

Aralık 2019



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mrk: Şehit Ersan Cd. Çoban Yıldız Sk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 01 (pbx) Fax: 0312 467 00 34 ANKARA
Miri Vergi Dairesi / 633 054 9389 www.netgd.com.tr
Tic.Sic.No: 295696 Sermaye: 1.200.000.00TL

Net Özel 2019 - 1107

Aralık, 2019



Talep Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	25.12.2019
Rapor Numarası	Özel 2019-1107
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa ve Kira Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; Ankara İli, Çankaya İlçesi ve Cumhuriyet Mahallesi, 1046 Ada 27 nolu parselde bulunan 1 bağımsız bölüm numaralı "Depolu Dükkan" ile 2 bağımsız bölüm numaralı "Çatı Aralı Otel" nitelikli taşınmazların piyasa ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Elli Altı (56) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

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

Mrk: Şehit Erhan Cd. Çoban Yıldızı Sk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 63 (pbx) Faks: 0312 467 00 34 ANKARA
Hizmet Vergisi Dairesi: 631 054 9389 www.netgd.com.tr
Tic. Sic. No: 356196 Sermaye: 1.200.000,00 TL

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 Tarih 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	9
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	9
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	9
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler.....	9
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	9
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	9
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama	9
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	10
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	10
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	10
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	11
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	14

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Mrk: Şehit Ersan Ca. Çoban'ın İhtisarı Sk. No:1/10 Çankaya

Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Fax: 0312 467 00 34

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Tic. Sic. No: 256696 Şerhine: 1.200.000,00 TL

4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat �zellikleri	14
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	15
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	15
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse �zerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	15
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	15
5.1	Pazar Yaklaşımı	17
5.2	Maliyet Yaklaşımı	22
5.3	Gelir Yaklaşımı	23
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	26
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	28
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	28
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	28
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediğı ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	28
6.4	Varsa, Gayrimenkul �zerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	29
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, �zerinde 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	29
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen �zerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi.....	29
6.7	Değerleme Konusu �st Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, �st Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde �zel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	29
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	29
7.	SONUÇ	29
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	29
7.2	Nihai Değer Takdiri	30
8.	UYGUNLUK BEYANI.....	31
9.	RAPOR EKLERİ.....	31

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Net Özel 2019-1107 / 25.12.2019
<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>	Cumhuriyet Mah. Atatürk Bulvarı no: 63 / 1 ÇANKAYA / ANKARA (UAVT : 1047416407) Cumhuriyet Mah. Atatürk Bulvarı no: 63 / 2 ÇANKAYA / ANKARA (UAVT : 1546686070)
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Ankara İli, Çankaya İlçesi ve Cumhuriyet Mahallesi, 1046 Ada 27 nolu parselde 1 bağımsız bölüm numaralı "Depolu Dükkan" ile 2 bağımsız bölüm numaralı "Çatı Aralı Otel" nitelikli taşınmazlar.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Taşınmazlardan 1 numaralı bağımsız bölüm Halk Bank Şubesi olarak kullanılmakta, 2 numaralı bağımsız bölüm otel olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu taşınmaz ile ilgili Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan araştırmada, Çankaya İlçesi ve Cumhuriyet Mahallesi, 1046 Ada 27 nolu parsel 1/1000 ölçekli imar planına göre; 205m ² alana sahiptir. Parsel "Merkezi İş Alanı" lejantlı, Bitişik Nizam, 10 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>	14.350.000,00-TL (On Dört Milyon Üç Yüz Elli Bin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	16.933.000,00-TL (On Altı Milyon Dokuz Yüz Otuz Üç 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 BALIKCIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Mkt: Şehit Erişen Cad. Çoban Yılızı Sk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Faks: 0312 467 00 34 ANKARA
E-Posta: info@netgd.com.tr - www.netgd.com.tr

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 25.12.2019 tarihinde Özel 2019-1107 rapor numarasıyla yapılarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Çankaya İlçesi ve Cumhuriyet Mahallesi, 1046 Ada 27 nolu parselde yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı "Depolu Dükkan" ile 2 bağımsız bölüm numaralı "Çatı Aralı Otel" nitelikli taşınmaza ait piyasa ve kira değerinin tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

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

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 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 2018-272 Talep Numaralı Rapor ile imar 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 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

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Ankara İli, Çankaya İlçesi ve Cumhuriyet Mahallesi, 1046 Ada 27 nolu parsel üzerinde yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı "Depolu Dükkan" ile 2 bağımsız bölüm numaralı "Çatı Aralı Otel" nitelikli taşınmazların 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.

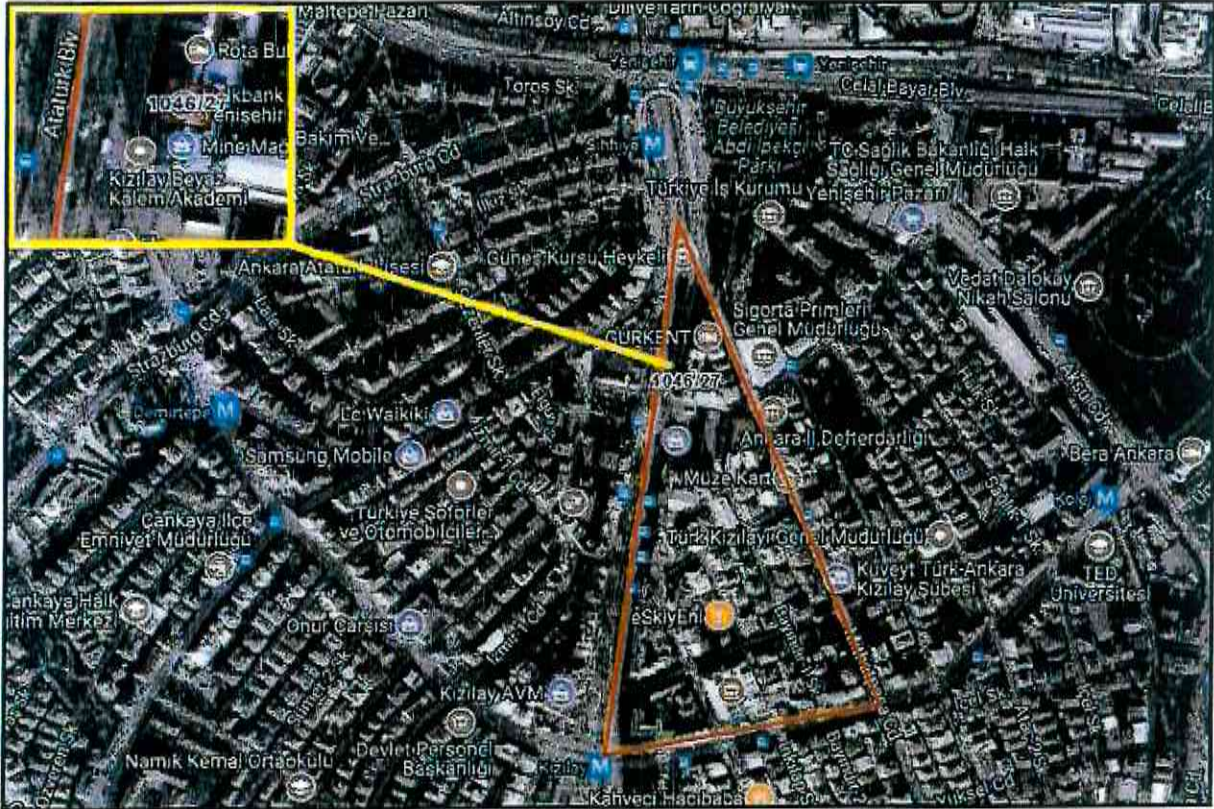
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mrk: Şehit Ersan Cd. Çoban Yıldızı Sk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 61 / Pbx) Fax:0312 467 00 34 ANKARA
Hiti Vergi Dairesi: 631 054 9389 www.netgd.com.tr
Tic.Sic.No: 256696 Sermaye:1.200.000,00TL

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, 1046 Ada 27 nolu parsel üzerinde yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı "Depolu Dükkan" ile 2 bağımsız bölüm numaralı "Çatı Aralı Otel" nitelikli taşınmazlardır.

Ana gayrimenkul, şehrin ana arterlerinden olan Atatürk Bulvarı 205,00 m² yüzölçümüne sahip arsa üzerine kurulmuştur. Yakın çevresi genellikle ticari maksatlı gelişmiştir. Bölge 8-10 katlı apartman tipi yapıla şeklinde yapılaşmıştır. Söz konusu yapılarda genellikle zemin katlar dükkan, normal katlar ofis, büro vb. şekilde kullanılmaktadır. Yakın çevresinde SGK Müdürlükleri, İl Defterdarlığı, Türk Kızılay Genel Müdürlüğü, Sağlık Bakanlığı Halk Sağlığı Genel Müdürlüğü gibi çeşitli kamu kuruluşları, banka şubeleri vb. özel kuruluşlar bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu alan Ankara İli'nin şehir merkezi durumundadır. Bu sayede taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile rahatlıkla sağlanabilmektedir. Taşınmazların bulunduğu parsel şehrin ana arteri üzerinde konumlu olup bulvar üzerinde yaya ve araç trafiği yoğun durumdadır.



Koordinatlar

Enlem: 39.925223 Boylam: 32.855323

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Mrk: Şehit Ersan Cd. Çoban Yıldız Sk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Fax:0312 467 00 34 ANKARA
Hitt Vergi Dairesi: 881 054 9389 www.netgd.com.tr
Tic.Sic.No: 250696 Sermaye:1.200.000,00TL

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: Ankara - Çankaya
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: CUMHURİYET
KAT / BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	: ZEMİN+1+2 / 1
NİTELİK	: DEPOLU DÜKKAN
CİLT - SAYFA NO	: 34/3273
ADA - PARSEL	: 1046/27
YÜZÖLÇÜM	: 205,00 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 11 Katlı Betonarme Otel, Ofis ve İşyeri ve Arsası
TAŞINMAZ ID	: 94315418
ARSA PAY/PAYDA	: 70/205
MALİK - HISSE	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Kat Mülkiyeti Tesisi Yev: 73681 Tarih: 30/09/2016

İL – İLÇE	: Ankara - Çankaya
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: CUMHURİYET
KAT / BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	: 3,4,5,6,7,8,9 / 2
NİTELİK	: ÇATI ARALI OTEL
CİLT - SAYFA NO	: 34/3274
ADA - PARSEL	: 1046/27
YÜZÖLÇÜM	: 205,00 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 11 Katlı Betonarme Otel, Ofis ve İşyeri ve Arsası
TAŞINMAZ ID	: 94315419
ARSA PAY/PAYDA	: 135/205
MALİK - HISSE	: HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Kat Mülkiyeti Tesisi Yev: 73681 Tarih: 30/09/2016

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Mrk: Şehit Ersan Çiğdem Yıldıralı Sk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 64 (pbx) Fax: 0312 467 00 34 ANKARA

Yatırım Vergisi Dairesi No: 631 054 9869 www.netgd.com.tr

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 15.10.2019 ve 26.11.2019 tarihinde alınan Tapu Kayıtlarına göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

Beyan:

Diğer Yönetim Planı : 20.09.2016 - (30.09.2016 - 73681) (Müşterek)
Eklenti: E: 1 DEPO (30.09.2016 – 73681) (1 numaralı bağımsız bölüm için)

Rehin :

Herhangi bir 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 ana gayrimenkul için son 3 yılda herhangi bir alım-satım işlemi olmamıştır.

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, 1046 Ada 27 nolu parselin 1/1000 ölçekli imar planına göre, 205 m² yüzölçümüne sahip olup, Merkezi İş Alanı, Bitişik nizam, 10 katlı yapılaşma şartlarına sahiptir.

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

Söz konusu gayrimenkul için Çankaya Belediyesi İmar 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 Karsılığı 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 : 03.06.2014

Yeni Yapı Ruhsatı : 05.07.1966 tarih ve 543 nolu ruhsat

Tadilat Ruhsatı : 12.06.1968 tarih ve 104 sayılı tadilat ruhsatı

Tadilat Ruhsatı : 22.03.1995 tarih ve 27 sayılı tadilat ruhsatı

Yapı Kullanma İzin Belgesi : 19.06.1968 tarih ve 397 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 2 bağımsız bölümden oluşan yapı bulunmaktadır. Değerleme, bu taşınmazlar için hazırlanan ve onaylanan mevcut projeye ve yasal evraklara dair yapılmıştır. Farklı bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerlemeye konu taşınmaz Çankaya ilçesi Ankara il sınırları içerisinde; 39.925223 enlem ve 32.855323 boylamları arasında yer almaktadır. Çankaya ilçesi, sınırları içinde Ankara'nın en modern bölgesini oluşturan kısımdır. Engelibeli bir araziye yerleşmiş olan ilçenin denizden yüksekliği yaklaşık 870 metredir. İlçenin kuzeydoğusunda, içinde Hatip Çayının yer aldığı Kayaş Vadisi kent merkezine kadar uzanır. Dikmen Vadisi ve Portakal Çiçeği Vadisi gibi yeni projelerle de ilçenin bir ticaret, turizm ve kültür merkezi haline getirilmesi için çalışmalar yapılmaktadır. Ova özelliği taşıyan düzlükler içinde önceden akarsu yatağı olan dereler vardır. Suları kurutulmuş çukur alanlar durumunda olan bu dereler, ıslah edilmiş ve üzerleri kapatılmıştır. Günümüzde üzerinden önemli bulvar ve yolların geçtiği bu dereler İncesu Deresi, Bülbül Deresi, Araplar Deresi, Kavaklıdere ve Cevizlidere'dir. İlçenin en önemli akarsuyu olan İmrahor Deresi, Kavaklıdere, Küçüksat, Seyranbağları, Topraklı ve Cebeci semtlerinden sonra Altındağ ilçesine geçer, İncesu Çayı ile birleşerek Ankara Çayına karışır. İlçede yer alan tek göl Eymir Gölüdür. Kent merkezine 15 kilometre uzaklıktadır. Gölbaşı ilçesinde yer alan Mogan Gölünün kuzeydoğusunda yer alır. Uzunluğu 5 kilometre, eni 300 metre civarındadır. İlçenin ormanlık alanı, Elmadağ, Eymir Gölü ve Çal Dağı arasında yer alan meşelikler ve Oran şehrindeki ormanlık alandır. İlçede bulunan Anıtkabir, Atatürk Müzesi, Pembe Köşk, Zafer Anıtı, Güvenlik Anıtı Güven Park ve TBMM gibi anıt ve binalar çok yakın tarihimizi anlatan eserler arasındadır. MTA Genel Müdürlüğü Tabiat Tarihi Müzesi, ODTÜ Arkeoloji Müzesi, Devlet Resim ve Heykel Müzesi, Anıt Park, Botanik Bahçesi, Abdî 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

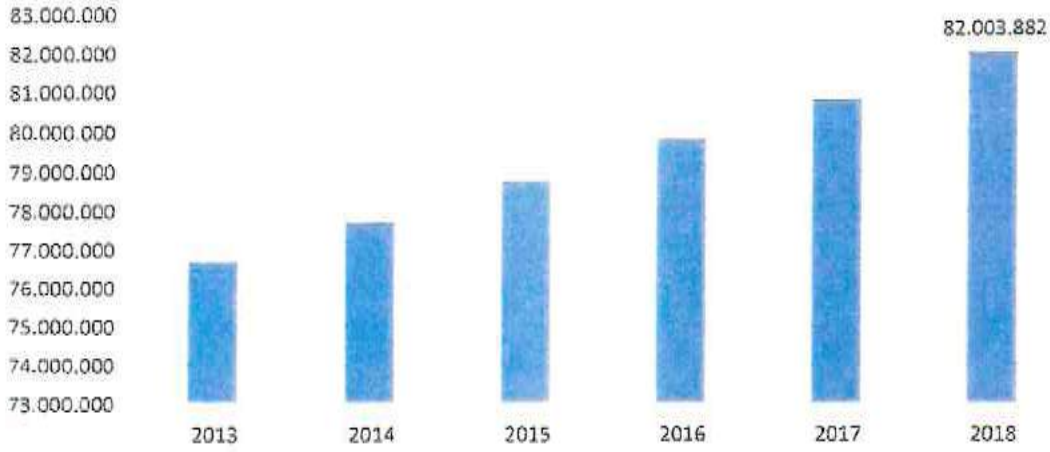
NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mrk: Şehit Ersan Ç. Çoban Yıldızı Sk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 01 (pbx) Faks:0312 467 00 34 ANKARA
Mük. Vergi Dairesi: 631 054 9389 www.netgd.com.tr
Tic.Sic.No: 256696 Sermaye:1.200.000,00TL

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:

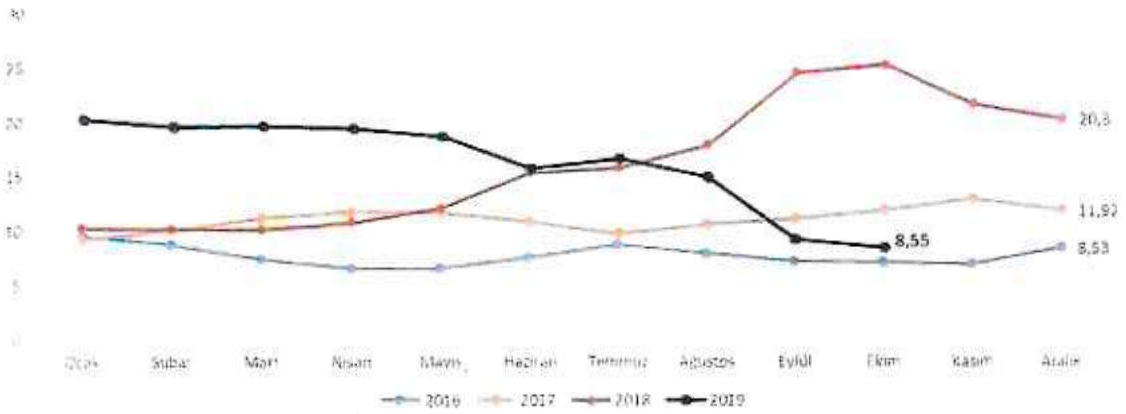
Yıllara Göre Türkiye Nüfus Verileri - TÜİK



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:

Tüketici Fiyat Endeksi TÜFE Yıllık Değişim Oranları-TÜİK

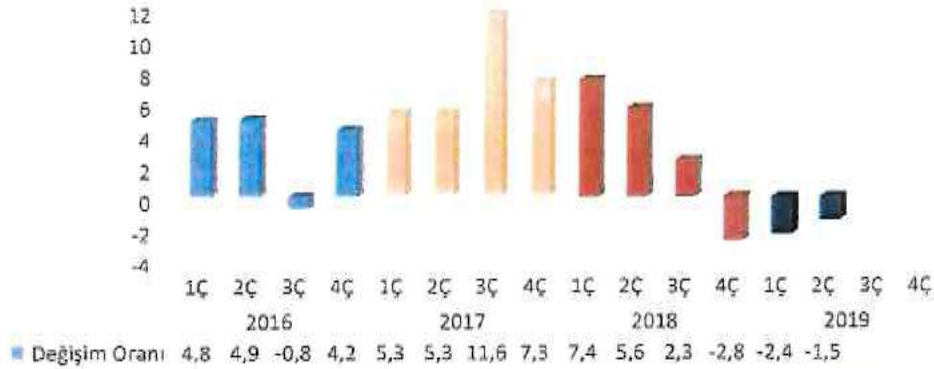


Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan rakamlara göre enflasyon oranı Ekim ayında yüzde 2,00 arttı. Yıllık enflasyon ise yüzde 8,55 olarak gerçekleşti, 12 aylık ortalamalara göre ise 16,81 olarak gerçekleşti.

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Mrk: Şehit Ersan Ç. Çoban Yıldızı Sk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 0961 (pbx) Faks:0312 467 0034 ANKARA
Mük. Vergi Dairesi: 631 054 9389 www.netgd.com.tr
Tic.Sic.No: 256696 Sermaye:1.200.000,00TL

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla Değişim Oranları - TÜİK



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 GSYİH 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 Tahvil 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.

DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Mrk: Şehit Ertan Cd. Çoban Yıldızı Sk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Fax: 0312 467 00 34 ANKARA
Mük. Vergi Dairesi: 631 054 9389 www.netgd.com.tr

Tic.Siz. No: 256696 Sermaye: 1.200.000,00 TL

A 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 konjonktürde daha fazla büyüme olanağı bulunmaktadır. Sektör İstihdam 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 205m² yüzölçümlü arsa üzerine 2 bodrum, zemin, 9 normal kat, bitişik nizam betonarme yapı tarzında inşa edilmiştir. Ana taşınmaz mimari projesine göre; bodrum ve zemin katların her birinde 200m², 1. Normal katında 158m², diğer normal katların her birinde 165m², çatı katında 88m² olmak üzere toplamda 2166,00 m² inşaat alanıdır. Ayrıca ana taşınmazın 1. Normal kat kısmına yaklaşık 35m², çatı katı kısmında ise 46m² ve 32m²'lik teras alanları bulunmaktadır. Mahallinde yapılan incelemede çatı katı kısmında yer alan teras alanlarının kapalı kullanım alanına dahil edildiği tespit edilmiştir. Mevcut kapalı kullanım alanı yaklaşık brüt 2244m²'dir. Ana taşınmazın 2. Bodrum katında; kazan dairesi, sığınak ve depolar, 1. Bodrum katında; 1 nolu dükkana ait depo alanı, zemin kat, 1. Kat ve 2. Katta 1 adet dükkan, diğer normal katlar ve çatı katında otel vasıflı 1 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Ana taşınmaz toplamda 2 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Ana taşınmaz içinde 2 adet asansör bulunmakta olup bu asansör yerinde 2 numaralı bağımsız bölümün kullanımındadır. Bina oldukça bakımlı olup tadilat ihtiyacı bulunmamaktadır.

Δ Bağımsız Bölüm Özellikleri;

1 numaralı bağımsız bölüm; mimari projesine göre 1. Bodrum kat, zemin kat, 1. Normal kat ve 2. normal katta konumludur. Taşınmazın zemin katta cadde cephesi yaklaşık 9,50m., derinliği ise yaklaşık 12m.'dir. Taşınmazın mimari projesine göre 1. Bodrum kat kullanım alanı yaklaşık brüt 160m² kullanım alanına sahiptir. Bu alanda kasa daireleri, sistem odası ve arşiv bulunmaktadır. Zemin katı; yaklaşık brüt 150m² kullanım alanı olmak üzere, banka hizmet alanı olarak düzenlenmiştir. 1. Kat kısmı yaklaşık brüt 130m² kullanım alanına sahiptir. 2. Normal katı yaklaşık brüt 136m² kullanım alanıdır. Taşınmaz toplamda yaklaşık brüt 576m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Taşınmazın 1. Kat kısmında yaklaşık 35m² teras alanı bulunmaktadır. Taşınmazın bodrum katı arşiv sistem odası vb. şekilde kullanılırken diğer katları ihtiyaca yönelik olarak bölümlere ayrılmış ve hizmet alanı olarak kullanılmaktadır. Taşınmazın iç mekanı banka konseptine uygun olarak dekor edilmiştir. Zeminler seramik ve laminant parke kaplamalı, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. İç kapılar ahşap panel kapı, bulvar cephesi zemin katında cameranlı alüminyum doğrama, diğer katlarda pencereler ısı camlı alüminyum doğramadan imal edilmiştir.

2 numaralı bağımsız bölüm tapu kaydına göre "Çatı Aralı Otel" vasıflı olup mimari projesine göre ana taşınmazın 3.,4.,5.,6.,7.,8.,9. Ve Çatı katında konumludur. Taşınmaza giriş zemin kat seviyesinden binanın bulvar cephesinin sol kenarından sağlanmaktadır. Taşınmazın kullanımında 2 adet asansör bulunmaktadır. Zemin katında otelin reception kısmı bulunmaktadır. Ana taşınmazın 3.,4.,5.,6.,7.,8.,9. Normal katlarında taşınmaza ait oda hacimleri, çatı katında yemek ve kahvaltı salonu bulunmaktadır. Taşınmaz zemin katında yaklaşık 35m² otel giriş holü , diğer normal kat kullanım alanlarının her birinde yaklaşık brüt 165m², çatı katında yaklaşık 82m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz toplamda yaklaşık brüt 1272m² kullanım alanına sahiptir. Mahallinde yapılan incelemede taşınmazın çatı katı kısmında bulunan teras alanlarının kapalı kullanım alanına dahil edildiği tespit edilmiştir. Mevcut kullanım alanı yaklaşık brüt 1350m²'dir. Taşınmazın normal kat kısımlarının her birinde 5 adet oda hacmi bulunmakta olup toplamda 35 adet oda hacmine sahiptir. Taşınmazın kat hollerinde zeminler halı kaplanmalı duvarlar duvar kağıdı kaplanmalıdır. Oda hacimlerinin kapıları ahşap panel kapı, iç mekanlarında zeminler halı

kaplamalı, duvarlar duvar kağıdı ile kaplı, duş hacimlerinde zeminler ve duvarlar seramik kaplamalıdır. Taşınmazın ısınması merkezi sistem ile sağlanmaktadır.

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

Mahallinde yapılan incelemede 2 nolu taşınmazın çatı katı kısmında bulunan teras alanlarının kaplı kullanım alanına dahil edildiği tespit edilmiştir. Yapılan tadilat taşınmaz bünyesinde olması sebebiyle ruhsata aykırı bir durum oluşturmamaktadır.

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

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 numaralı bağımsız bölüm Halk Bankası şubesi olarak, 2 numaralı bağımsız bölüm otel olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

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

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

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

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin 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 pazar 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 malıktır.

(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 konuları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

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

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

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde 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 türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

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

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

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın 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 sayılaştırıldıklarına 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 değerlendirme yapılmasını gerektirir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Mrk: Şehit Ersan Cd. Çoban Yığılı St. No:1/16 Çankaya

Tel: 0312 467 00 71 (pbx) Faks: 0312 467 00 84 ANKARA

www.netkurumsal.com.tr

Tic.Sic.No: 256696 Sermaye: 1.200.000,00 TL

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Ofis Satılık]: Konu taşınmazların yakın çevresinde, 30-35 yıllık binada, 8. Katta, 60 m2 beyan edilen ofis 185.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

(Birim değeri ~3083 TL/ m²)

(Tutkum Gayrimenkul: 0312 434 19 89)

Emsal 2 [Ofis Satılık]: Konu taşınmazların yakın çevresinde, 30-35 yıllık binada, 4. Katta, 160 m2 kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen ofis 435.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

(Birim değeri ~2718 TL/ m²)

(Zirve Gayrimenkul: 0312 230 25 55)

Emsal 3 [Ofis Satılık]: Konu taşınmazların yakın çevresinde, 30-35 yıllık binada, 4. Katta, 45 m2 kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen ofis 130.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

(Birim değeri ~2888 TL/ m²)

(Osmanlı Gayrimenkul: 0312 428 82 96)

Emsal 4 [Ofis Satılık]: Konu taşınmazların yakın çevresinde, 30-35 yıllık binada, 6. Katta, 90 m2 kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen ofis 245.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

(Birim değeri ~2722 TL/ m²)

(Zirve Gayrimenkul: 0507 104 56 13)

Emsal 5 [Ofis Kiralık]: Konu taşınmazların yakın çevresinde, 20-25 yıllık binada, 4. Katta, 35m2 kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen ofis 850,00 TL/Ay bedel ile kiralıktır.

(Birim değeri ~24,28 TL/ m²)

(Mal Sahibi: 0554 250 06 92)

Emsal 6 [Ofis Kiralık]: Konu taşınmazların yakın çevresinde, 20-25 yıllık binada, 8. Katta, 50 m2 kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen ofis 1200,00 TL/Ay bedel ile kiralıktır.

(Birim değeri ~24 TL/ m²)

(Mal Sahibi: 0555 310 59 29)

Emsal 7 [Dükkan- Kiralık - Beyan]: Konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde faaliyet gösteren esnaf ile yapılan görüşmede; 25m2 zemin kat kullanım alanlı dükkan nitelikli taşınmaz için 18.000,-TL/Ay kira bedeli ödendiği bilgisi alınmıştır.

İlgilisi: Yves Rocher

(Birim kira değeri : 720 TL/Ay x 0,60 konum x 0,6 alan = 259 TL/m2)

Not: Değerleme konusu taşınmazlardan 7 numaralı bağımsız bölümün kullanım alanının büyük olması ve konum dezavantajı nedeni ile birim m2 fiyatının şerefyesi emsale göre düşüktür.

Emsal 8 [Dükkan-Kiralık - Beyan]: Konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde faaliyet gösteren esnaf ile yapılan görüşmede; 16m2 zemin kat kullanım alanlı dükkan nitelikli taşınmaz için 12.500,-TL/Ay kira bedeli ödendiği bilgisi alınmıştır.

(Birim kira değeri : 781 TL/Ay x 0,60 konum x 0,6 alan = 281 TL/m2)

İlgilisi: Cepken Giyim

Not: Değerleme konusu taşınmazlardan 7 numaralı bağımsız bölümün kullanım alanının büyük olması ve konum dezavantajı nedeni ile birim m2 fiyatının şerefyesi emsale göre düşüktür.

Emsal 9 [Dükkan-Kiralık - Beyan]: yaklaşık brüt 35m2 zemin kat ve 35m2 bodrum kat kullanım alanına sahip dükkanda kamet eden esnaf ile yapılan görüşmede kendisinin eski kiracı olduğunu, buna bağlı kira bedelinin bölgeye göre düşük kaldığını, taşınmaza yeni kiracı girmesi durumunda rahatlıkla 30.000 TL/Ay kira bedel ödeyeceği bilgisi alınmıştır.

(Birim kira değeri : 685 TL/m2 x 0,7 konum x 0,6 alan = 287 TL/m2)

İlgilisi: Altın Çizgi

Not: Değerleme konusu taşınmazlardan 7 numaralı bağımsız bölümün kullanım alanının büyük olması ve konum dezavantajı nedeni ile birim m2 fiyatının şerefyesi emsale göre düşüktür.

Emsal 10 [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 25.000 TL/m2 ile 35.000 TL/m2 aralığında olduğu bilgisi alınmıştır.

(Ufuk Gayrimenkul: 0312 419 19 02)

Emsal 11 [Dükkan-Satılık]: Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bulvar üzerinde konumlu, 226m2 bodrum, 201m2 zemin, 181m2 asma kat kullanım alanına sahip dükkan vasıflı taşınmaz 7.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Zemin kat birim değeri: 21.551 TL/m2 x 0,95 pazarlık payı x 1,25 cephe şerefyesi x 1,10 kullanım alanı şerefyesi = 28.150 TL/m2

(Mal Sahibi: 0534 827 19 37)

Not: Emsal taşınmazın zemin kat birim değeri hesaplanırken ticari kabiliyetlerinin düşüklüğü sebebi ile asma kat birim değeri zemin kat birim değerine oranla ½'ye, bodrum kat birim değeri zemin kat birim değerine oranla yaklaşık 1/4'e indirgenmiştir. Değerleme konusu taşınmazlardan 1 numaralı bağımsız bölümün cephesinin emsale göre daha geniş olması ve zemin kat kullanım alanının daha küçük olması nedeni ile birim m2 fiyatının şerefiyesi yüksektir.

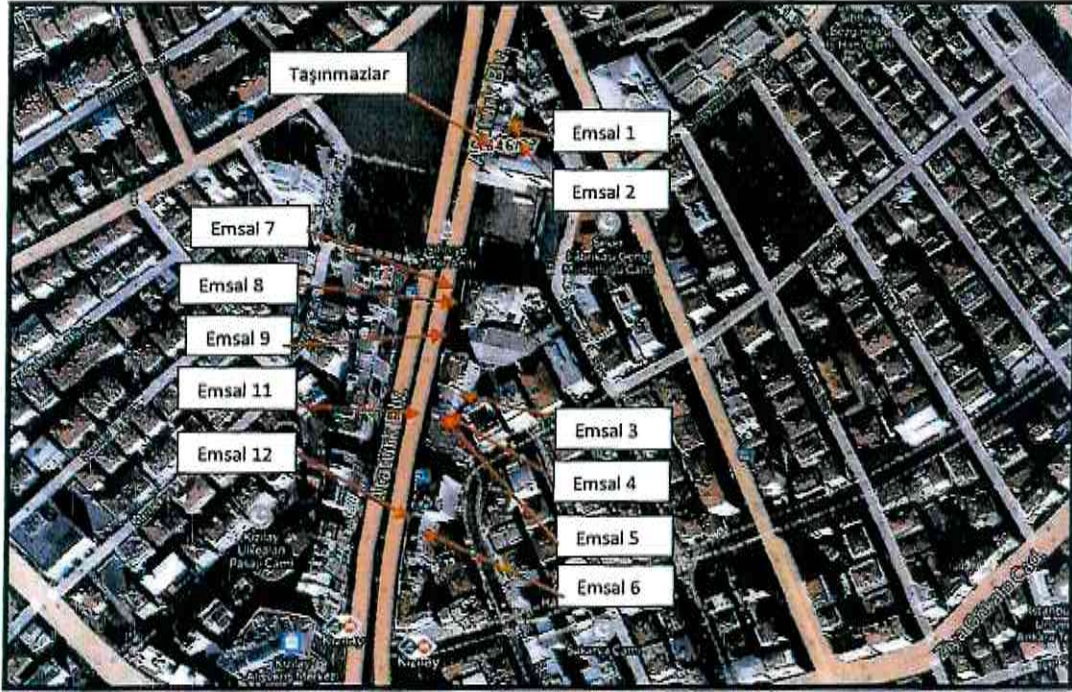
Emsal 12 [Dükkan-Satılık]: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede konumlu, 150m2 zemin, 100m2 asma kat kullanım alanına sahip dükkan vasıflı taşınmaz 7.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Zemin kat birim değeri: 37.500 TL/m2 x 0,90 pazarlık payı x 0,90 konum şerefiyesi = 30.375 TL/m2

(İlgilisi : 0532 618 05 05)

Not: Emsal taşınmazın zemin kat birim değeri hesaplanırken ticari kabiliyetlerinin düşüklüğü sebebi ile asma kat birim değeri zemin kat birim değerine oranla ½'ye indirgenmiştir. Değerleme konusu taşınmazlardan 1 numaralı bağımsız bölüm emsal taşınmaza göre konum açısından dezavantajlıdır.

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 'Depolu Dükkan' vasıfıdır. Taşınmazın tapu vasfı ve mevcut kullanım şekli göz önünden bulundurularak taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmada dükkan emsallerine ulaşılmıştır. Rapora konu taşınmazlardan 2 numaralı bağımsız bölüm tapu kaydına göre "Çatı Aralı Otel" vasfındadır. Taşınmazların bulunduğu bölgede konumlu binaların normal katlarında yer alan ofis hacimlerinin birleştirilerek otel vb. ticari nitelikte kullanıldıkları bilinmektedir. Bu nedenle söz konusu taşınmazın Pazar yaklaşımı analizinde bölgede normal katlarda konumlu büro, ofis vb. taşınmaz 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 ofislerin ortalama 2.500 TL/m² ila 3.500 TL/m² arasında birim değerden satış, 18 TL/m²-25 TL/m² 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 25.000,-TL/m² ila 35.000 TL/m² arasında değişebileceği, rapora konu taşınmaz ile benzer kullanım alanına sahip dükkân kiralalarının ise yine cadde cephesi ve kullanım alanına göre 200 TL/m² ila 300 TL/m² arasında değiştiği tespit edilmiştir.

Ayrıca taşınmazın otel olarak kullanılması sebebiyle bölgede benzer konumdaki otellerin oda fiyatları alınarak gelir yaklaşımı yönteminde ilgili veriler dahilinde gelir yaklaşımı yapılmıştır.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu 2 adet bağımsız bölüm, onaylı mimari projesine göre ölçümlenen brüt alanları üzerinden kat, katta bulunduğu konum, alan ve cephe durumları dikkate alınarak takdir edilen birim değerler üzerinden aşağıdaki tabloda detaylı şekilde gösterilmiştir.

Parsel üzerinde yer alan bina içerisinde konumlu 1 numaralı 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 25.000 TL ile 35.000 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 3.000-4.000 TL/m² ye kadar alıcı bulabildiği, tespit edilmiştir.

DEĞERLEME DETAYI TABLOSU (KDV HARİÇ)								
B.B NO	KAT	NİTELİK	ALAN (M2)	BİRİM DEĞER (TL/M2)	PAZAR DEĞERİ (TL)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/M2)	KİRA DEĞERİ (TL)	
1	1. BODRUM	DÜKKAN	160	7.812,50 ₺	1.250.000,00 ₺	43,75 ₺	7.000,00 ₺	
	ZEMİN KAT		150	35.000,00 ₺	5.250.000,00 ₺	266,67 ₺	40.000,00 ₺	
	1. KAT		130	10.769,23 ₺	1.400.000,00 ₺	123,08 ₺	16.000,00 ₺	
	2. KAT		136	9.191,18 ₺	1.250.000,00 ₺	95,59 ₺	13.000,00 ₺	
	TOPLAM				9.150.000,00 ₺		76.000,00 ₺	
2	3. KAT	OTEL	165	4.090,91 ₺	675.000,00 ₺	27,27 ₺	4.500,00 ₺	
	4. KAT		165	4.090,91 ₺	675.000,00 ₺	27,27 ₺	4.500,00 ₺	
	5. KAT		165	4.090,91 ₺	675.000,00 ₺	25,76 ₺	4.250,00 ₺	
	6. KAT		165	3.939,39 ₺	650.000,00 ₺	25,76 ₺	4.250,00 ₺	
	7. KAT		165	3.939,39 ₺	650.000,00 ₺	25,76 ₺	4.250,00 ₺	
	8. KAT		165	3.636,36 ₺	600.000,00 ₺	25,76 ₺	4.250,00 ₺	
	9. KAT		165	3.636,36 ₺	600.000,00 ₺	24,24 ₺	4.000,00 ₺	
	ÇATI KAT		160	2.031,25 ₺	325.000,00 ₺	23,44 ₺	3.750,00 ₺	
	TOPLAM				4.850.000,00 ₺		33.750,00 ₺	
	GENEL TOPLAM					14.000.000,00 ₺		109.750,00 ₺

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda aşağıdaki değer tablosunda detaylandırıldığı üzere değerlendirme konusu 2 adet bağımsız bölüm için **14.000.000,00 TL** Pazar değeri takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

MRK: Behit Emsal Cd. Çoban Yıldızı Sk. No:1/30 Çankaya
Tel: 0312 467 00 61 (Pbx) Fax: 0312 467 00 34 ANKARA
Mithil Vergi Dairesi: 831 054 9389 www.netgd.com.tr
Tic.Sic.No: 254696 Sermaye: 1.200.000,00 TL

Söz konusu parselin imar durum ve yapılaşma şartları, bulunduğu cadde ve yakın çevresi dikkate alındığında benzer veya eş nitelikte emsal olabilecek arsalar bulunmamaktadır. Ayrıca bölge emlakçılarının görüşleri de gerçeği yansıtır görüşler olmamakta olup beyan edilen değerler arasında büyük farklılıklar olduğu görülmüştür. Raporu konu taşınmazların bulunduğu parselin Merkezi iş alanı, bitişik nizam, 10 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 40.731 TL/m² birim değere ulaşılmıştır. Buradan hareketle Maliyet yaklaşımı içerisinde söz konusu parsel için Arsa değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

Arsa Yüz ölçümü		Arsa Birim Değeri		Arsa Değeri
205 m ²	X	40.731 TL/m ²	=	8.350.000,00-TL

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

Rapora konu taşınmazların yer aldığı binanın toplam 2244m² 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
2.244 m ²	x	1.470,00 TL/m ²	x	0,91	=	~ 3.000.000-TL

Değer düzeltmesi yapılarak 1046 ada 27 parsel üzerinde bulunan yapının toplam mevcut durum değeri **3.950.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

Arsa Değeri		Yapı Değeri		Arsa + Yapı Değeri Toplamı
8.350.000 TL	+	3.000.000 TL	=	11.350.000,00 TL

Sonuç olarak maliyet yöntemine göre toplamda **11.350.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

Δ Sigortaya Esas Yapı Değerleri

Kapalı Alan		Yapı Birim Maliyeti		Mevcut Yapı Değeri TL
2244,00 m ²	x	1.470 TL/m ²	=	~ 3.298.680,00-TL

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mrk: Şehit Ertan Cd. Çoban Yıldız Sk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Fax: 0312 467 00 34 ANKARA
E-Posta: bilgi@netgd.com.tr
MTE Vergi no: 631 054 3360 www.netgd.com.tr

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, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

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

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelire uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri 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 Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Söz konusu parsel üzerinde yer alan 2 numaralı bağımsız bölüm tapu kaydına göre "Çatı Aralı Otel" vasfında olup mahallinde de otel olarak faaliyettedir. Taşınmazın gelir getiren bir mülk

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Mik: Şehit Ersan Cd. Çoban Yıldırı Sok. No:1/10 Çankaya

Tel: 0312 467 00 61 (DAX) Faks: 0312 467 00 34 ANKARA

Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ic. Sic. No: 255696 Sermaye: 1.200.000,00 TL

olması sebebi ile 'İndirgenmiş Nakit Akışları Yöntemi' kullanılmıştır. Söz konusu taşınmazın işletmecisinin farklı olması nedeni ile işletmenin gelir ve giderlerine yönelik bilgi alınamamıştır. Ancak bu yöntemin kullanılmasında; bölgede konu taşınmaz ile benzer özelliklerdeki otellerin fiyatlandırma yöntemleri incelenmiştir. Ayrıca bölgedeki benzer tarzdaki otellerin kabul edilebilir doluluk oranları ve diğer verileri baz alınarak, mevcut projedeki oda kapasitesi de göz önünde bulundurularak bir sonuç elde edilmiştir.

Rapora konu taşınmazlardan 1 numaralı bağımsız bölümün 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 gayrimenkul için kullanım maksat ve kapsamı dahilinde indirgenmiş nakit akışı analizi uygulanmış ve %17,50 iskonto oranı belirlenmiştir. Ancak, gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler maddesinde belirtilen bir diğer yöntem olan doğrudan/direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmak üzere gerekli varsayım ve kabuller yapılmıştır.

Yukarıda bahsedilen bilgiler neticesinde söz konusu otelin için gelir yaklaşımında bir analiz yöntemi olan direkt (doğrudan) kapitalizasyon yöntemi kullanılmıştır.

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 zemin dükkan nitelikli taşınmaz için mülkün kendini amorti etme süresi ortalama yaklaşık 12 yıl olarak öngörülmüş ve kira değeri hesaplanarak tabloda kira geliri olan kullanılmıştır. Bu kapitalizasyon oranları sadece bu bölgede bu tarz taşınmaz için geçerlidir, genel bir oranı yansıtmamaktadır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Bölgede yapılan incelemeler ve taşınmazda işletilen otel müdürü ile yapılan görüşmede; Taşınmaz 3 yıldızlı olup, konumlu olduğu bölgede 3 yıldızlı otellerin oda fiyatları 140-TL ile 170-TL arasında değişmektedir. Taşınmazın zemin katında yer alan 1 nolu bağımsız bölümün Pazar yaklaşımı yönteminden elde edilen aylık 76.000 TL lik kira getirisi , aşağıdaki tabloda kira geliri olarak eklenmiştir olup aşağıda bulunan Gelir Yaklaşımı Tablosu düzenlenmiştir.

PROJE BİLGİLERİ (OTEL BİNASI VE DÜKKAN)		
Toplam İnşaat Alanı	2244	m ²

YENİLEME GİDERİ (5 Yılda 1)		
Alanları için	400,00	TL/m ²
Yapı İnşaat Maliyeti	897.600	TL
Toplam İnşaat Maliyeti	897.600,00	Türk Lirası

OTEL GELİR-GİDER TABLOSU (YILLIK)					
	Oda Sayısı	Oda Fiyatı (TL)	Doluluk Oranı	Gün Sayı	Toplam
Konaklama Geliri	35	155	64%	365	1.267.280 ₺
Diğer Gelirler					
Kiralama ve Reklam Gelirleri					912.000 ₺
Toplam Gelir					2.179.280 ₺
Faaliyet Gideri (%30)					653.784 ₺
Vergi (%22)					335.609 ₺
Net Gelir					1.189.887 ₺

ÖNGÖRÜLER	
OTEL Gelirleri Artış Oranı	5,00%
Kapitalizasyon Oranı	8,33%
İşletme Dönemi	10 yıl
Yenileme Dönemi	4 yılda bir
Yenileme Tutarı	897.600 ₺
İskonto Faiz Oranı	17,50%

NAKİT AKIŞLARI TABLOSU	0.Yıl	1.Yıl	2.Yıl	3.Yıl	4.Yıl	5.Yıl	6.Yıl	7.Yıl	8.Yıl	9.Yıl	10.Yıl
Yıllar	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029
Toplam Gelir	2.179.280 ₺	2.268.244 ₺	2.402.656 ₺	2.522.789 ₺	2.648.928 ₺	2.781.375 ₺	2.920.444 ₺	3.066.466 ₺	3.219.789 ₺	3.380.779 ₺	3.549.817 ₺
Artık Değer											44.745.589 ₺
Yenileme gideri (-)					897.600 ₺				897.600 ₺		
Faaliyet Gideri (%30)	653.784 ₺	686.473 ₺	720.797 ₺	756.837 ₺	794.679 ₺	834.412 ₺	876.133 ₺	919.940 ₺	965.957 ₺	1.014.234 ₺	1.064.945 ₺
Brüt Gelir	1.525.496 ₺	1.601.771 ₺	1.681.859 ₺	1.765.952 ₺	1.854.249 ₺	1.946.962 ₺	2.044.311 ₺	2.146.526 ₺	2.253.832 ₺	2.366.545 ₺	2.484.872 ₺
Vergi (%22)	335.609 ₺	352.390 ₺	370.009 ₺	388.510 ₺	407.843 ₺	428.332 ₺	449.748 ₺	472.236 ₺	496.817 ₺	520.640 ₺	546.827 ₺
Net Gelir	1.189.887 ₺	1.249.381 ₺	1.311.850 ₺	1.377.442 ₺	1.446.406 ₺	1.518.631 ₺	1.594.562 ₺	1.674.290 ₺	1.757.015 ₺	1.845.905 ₺	1.940.045 ₺
Bugünkü Değeri (TL)	7.189.887	1.063.303	950.186	849.107	753.458	673.052	605.919	541.459	489.160	437.383	394.094
Bugünkü Değer Toplamı	14.337.012 ₺										

Nakit Akışında Kullanılan Veriler :

- 1.) Bölgede yapılan araştırmalara göre oda fiyatı 155TL/gün ve ortalama %64 doluluk öngörülmüştür.
- 2.) Gecelik konaklama bedeli Oda kahvaltısı ve KDV dahil olarak belirlenmiştir.
- 3.) Otelin konaklama dışı geliri; 1 nolu bağımsız bölüm kira geliri olarak aylık 76.000 TL eklenmiştir.
- 4.) Diğer gelirler kapsamında (fotoğraf vs.) düşük olması sebebiyle tabloda gösterilmemiştir.
- 5.) Yıllık otel gelirleri artış oranı % 5,00 kabul edilmiştir.
- 6.) Otel için 10 yıllık işletme süresi öngörülmüştür.
- 7.) Geliştirme analizi imara uygun, finansal açıdan gerçekleştirilebilir olması temeline dayanmaktadır.
- 8.) Yenileme maliyeti olarak öngörülen 400 TL/m² binanın tamamı için öngörülmüştür.
- 9.) 10 yıl işletme süresi öngörülen geliştirme için son yıl toplamında Artık Değer uygulanmıştır.
- 10.) İndirgenmiş nakit akışı analizinin uygulanmasında güncel bir yaklaşım olan artık değer; gayrimenkul yatırımcısı için öngörülen işletme periyodunun sonrasında gayrimenkulün satıldığı varsayımına dayanarak hesaplanan değerdir. Kapitalizasyon oranı yardımıyla yapılan artık değer hesaplamasında, TIP 1 tarafından önerilen, uluslararası alanda yapılan güncel değerlendirme çalışmalarında olduğu gibi, son dönemi takip eden yılın gelirinin kullanılmasıdır. Projeksiyon periyodunun sonunda gayrimenkulü satın alacak olan yatırımcının da gelecek yılın gelirine göre, alış fiyatına karar vereceği düşünülmektedir. Artık değer hesabında son dönemi takip eden yılın gelirinin baz alınması, elde edilen sonuç değeri etkileyen bir unsurdur. Bir başka deyişle projenin ön görülen modelleme periyodunun son yılından sonsuza kadar olan nakit akışlarının öngörülen son yılı indirgenmiş haline artık değer denir.

*TIP1: International Valuation Standards Council (IVSC) tarafından Temmuz 2013'te Technical Information Paper 1 (TIP 1) Discounted Cash Flow

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre 1046 ada 27 parsel üzerinde bulunan otel ve işyerinin değeri olarak yaklaşık toplam 14.350.000,00 TL bedel belirlenmiştir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Mrk: Şehit Ertan Cad. Çoban Yıldızı Sk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Fax:0312 467 00 34 ANKARA
E-posta: bilgi@netpd.com.tr www.netpd.com.tr

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmazların 2 ayrı bağımsız bölüm olarak kullanılması ve 2 ayrı amaca hizmet etmeleri göz önüne alınarak kira değerlemesinde Pazar yaklaşımı yöntemi esas alınmıştır.

Taşınmazlardan 1 nolu bağımsız bölüm işyeri için aylık kira bedeli : **76.000,00 TL/ay**

Taşınmazlardan 2 nolu bağımsız bölüm otel için aylık kira bedeli : **33.750,00 TL/ay**

Söz konusu taşınmaz içerisinde yer alan otel için takdir edilen kira değerlerine ilişkin analizler raporun 5.nci ana maddesi ve alt maddelerinde yapılan incelemeye göre de detaylandırılmıştır.

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 değişkenlik göstermektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmazlar her ne kadar kat irtifaklı olsa da; rapora konu taşınmazlar ana taşınmazın tamamını oluşturması 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 9 normal kat olarak yapılmıştır.

ÇANKAYA BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜNDEN ALINAN BİLGİLERE GÖRE ; MERKEZİ İŞ ALANI - BİTİŞİK NİZAM- 10 KAT			
Kat Karşılığı	55%	Yapı Birim Maliyeti	1.470,00 ₺
Arsa Alanı	205,00	Proje Maliyeti	3.175.200,00 ₺
TAKS			
KAKS			
Ruhsat Alanı	2160,00		
		OFİS	
		Alanı	Adedi
		50,00	27,000
		m2 birim Fiyatı	6.000,00 ₺
		8.100.000,00 ₺	
		DÜKKAN / TİCARİ	
		Alanı	Adedi
		400,00	1,000
		m2 birim Fiyatı	22.000,00 ₺
		İşyeri Toplam Değeri	
		8.800.000,00 ₺	
		Dükkan Var mı?	EVET
Toplam Ciro	16.900.000,00 ₺		
Arsa Sahibine Düşen Değeri	9.295.000,00 ₺		
Proje Süresi	24		
Proje Riski	5%	464.750,00 ₺	
Finansman Maliyeti	5%	464.750,00 ₺	
Arsa Değeri		8.365.500,00 ₺	
Arsa M2 Birim Fiyatı		40.807,32 ₺	
Kat Karşılığı Yöntemine Göre Karlılık Oranı			
Müteahhite Maliyet		3.175.200,00 ₺	
Müteahhit Geliri		7.605.000,00 ₺	
Kar /Zarar		4.429.800,00 ₺	
Arsayı Satın Alarak Proje Bedeli		11.540.700,00 ₺	
Müteahhit Karı		5.359.300,00 ₺	
Karlılık Oranı		0,4644	

* Bölge ticari potansiyeli ve konumu göre alındığında müteahhitlerin kat karşılığı için işleme oranlarının %50-60 oranında olacağına kanaat getirilmiştir.
** Bölgede yapılan araştırmalarda zemin kat dükkan birim değerleri 30.000 TL ile 35.000 TL/m2 civindedir. Yeni binada katta ofis birim değerleri ise 5.000 - 7.000 TL/m2 civindedir.
** Bölgede yapılan araştırmalarda benzer yapılarla asma kat oluşturuşu görülmüştür. Bu durum dikkate alınmıştır.
** Dükkan hacimlerinde bodrum katta 100, zemin katta 150 ve asma katta 75 m2 alanlı dükkan olacağı ve isayılmıştır. Bodrum kat 1/4, asma kat 1/2 oranında indirgenmiştir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Mrk: Şehit Ersoy Cd. Çoban Yıldızı Sk. No:1/10 Çankaya
Tel: 0312 467 00 61 (pbx) Fax: 0312 467 00 34 ANKARA
E-posta: info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Sic. No: 256696/Şirket Sicil No: 270800/İKTİS.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım şekli olan alt katların dükkan, üst katların ise otel veya ofis olacak şekilde kullanılmasının en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu parsel değerlendirme işlemine konu olmuştur. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerleme konusu taşınmazların niteliklerinin otel ve işyeri olması, işyerinin otelle birlikte tek bir yapı gibi kullanılması göz önünde bulundurularak taşınmazlar için değerlendirilmiştir. Değerleme Pazar yaklaşımı, maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı kullanılmıştır.

Bölgede benzer nitelikte arsa emsaline rastlanılmamış olup proje geliştirme yöntemi ile arsa değerlerine ulaşılmıştır. Bu doğrultuda taşınmazın arsa değeri belirlenmiştir. İlave olarak 1 nolu işyerinin Pazar yaklaşımı ile değeri belirlenmiştir.

Maliyet yönteminde ise , Pazar yaklaşımı ile tespit edilen arsa değerine ilave olarak parsel üzerinde bulunan 2 bağımsız bölümden oluşan otel ve işyeri binasının yapı değeri belirlenmiş ve arsa değeri ile yapı değeri toplanarak tek bir değer belirlenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların otel ve işyeri olarak kullanılması sebebiyle gelir yöntemi ile değer takdir edilmiş ve gelir yöntemi esas kabul edilmiştir. Taşınmazın hali hazırda aktif bir otel olarak kullanılması göz önüne alınarak gerçek değerini yansıttığı düşünülerek değerlendirilmede gelir yaklaşımı yönteminin kullanılmasının doğru olacağı kanaati oluşmuştur. Gelir yaklaşımı yönteminde 1 numaralı işyerinin kira getirisi gelir tablosuna kira getirisi olarak eklenmiş ve bir bütün olarak taşınmazların değerine ulaşılmıştır.

Taşınmazların kira değerleri ise ayrı ayrı kullanılmaları ve farklı amaçlar için kullanılmaları göz önüne alınarak Pazar yaklaşımı ile belirlenmiştir.

Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç: **14.000.000,-TL**

Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç: **11.350.000, TL**

Gelir İndirgeme Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç: **14.350.000,-TL**

6.2 Aşgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri Değerleme çalışması için gerekli tüm aşgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gereklileri 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 ve kat mülkiyeti tesisi 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 Haric, 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 taşınmaz bulunmamaktadır.

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 Haric 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 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, 1046 Ada 27 nolu parselde bulunan 'Depolu Dükkan' vasıflı 1 numaralı bağımsız bölüm ile 'Çatı Aralı Otel' vasıflı 2 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

Taşınmaza 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.

Taşınmazların bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle Gelir yaklaşımı yöntemiyle elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Böylelikle;

Taşınmazlardan 1 b.b. nolu dükkan ve 2 bağımsız bölüm nolu otel için değerlendirme tarihi itibarıyla Gelir yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **14.350.000,00-TL** ve Yazıyla; **(On Dört Milyon Üç Yüz Elli Bin Türk Lirası)**

Değerleme konusu taşınmazların KDV hariç aylık toplam 109.750 TL değer takdir edilmiştir.

1 nolu bağımsız bölüm işyeri için kira değeri aylık 76.000,00 TL/ay değer takdir edilmiştir.

2 nolu bağımsız bölüm otel için kira değeri aylık 33.750,00 TL/ay takdir edilmiştir.

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 16.933.000,00-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.*

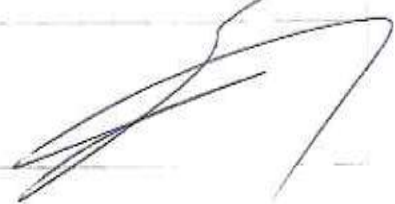
Mehmet AFŞAR
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 406225



Raci Gökcehan SONER
Değerleme Uzmanı/Denetmen
SPK Lisans No: 404622



Erdeniz BALIKÇIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401418



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mikliserli Etiler Mahallesi Katip Çelebi Bulvarı No: 24/10/1/37 Çankaya
Belediyesi Ankara / Türkiye
Tic. Sic. No: 270977 / Şirket Sic. No: 270977 / Mers: 08170071800000000000
Tic. Sic. No: 270977 / Şirket Sic. No: 270977 / T.C.