



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

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Net Özel 2020 – 1246

Aralık, 2020

**NET KURUMSAL**  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.  
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34  
Maltepe V.D. 031 054 93 89 Tic.Sic.No:256696  
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00.-TL  
Mersis No: 0631054938900019



<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>	11.12.2020
<b>Rapor Numarası</b>	Özel 2020 - 1246
<b>Raporun Konusu</b>	Gayrimenkul Piyasa ve Kira Değer Tespiti
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	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, Otuz Bir (31) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

NET KURUMSAL  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.  
Tel:0312 467 00 61 Faks:0312 467 00 34  
Maltepe V.D. 631.054.93.89 Tic.Sic.No:256696  
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00.-TL  
Mersis No: 063105493890001981



## 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 değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin 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 Verileri İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....	10
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	10

4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....	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 Üzerinde 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 .....	21
5.3	Gelir Yaklaşımı .....	23
5.4	Diğer Tespit ve Analizler .....	25
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	27
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması .....	27
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	27
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	27
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş .....	27
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 .....	27
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi .....	28
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 .....	28
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 .....	28
7.	SONUÇ .....	28
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	28
7.2	Nihai Değer Takdiri .....	29
8.	UYGUNLUK BEYANI .....	30
9.	RAPOR EKLERİ .....	30



### YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Net Özel 2020-1246 / 11.12.2020
<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 <sup>2</sup> 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>	<b>15.170.000,00-TL</b> <b>(On Beş Milyon Yüz Yetmiş Bin Türk Lirası)</b>
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	<b>17.900.600,00-TL</b> <b>(On Yedi Milyon Dokuz Yüz Bin Altı Yüz Türk Lirası)</b>
<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

**NET KURUMSAL**  
**GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
 Cumhuriyet Mah. Sınır Sk. No:17/1 Yeni Mahalle/ANKARA  
 Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34  
 Maltepe V.D. 551 054 93 89 Tlc.Sic.No:256697  
 www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00.- TL  
 Mersis No: 0631054938900019

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

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

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 04.11.2020 itibarıyla başlanmış 09.12.2020 itibarıyla değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 11.12.2020 tarihinde Özel 2020-1246 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 30.01.2020 tarihinde imzalanmıştır.

### 1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından 2018-272 Talep Numaralı Rapor ile İmar Barışına istinaden tespit amaçlı rapor ve 2019 – 1107 Talep Numaralı Yenileme Raporu 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 Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

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

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

Şirket Unvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Şirket Adresi : Tatlısu Mahallesi, Ertuğrul Gazi Sokak, No:1 Dudullu OSB, Ümraniye/İSTANBUL  
Şirket Amacı : Müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.  
Sermayesi : 970.000.000,-TL  
Halka Açıklık : % 28  
Telefon : 0 216 600 10 00  
E-Posta : [info@halkgyo.com.tr](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, 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.  
Emniyet Mh. Sınır Sok. No:17/1 Yenimahalle/ANK  
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34  
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:256696  
[www.netgd.com.tr](http://www.netgd.com.tr) Sermaye:1.200.000,00,-TL  
Mersis No: 0631054938900019

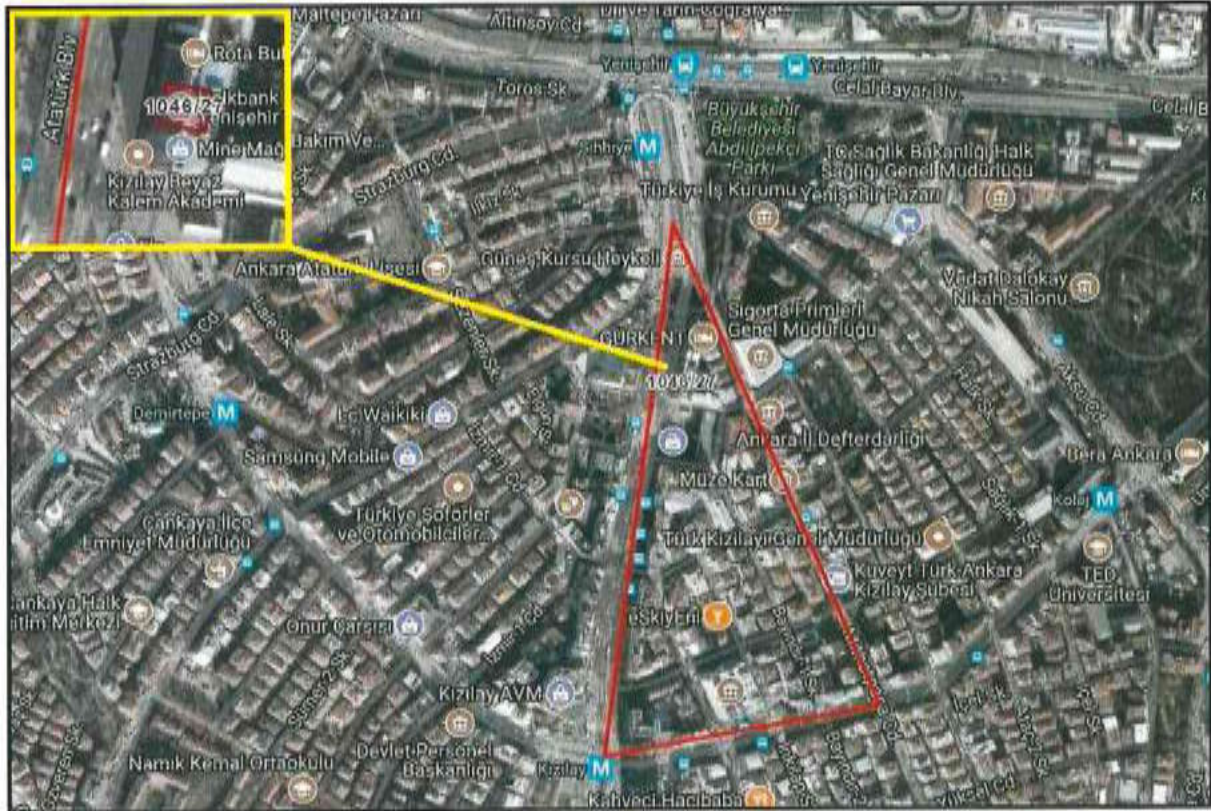


### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

#### 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 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 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.  
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANK  
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34  
Maltepe V.D. 031 054 93 89 Tic.Şic.No:256696  
www.netga.com.tr Sermaye:1.200.000,00.-TL  
Mersis No: 0631054938900019



### 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 <sup>2</sup>
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 11 Katlı Betonarme Otel, Ofis ve İşyeri ve Arsası
TAŞINMAZ ID	: 94315418
ARSA PAY/PAYDA	: 70/205
MALİK - HİSSE	: 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 <sup>2</sup>
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 11 Katlı Betonarme Otel, Ofis ve İşyeri ve Arsası
TAŞINMAZ ID	: 94315419
ARSA PAY/PAYDA	: 135/205
MALİK - HİSSE	: 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.  
Emniyet-Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANK.  
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34  
Maltepe V.D. 681 054 93 89 Tiz.Sic.No:256696  
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00.-TL  
Mersis No: 0631054938900019

### **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 04.11.2020 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 ana 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 m<sup>2</sup> 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 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 : 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 değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin 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 değerlendirilmesi 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. Engebeli bir araziye yerleşmiş olan ilçenin denizden yüksekliği yaklaşık 870 metredir. İlçenin kuzeydoğusunda, içinde Hatip Çayının yer aldığı Kayaş Vadisi kent merkezine kadar uzanır. Dikmen Vadisi ve Portakal Çiçeği Vadisi gibi yeni projelerle de ilçenin bir ticaret, turizm ve kültür merkezi haline getirilmesi için çalışmalar yapılmaktadır. Ova özelliği taşıyan düzlükler içinde önceden akarsu yatağı olan dereler vardır. Suları kurutulmuş çukur alanlar durumunda olan bu dereler, ıslah edilmiş ve üzerleri kapatılmıştır. Günümüzde üzerinden önemli bulvar ve yolların geçtiği bu dereler İncesu Deresi, Bülbül Deresi, Araplar Deresi, Kavaklıdere ve Cevizlidere'dir. İlçenin en önemli akarsuyu olan İmrahor Deresi, Kavaklıdere, 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**

**ÇANKAYA**  
**Nüfus: 944.609**

Çankaya nüfusu 2019 yılına göre 944.609.

Bu nüfus, 452.729 erkek ve 491.880 kadından oluşmaktadır.

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

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

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

##### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

##### Δ Nüfus;



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

##### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

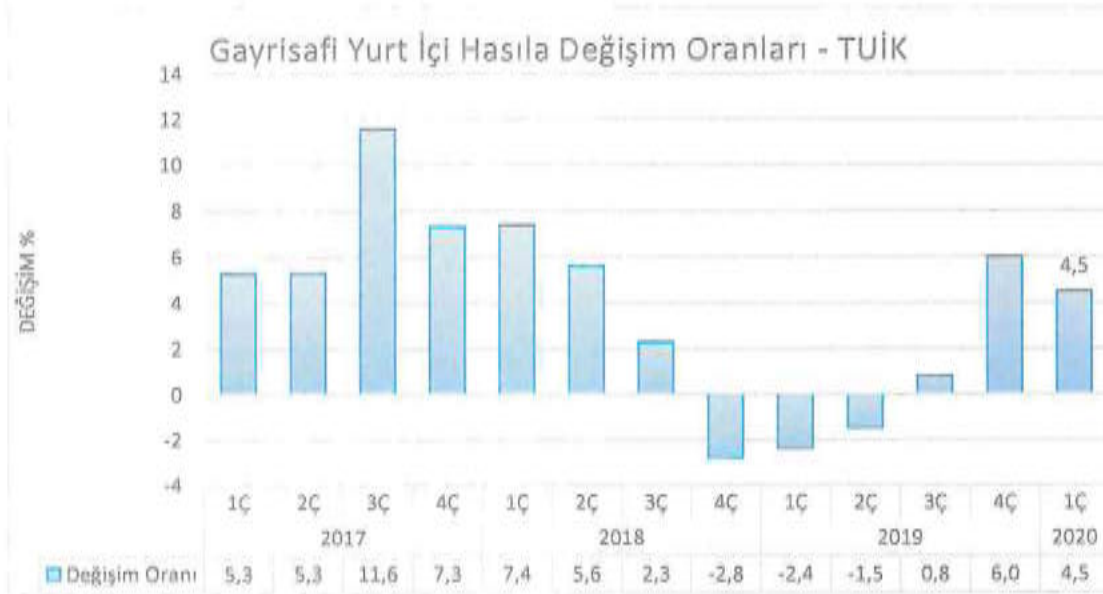


Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan rakamlara göre enflasyon oranı Mayıs ayında bir önceki aya göre %1,36, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,39 arttı. (TÜİK.)

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



### Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



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

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

### Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları 10% seviyelerinde gezinirken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Haziran 2020 itibariyle ortalama %12,00 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberg)

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

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

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

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

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.

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



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

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

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

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

Rapora konu ana gayrimenkul 205m<sup>2</sup> 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 200m<sup>2</sup>, 1. Normal katında 158m<sup>2</sup>, diğer normal katların her birinde 165m<sup>2</sup>, çatı katında 88m<sup>2</sup> olmak üzere toplamda 2166,00 m<sup>2</sup> inşaat alanıdır. Ayrıca ana taşınmazın 1. Normal kat kısmına yaklaşık 35m<sup>2</sup>, çatı katı kısmında ise 46m<sup>2</sup> ve 32m<sup>2</sup>'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 2244m<sup>2</sup>'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 konumlandırılmıştır. Taşınmazın zemin katta cadde cephesi yaklaşık 9,50m., derinliği ise yaklaşık 12m.'dir. Taşınmazın mimari projesine göre 1. Bodrum kat kullanım alanı yaklaşık brüt 160m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Bu alanda kasa daireleri, sistem odası ve arşiv bulunmaktadır. Zemin katı; yaklaşık brüt 150m<sup>2</sup> kullanım alanı olmak üzere, banka hizmet alanı olarak düzenlenmiştir. 1. Kat kısmı yaklaşık brüt 130m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. 2. Normal katı yaklaşık brüt 136m<sup>2</sup> kullanım alanıdır. Taşınmaz toplamda yaklaşık brüt 576m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahiptir. Taşınmazın 1. Kat kısmında yaklaşık 35m<sup>2</sup> 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 siva üzeri saten boyalıdır. İç kapılar ahşap panel kapı, bulvar cephesi zemin katında camekanlı 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 konumlandırılmıştır. 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 35m<sup>2</sup> ortak alandan kazanılan otel giriş holü , diğer normal kat kullanım alanlarının her birinde yaklaşık brüt 165m<sup>2</sup>, çatı katında yaklaşık 82m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz toplamda yaklaşık brüt 1272m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Mahallinde yapılan incelemede taşınmazın çatı katı kısmında bulunan 78 m<sup>2</sup> teras alanlarının kapalı kullanım alanına dahil edildiği tespit edilmiştir. Mevcut kullanım alanı yaklaşık brüt 1350m<sup>2</sup>'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 kaplamalıdır. Oda hacimlerinin kapıları ahşap panel kapı iç mekânlarında.



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 Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler**

Mahallinde yapılan incelemede 2 nolu taşınmazın çatı katı kısmında bulunan teras alanlarının kapalı 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 İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi**

Rapora konu taşınmazlardan 1 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 ödemeye istekli olabilir. Mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.



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

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

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

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekli* 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, esdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma oranıyla belirlenmesi *gerekli* görülmektedir.



7 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*.

7 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 tipatip 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 değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.



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

**Emsal 1 [Ofis Satılık]:** Konu taşınmazların yakın çevresinde, Atatürk Bulvarına cepheli 30-35 yıllık binada, 3. Katta, 90 m2 beyan edilen ofis 305.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

(Birim değeri: 305.000 TL/90m2 = ~3389 TL/ m<sup>2</sup>)

(Batıkapı Gayrimenkul : 0 (312) 645 50 50)

**Emsal 2 [Ofis Satılık]:** Konu taşınmazların yakın çevresinde, 30-35 yıllık binada, 5. Katta, 100 m2 kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen ofis 320.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

(Birim değeri : 320.000 TL/100m2 = ~3200 TL/ m<sup>2</sup>)

(Andaç Gayrimenkul: 0312 415 23 56 )

**Emsal 3 [Ofis Satılık]:** Konu taşınmazların yakın çevresinde, İzmir Caddesi ile Menekşe -1 sokak kesişiminde 30-35 yıllık binada, 4. Katta, 50 m2 kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen ofis 150.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

(Birim değeri : 150.000 TL/50m2 = ~3000 TL/ m<sup>2</sup>)

(Taşçı Emlak: 0 (312) 417 03 04)

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

(Birim değeri : 365.000 TL/120m2 = ~3041 TL/ m<sup>2</sup>)

(Wings Gayrimenkul: 0 (532) 430 09 97)

**Emsal 5 [Ofis Kiralık]:** Konu taşınmazların yakın çevresinde, 25-30 yıllık binada, 3. Katta, 47m2 kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen ofis 1.250,00 TL/Ay bedel ile kiralıktır.

(Birim değeri: 1.250 TL/47m2 = ~26,60 TL/ m<sup>2</sup>)

(Metronom Gayrimenkul: 0 (312) 232 67 38)

**Emsal 6 [Ofis Kiralık]:** Konu taşınmazların yakın çevresinde, 20-25 yıllık binada, 6. Katta, 60 m2 kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen ofis 1.600,00 TL/Ay bedel ile kiralıktır.

(Birim değeri : 1.600 TL/60m2 = ~26.67 TL/ m<sup>2</sup>)

(Taşçı Emlak: 0 (312) 417 03 04)

**Emsal 7 [Dükkan- Kiralık]:** Konu taşınmazların bulunduğu bölgede 110m2 zemin kat, 110m2 bodrum kat, 220m2 asma kat kullanım alanına sahip dükkan 75.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır. (İndirgenmiş alan=110m2+110m2/5+220m2/2=242m2, Zemin kat birim değeri: 75.000 TL/242 m2 = 310 TL/m2)

Remax Gayrimenkul: 0312 242 08 88

NET KURUMSAL  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.  
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34  
Maltepe V.D. 631 054 23 89 Tic.Sic.No:256696  
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00.-TL  
Mersis No: 0631054938900019

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

**Emsal 8 [Dükkan-Kiralık - Beyan]:** Konu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde, 210 m2 kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 65.000,00 TL/Ay bedel ile kiralıktır.

Next Gayrimenkul: 0312 472 80 42

(Birim kira değeri : 65.000 TL/210m2 = ~309 TL/m2 )

**Emsal 9 [Genel Beyan]:** Konu taşınmazların bulunduğu bölgede faaliyet gösteren Başkent Zirve 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.

(Başkent Zirve Gayrimenkul: 0312 232 25 55)

**Emsal 10 [Dükkan-Satılık]:** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bulvar üzerinde konumlu, 370 m2 kullanım alanına sahip dükkan vasıflı taşınmaz 13.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Birim değeri: 13.500.000 TL / 370m2 = 36.486 TL/m2

(Mal Sahibi: 0534 827 19 37)

Not: Değerleme konusu taşınmazın ticari sirkülasyonun olduğu bulvarı sağ tarafında yer alması avantajlı yönüdür.

**Emsal 11 [Dükkan-Satılık]:** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede konumlu, 250m2 zemin, 100m2 asma kat kullanım alanına sahip dükkan vasıflı taşınmaz 13.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Zemin kat birim değeri: 43.334 TL/m2 x 0,95 pazarlık payı x 0,95 konum şerefyesi = 39.109 TL/m2

(İlgilisi : 0555 554 69 06)

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.

**Emsal 12 [Dükkan-Kiralık ]:** Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bulvar üzerinde konumlu 200 m2 zemin kat, 100 m2 bodrum kullanım alanına sahip dükkan 70.000 TL/ ay bedelle kiralıktır. Bölgede kira amorti süresi 13 yıldır. Buna göre 13 yıl x 12 ay x 70.000 TL / ay = 10.920.000 TL (İndirgenmiş alan: 200m2+100m2/4=225m2)

(Birim kira değeri: 311 TL/m2 )

Taşçı Emlak: 0312 417 03 04

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



**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. Taşınmazların 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 taşınmazların 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 taşınmazların bulunduğu lokasyona yakın, benzer yaş ve yapı kalitesinde, kattaki farklı cephedeki ofislerin ortalama 3.500 TL/m<sup>2</sup> ila 5.000 TL/m<sup>2</sup> arasında birim değerden satış, 20 TL/m<sup>2</sup>- 30 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 dükkanların 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 dükkan



kiralının ise yine cadde cephesi ve kullanım alanına göre 220 TL/m<sup>2</sup> ila 330 TL/m<sup>2</sup> 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 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 3.750-4.750 TL/m<sup>2</sup> 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	9.375,00 ₺	1.500.000,00 ₺	50,00 ₺	8.000,00 ₺
	ZEMİN KAT		150	37.666,67 ₺	5.650.000,00 ₺	293,33 ₺	44.000,00 ₺
	1. KAT		130	11.923,08 ₺	1.550.000,00 ₺	138,46 ₺	18.000,00 ₺
	2. KAT		136	10.661,76 ₺	1.450.000,00 ₺	102,94 ₺	14.000,00 ₺
	TOPLAM				10.150.000,00 ₺		84.000,00 ₺
2	3. KAT	OTEL	165	4.545,45 ₺	750.000,00 ₺	27,27 ₺	4.500,00 ₺
	4. KAT		165	4.545,45 ₺	750.000,00 ₺	27,27 ₺	4.500,00 ₺
	5. KAT		165	4.545,45 ₺	750.000,00 ₺	25,76 ₺	4.250,00 ₺
	6. KAT		165	4.242,42 ₺	700.000,00 ₺	25,76 ₺	4.250,00 ₺
	7. KAT		165	4.242,42 ₺	700.000,00 ₺	25,76 ₺	4.250,00 ₺
	8. KAT		165	4.242,42 ₺	700.000,00 ₺	25,76 ₺	4.250,00 ₺
	9. KAT		165	3.939,39 ₺	650.000,00 ₺	24,24 ₺	4.000,00 ₺
	ÇATI KAT		160	2.187,50 ₺	350.000,00 ₺	23,44 ₺	3.750,00 ₺
	TOPLAM				5.350.000,00 ₺		33.750,00 ₺
GENEL TOPLAM					15.500.000,00 ₺		117.750,00 ₺

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda aşağıdaki değer tablosunda detaylandırıldığı üzere değerlendirme konusu 2 adet bağımsız bölüm için **15.500.000,00 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 üretimi maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma-payıları



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**

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 45.500 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
205 m <sup>2</sup>	X	43.415 TL/m <sup>2</sup>	=	8.900.000,00-TL

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

Rapora konu taşınmazların yer aldığı binanın toplam 2244m<sup>2</sup> kapalı alanı bulunmaktadır. Taşınmazların ruhsat ve iskan belgelerinde yapı birim maliyeti belirtilmemiş olup yerinde yapılan gözlemlerde yapı sınıfı 4B olarak takdir edilmiştir. Bu birim maliyet değeri ise her yıl Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından resmi gazetede yayımlanan "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2020 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ" esasına göre belirlenmiştir. Buna göre;

Kapalı Alan		Yapı Birim Maliyeti		Amortisman		Mevcut Yapı Değeri
2.244 m <sup>2</sup>	x	1.850,00 TL/m <sup>2</sup>	x	0,90	=	~ 3.735.000-TL

Değer düzeltmesi yapılarak 1046 ada 27 parsel üzerinde bulunan yapı birim maliyeti mevcut durum değeri **3.735.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir.

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

### 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
8.900.000 TL	+	3.735.000 TL	=	12.635.000,00 TL

Sonuç olarak maliyet yöntemine göre toplamda **12.635.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

### Δ Sigortaya Esas Yapı Değerleri

Kapalı Alan		Yapı Birim Maliyeti		Mevcut Yapı Değeri TL
2244,00 m <sup>2</sup>	x	1.850 TL/m <sup>2</sup>	=	~ 4.151.400,00-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 için 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:

NET KURUMSAL  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:1/1 Yenimahalle/ANK.  
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34  
Maltepe V.D. 651 054 93 89 /ic.Sic.No:256696  
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00-TL  
Mersis No: 0631054938900019



Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelinine 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 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 taşınmazlar ile benzer özelliklerdeki otellerin fiyatlama yöntemleri incelenmiştir. Ayrıca bölgedeki benzer tarzdaki otellerin kabul edilebilir doluluk oranları ve diğer verileri baz alınarak, mevcut projedeki oda kapasitesi de göz önünde bulundurulmuş bir sonuç elde edilmiştir.

Rapora konu taşınmazlardan 1 numaralı bağımsız bölümün hâlihazırda herhangi bir direkt 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 olarak 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 180-TL arasında değişmektedir. Taşınmazın zemin katında yer alan 1 nolu bağımsız bölümün Pazar yaklaşımı yönteminden elde edilen aylık 84.000 TL lik kira getirisi, aşağıdaki tabloda kira geliri olarak eklenmiştir olup aşağıda bulunan Gelir Yaklaşımı Tablosu düzenlenmiştir. Son dönemde

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



yaşanan pandemi sebebi ile ülkedeki birçok sektör gibi turizm sektörü de bu durumdan olumsuz şekilde etkilenmiştir.

Rapora konu taşınmazlardan 2 numaralı bağımsız bölümün 2020 yılı doluluk oranı geçmiş yıllara nazaran düşüktür. Bu durumun olağan dışı ve geçici olduğu kanaatiyle doluluk oranı vb. diğer gelir durumları geçmiş yıllara ait veriler göz önünde bulundurularak belirlenmiştir.

PROJE BİLGİLERİ (OTEL BİNASI VE DUKKAN)					
Toplam İnşaat Alanı	2244	m <sup>2</sup>			
YENİLEME GİDERİ (5 Yılda 1)					
Alanlar İçin	475,00	TL/m <sup>2</sup>			
Yapı İnşaat Maliyeti	1.065.900	TL			
Toplam İnşaat Maliyeti	1.065.900,00	Türk Lirası			
OTEL GELİR-GİDER TABLOSU (YILLIK)					
	Oda Sayısı	Oda Fiyatı (TL)	Doluluk Oranı	Gün Sayı	Toplam
Konaklama Geliri	35	160	64%	365	1.308.160 ₺
Diğer Gelirler					
Kiralama ve Reklam Gelirleri					1.008.000 ₺
Toplam Gelir					2.316.160 ₺
Faaliyet Gideri (%30)					694.848 ₺
Vergi (%22)					356.689 ₺
Net Gelir					1.264.623 ₺
ÖNGÖRÜLER					
OTEL Gelirleri Artış Oranı	5,00%				
Kapitalizasyon Oranı	8,33%				
İşletme Dönemi	10 yıl				
Yenileme Dönemi	4 yılda bir				
Yenileme Tutarı	1.065.900 ₺				
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	31.12.2020	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	31.12.2030
Toplam Gelir	2.316.160 ₺	2.431.968 ₺	2.553.566 ₺	2.681.245 ₺	2.815.307 ₺	2.956.072 ₺	3.103.876 ₺	3.259.070 ₺	3.422.023 ₺	3.593.124 ₺	3.772.781 ₺
Artık Değer											47.556.058 ₺
Yenileme gideri (-)					1.065.900 ₺				1.065.900 ₺		
Faaliyet Gideri (%30)	694.848 ₺	729.590 ₺	766.070 ₺	804.373 ₺	844.592 ₺	886.822 ₺	931.163 ₺	977.721 ₺	1.026.607 ₺	1.077.937 ₺	1.131.854 ₺
Brüt Gelir	1.621.312 ₺	1.702.378 ₺	1.787.496 ₺	1.876.871 ₺	1.970.715 ₺	2.069.251 ₺	2.172.713 ₺	2.281.349 ₺	2.395.416 ₺	2.515.187 ₺	2.640.927 ₺
Vergi (%22)	356.689 ₺	374.523 ₺	393.249 ₺	412.912 ₺	433.617 ₺	455.235 ₺	477.997 ₺	501.897 ₺	529.494 ₺	553.341 ₺	577.934 ₺
Net Gelir	1.264.623 ₺	1.327.855 ₺	1.394.247 ₺	1.463.960 ₺	1.537.098 ₺	1.614.016 ₺	1.694.716 ₺	1.779.452 ₺	1.867.922 ₺	1.961.846 ₺	2.063.000 ₺
Bugünkü Değer (TL)	1.264.623	1.130.089	1.009.867	902.434	370.257	720.640	643.976	575.468	285.421	459.541	7.805.374
Bugünkü Değer Toplamı	15.167.690 ₺										

#### Nakit Akışında Kullanılan Veriler:

- 1.) Bölgede yapılan araştırmalara göre oda fiyatı 160TL/gün ve ortalama %64 doluluk öngörülmüştür.
- 2.) Gecelik konaklama bedeli Oda kahvaltısı ve KDV dahil olarak belirlenmiştir.
- 3.) Otelin konaklama dışı geliri; 1 nolux bölümüne bölünmüş kira geliri olarak aylık 84.000 TL eklenmiştir.
- 4.) Diğer gelirler kapsamında (fotoğraf vb.) 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 imarı uygun, finansal açıdan gerçekleştirilebilir olması temeline dayanmaktadır.
- 8.) Yenileme maliyeti olarak öngörülen 500 TL/m<sup>2</sup> 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 sonrasındaki gayrimenkulün satıldığı varsayımına dayanarak hesaplanan değerdir. Kapitalizasyon oranı yardımıyla yapılan artık değer hesaplamasında, TIP 1 tarafından önerilen, uluslararası alanda yapılan güncel değerleme çalışmalarında olduğu gibi, son dönemi takip eden yılın gelirinin kullanılmasıdır. Proje için periyodunun sonunda gayrimenkulü satın alacak olan yatırımcının da gelecek yılın getirisine 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 sonuca kadar olan nakit akışlarının öngörülen son yılı indirgenmiş haline artık değer denir.

\*TIP1 (International Valuation Standards Council) 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 15.170.000,00 TL bedel belirlenmiştir.

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



#### 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 : **84.000,00 TL/ay**

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

Söz konusu ana 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 gerçekleştirilebileceği 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 Arsaların 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			
<b>Kat Karşılığı</b>	55%	<b>Yapı Birim Maliyeti</b>	1.560,00 ₺
<b>Arsa Alanı</b>	205,00	<b>Proje Maliyeti</b>	3.348.000,00 ₺
<b>TAKS</b>			
<b>KAKS</b>			
<b>Ruhsat Alanı</b>	2160,00		
		<b>OFİS</b>	
<b>Alanı</b>	<b>Adedi</b>	<b>m2 birim Fiyatı</b>	
50,00	27,000	6.500,00 ₺	
		8.775.000,00 ₺	
		<b>DÜKKAN / TİCARİ</b>	
<b>Alanı</b>	<b>Adedi</b>	<b>m2 birim Fiyatı</b>	
400,00	1,000	23.000,00 ₺	
		<b>İşyeri Toplam Değeri</b>	
		9.200.000,00 ₺	
		<b>Dükkan Var mı?</b>	<b>EVET</b>
<b>Toplam Ciro</b>	17.975.000,00 ₺		
<b>Arsa Sahibine Düşen Değeri</b>	9.886.250,00 ₺		
<b>Proje Süresi</b>	24		
<b>Proje Riski</b>	5%	494.312,50 ₺	
<b>Finansman Maliyeti</b>	5%	494.312,50 ₺	
<b>Arsa Değeri</b>	8.897.625,00 ₺		
<b>Arsa AY Değeri</b>	43.901,56 ₺		
<b>Kat Karşılığı Yöntemine Göre Karlılık Oranı</b>			
<b>Müteahhite Maliyet</b>	3.348.000,00 ₺		
<b>Müteahhit Geliri</b>	8.088.750,00 ₺		
<b>Kar /Zarar</b>	4.740.750,00 ₺		
<b>Arsayı Satın Alarak Proje Bedeli</b>	12.245.625,00 ₺		
<b>Müteahhit Karı</b>	5.729.375,00 ₺		
<b>Karlılık Oranı</b>	0,4679		

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

#### 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 taşınmazların 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 değerlemede 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.

Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç: **15.500.000,-TL**

Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç: **12.635.000, TL**

Gelir İndirgeme Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç: **15.170.000,-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 Gerekleri 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 Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

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

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

Değerleme konusu arsa veya arazi değildir, parsel üzerinde rapor içerisinde bilgileri detaylı şekilde verilen taşınmaz 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 portföyünde bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

**7. SONUÇ**

**7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Bu rapor, Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Ankara İli, Çankaya İlçesi ve Cumhuriyet Mahallesi, 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 bulundurulmuş ve 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; 15.170.000,00-TL ve Yazıyla; (On Beş Milyon Yüz Yetmiş Bin Türk Lirası)**

Değerleme konusu taşınmazların KDV hariç aylık toplam 117.750 TL değer takdir edilmiştir.

**1 nolu bağımsız bölüm işyeri için kira değeri aylık 84.000,00 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: 17.900.600,00-TL dir.*

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

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



## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

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

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

## 9. RAPOR EKLERİ

Δ Tapu, Takyidat Belgeleri, Proje, Ruhsat ve İskan Belgeleri

Δ İnşaat Sözleşme Örneği ve Diğer Belgeler

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri

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