

Aralık 2019



**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Gayrimenkul Değerleme Raporu



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Mik. Şehit Ersan Cd. Çankaya Yıldı: Sk.No:1/10 Çankaya  
Tel:0312 467 00 51 (pbx) / Fax:0312 467 00 34 ANKARA  
Mikl Vergi Dairesi 53 / 054 9369 www.netgd.com.tr  
Tic.Sic.No.265696 Sermaye:1.200.000.00TL

Net Özel 2019 - 1108

Aralık, 2019



<b>Talep Sahibi</b>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Düzenleyen</b>	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	26.12.2019
<b>Rapor Numarası</b>	Özel 2019-1108
<b>Raporun Konusu</b>	Gayrimenkul Piyasa ve Kira Değer Tespiti
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	Tapuda; Ankara İli, Çankaya İlçesi ve Cumhuriyet Mahallesi, 1064 Ada 14 nolu parselde bulunan 51 adet bağımsız bölümün piyasa ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Yetmiş Dört (74) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

## İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ .....	4
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası .....	5
1.2 Değerlemenin Amacı .....	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) .....	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası .....	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER.....	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi .....	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi .....	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	6
2.4 İşin Kapsamı .....	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler .....	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları .....	8
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	8
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi .....	9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....	10
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar .....	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....	10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	10
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi .....	10
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama .....	10
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....	11
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	11
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	11
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....	12
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	15

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

### YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Net Özel 2019-1108 / 26.12.2019
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa ve kira değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	CUMHURİYET Mah. ZİYA GÖKALP Cad. HALK BANKASI Sit. No: 5 / ÇANKAYA / ANKARA
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Ankara İli, Çankaya İlçesi ve Cumhuriyet Mahallesi, 1064 Ada 14 nolu parselde bulunan 51 adet bağımsız bölüm.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Taşınmazlar Halk Bankası tarafından kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu taşınmaz ile ilgili Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada, Çankaya İlçesi ve Cumhuriyet Mahallesi, 1064 Ada 14 nolu parsel 1/1000 ölçekli imar planına göre; 272m <sup>2</sup> alana sahiptir. Parsel "Merkezi İş Alanı" lejantlı, Bitişik Nizam, 9 kat yapılaşma şartlarına sahiptir..
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazların herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	<b>22.400.000,00-TL</b> (Yirmi İki Milyon Dört Yüz Bin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	<b>26.432.000,00-TL</b> (Yirmi Altı Milyon Dört Yüz Otuz İki Bin Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Taşınmazlar, yerinde görülmüş, kullanım durumları, yapı kalitesiyle birlikte her kat incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet AFŞAR – SPK Lisans No: 406225 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622 (Denetmen)
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 12.12.2019 itibariyle başlanmış 21.12.2019 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 26.12.2019 tarihinde Özel 2019-1108 rapor numarasıyla yapılarak tamamlanmıştır.

### 1.2 Değerlemenin Amacı

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

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

### 1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

### 1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 01.02.2019 tarihinde imzalanmıştır.

### 1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından 2018- 0271 Talep Numaralı Rapor ile İmar Barışına istinaden tespit amaçlı rapor hazırlanmıştır.

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

### 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Şehit Ersan Cad. Çoban Yıldızı Sok. 1/10 Çankaya – ANKARA adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 1.200.000,-TL  
Ticaret Sicil : 256696  
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx  
E-Posta / Web : [info@netgd.com.tr](mailto:info@netgd.com.tr) [www.netgd.com.tr](http://www.netgd.com.tr)  
Adres : Şehit Ersan Caddesi Çoban Yıldızı Sokak 1/10 Çankaya - ANKARA

### 2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Şirket Adresi : Tatlısu Mahallesi, Ertuğrul Gazi Sokak, No:1 Dudullu OSB, Ümraniye/İSTANBUL  
Şirket Amacı : Müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.  
Sermayesi : 928.000.000,-TL  
Halka Açıklık : % 28  
Telefon : 0 216 600 10 00  
E-Posta : [info@halkgyo.com.tr](mailto:info@halkgyo.com.tr)

### 2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

### 2.4 İşin Kapsamı

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

### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

Ana gayrimenkul, şehrin ana arterlerinden olan Ziya Gökalp Caddesi'ne cepheli 272,00 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa üzerine kurulmuştur. Yakın çevresi genellikle ticari maksatlı gelişmiştir. Bölge 8-10 katlı apartman tipi yapılar şeklinde yapılaşmıştır. Söz konusu yapılar genellikle zemin katlar dükkan, normal katlar ofis, büro vb. şekilde kullanılmaktadır. Yakın çevresinde SGK Müdürlükleri, İl Defterdarlığı, Türk Kızılay Genel Müdürlüğü, Sağlık Bakanlığı Halk Sağlığı Genel Müdürlüğü gibi çeşitli kamu kuruluşları, banka şubeleri vb. özel kuruluşlar bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu alan Ankara İli'nin şehir merkezi durumundadır. Bu sayede taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile rahatlıkla sağlanabilmektedir. Taşınmazların bulunduğu parsel şehrin ana arterlerinden biri üzerinde konumlu olup bulvar üzerinde yaya ve araç trafiği yoğun durumdadır.



#### Koordinatlar

Enlem: 39.921023 Boylam: 32.855223

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
Mik. Şehit Ersan Çakıranbulut Sok. No: 1/10 Çankaya  
Tel: 0312 467 00 00 (pbx) Faks: 0312 467 00 34 ANKARA  
Hiss. Vergi Dairesi 531 054 9389 www.netgd.com.tr  
Tic. Sic. No: 265696 Sermaye: 1.200.000.00 TL



### 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

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

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

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

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 22.11.2019 ve 23.11.2019 tarihinde alınan Tapu Kayıtlarına göre taşınmazlar üzerinde müşterek olarak aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

**Beyan:**

Diğer Yönetim Planı : 15.12.1976 (Müşterek)

**Rehin:** Kayıt bulunmamaktadır.

**Serh:**Kayıt bulunmamaktadır.

**İrtifak:-** Kayıt bulunmamaktadır.

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

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

**3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler**

Söz konusu taşınmaz ile ilgili Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1064 Ada 14 nolu parselin 1/1000 ölçekli imar planına göre, 272 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olup, Merkezi İş Alanı, Bitişik nizam, 9 katlı yoldan yapılaşma şartlarına sahiptir.

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

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

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

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

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

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

Mimari Proje : 17.02.1983

Yapı Ruhsatı : 31.05.1978 tarih ve 48 nolu

Yapı Ruhsatı : 17.08.1983 tarih ve 92 sayılı

Yapı Kullanma İzin Belgesi : 23.02.1983 tarih ve 393/84 nolu yapı kullanma izin belgesi

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

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

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

Söz konusu parsel üzerinde cins değişikliği yapılmış, yapı kullanma izin belgesine sahip 51 bağımsız bölümden oluşan yapı bulunmaktadır. Değerleme, bu taşınmazlar için hazırlanan ve onaylanan mevcut projeye ve yasal evraklara dair yapılmıştır. Farklı bir proje değerlendirme yapılmamıştır.

### 3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

## 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

### 4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

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

### Çankaya Nüfusu - Ankara

920.890

Çankaya nüfusu 2018 yılına göre 920.890.

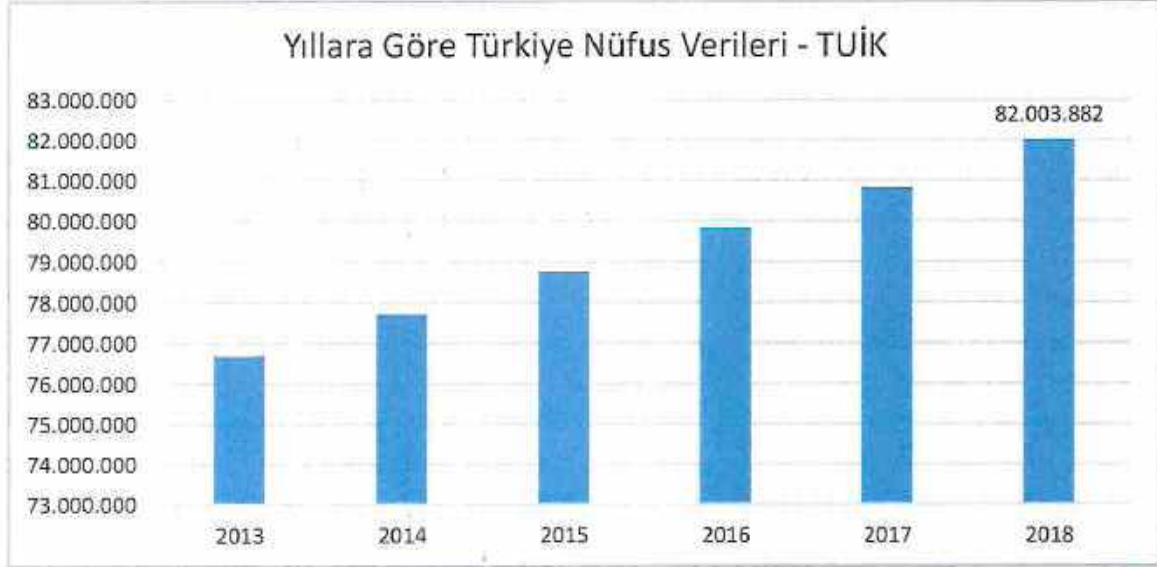
Bu nüfus, 442.513 erkek ve 478.377 kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise, %48,05 erkek, %51,95 kadındır.

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

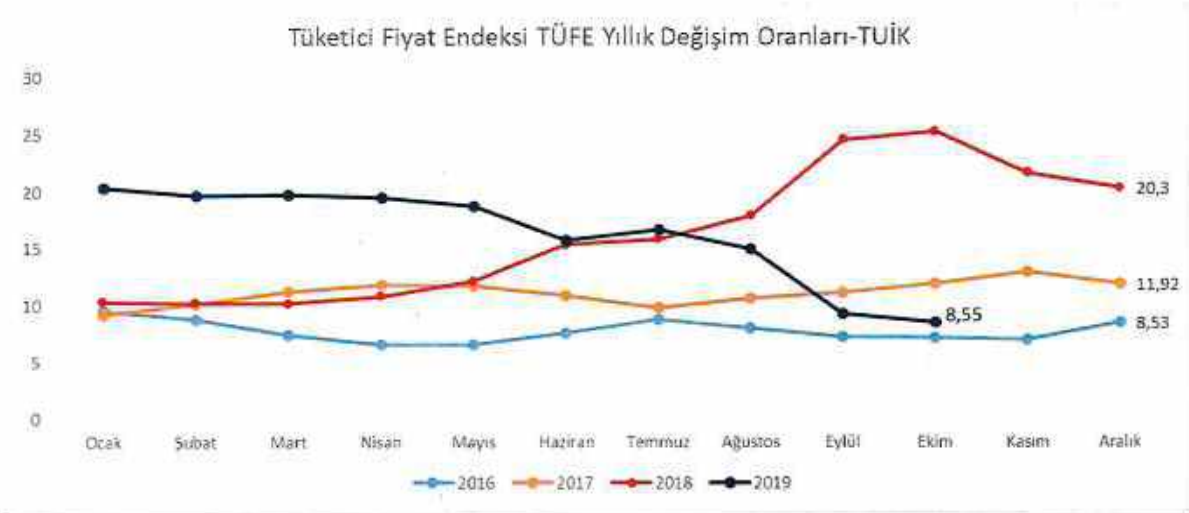
##### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

##### Δ Nüfus;



Türkiye'nin nüfusu, 2018'de bir önceki yıla göre 1 milyon 193 bin 357 kişi artarak 82 milyon 3 bin 882 kişi oldu. Buna göre, 2017 yılı itibarıyla 80 milyon 810 bin 525 kişi olan ülke nüfusu, 1 milyon 193 bin 357 kişilik artışla 2018 sonunda 82 milyon 3 bin 882 kişiye ulaştı. (TÜİK)

##### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan rakamlara göre enflasyon oranı Ekim ayında yüzde 2,00 arttı. Yıllık enflasyon ise yüzde 8,55 olarak gerçekleşti, 12 aylık ortalamalara göre ise 16,81 olarak gerçekleşti.

### Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



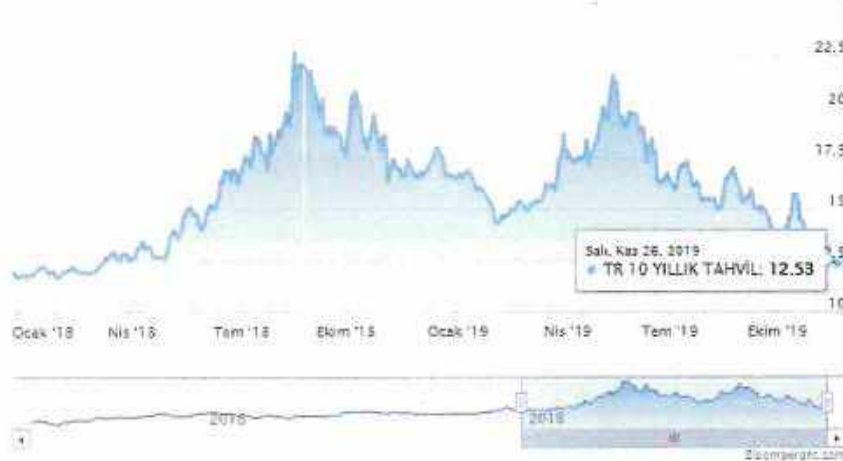
TÜİK tarafından açıklanan verilerde zincirlenmiş hacim endeksine göre gayrisafi yurtiçi hasıla 2018 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,6 artış gösterdi. 2Ç18 büyümesi %5,2'den %5,3'e revize edildi. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH bir önceki çeyreğe göre %1,1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

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100), 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,5 azaldı.

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla'yı oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2019 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; tarım sektörü toplam katma değeri %3,4 arttı, sanayi sektörü %2,7 ve inşaat sektörü %12,7 azaldı. Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmeti faaliyetlerinin toplamından oluşan hizmetler sektörünün katma değeri %0,3 azaldı.

Türkiye, 2018-2020 yılları Orta Vadeli Programı (OVP) hedeflerine göre, her üç yıl için de 5.5 % büyümeyi hedeflemektedir. OECD tahminlerine göre, Türkiye 2015-2025 döneminde 4.9 %'luk yıllık ortalama büyüme oranıyla OECD'ye üye ülkeler arasındaki en hızlı büyüyen ekonomilerden biri olacaktır. (TÜİK)

### Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları 10% seviyelerinde gezinirken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20%seviyelerine kadar ulaşmıştır. Kasım 2019 itibariyle %12-%13 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

### Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü:

2017 itibariyle inşaat sektörünün küresel ekonomideki payı yüzde 15 düzeyinde gerçekleşirken, Türkiye’de bu oran yüzde 9 düzeyinde. İnşaat sektörü, ülke ekonomisinin büyüme ivmesi, hükümet politikalarının ve yatırım potansiyellerinin etkisi ile yoğunluklu olarak gelişmekte olan ülkelerde canlılık gösteriyor. 2025 yılına gelindiğinde inşaat sektörünün toplam ekonomideki payının gelişmiş ülkelerde yüzde 10, gelişmekte olan ülkelerde ise yüzde 17 seviyesine erişeceği tahmin ediliyor.

Türkiye’de inşaat sektörü, konut ve altyapı projelerinin yoğunluğu nedeniyle hareketli bir dönemden geçti. Yarattığı katma değerle ülkenin en önemli ekonomik sektörlerinden olan inşaat; GSYH içindeki yüzde 9’luk paya ilave olarak dolaylı olarak etkilediği sektörler ile ekonomideki payını yüzde 30’a erdirtiyor. Genel olarak değerlendirdiğimizde; dünyada ve Türkiye’de inşaat sektörünün önümüzdeki yıllarda büyümeye devam edeceği öngörülmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor. İnşaat sektörü, 2018 üçüncü çeyrekte ise 2017’nin aynı dönemine kıyasla yüzde 5,3 daralarak büyümeyi sınırlayan sektörlerden biri oldu. Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nin öncü göstergesi durumundadır. Geçtiğimiz 16 yıl boyunca, Türkiye’de inşaat sektörü ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır. Dünya ölçeği ve ülkemizin potansiyeline bakıldığında ise inşaat sektörünün uygun konjunktürde daha fazla büyüme olanağı bulunmaktadır. Sektör istihdam üzerinde de oldukça önemli bir etkiye sahiptir. Hane halkı ile Devletin nihai tüketim harcamalarındaki artış, inşaat ve alt sektörleri üzerinde olumlu etki yaratan bir yapıya sahiptir.



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

#### **4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler**

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

#### **4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri**

##### **Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;**

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

##### **Δ Bağımsız Bölüm Özellikleri;**

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

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

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



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

#### 4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

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

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

Mevcut yapı içerisinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir imalat bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmazlardan 1 ve 2 numaralı bağımsız bölümler Halk Bankası Şubesi olarak, 2. Ve 3. Normal katlar Kızılay Ticari Şube, 4. Kat Bölge Koordinatörü, 5. Kat Kredi Tahsis ve Yönetimi, 6. Kat Operasyon ve İç kontrol, 7. Kat Bireysel Bankacılık, Ticari ve Kobi Pazarlama, 8. Kat Halk Leasing birimlerinde kullanılmaktadır.

## 5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

### 5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

#### Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

**Emsal 1 [Ofis Satılık]:** Konu taşınmazların yakın çevresinde, 30-35 yıllık binada, 2. Katta, 50 m2 beyan edilen ofis 185.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (Birim değeri ~3700 TL/ m<sup>2</sup>)

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

(Mal Sahibi: 0532 375 74 34)

**Emsal 2 [Ofis Satılık]:** Konu taşınmazların yakın çevresinde, 30-35 yıllık binada, 4. Katta, 50 m2 beyan edilen ofis 182.000TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.(Birim değer: 3640TL/ m<sup>2</sup>)

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

(Zirve Gayrimenkul: 0312 230 25 55)

**Emsal 3 [Ofis Satılık]:** Konu taşınmazların yakın çevresinde, 30-35 yıllık binada, 2. Katta, 45 m2 kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen ofis 163.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

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

(Birim değeri ~3622TL/ m<sup>2</sup>)

(Adım Gayrimenkul: 0532 414 64 32 )

**Emsal 4 [Ofis Satılık]:** Konu taşınmazların yakın çevresinde, 30-35 yıllık binada, 5. Katta, 120 m2 kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen ofis 365.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

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

(Birim değeri ~3041 TL/ m<sup>2</sup>)

(Wings Gayrimenkul: 0532 430 09 97 )

**Emsal 5 [Ofis Satılık]:** Konu taşınmazların yakın çevresinde, 20-25 yıllık binada, 3. Katta, 40m2 kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen ofis 120.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

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

(Birim değeri ~3000 TL/ m<sup>2</sup>)

(Tutkum Gayrimenkul: 0312 434 19 89 )

**Emsal 6 [Ofis Kiralık]:** Konu taşınmazların yakın çevresinde, 20-25 yıllık binada, 4. Katta, 35 m2 kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen ofis 850,00 TL/Ay bedel ile kiralıktır.

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

(Birim değeri ~24,28 TL/ m<sup>2</sup>)

(Mal Sahibi: 0554 250 06 92 )

**Emsal 7 [Ofis Kiralık]:** Konu taşınmazların yakın çevresinde, 20-25 yıllık binada, 8. Katta, 50m2 kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen ofis 1200,00 TL/Ay bedel ile kiralıktır.

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

(Birim değeri ~24 TL/ m<sup>2</sup>)

(Mal Sahibi: 0555 310 59 29 )

**Emsal 8 [Dükkan- Kiralık-Beyan]:** Konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde faaliyet gösteren esnaf ile yapılan görüşmede; 36m2 zemin kat kullanım alanlı dükkan nitelikli taşınmazın mal sahibi oldukları öğrenilmiş olup kiraya verilmesi halinde 25.000 TL kira bedeli istenilebileceği bilgisi alınmıştır.

$$25.000/36 \text{ m}^2 = 694 \text{ TL/m}^2 \times 0,6 \text{ alan} \times 0,80 \text{ konum} = 333 \text{ TL/m}^2 )$$

İlgilisi: Altınsel Kuyumculuk

Not: Değerleme konusu taşınmazlardan 1 numaralı bağımsız bölümün kullanım alanının büyük olması nedeni ile birim m2 fiyatının şerefyesi düşüktür. Emsal taşınmazın köşebaşı konumlu olması da avantajlı yönüdür.

**Emsal 9 [Dükkan- Kiralık -Beyan]:** Konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde faaliyet gösteren esnaf ile yapılan görüşmede; 100m2 zemin kat ve 90 m2 bodrum kat kullanım alanlı dükkan nitelikli taşınmaz için 40.000,-TL/Ay kira bedeli ödendiği bilgisi alınmıştır.

$$40.000/118 \text{ m}^2 = 338 \text{ TL/m}^2 \times 0,85 = 287 \text{ TL/m}^2$$

İlgilisi: Ayhan Giyim

Not: Değerleme konusu taşınmazlar emsal taşınmaz ile konum açısından benzer şerefyeye sahiptir. Değerleme konusu taşınmazlardan 1 numaralı bağımsız bölümün kullanım alanının büyük olması nedeni ile birim m2 fiyatının şerefyesi emsale göre düşüktür. Emsal taşınmazın zemin kat birim değeri hesaplanırken bodrum katın ticari potansiyelinin düşüklüğü nedeni ile birim değeri zemin kat birim değerine oranla 1 /5 'e indirgenmiştir.

**Emsal 10 [Dükkan-Kiralık- Beyan]:** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Ziya Gökalp Caddesi'ne cepheli yaklaşık 20m2 kullanım alanına sahip dükkan için 8.500 TL/Ay kira bedeli ödendiği bilgisi alınmıştır.

$$8.500/20 \text{ m}^2 = 425 \text{ TL/m}^2 \times 0,7 = 297 \text{ TL/m}^2$$

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

Akça Optik

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

(Ufuk Gayrimenkul: 0312 419 19 02)

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



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

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

Yukarıdaki bilgiler neticesinde taşınmazın bulunduğu lokasyona yakın, benzer yaş ve yapı kalitesinde, kattaki farklı cephedeki kullanım alanı küçük sayılabilecek ofislerin ortalama 4500 TL/m<sup>2</sup> ila 7.000 TL/m<sup>2</sup> arasında birim değerden satış, 25 TL/m<sup>2</sup>-40 TL/m<sup>2</sup> birim değerlerde de kiralanma durumları olduğu gözlemlenmiştir. Aynı şekilde zemin katta konumlu ve kullanım alanı bölge geneline göre yüksek sayılabilecek dükkânların zemin kat birim değerlerinin 30.000,-TL/m<sup>2</sup> ila 40.000 TL/m<sup>2</sup> arasında değişebileceği, rapora konu taşınmaz ile benzer kullanım alanına sahip dükkân kiralarının ise yine cadde cephesi ve kullanım alanına göre zemin kat kullanım alanlarının 270 TL/m<sup>2</sup> ila 300 TL/m<sup>2</sup> arasında değiştiği tespit edilmiştir.

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

### A Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Parsel üzerinde yer alan bina içerisinde bulunan 9 adet bağımsız bölümde 1.bodrum kat alanı bölge geneline göre dikkate alındığında yaklaşık 1 / 4 - 1 / 5 oranında zemin kat değerine indirgenerek değerlendirilmiştir. Bölgede zemin kat dükkanların kullanım alanına göre birim değerleri farklılık göstermekte olup alan arttıkça birim değer düşmektedir. Cadde üzerinde taşınmazla benzer kullanım alanına sahip dükkanların birim değerleri 30.000 TL ile 40.000 TL arasında değişiklik göstermektedir. Asma kat alanı dükkan birim değerine ½ oranında indirgenmiştir. Ofis alanları ise cadde üzerinde yapı kalitesine ve yaşına göre değişiklik göstermekte yapı kalitesi iyi olan ofislerin 5.000-7.500 TL/m<sup>2</sup> ye kadar alıcı bulabildiği, tespit edilmiştir. Her bir katta bulunan bağımsız bölüm kullanım durumu ve yapı kalitesine göre ayrı ayrı değerlendirilmiş ve Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak değerlerine ulaşılmıştır.

SIRA	KAT	B.B. NO	Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Nihai Değer ( TL)
1	2.BODRUM	1	230,00	₺5.434,78	₺1.250.000,00
	1.BODRUM		230,00	₺7.608,70	₺1.750.000,00
	ZEMİN KAT		220,00	₺38.636,36	₺8.500.000,00
2	1	2	220,00	₺14.772,73	₺3.250.000,00
3	2	3	25,00	₺7.600,00	₺190.000,00
4	2	4	22,00	₺6.818,18	₺150.000,00
5	2	5	22,00	₺6.818,18	₺150.000,00
6	2	6	29,00	₺6.896,55	₺200.000,00
7	2	7	30,00	₺5.000,00	₺150.000,00
8	2	8	19,00	₺5.789,47	₺110.000,00
9	2	9	22,00	₺6.818,18	₺150.000,00
10	3	10	25,00	₺7.600,00	₺190.000,00
11	3	11	22,00	₺6.818,18	₺150.000,00
12	3	12	22,00	₺6.818,18	₺150.000,00
13	3	13	29,00	₺6.896,55	₺200.000,00
14	3	14	30,00	₺5.000,00	₺150.000,00
15	3	15	19,00	₺5.789,47	₺110.000,00
16	3	16	22,00	₺6.818,18	₺150.000,00
17	4	17	25,00	₺7.200,00	₺180.000,00
18	4	18	22,00	₺6.818,18	₺150.000,00
19	4	19	22,00	₺6.818,18	₺150.000,00
20	4	20	29,00	₺6.896,55	₺200.000,00
21	4	21	30,00	₺5.000,00	₺150.000,00
22	4	22	19,00	₺5.789,47	₺110.000,00
23	4	23	22,00	₺6.818,18	₺150.000,00
24	5	24	25,00	₺7.200,00	₺180.000,00
25	5	25	22,00	₺6.818,18	₺150.000,00



26	5	26	22,00	₺6.818,18	₺150.000,00
27	5	27	29,00	₺6.896,55	₺200.000,00
28	5	28	30,00	₺5.000,00	₺150.000,00
29	5	29	19,00	₺5.789,47	₺110.000,00
30	5	30	22,00	₺6.818,18	₺150.000,00
31	6	31	25,00	₺7.200,00	₺180.000,00
32	6	32	22,00	₺6.818,18	₺150.000,00
33	6	33	22,00	₺6.818,18	₺150.000,00
34	6	34	29,00	₺6.896,55	₺200.000,00
35	6	35	30,00	₺5.000,00	₺150.000,00
36	6	36	19,00	₺5.789,47	₺110.000,00
37	6	37	22,00	₺6.818,18	₺150.000,00
38	7	38	25,00	₺7.200,00	₺180.000,00
39	7	39	22,00	₺6.818,18	₺150.000,00
40	7	40	22,00	₺6.818,18	₺150.000,00
41	7	41	29,00	₺6.896,55	₺200.000,00
42	7	42	30,00	₺5.000,00	₺150.000,00
43	7	43	19,00	₺5.789,47	₺110.000,00
44	7	44	22,00	₺6.818,18	₺150.000,00
45	8	45	25,00	₺7.200,00	₺180.000,00
46	8	46	22,00	₺6.818,18	₺150.000,00
47	8	47	22,00	₺6.818,18	₺150.000,00
48	8	48	29,00	₺6.896,55	₺200.000,00
49	8	49	30,00	₺5.000,00	₺150.000,00
50	8	50	19,00	₺5.789,47	₺110.000,00
51	8	51	22,00	₺6.818,18	₺150.000,00
GENEL TOPLAM			2.083,00	-	₺22.400.000,00

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda aşağıdaki değer tablosunda detaylandırıldığı üzere değerlendirme konusu 51 adet bağımsız bölüm için **22.400.000,00 TL** Pazar değeri takdir edilmiştir.

## 5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve *varlığın* katılımcıların değerlendirme konusu

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Mrk. Şehit Ersan Çeçen / İhale Sk. No:1/10 Çankaya  
Tel:0312 467 00 61 (pbx) / Tel:0312 467 00 34 ANKARA  
Hizmet Vergisi Dairesi 63 / 054 5389 www.netgd.com.tr  
Tic. Sic. No: 253697 / Sermayesi: 200.000.000 TL

varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

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

Söz konusu parselin imar durum ve yapılaşma şartları, bulunduğu cadde ve yakın çevresi dikkate alındığında benzer veya eş nitelikte emsal olabilecek arsalar bulunmamaktadır. Ayrıca bölge emlakçılarının görüşleri de gerçeği yansıtır görüşler olmamakta olup beyan edilen değerler arasında büyük farklılıklar olduğu görülmüştür. Rapora konu taşınmazların bulunduğu parselin Merkezi iş alanı, bitişik nizam, 9 kat yapılaşma şartlarına istinaden proje geliştirme yönteminden faydalanılmıştır. Raporun 5.4 maddesinde mevcut imar durumuna göre proje geliştirme tablosu ve detayları bulunmakta olup yapılan proje geliştirme sonrasında yaklaşık 45.404 TL/m<sup>2</sup> birim değere ulaşılmıştır. Buradan hareketle Maliyet yaklaşımı içerisinde söz konusu parsel için Arsa değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Arsa Yüz ölçümü		Arsa Birim Değeri		Arsa Değeri
272 m <sup>2</sup>	X	45.405 TL/m <sup>2</sup>	=	12.350.000,00-TL

Değer düzeltmesi yapılarak rapora konu 1064 ada 14 parsel için mevcut durum arsa değeri **12.350.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir.

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

Rapora konu taşınmazların yer aldığı binanın toplam 2840m<sup>2</sup> kapalı alanı bulunmaktadır. Taşınmazın ruhsat ve iskan belgelerinde yapı birim maliyeti belirtilmemiş olup yerinde yapılan gözlemlerde yapı sınıfı 4B olarak takdir edilmiştir. Bu birim maliyet değeri ise her yıl Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından resmi gazetede yayımlanan "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2019 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ" esasına göre belirlenmiştir. Buna göre;

Kapalı Alan		Yapı Birim Maliyeti		Amortisman		Mevcut Yapı Değeri
2.945,86 m <sup>2</sup>	x	1.470,00 TL/m <sup>2</sup>	x	0,92	=	~ 4.000.000-TL

Değer düzeltmesi yapılarak 338 ada 8 parsel üzerinde bulunan yapının toplam mevcut durum değeri **4.000.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir.

### Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

Arsa Değeri		Yapı Değeri		Arsa + Yapı Değeri Toplamı
12.350.000 TL	+	4.000.000 TL	=	16.350.000,00 TL

Sonuç olarak maliyet yöntemine göre toplamda **16.350.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

### Δ Sigortaya Esas Yapı Değeri

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

Kapalı Alan		Yapı Birim Maliyeti		Mevcut Yapı Değeri TL
2.945,86 m <sup>2</sup>	x	1470,00 TL/m <sup>2</sup>	=	~ 4.330.414,20-TL

### 5.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

#### → İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

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

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

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

oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

#### → **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem geliriine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

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

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

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

Bölgede yapılan emsal araştırmaları ve edinilen bilgiler ile mevcut verilerin kullanımı, günümüz ekonomik koşulları ve gayrimenkul piyasası ile piyasaya etki eden nitel ve nicel tüm etkenler neticesinde söz konusu büro nitelikli taşınmazlar için mülkün kendini amorti etme süresi ortalama yaklaşık 17 yıl, zemin kat dükkân nitelikli taşınmazlarda ise bu süre ortalama yaklaşık 13 yıl olarak ön görülmüştür. Buna göre ofis ve büro vasıflı taşınmazlar için 0,058 (%5,88) zemin kat dükkânlar için 0,076 (%7,60) olarak yaklaşık ortalama kapitalizasyon oranları belirlenmiştir. Bodrum kat alanları zemin kat alanlarından indirgenerek hesaplanmıştır. Bu kapitalizasyon oranları sadece bu bölgede bu tarz taşınmazlar için geçerlidir, genel bir oranı yansıtmamaktadır.

#### **Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

Ana gayrimenkulde bodrum katlar, zemin kat ve normal katlar kendi içinde farklı nitelik ve şerefiye içerdiklerinden dolayı her biri için ayrı hesaplama yapılmıştır. Bu hesaplama göre taşınmazın tamamı için ön görülen kira değeri doğrultusunda yaklaşık 15 yılda geri dönüş sağladığı görülmektedir ki Ankara ilinde bulunan bu taşınmazın tam konumu ve çevre teşekkülleri itibarıyla anlamlı olduğu düşünülmektedir. Taşınmazların dükkân hacimleri için 300 TL/m<sup>2</sup>, 1.kat için yaklaşık 1/5 oranında indirgeme yapılmıştır. Bodrum katlar her ne

kadar dükkan olarak kullanılıyor olsa da reklam kabiliyetleri düşük olduğundan zemin kat kira birim değeri üzerinden yaklaşık 1/10 oranında indirim yapılmıştır. Taşınmazların bulunduğu binada kat irtifakı kurulu olsa da her kattaki bağımsız bölümler bir bütün olarak kullanıldığından katlar arası kira değer detayı yapılmıştır.

KATLAR	NİTELİK	TOPLAM KIRALANABİLİR ALAN (M2)	KİRA BİRİM DEĞERİ ( TL/m2)	AYLIK KİRA DEĞERİ ( TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ ( TL)	/	KAPİTALİZASYON ORANI	PİYASA DEĞERİ ~ ( TL)
2.BODRUM KAT	DÜKKAN	230,00	24,00	₺5.520,00	₺66.240,00	/	0,0550	₺1.204.363,64
1.BODRUM KAT	DÜKKAN	230,00	33,00	₺7.590,00	₺91.080,00	/	0,0606	₺1.502.970,30
ZEMİN KAT	DÜKKAN	220,00	300,00	₺66.000,00	₺792.000,00	/	0,0769	₺10.299.089,73
1.NORMAL KAT	OFİS	220,00	68,00	₺14.960,00	₺179.520,00	/	0,0714	₺2.514.285,71
2.NORMAL KAT	OFİS	169,00	47,00	₺7.943,00	₺95.316,00	/	0,0588	₺1.621.020,41
3.NORMAL KAT	OFİS	169,00	47,00	₺7.943,00	₺95.316,00	/	0,0588	₺1.621.020,41
4.NORMAL KAT	OFİS	169,00	42,00	₺7.098,00	₺85.176,00	/	0,0588	₺1.448.571,43
5.NORMAL KAT	OFİS	169,00	40,00	₺6.760,00	₺81.120,00	/	0,0588	₺1.379.591,84
6.NORMAL KAT	OFİS	169,00	37,00	₺6.253,00	₺75.036,00	/	0,0588	₺1.276.122,45
7.NORMAL KAT	OFİS	169,00	32,00	₺5.408,00	₺64.896,00	/	0,0588	₺1.103.673,47
8.NORMAL KAT	OFİS	169,00	27,00	₺4.563,00	₺54.756,00	/	0,0588	₺931.224,49
TOPLAM		2.083,00		₺140.038,00	₺1.680.456,00		0,0675	₺24.901.933,86

Sonuç olarak, Gelir Yaklaşımı yönteminde kullanılan doğrudan kapitalizasyon methodu neticesinde taşınmazlara **24.900.000,00 -TL** değer takdir edilmiştir.

#### 5.4 Diğer Tespit ve Analizler

##### **Δ Takdir Edilen Kira Değerleri**

Söz konusu taşınmazlar için yapılan tüm inceleme ve araştırmalar neticesinde takdir edilen aylık kira değerleri yukarıdaki tabloda verilmiştir. Buna göre 51 adet bağımsız bölüm için toplam **140.000,00 TL** toplamda aylık kira değeri belirlenmiştir.

Bölgede yapılan incelemeler ve edinilen geçmiş veriler ışığında emsal araştırmalarına göre ofisler için kat ve cephesine göre 25 TL/m<sup>2</sup> – 40 TL/m<sup>2</sup> arasında, dükkanlar cadde cephesi, tabela avantajı, kullanım alanı, ara ve kör nokta durumuna göre ise 270-300 TL/m<sup>2</sup> civarında olduğu Pazar yaklaşımında emsaller açıklamalarında da belirtilmiştir.

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

KATLAR	NİTELİK	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN (M <sup>2</sup> )	KİRA BİRİM DEĞERİ ( TL/m <sup>2</sup> )	AYLIK KİRA DEĞERİ ( TL)
2.BODRUM KAT	DÜKKAN	230,00	24,00	₺5.520,00
1.BODRUM KAT	DÜKKAN	230,00	33,00	₺7.590,00
ZEMİN KAT	DÜKKAN	220,00	300,00	₺66.000,00
1.NORMAL KAT	OFİS	220,00	68,00	₺14.960,00
2.NORMAL KAT	OFİS	169,00	47,00	₺7.943,00
3.NORMAL KAT	OFİS	169,00	47,00	₺7.943,00
4.NORMAL KAT	OFİS	169,00	42,00	₺7.098,00
5.NORMAL KAT	OFİS	169,00	40,00	₺6.760,00
6.NORMAL KAT	OFİS	169,00	37,00	₺6.253,00
7.NORMAL KAT	OFİS	169,00	32,00	₺5.408,00
8.NORMAL KAT	OFİS	169,00	27,00	₺4.563,00
TOPLAM		2.083,00		₺140.038,00

Bu duruma göre taşınmazın toplam kira değeri **140.000 TL/Ay** olarak takdir edilmiştir.

#### **Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

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

#### **Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

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

ÇANKAYA BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINAN BİLGİLERE GÖRE ;  
MERKEZİ İŞ ALANI - BİTİŞİK NİZAM- 9 KAT

Kat Karşılığı	60%
Arsa Alanı	272,00
TAKS	
KAKS	
Ruhsat Alanı	2520,00

Yapı Birim Maliyeti	1.470,00 ₺
Proje Maliyeti	3.704.400,00 ₺

OFİS		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
50,00	32,000	7.500,00 ₺
12.000.000,00 ₺		

Toplam Ciro	23.375.000,00 ₺	
Arsa Sahibine Düşen Değeri	14.025.000,00 ₺	
Proje Süresi	24	
Proje Riski	6%	841.500,00 ₺
Finansman Maliyeti	6%	841.500,00 ₺
Arsa Değeri	12.342.000,00 ₺	
Arsa M2 Birim Fiyatı	45.375,00 ₺	
Kat Karşılığı Yöntemine Göre Karlılık Oranı		
Müteahhite Maliyet	3.704.400,00 ₺	
Müteahhit Geliri	9.350.000,00 ₺	
Kar /Zarar	5.645.600,00 ₺	
Arsayı Satın Alarak Proje Bedeli	16.046.400,00 ₺	
Müteahhit Karı	7.328.600,00 ₺	
Karlılık Oranı	0,4567	

DÜKKAN / TİCARİ		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
325,00	1,000	35.000,00 ₺
İşyeri Toplam Değeri		
11.375.000,00 ₺		
Dükkan Var mı?	EVET	

\*Bölge ticari potansiyeli ve konumu göre alındığında müteahhitlerin kat karşılığı çalısma oranlarının %50-60 oranında olacağına kanaat getirilmiştir.  
\*\* Bölgede yapılan araştırmalarda zemin kat dükkan birim değerleri 30.000 TL ile 35.000 TL/m2 civarındadır. Yeni binada katta ofis birim değerleri ise 6.000 - 8.000 TL/m2 civarındadır.  
\*\* Bölgede yapılan araştırmalarda benzer yapılarda as ma kat oluşturulduğu görülmüştür. Bu durum dikkate alınmıştır.

#### Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

#### Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu parsel üzerinde yer alan taşınmazın değerleme işleme konu olmuştur. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

### 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

Gelir yaklaşımından taşınmazların kat irtifaklı olmaları sebebiyle ayrı ayrı kira değerleri belirlenmiş ve belli kapitalizasyon oranları yardımıyla toplam değere ulaşılmıştır. Maliyet yönteminde ise proje geliştirme yöntemi ile ulaşılan arsa değerine bina değeri eklenecek bir

değer bulunmuştur. Arsa emsalin bulunmaması sebebiyle arsa değerleri değişiklik göstermekte olup, bölgede küçük dükkanların daha değerli olması sebebiyle maliyet yöntemi diğer 2 yöntem göre daha düşük çıkmaktadır. Taşınmazın bodrum, zemin, asma katının dükkan olarak kullanılması, diğer katların ofis olarak kullanılabilir durumda olması, kat irtifakına konu olması göz önüne alınarak en uygun değerlendirme yönteminin Pazar Yaklaşımı analizi olacağına kanaat getirilmiştir. Bu sebeple nihai değer takdiri Pazar yaklaşımı kabul edilmiştir.

Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç: **22.400.000,-TL**

Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç: **16.300.000, TL**

Gelir İndirgeme Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç: **24.900.000,-TL**

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

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

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

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

## **6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş**

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

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

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

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

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

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

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

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



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

## 7. SONUÇ

### 7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

## 7.2 Nihai Değer Takdiri

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

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

Böylelikle;

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

Rakamla; **22.400.000,00-TL** ve Yazıyla; **(Yirmi İki Milyon Dört Yüz Bin Türk Lirası)**

**Taşınmazın tamamına aylık toplam KDV Hariç 140.000,00 TL bedel kira değeri takdir edilmiştir.**

*KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 26.432.000,00-TL dir.*

- 1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
- 2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
- 3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
- 4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
- 5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru 1\$:5,7828 TL ve 1€: 6,3640 dir.*

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