapılmıştır. Her iki yöntem sonucu ulaşılan değerlerin ortalaması ile taşınmazların günümüz piyasa koşullarındaki TL cinsinden KDV hariç nakit veya nakit karşılığı değer takdiri yapılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI DEĞERİ (KDV HARIÇ)	7.870.000,-TL
GELİR İNDİRGEMESİ YAKLAŞIMI DEĞERİ (KDV HARIÇ)	8.113.968.-TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ PİYASA DEĞERİ (KDV HARIÇ)	7.950.000,-TL
AYLIK KİRA DEĞERİ	52.461,-TL

5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

28.12.2017 Tarihinde Düzenlenen
2017-OZ-1221-8 Numaralı Değerleme Raporunda

Kdv Hariç Piyasa Değeri	=	6.897.000 TL
Kdv Dahil Piyasa Değeri	=	8.138.460 TL

30.06.2018 Tarihinde Düzenlenen
2018-OZ-1076-8 Numaralı Değerleme Raporunda

Kdv Hariç Piyasa Değeri	=	7.500.000 TL
Kdv Dahil Piyasa Değeri	=	8.850.000 TL

olarak hesap ve takdir edilmiştir.

BÖLÜM 6

SONUÇ

6.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

6.2 Nihai Değer Takdiri

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin talebi üzerine yapılan inceleme sonucunda; Ankara ili, Çankaya İlçesi, Güzeltepe Mahallesi, 5405 ada 13 Parselde "Kargir Apartman" nitelikli 66 kapı numaralı Bodrum + zemin + 3 normal kat ve çatı katından oluşan, toplam 6 katlı taşınmazın, konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve özellikle imar durumu dikkate alınarak yapılan değerlendirme sonucunda emsal karşılaştırma yaklaşımı ve gelir indirgemesi yaklaşımı ile tespit edilen değeri göz önünde bulundurulduğunda 28.12.2018 tarihli mevcut durum değerlerinin;

KDV Hariç Piyasa Değerinin;

7.950.000,-TL (Yedimilyondokuzyüzellibin Türk Lirası)

KDV Dahil Piyasa Değerinin;

9.381.000,-TL (Dokuzmilyonüçyüzseksenbirbin Türk Lirası)

KDV Hariç toplam kira değeri;

56.347,-TL (Elli altı bin üçyüz kırk yedi Türk Lirası)

KDV Dahil toplam kira değeri;

66.490,-TL (Altmış altı bin dört yüz doksan Türk Lirası)
olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize sunarız.

RAPORU HAZIRLAYANLAR


Eyüp SAMAN
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400699

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


Aydi ÇEVEN
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401407