SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ BÜYÜKESAT MAHALLESİ'NDE YER ALAN 1 ADET BETONARMA KARGİR İŞYERİ NİTELİKLİ TAŞINMAZIN

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ	
SÖZLEŞME TARİHİ	26.07.2017
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	28.07.2017
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	29.09.2017
RAPOR TARİHİ	02.10.2017
RAPOR NO	SNP-1707004
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	ÇANKAYA İLÇESİ DİKMEN MAHALLESİ'NDE YER ALAN 1 ADET BETONARMA KARGİR İŞYERİ
DEĞERLEME ADRESİ	BÜYÜKESAT MAHALLESİ UĞUR MUMCU CADDESİ NO: 62 ÇANKAYA-ANKARA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	**A. Özgün HERGÜL Degerleme Uzmanı (Lisans No: 402487)** **Eren KURT - Degerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)**

İÇİNDEKİLER

İçindekiler
Ekler

1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri
- **1.1 -** Değerleme Hizmetinin Amacı
- **1.2 -** Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
- **1.3 -** Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
- **1.4 -** Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- **1.5 -** Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri
- **2.1 -** Tapu Kayıtları
- **2.2 -** Takyidat Bilgileri
- **2.3 -** Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler
- **3.1 -** Tanımı
- **3.2 -** Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
- **3.3 -** Ulaşım Özellikleri
- **3.4 -** Taşınmazın Fiziki Özellikleri

4 - Değerleme İle İlgili Analizler
- **4.1 -** Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
- **4.2 -** Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
- **4.3 -** Bilgilerin Kaynağı
- **4.4 -** Değeri Etkileyen Faktörler

5 - Değerleme Yöntemleri
- **5.1 -** Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- **5.2 -** Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- **5.3 -** Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler
- **6.1 -** Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- **6.2 -** Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- **6.3 -** Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- **6.4 -** En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
- **6.5 -** Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

EKLER

Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 3 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 4 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
Ek 5 - Yapı ruhsatı (kopya)
Ek 6 - Yapı Kullanma İzin Belgesi (kopya)
Ek 7 - Tapu Sureti - (Kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

* Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
* Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
* Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
* Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
* Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
* Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
* Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
* Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
* Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet işyerinin değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır:
Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Dikilitaş Mah., Barbaros Bulvarı, Yenidoğan Sokak,
Sinpaş Plaza, No: 36, Beşiktaş İSTANBUL

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için SNP-1707004 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.
Eren KURT ve A. Özgün HERGÜL değerleme işleminde görev almış olup, Ozan ALDOĞAN değerleme işleminde yardımcı olmuştur.

1. 5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 3 adet değerleme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	SNP-1211001	SNP-1312002-REV	SNP-1410010
Rapor Tarihi	28.12.2012	11.07.2014	29.12.2014
Rapor Konusu	1 Adet İşyeri	1 Adet İşyeri	1 Adet İşyeri
Raporu Hazırlayanlar	Eren KURT A.Ali YERTUT	Eren KURT A.Ali YERTUT	A. Özgün Hergül Eren Kurt
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	8.260.000	8.800.000	9.300.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

5514 ADA 6 PARSEL		
İli	:	ANKARA
İlçesi	:	ÇANKAYA
Bucağı	:	
Mahallesi	:	BÜYÜKESAT
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	I29B13B1A
Ada No	:	5514
Parsel No	:	6
Alanı	:	853 m²
Vasfı	:	BETONARMA KARGİR İŞYERİ*
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	:	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hisse Oranı	:	TAM
Yevmiye No	:	4597
Cilt No	:	4
Sayfa No	:	329
Tapu Tarihi	:	01.02.2012

*Ana gayrimenkul niteliğinin tapu kayıtlarında sehven hatalı yazıldığı “Betonarme Kargir İşyeri” olması gerektiği düşünülmektedir.

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 31.07.2017 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Şerh;

- 7620000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Toplam 7.620.000TL bedelle 10 yıl müddetle Migros Ticaret A.Ş. lehine kira şerhi vardır) MİGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 01/06/2016 tarih ve 43113 yevmiyelidir.

(Kira şerhi kurumsal kiracılar tarafından kiralama sürecini belirlemek üzere şerh edilen bir takyidat niteliğinde olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının “c” ve “j” bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaza olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; taşınmazların mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü"nden alınan 08.08.2017 Tarihli yazılı imar durum bilgisine istinaden taşınmaz 29.05.1953 Tasdik Tarihli 303 sayılı karası ile 23331 nolu parselasyon planı ile onaylanmıştır. Onanlı İmar Planda imar kullanımı Klasik 3 Katlı Konut Alanı olarak nitelendirilmiş olup 50 m2 yola terki bulunmaktadır.Konu parselin yola terki yapılmış olup parselin tapu kaydına esas mevcut yüzölçümünün net olduğu tespit edilmiştir

2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede herhangi bir imar durumu değişikliği olmamıştır.

2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmaza ait İmar arşiv dosyası incelenmiştir. Dosya içerisinde 28.04.1995 tarih ile onaylı betonarme-statik projeler, kalorifer tesisatı projeleri, 14.04.1995 tarihli elektrik tesisatı projeleri bulunmakta olup mimari projeye rastlanmamıştır. (Bu projelerden bazılarında taşınmazın ada numarası olarak eski ada numarası olan 25683 ada 6 parsel olarak tanımlanmıştır.) Kat planlarının çizili olduğu 02.05.1995 tarihli kat mahal listesi bulunmuş olup bu listedeki kat planlarında, katların kullanım nitelikleri ve dıştan dışa yüzölçümleri ile bir tablo halinde toplam kullanım alanı belirtilmiştir. Taşınmazın yasal durumu bu bilgi ve belgelere istinaden tespit edilebilmiş olup değerleme safhasında taşınmazın ruhsat ve iskan bilgileri esas alınarak taşınmaza değer takdiri yapılmıştır.
Taşınmaza ait 05.05.1995 tarih 173 sayılı yapı ruhsatı görülmüştür. Bu ruhsatta taşınmaz Mağaza olarak 2.158 m² olarak tanımlanmış olup 3B Yapı Grubu sınıfındadır. Bu ruhsata istinaden 19.09.1996 tarih 379-96 sayılı Yapı Kullanım İzin Belgesi alınmış olup bu belgede ise Mağaza 1.136 m², Ortak Alan 1.022 m² Toplam 2.158 m² olarak 3B yapı grubu olarak tanımlanmıştır.
Ayrıca Çankaya Belediyesi tarafından düzenlenmiş 18.04.2012 tarih 10928 sayılı tamir tadilat izni görülmüştür.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmaza ait mimari projenin bulunamaması nedeni ile yasal durum tespiti ruhsat-iskan belgeleri ve kat mahallerinin gösterilmiş olduğu 02.05.1995 tarih ile onaylanmış kat mahal listesinden yararlanarak belirlenmiştir. Bu belgede taşınmaz 2 bodrum-zemin-2 normal kat ve çatı arası kat olarak tanımlanmıştır. 2. Bodrum kat sığınak, kazan dairesi ve ortak alanlar olarak tanımlanmış olup yaklaşık brüt 330 m² alanlıdır. 1. bodrum kat depo-garaj ve ortak alanlar olarak tanımlı olup yaklaşık brüt 625 m² alanlıdır. Zemin kat mağaza olarak ve arka cephede garaj olarak tanımlı olup yaklaşık brüt 320 m² alanlıdır. 1. normal kat ve 2. normal katın herbiri teşhir salonu ve ortak alanlar olarak tanımlı olup herbir kat yaklaşık 370 m² alanlıdır. Çatı katı teşhir galerisi olarak tanımlı olup yaklaşık brüt 143m² alanlıdır. Taşınmaz tanımlanan kat mahal listesine göre yaklaşık brüt 2.158 m² alanlıdır. Yerinde yapılan incelemede binanın genel olarak projesine ve ruhsatına uygun olarak kullanıldığı görülmüştür.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Taşınmaz , 29 Haziran 2001 tarih 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunundan önce inşaa edilmiştir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

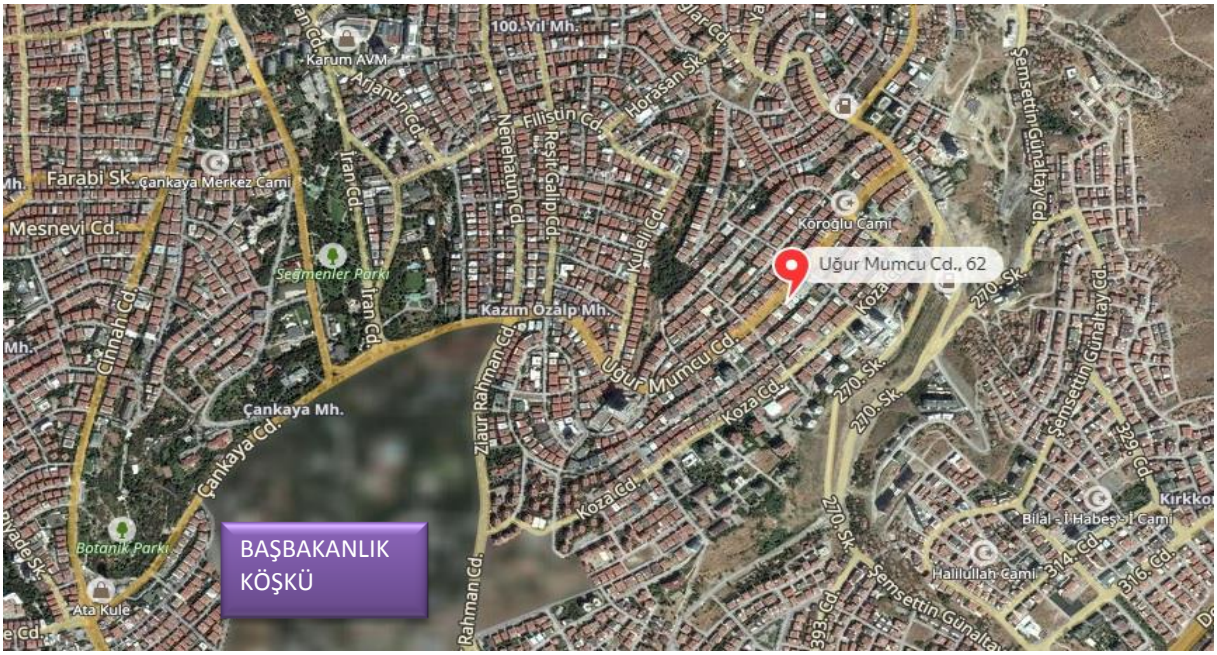
3.1 - Tanımı

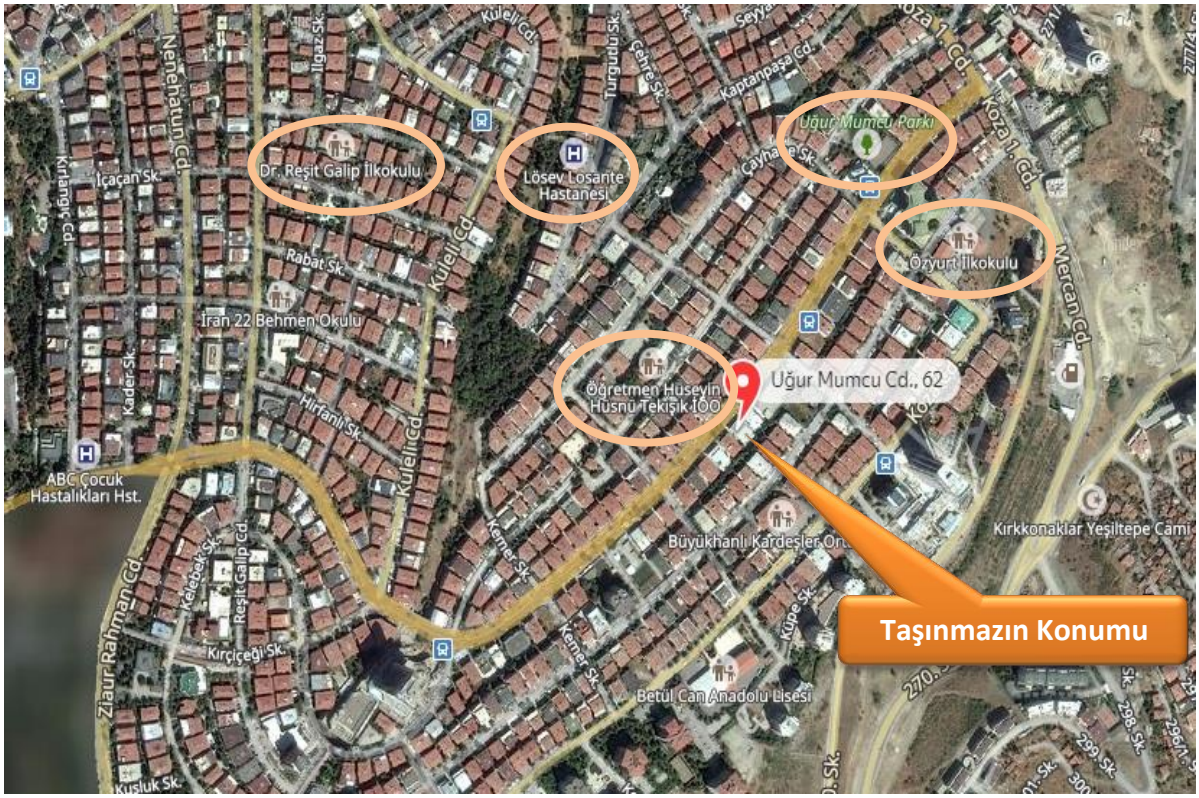
Değerleme konusu taşınmaz Ankara İli, Çankaya İlçesi, Büyükesat Mahallesi Uğur Mumcu Caddesi üzerinde 62 numaralı dış kapı numaralı, 5514 ada 6 parselde kain 853 m² alanlı yüzölçüme sahip arsa üzerinde inşa edilmiş "Betonarma Kargir İşyeri " vasıflı taşınmaz üzerinde yer alan bina ve arsasıdır.

Halihazırda bina dekore edilmiştir. Binanın zemin ve 1. normal katında market kullanımına uygun olarak düzenlemeler yapıldığı, 2. normal katta ofis olarak kullanılan bölümler bulunmaktadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, Çankaya Büyükesat Mahallesi'nde yer alan Uğur Mumcu Caddesi (Eski Köroğlu Caddesi) üzerinde, bu caddeye bağlanan Küpe Sokak ile Kahraman Kadın Sokak arasında yer alan yapı adası içerisinde yer almaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde genellikle zemin katları ticari fonksiyonlu olan üst katlarda konut-ofis karma kullanımının gözlendiği ayrık düzende inşa edilmiş 4-6 katlı yapılar yer almaktadır. Cadde Ankara'nın en prestijli caddelerinden biri olup kent ölçeğinde bilinen bir nirengi noktası niteliğindedir.
Yakın konumda nirengi noktaları olarak inşaatı yarım kalmış olan Büyük Ankara Oteli, Migros, MNG İş Merkezi, çeşitli banka şubeleri, çeşitli büyükelçilik binaları, mobilya mağazaları bulunmaktadır.



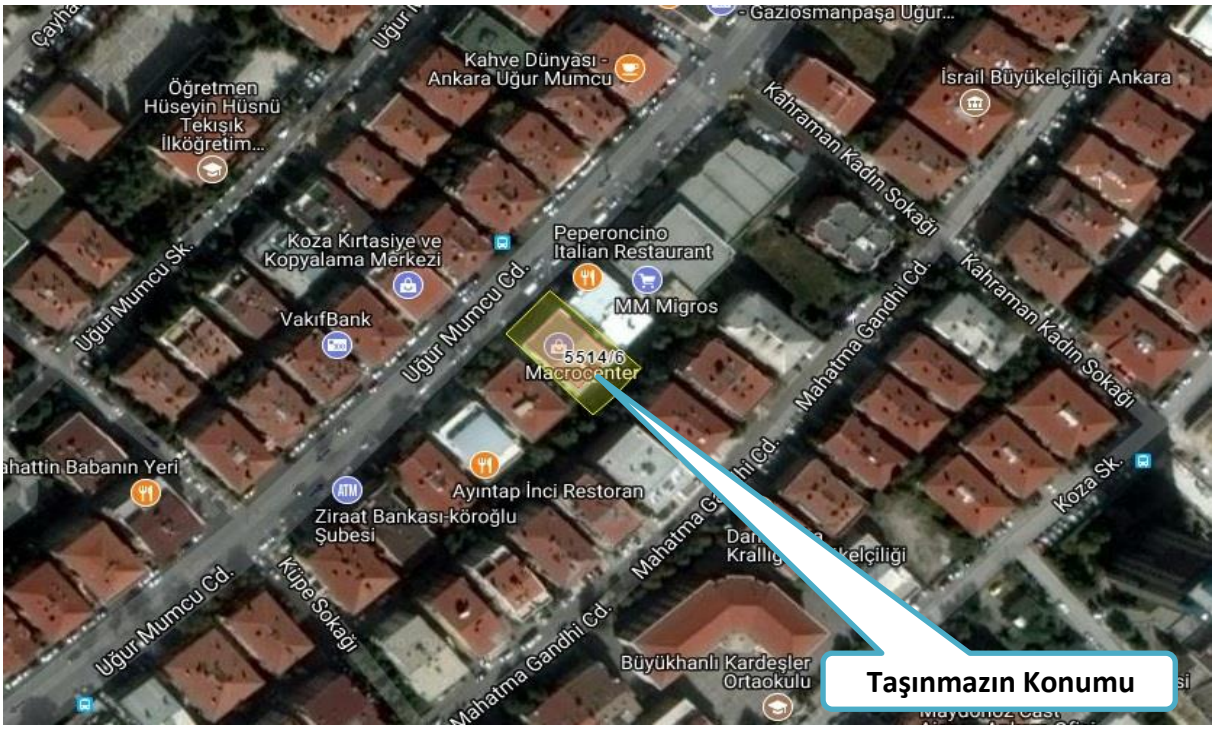


3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Büyükesat Mahallesi merkezinde Gaziosmanpaşa bölgesine yakın konumda bölgenin en bilinen caddelerinden biri olan Eski Köroğlu Caddesi olarak anılan Uğur Mumcu Caddesi üzerinde yer almakta olup bölgeye ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile bu cadde üzerinden sağlanmaktadır. Düzenli olarak gelişmiş olan ve tercih edilen nitelikli bir konut alanı niteliğinde olup her türlü altyapısı tamamlanmış durumdadır.

Toplu taşıma alternetifleri ve özel araçlarla taşınmazın bulunduğu noktaya rahatlıkla ulaşılabilmektedir. Değerleme konusu bina şehir merkezinde merkezi bir noktada yer almaktadır.

KORU OTEL ÇANKAYA
Kahraman Kadın Sokağı
Nijerya Büyükelçiliği
Koza Sk.
Pool Pub GOP
STARBUCKS
Papazın Bağı
Çayhane Sk.
Spice Curry House
Kahve Dünyası - Ankara Uğur Mumcu
İsrail Büyükelçiliği Ankara
Koza Sk.
270. Sk.
MİGROS
Öğretmen Hüseyin Hüsnü Tekişik İlköğretim...
Uğur Mumcu Cd.
MM Migros
5514/6
Büyükesat Mahallesi Muhtarlığı
İkizler Sitesi
Çayhane Sk.
Koza Sk.
270. Sk.
ZİRAAT BANKASI
BÜYÜK ANKARA OTELİ
GARANTİ BANKASI
Koza Suite
Taşınmazın Konumu


Gaziosmanpaşa Uğur...
Kahve Dünyası - Ankara Uğur Mumcu
İsrail Büyükelçiliği Ankara
Öğretmen Hüseyin Hüsnü Tekişik İlköğretim...
Kahraman Kadın Sokağı
Koza Kırtasiye ve Kopyalama Merkezi
Peperoncino Italian Restaurant
Uğur Mumcu Sk.
Uğur Mumcu Cd.
MM Migros
VakıfBank
5514/6
Macrocenter
Mahatma Gandhi Cd.
Kahraman Kadın Sokağı
Koza Sk.
Ayıntap İnci Restoran
Ziraat Bankası-köroğlu Şubesi
Uğur Mumcu Cd.
Küpe Sokağı
Mahatma Gandhi Cd.
Büyükhanlı Kardeşler Ortaokulu
Taşınmazın Konumu

3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Ankara İli, Çankaya İlçesi, Büyükesat Mahallesi, Uğur Mumcu Caddesi üzerinde kayıtlı 5514 ada 6 parsel nolu 853 m² yüzölçüme sahip arsa ve üzerinde yer alan Betonama Kargir İşyeri nitelikli taşınmazdır. Taşınmaz Macrocenter market olarak kullanılmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaza ait mimari projenin bulunamaması nedeni ile yasal durum tespiti ruhsat-iskan belgeleri ve kat mahallerinin gösterilmiş olduğu 02.05.1995 tarih ile onaylanmış kat mahal listesinden yararlanarak belirlenmiştir. Bu belgede taşınmaz 2 bodrum-zemin-2 normal kat ve çatı arası kat olarak tanımlanmıştır.

2. Bodrum Kat sığınak, kazan dairesi ve ortak alanlar olarak tanımlanmış olup yaklaşık brüt 330 m² alanlıdır. 1. bodrum kat depo-garaj ve ortak alanlar olarak tanımlı olup yaklaşık brüt 625 m² alanlıdır. Zemin kat mağaza olarak ve arka cephede garaj olarak tanımlı olup yaklaşık brüt 320 m² alanlıdır. 1. normal kat ve 2. normal katın herbiri teşhir salonu ve ortak alanlar olarak tanımlı olup herbir kat yaklaşık 370 m² alanlıdır. Çatı katı teşhir galerisi olarak tanımlı olup yaklaşık brüt 143 m² alanlıdır. Taşınmaz tanımlanan kat mahal listesine göre yaklaşık brüt 2.158 m² alanlıdır.

Bina betonarme yapı tarzında ayrık nizamlı olarak inşa edilmiştir. Bina yangın merdivenli, asansörlü, kapalı otoparklı ve asansörlüdür. Isıtma kat kaloriferi, doğalgaz ve kaloriferle sağlanmaktadır. Taşınmazın dış cephesi ön tarafta ve yan cephelerin bir bölümünde cam giydirme, kalan bölümleri siding kaplama ve sıva üzeri boyalıdır.İç mekanda kiracı olması nedeni ile detaylı ölçüm yapılamamış olup katlar genel itibari ile gezilmiştir.

2. Bodrum Kat : Kat plan şeması ile alan ve kullanım bakımından aynı olup sığınak, kazan dairesi ve ortak alanlar olarak yaklaşık brüt 330 m² alana sahiptir.

1. Bodrum Kat: Kat plan şemasına göre alansal bakımdan aynı olup yaklaşık brüt 625 m² alana sahiptir. Ancak mevcut durumda yeni kullanıma uygun olacak şekilde alçıpan bölmeler oluşturulduğu görülmüştür. **Mevcut alan içerisine garaj, soğuk hava depoları, bay-bayan wc'ler ve jenaratör yeri mevcuttur.**

Zemin Kat: Kat plan şemasında mağaza olarak ve arka cephede garaj olarak tanımlı olup yaklaşık brüt 320 m² alanlıdır. Mevcut durumda market olarak kullanılmaktadır.

1. Normal Kat: Kat plan şemasında teşhir salonu ve ortak alanlar olarak tanımlı olup yaklaşık brüt 370 m² alanlıdır. Mevcut durumda alansal olarak bir farklılık bulunmamakta olup iç mekanda yeni kullanıma uygun market bölümleri yapılmıştır. Ayrıca bu katta arka cephede kot farkından dolayı bir bahçe alanı oluşmuştur.

2. Normal Kat: Kat plan şemasında teşhir salonu ve ortak alanlar olarak tanımlı olup yaklaşık brüt 370 m² alanlıdır. Mevcut durumda alansal olarak bir farklılık bulunmamakta olup iç mekanda yeni kullanıma uygun ofis bölünmeleri ve yemekhane yapılmıştır.

Çatı Arası Kat: Kat plan şemasında teşhir galerisi ve ortak alanlar olarak tanımlı olup yaklaşık brüt 143 m² alanlıdır. Mevcut durumda alansal olarak bir farklılık bulunmamakta olup iç mekanda yeni kullanıma uygun yönetici ofisi bölünmeleri yapılmıştır.

YASAL DURUM		
KATLAR	KAT ALANLARI	
2. Bodrum kat	330,00	.-m²
1. Bodrum kat	625,00	.-m²
Zemin kat	320,00	.-m²
1. Normal Kat	370,00	.-m²
2. Normal Kat	370,00	.-m²
Çatı Kat	143,00	.-m²
Toplam	**2.158,00**	**.-m²**

Binanın Genel Özellikleri		
Yapı Tarzı	:	**B.A.K.**
Yapı Nizamı	:	**AYRIK**
Yapı Sınıfı	:	**IV B**
Kullanım Amacı	:	**İŞ MERKEZİ**
Elektrik	:	**ŞEBEKE**
Su	:	**ŞEBEKE**
Isıtma Sistemi	:	**MERKEZİ DOĞALGAZ- MERKEZİ ISITMA SOĞUTMA CHİLLER SİSTEMİ**
Kanalizasyon	:	**ŞEBEKE**
Su Deposu	:	**MEVCUT**
Hidrofor	:	**MEVCUT**
Asansör	:	**MEVCUT**
Jeneratör	:	**YOK**
Intercom Tesis	:	**MEVCUT**
Yangın Tesisatı	:	**MEVCUT (ALARM-SÖNDÜRME)**
Çatı Tipi	:	**SİNGLE**
Dış Cephe	:	**GİYDİRME CEPHE**
Park Yeri	:	**AÇIK OTOPARK-KAPALI OTOPARK**
Güvenlik	:	**MEVCUT**
Manzarası	:	**ŞEHİR**
Cephesi	:	**4 CEPHE**

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Taşınmazın ofis bölümlerinde neredeyse tamamında yer ve duvar kaplamaları aynı olup iç mekan bölümlenmeleri de benzerdir. Katlarda birimler birbirinden cam bölmeli malzemelerle ve alçıpanlı bölmelerle ayrılmış birim içleri ise açık ofis şeklinde dizayn edilmiştir. Ofis alanlarında, zeminlerde ahşap parke malzeme duvarlarda ise duvar kağıdı ile saten boya uygulamalarının yapıldığı görülmüştür. Kat hollerinde zeminler granit kaplıdır. WC'lerde zeminler ve duvarlar seramiktir. Bodrum katlarda zeminler seramik olup duvarlar boyalıdır. İç mekanda kullanılan malzemelerin 1. sınıf kalite ve işçilikte olduğu görülmüştür.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Ankara İli

Ankara, Türkiye'nin başkenti olan ildir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Yüzölçümü 30.715 km² olan Ankara'nın ortalama olarak deniz seviyesinden yüksekliği 890 m.'dir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya, Eskişehir illeri ile çevrilidir.

Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve buna paralel olarak il de günümüzde Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ancak ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır, tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım-haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitimli nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. İlin ulaşım altyapısı başkent eksenlidir; buradan otoyollar, demiryolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

Ankara'nın Altındağ, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Güdül, Haymana, Kalecik, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Şereflikoçhisar, Yenimahalle, Gölbaşı, Keçiören, Mamak, Sincan, Kazan, Akyurt, Etimesgut, Evren ve Pursaklar olmak üzere 25 ilçesi bulunmaktadır. Ankara'nın 2014 yılı nüfus sayımına göre toplam nüfusu 5.150.072 dır. Bu nüfusun 913.715 kişisi Çankaya ilçesinde bulunmaktadır. Ankaranın TUIK verilerine göre yıllık nüfus artış oranı ise %20,6'dır.

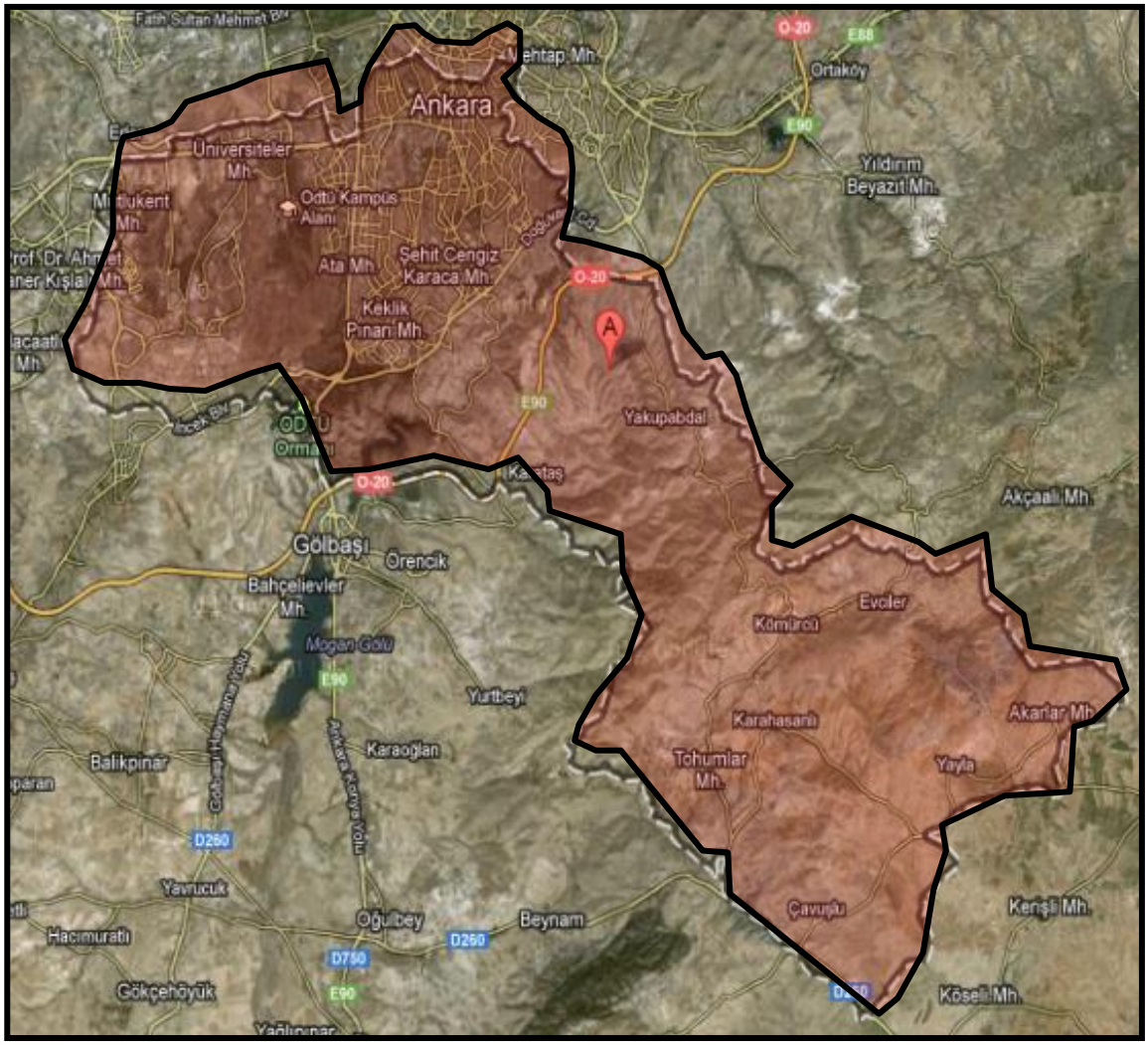
Harita 1 - Ankara'nın Konumu

Harita 2 - Ankara'nın İlçelerinin Konumları

Ankara, ülke genelinde illerin ekonomik faaliyet konularındaki ağırlığı itibariyle sanayi ağırlıklı iller arasında yer almaktadır.
Ankara ili sınırları içinde makarna, un, bitkisel yağ, süt ürünleri, şeker, şarap, bira gibi besin sanayine ait kuruluşlarla çimento, traktör, tarım aleti ve makineleri, motor, boya, tuğla-kiremit ve orman ürünleri, mobilya, madeni eşya, dokuma üreten sanayi kuruluşları vardır.

4.1.2 - Çankaya İlçesi

Anadolu Bölgesi'nde Ankara İline bağlı bir ilçe olan Çankaya, doğusunda Mamak, kuzeyinde Altındağ, batısında Yenimahalle, güneyinde Gölbaşı ile çevrilidir.İl merkezine 9 km. uzaklıktaki Çankaya'nın yüzölçümü 307 km2, dir. Cumhuriyet öncesinde küçük bir köy niteliğinde olan Çankaya, Ankara'nın başkent olmasından, Atatürk'ün konutunun burada yer almasından sonra önem kazanmıştır. Bundan sonra da Çankaya, bir yandan kentle bütünleşmiş, diğer yandan da Ankara'nın lüks bir semt durumuna gelmiştir.Devlet ve hükümet yönetimini sağlayan tüm kuruluşlar Çankaya'da toplanmıştır.Ülkenin en önemli kamusal karar organlarını, üniversitelerini, çeşitli ülkelerin büyükelçiliklerini, iş alanlarını, ticaret merkezlerini, bankaları, büyük otelleri, kültür ve sanat kuruluşlarını, restoranları, eğlence ve dinlence yerlerini barındıran bir yerleşim alanıdır.
Bu yerleşimin içerisinde Müze Köşk, Çankaya Köşkü (Pembe Köşk), Camlı Köşk, Yeni Hizmet Binası, Yeni Genel Sekreterlik ve Devlet Denetleme Kurulu Binası, Başyaverlik Binası, İdari ve Mali İşler ve Koruma Müdürlüğü binaları, Basın Toplantı Salonu, Resepsiyon Salonları, İtfaiye Binası, Sosyal Tesisler, Garaj, Sera, Halı Saha ve Tenis Kortu ile lojmanlar bulunmaktadır.
Ankara'nın önemli ilçelerinden olan Çankaya'da Atatürk Orman Çiftliği, Anıtkabir Atatürk Müzesi, Atatürk Anıtı (Zafer Anıtı-Sıhhiye), MTA Genel Müdürlüğü Tabiat Tarihi Müzesi, Güvenlik Anıtı , Etnografya Atatürk Anıtı ODTÜ Arkeoloji Müzesi, Devlet Resim ve Heykel Sergi Salonu, Anıt Park, Botanik Bahçesi, Abdi İpekçi Parkı, Güven Park, Kurtuluş Parkı, Kuğulu Park, Milli Egemenlik Parkı, Ahmet Arif Parkı, Hitit Anıtı, Atakule ve TBMM bulunmaktadır.
TÜİK'in Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2014 verilerine göre ilçe nüfusu 913.715 kişidir.


Ankara
Ortaköy
Yıldırım Beyazıt Mh.
Üniversiteler Mh.
Odtü Kampüs Alanı
Şehit Cengiz Karaca Mh.
Ata Mh.
Keklik Pınarı Mh.
Yakupabdal
Akçaalı Mh.
Gölbaşı
Orencik
Bahçelievler Mh.
Mogan Gölü
Yurtbeyi
Karaoğlan
Balıkpınar
Evciler
Kömürcü
Karahasanlı
Akarlar Mh.
Tohumlar Mh.
Yayla
Çavuşlu
Kenşil Mh.
Köseli Mh.
Yavrucuk
Hacımuratlı
Oğulbey
Beynam
Gökçehöyük
O-20
E88
E90
D260
D750

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriyi sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.
Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alış veriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.
2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.
2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.
2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyretteği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığ görülmüştür.
2013 yılında yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mütekabiliyet Yasasının onaylanması, banka kredi fazi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gerek ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu, Gezi olaylarından sonra piyasalarda yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür.
2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaatta büyüme rakamları pozitif İç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektör seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.
Özellikle 2015 ve 2016 yılının mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir.
2017 yılının geneline bakıldığında gerçekleşecek siyasi gelişmelerin olumlu yönde olması ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Taşınmaza ait mimari projeye ulaşılamamış bilgiler onaylı kat planı şemasından ve ruhsat ve iskan belgelerinden faydalanılarak edinilmiştir.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Çankaya Belediyesi, Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

* Kent merkezinde, bilinen ve tercih edilen ana aks üzerinde yer almaktadır.
* Erişilebilirliği yüksektir.
* Yakın çevresinde nitelikli konut projelerinin bulunduğu gözlemlenmiştir.
* Altyapısı tamamlanmış bir bölgede konumludur.
* Binanın iç ve dış mekanı 1. sınıf malzeme ile yenilenmiştir.
* Cadde üzerinde ticari faaliyet yoğunluğu göze çarpmaktadır.
* İskanı alınmış, cins tashihi yapılmış gayrimenkul niteliğindedir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

* Taşınmaza ait mimari projeye ulaşılamamış bilgiler onaylı kat planı şemasından ve ruhsat ve iskan belgelerinden faydalanılarak edinilmiştir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerleme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerleme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlenen taşınmazın inşaası aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmaz ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;
Binanın değerinin tespitinde
- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı yöntemi ve
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yönteminden yararlanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bina Emsalleri

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum **Ankara Gayrimenkul**
TEL 1 ; 0 505 4776769
ALINAN BİLGİ

Taşınmaz ile aynı bulvar üzerinde, iş merkezi kullanımına uygun, yaklaşık 18 yıllık, 5 katlı bina 630 m² alana sahip olup, 4.600.000.-TL'den satılık, 20.000.-TL'den kiralıktır.

SATILIK	630 .-M²	4.600.000 .-TL	7.302 .-TL/M²
KİRALIK	630 .-M²	20.000 .-TL	32 .-TL/M²

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum **Borsem Gayrimenkul**
TEL 1 ; 0 536 3660818
ALINAN BİLGİ

Taşınmaza yakın konumda olan araç ve yaya yoğunluğu kısmen düşük seviyede olan Koza Caddesi üzerinde yaklaşık 20 yıllık, 5 katlı bina 2400 m² alana sahip olup, 1.850.000.-$ (6.550.000.-TL)'den satılık, 10.000.-$ (35.400.-TL)'den kiralıktır.

SATILIK	2400 .-M²	6.550.000 .-TL	2.729 .-TL/M²
KİRALIK	2400 .-M²	35.400 .-TL	15 .-TL/M²

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum **Metraj Gayrimenkul**
TEL 1 ; 0 538 4423867
ALINAN BİLGİ

Taşınmaz ile aynı bulvar üzerinde, iş merkezi kullanımına uygun, yaklaşık 25 yıllık, 5 katlı bina 1800 m² alana sahip olup, 2.100.000.-$ (7.430.000.-TL)'den satılık, 12.500.-$ (44.250.-TL)'den kiralıktır.

SATILIK	1800 .-M²	7.430.000 .-TL	4.128 .-TL/M²
KİRALIK	1800 .-M²	44.250 .-TL	25 .-TL/M²

4 - Beyan Eden Kişi, Kurum **Humanasist Gayrimenkul**
TEL 1 ; 0 530 307705
ALINAN BİLGİ

Taşınmaza yakın konumda olan araç ve yaya yoğunluğu kısmen düşük seviyede olan Kaptanpaşa Caddesi üzerinde yaklaşık 5 yıllık, 5 katlı bina 3000 m² alana sahip olup, 15.000.000.-TL'den satılık, 60.000.-TL'den kiralıktır.

SATILIK	3000 .-M²	15.000.000 .-TL	5.000 .-TL/M²
KİRALIK	3000 .-M²	60.000 .-TL	20 .-TL/M²

5 - Beyan Eden Kişi, Kurum **İlkim Emlak**
TEL 1 ; 0 533 7463711
ALINAN BİLGİ

Taşınmaza yakın konumda olan araç ve yaya yoğunluğu kısmen düşük seviyede olan Koza Caddesi üzerinde yaklaşık 30 yıllık, 4 katlı bina 1500 m² alana sahip olup, 5.500.000.-TL'den satılıktır.

SATILIK	1500 .-M²	5.500.000 .-TL	3.667 .-TL/M²

6 - Beyan Eden Kişi, Kurum **Coldwell Banker Jet Gayrimenkul**
TEL 1 ; 0 542 4420818
ALINAN BİLGİ

Taşınmaza yakın konumda olan araç ve yaya yoğunluğu kısmen düşük seviyede olan Mahatma Gandi Caddesi üzerinde yaklaşık 17 yıllık, 5 katlı bina 1600 m² alana sahip olup, 5.200.000.-TL'den satılıktır.

SATILIK	1600 .-M²	5.200.000 .-TL	3.250 .-TL/M²

7 - Beyan Eden Kişi, Kurum **Karan Gayrimenkul**
TEL 1 ; 0 507 9468920
ALINAN BİLGİ

Taşınmaza yakın konumda olan araç ve yaya yoğunluğu kısmen düşük seviyede olan Koza Caddesi üzerinde 660 m² arsa üzerine inşa edilmiş yaklaşık 25 yıllık, 4 katlı bina 1200 m² alana sahip olup, 4.800.000.-TL'den satılıktır.

SATILIK	1200 .-M²	4.800.000 .-TL	4.000 .-TL/M²

Kiralık Bina Emsalleri

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum **Centrum Gayrimenkul**
TEL 1 ; 0 533 5711760
ALINAN BİLGİ

Taşınmaz ile aynı bulvar üzerinde, iş merkezi kullanımına uygun, yaklaşık 21 yıllık, 4 katlı bina 2000 m² alana sahip olup, 45.000.-TL'den kiralıktır.

KİRALIK	2000 .-M²	45.000 .-TL	23 .-TL/M²

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum **ASM Evşen Gayrimenkul**
TEL 1 ; 0 532 4232855
ALINAN BİLGİ

Taşınmaz ile aynı bulvar üzerinde, iş merkezi kullanımına uygun, yaklaşık 15 yıllık, 4 katlı bina 650 m² alana sahip olup, 17.000.-TL'den kiralıktır.

KİRALIK	650 .-M²	17.000 .-TL	26 .-TL/M²

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum **Öte Danışmanlık**
TEL 1 ; 0 543 4282893
ALINAN BİLGİ

Taşınmaza yakın konumda olan araç ve yaya yoğunluğu kısmen düşük seviyede olan Mahatma Gandi Caddesi üzerinde yeni inşa edilmiş, 7 katlı bina 2880 m² alana sahip olup, 55.000.-TL'den kiralıktır.

KİRALIK	2880 .-M²	55.000 .-TL	19 .-TL/M²

4 - Beyan Eden Kişi, Kurum **Remax Lot Sancak**
TEL 1 ; 0 535 9839380
ALINAN BİLGİ

Taşınmaza yakın konumda olan araç ve yaya yoğunluğu kısmen düşük seviyede olan Kaptanpaşa Caddesi üzerinde yaklaşık 4 yıllık, 4 katlı bina 750 m² alana sahip olup, 6.000.-$ (21.240.-TL)'den kiralıktır.

KİRALIK	750 .-M²	21.240 .-TL	28 .-TL/M²

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerleme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlemesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunulmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (BİNA)

BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-3	E-4
SATIŞ FİYATI		4.600.000	7.430.000	15.000.000
SATIŞ TARİHİ		-	-	-
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	2,158	630	1.800	3.000
BİRİM M² DEĞERİ		7.302	4.128	5.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	5 Kat	5	5	5
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
MANZARA		BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	10%
KONUM		BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ -5%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-12%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-22%	-10%	15%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**5.050**	**5.695**	**3.715**	**5.750**

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-2	E-3
KİRA FİYATI KİRA TARİHİ **ZAMAN DÜZELTMESİ**		45.000 - BENZER 0%	17.000 - BENZER 0%	55.000 - BENZER 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ **ALANA İLİŞKİN DÜZELTME**	2.158,00	2.000 23 BENZER 0%	650 26 KÜÇÜK -20%	2.880 19 ORTA BÜYÜK 10%
CEPHESİ **CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME**		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%
KONUM **KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME**		BENZER 0%	BENZER 0%	KÖTÜ 20%
YAPI KALİTESİ **YAPI KALİTESİNE İLİŞKİN DÜZELTME**		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA İYİ -10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME		0%	-20%	30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	**22,75**	**23**	**21**	**25**

Yukarıdaki karşılaştırma tablolarının her biri değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. Taşınmazın bulunduğu bölgede değerlenen binanın alanına yakın alana sahip emsal taşınmaza ulaşılamamıştır. 1. tabloda binanın tamamının birim m² değerinin öngörülmesine ilişkin, binanın özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. 2. tabloda ise binanın kiralanabilir özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır. Diğer emsallerde belirtilen taşınmazların özellikleri emsal açıklamalarında belirtilmiş olup, değerlenen taşınmazın özelliklerine daha uzak olduğu kanaatine varılmıştır.

Binanın bütün olarak benzer fonksiyonlarda kullanılması, binanın içerisindeki bölümler ve ortak alanlarla birlikte tamamının değerlemeye konu edilmesi nedeniyle değer takdirinde de binanın tamamı bütün olarak değerlendirilmiştir. Elde edilen ve yukarıda belirtilen emsallere ve değerlemesi yapılan binanın özelliklerine bağlı olarak brüt alanı üzerinden emsal karşılaştırma yöntemi sonucu birim m² değeri 5.050.-TL/m², aylık kira birim m² değeri ise 22.75.-TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ			
Toplam Brüt Alanı	**Birim Değer**	**Binanın Değeri (TL)**	**Binanın Değeri ($)**
2158,00 m²	5.050 TL/m²	10.897.900 TL	3.045.467 $
TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ		**10.898.000 TL**	**3.045.500 $**

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Bölgede benzer özellikte ve yapılaşma şartlarında satılık ve/veya kiralık arsa emsali bulunmamış olması ve parsel üzerindeki yapının cins tahsisli olması ve arsası ile bir bütün olarak değerlendirilmesi gerekliliği nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısıından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiraları arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin “kapitalize” edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki “piyasa satış” değerini de gösterir. Bu çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere kapitalizasyon oranının taşınmazların özelliklerine değiştiği görülmüştür.

6.3.1 - Kapitalizasyon Oranı Analizi

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %4,80-%7,15 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak % 5 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 1	630	20.000	240.000	4.600.000	5,22%
Emsal 2	1800	44.250	531.000	7.430.000	7,15%
Emsal 3	3000	60.000	720.000	15.000.000	4,80%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Binanın bütün olarak benzer fonksiyonlarda kullanılması, binanın içerisindeki bölümler ve ortak alanlarla birlikte tamamının değerlemeye konu edilmesi nedeniyle değer takdirinde de binanın tamamı bütün olarak değerlendirilmiştir. Bu duruma istinaden emsal karşılaştırma tablosunda bina brüt alanı dikkate alınmıştır. Elde edilen ve yukarıda belirtilen emsallere ve değerlemesi yapılan binanın özelliklerine bağlı olarak brüt alanı üzerinden emsal karşılaştırma yöntemi sonucu aylık kira birim m² değeri 22,75.-TL/m²/ay olarak hesaplanmıştır.
Yapıdaki ortak alanların, bağımsız bölümlerin değerlerine, arsa payı oranında değer artırıcı etkisi olduğu varsayılmıştır.

TAŞINMAZIN KİRA DEĞERİ			
Toplam Brüt Alanı	Birim Değer	Toplam Aylık Kira Değeri (TL)	Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)
2158,00 m²	22,75 TL/m²	49.095 TL	589.134 TL
TAŞINMAZIN YILLIK KİRA DEĞERİ		**49.100 TL**	**589.000 TL**

TAŞINMAZIN DEĞERİ				
Toplam Brüt Alanı	m² Birim Kira Değeri (TL/AY/m²)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
2158,00 m²	22,75	589.134,00	5,0%	11.782.680,00
TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ			**11.783.000 TL**	**2.798.900 $**

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların en etkin ve verimli kullanımının mevcut kullanımları olduğu ve bölümden ziyade bir bütün olarak kiralanmasının daha verimli olduğu düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemine göre;**

Taşınmazın Değeri (.-TL)	**10.898.000,00**

- **Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yöntemine Göre ;**

Taşınmazın Değeri (.-TL)	**11.783.000,00**

Değerleme konusu binanın değer tespiti iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değerin farklı olduğu görülmektedir. Emsal yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve emsal karşılaştırma yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olması nedeni ile sonuç bölümüne Emsal Karşılaştırma Yaklaşım yöntemi ile elde edilen değerin yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamış olup, cins tashihi yapılmıştır. Bu nedenle parsel üzerindeki yapıların tamamı dikkate alınarak taşınmazın tamamı için toplam değer takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

6.5.4 - Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan 5514 Ada 6 nolu parselde kain değerleme konusu olan taşınmaz için ruhsat ve iskan belgeleri alınmış cins tashihi yapılmış olup mevzuat uyarınca alınması gereken tüm izinler alınmıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Taşınmaz için kira değeri emsalleri araştırılmıştır. Yapılan incelemelerde bölgedeki ticari kullanımlı yapılar için kira değerlerinin istenen değerler üzerinden birim m² bazında taşınmazların özelliklerine göre 20.-TL ile 25.-TL civarında olduğu gözlemlenmiş olup değerleme konusu taşınmaz için m² birim kira değeri olarak 22,75.-TL alınmıştır. Yine bölgede yer alan binaların aylık kira gelirleri baz alındığında 190 ay ile 240 ay arasında değişen dönemlerde kendilerini amorti ettikleri görülmüştür.
Taşınmazın Aylık Kira Bedeli = 22,75 TL/m² x 2.158 m²= 49.094.-TL =~ 49.100.-TL'dir.

6.5.6 - Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede; parsel üzerindeki yapı için ruhsat ve iskan belgeleri alınmış cins tashihi yapılmış olup mevzuat uyarınca alınması gereken tüm izinlerin alınmış olması nedeni ile Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "BİNA" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.
Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu 1 adet taşınmazın

02.10.2017 tarihli toplam değeri için ;

10.898.000 .-TL

(On Milyon Sekiz Yüz Doksan Sekiz Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

12.859.640 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
10.898.000	3.045.495	2.588.660	12.859.640 TL

1 USD = 3,5784 .-TL 29.09.2017 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

1 EURO = 4,2099 .-TL 29.09.2017 Tarihli TCMB Döviz Satış Kuru

Değerleme Uzmanı

A. Özgün HERGÜL
Lisans No: 402487

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eren KURT
Lisans No: 402003

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
  Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3.şahışlara verilemez.
* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.