



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2021 – 1727

Kasım, 2021

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 83 89 Tic.Sic.No:258696
www.netgd.com.tr / Sermaye:1.200.000,00-TL
Mersis No: 0631054938900019



Talep Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	29.11.2021
Rapor Numarası	Özel 2021 - 1727
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 Dokuz (59) 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 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 89 89 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00:TL
Mersis No: 0831054938900019

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 ile 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 için 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 için Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri ile 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 ile 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 ile 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 Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	11
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	11

4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	17
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	18
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	18
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	18
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	18
5.1	Pazar Yaklaşımı	21
5.2	Maliyet Yaklaşımı	25
5.3	Gelir Yaklaşımı	27
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	31
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	32
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	32
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	32
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	32
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	32
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	33
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	33
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	33
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	33
7.	SONUÇ	33
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	33
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	34
8.	UYGUNLUK BEYANI	35
9.	RAPOR EKLERİ.....	35

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	Özel 2021-1727 / 29.11.2021
Değerleme Konusu ve Kapsamı	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.
Taşınmazın Açık Adresi	Cumhuriyet Mah. Atatürk Bulvarı no: 63 / 1 ÇANKAYA / ANKARA (UAVT : 1047416407) Cumhuriyet Mah. Atatürk Bulvarı no: 63 / 2 ÇANKAYA / ANKARA (UAVT : 1546686070)
Tapu Kayıt Bilgisi	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.
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Taşınmazlardan 1 numaralı bağımsız bölüm Halk Bank Şubesi olarak kullanılmakta, 2 numaralı bağımsız bölüm otel olarak kullanılmaktadır.
İmar Durumu	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.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Konu taşınmazların herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
Piyasa Değeri	18.600.000,00-TL (On Sekiz Milyon Altı Yüz Bin Türk Lirası)
KDV Dahil Piyasa Değeri	21.948.000,00-TL (Yirmi Bir Milyon Dokuz Yüz Kırk Sekiz Bin Türk Lirası)
Açıklama	Taşınmazlar, yerinde görülmüş, kullanım durumları, yapı kalitesiyle birlikte her kat incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Kadir Onur ÇİFCİ – SPK Lisans No: 406200 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

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: 694 454 93 97 Tic.Sic.No:258696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00-TL
Mersis No: 063 054938900019

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 01.10.2021 itibariyle başlanmış 26.11.2021 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 29.11.2021 tarihinde Özel 2021-1725 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 taşınmazlara ait güncel 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 21.01.2021 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Kadir onur ÇİFCİ 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 Son 3 yıl içerisinde 2019 tarih 1107 rapor numarası ve 2020 tarih 1246 rapor numarası ile değerlendirme raporları 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 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 : 1.020.000.000,-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, 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.

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 üzerinde 205,00 m² yüzölçümüne sahip arsa üzerine kurulmuştur. Yakın çevresi genellikle ticari maksatlı gelişmiştir. Bölge 8-10 katlı apartman tipi yapılar 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: 39.9252500 Boylam: 32.8552660

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sıyrık Sk.No:7/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D./633 054 97 89 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.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 ²
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 ²
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

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: Yönetim Planı : 20.09.2016 - (30.09.2016 - 73681) (Müşterek)

Eklenti: E: 1 DEPO (30.09.2016 – 73681) (1 numaralı bağımsız bölüm için)

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 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 imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

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

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

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

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

Mimari Proje : 03.06.2014

Yeni Yapı Ruhsatı : 07.07.1966 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 : 22.06.1968 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 in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in 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 değerlendirme yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Ankara, Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti, Ankara ilinin merkezi, Türkiye'nin en kalabalık ikinci ve dünyanın en kalabalık otuz sekizinci kenti. Topraklarının büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nin Yukarı Sakarya bölümünde yer alır. Türkiye'nin coğrafi merkezine yakın olduğu için, hem konum hem de işlev itibarıyla Türkiye'nin kalbi benzetmesi yapılır. Ankara; kedisi, keçisi ve bu keçinin yünü, tavşanı, armudu, balı, çiğdemi ve Kalecik Karası denilen misket üzümü ile ünlüdür. Ortalama 938 m rakıma sahip olan kentin nüfusu, 2020 yılı itibarıyla 5.663.322 kişidir. Bilinen tarihi en az 10 bin yıl öncesine, Eski Taş Çağı'na ulaşan Ankara, Hattileri, Hititleri, Frigleri, Lidyalıları, Ahamenişleri (Persler), Makedonyalılar, Galatları (Keltler), Romalıları, Selçuklular ve Osmanlıları ağırlamış, Batı ve Doğu medeniyetlerine ev sahipliği yapmıştır. Geçmişte, Galatlar'ın bir boyu olan Tektosaglara ve sonrasında Friglere başkentlik yapmış olan kent, 1923'ten beridir de Türkiye Cumhuriyeti'ne başkentlik etmektedir.

Ankara, Sakarya Nehri'ni besleyen Ankara Çayı'nın geçtiği ovanın doğu kenarında kurulmuştur. Çubuk Ovası, kenti çevreleyen verimli bir tarım alanıdır. Sonradan Ankara Kalesi'nin kurulduğu tepenin ve eteklerinin sarp yamaçlı olması, tarihte bölgeyi düşman saldırılarına karşı korunaklı kılmaktaydı. Bentderesi'nin dar vadisi, Ankara Kalesi'nin bulunduğu volkanik tepeyi, yaylanın ovaya hakim dik kenarından ayırdığından, askeri öneme haizdir. Kuruluş tarihi kesin olarak bilinmemekle beraber, kentin bilinen tarihi Eski Taş Çağına (yak. M.Ö. 2 milyon - M.Ö. 10 bin)[22] kadar uzanmaktadır. Bu döneme ait çeşitli eserlere Gâvurkale, Ergazi, Lodumlu ve Maltepe'de rastlanmıştır.

Ankara, doğuda Kırıkkale ili'ne bağlı Bahşılı ve Yahşihan, kuzeydoğuda Ankara ili'ne bağlı Kalecik, kuzeyde Çankırı ili'ne bağlı Şabanözü, ve Ankara ili'ne bağlı Kızılcahamam, kuzeybatı ve batıda Ankara ili'ne bağlı Gündül ve Beypazarı, güneyde Ankara ili'ne bağlı Polatlı ve Haymana, güneydoğuda ise Ankara ili'ne bağlı Bala ile komşudur. Sakarya Nehri'nin kollarından Ankara Çayı, kentin merkezinden geçmektedir. Bu çayın üzerinde, Anadolu Selçuklu Sultanı I. Alaeddin Keykubad zamanında yaptırılan Akköprü bulunmaktadır.

Genel olarak Karasal İklimin hüküm sürdüğü Ankara'da, kışlar soğuk ve kar yağışlı, yazlar ise sıcak ve kuraktır. Yağışlar en çok ilkbahar mevsimindedir. Karın yerde kalma süresi ortalama 62 gündür. Gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunur. En sıcak aylar Temmuz (ortalama 23,4 °C) ve Ağustos (ortalama 23,9 °C), en soğuk aylar ise Ocak (ortalama 0,6 °C) ve Şubat (ortalama 1 °C) olarak belirlenmiştir.

Kent içi ulaşımda son zamanlarda en yoğun taşımacılık metro ile yapılmaktadır. EGO Genel Müdürlüğü tarafından işletilen Ankara metrosu günde yaklaşık 150.000 yolcu taşımaktadır. Metro ağında halihazırda Metro ve Ankaray adı altında iki ayrı taşıma sistemi çalışmaktadır. Ankaray Metroya göre daha hafif bir raylı sistemdir.

Kentin kuzeyinde yer alan Esenboğa Uluslararası Havalimanı kente havayolu ile giriş çıkışı sağlayan en önemli noktadır. 2006 yılında tamamen yenilenip kapasitesi ve işlevi çağdaşlaştırılmıştır. Havalimanını kent merkezine bağlayan yol da tamamen yenilenmiş ve yeni geçitler devreye sokulmuştur. Havayolu ile kente ulaşmanın bir başka yolu da ordunun hizmetindeki Etimesgut Askeri Havalimanıdır. Bu havalimanı sivil uçuşlar için kullanılsa da gerektiğinde alternatif olarak kullanılabilir. Kente giriş çıkışlarda diğer önemli yer Ankara Şehirlerarası Terminal İşletmesi yani kısaca AŞTİ'dir. Avrupanın en büyük otobüs terminalleri arasında yer alan tesislerde restoranlar, emeneciler, büfeler ve firmalar için servis istasyonları da bulunur. Tesislerin Ankaray bağlantısı olduğu gibi (taksiservisi) de vardır.

Kentin büyük merkezlere uzaklığı (km) şöyledir: İstanbul 454, Antalya 544, Bursa 380, Diyarbakır 981, Eskişehir 232, Gaziantep 682, İzmir 582, Konya 258, Samsun 417, Kayseri 310, Erzurum 880 km.

Çankaya ilçesi: Ankara'nın başkent olması ile birlikte Türkiye'nin yönetim merkezi durumuna gelmiştir. Çankaya, 925.828 kişilik yerleşik nüfusu itibarıyla Ankara'nın ikinci, Türkiye'nin dördüncü en büyük ilçesi konumundadır. Türkiye'nin en kalabalık ilçelerinden biri olarak nüfusu pek çok ilden daha fazladır. Gün içinde iki milyona kadar çıkabilmektedir. 102 lise ve 13 üniversitesi ile ilçe önemli bir eğitim kentidir. Çankaya, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısındaki Yukarı Sakarya Bölümü'nde yer alır. Çankaya'nın doğu ve kuzeydoğusunda yine Ankara iline bağlı Mamak ve Altındağ, güneyinde Gölbaşı, batısında ise Etimesgut ilçeleri bulunur. Çankaya, Orta Anadolu'nun düzlükleri ortasında kayalık bir alanda kurulmuştur. Bu kayalık alan, artık kentin merkezinde küçük bir ada niteliğindedir. Bu adayı yükselttiler çevreler, ortada bir çanak bırakırlar. Eskiden bataklık olan bu çanak, Cumhuriyet döneminde kurularak yerleşime açılmıştır. Ankara ilinin en yüksek ikinci nüfusuna sahip ilçesi olan Çankaya'nın nüfusu 2020 sayımlarına göre 925.828 kişidir.[22] İlçe ayrıca Türkiye'nin de nüfus bakımından en büyük dördüncü ilçesi konumundadır. 2000 nüfus sayımında 769.331 olan nüfus 21 yılda yaklaşık 156.497 kişi artmıştır. Bir milyona yaklaşan nüfusun 445.235'i erkek; 480.593'ü kadındır. Nüfusun tamamı kentte yaşar.



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

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

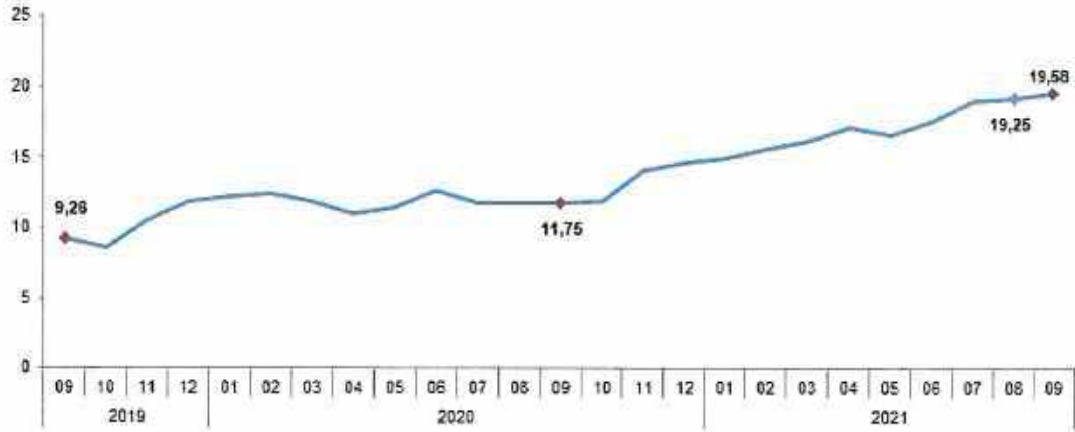
Δ Nüfus;



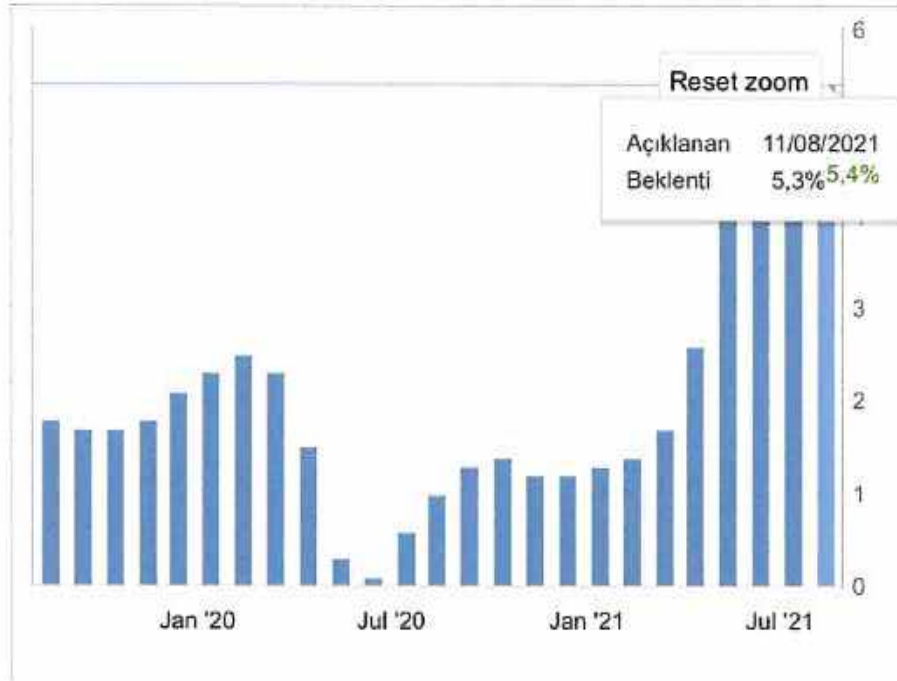
Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır. (TÜİK)

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Eylül 2021

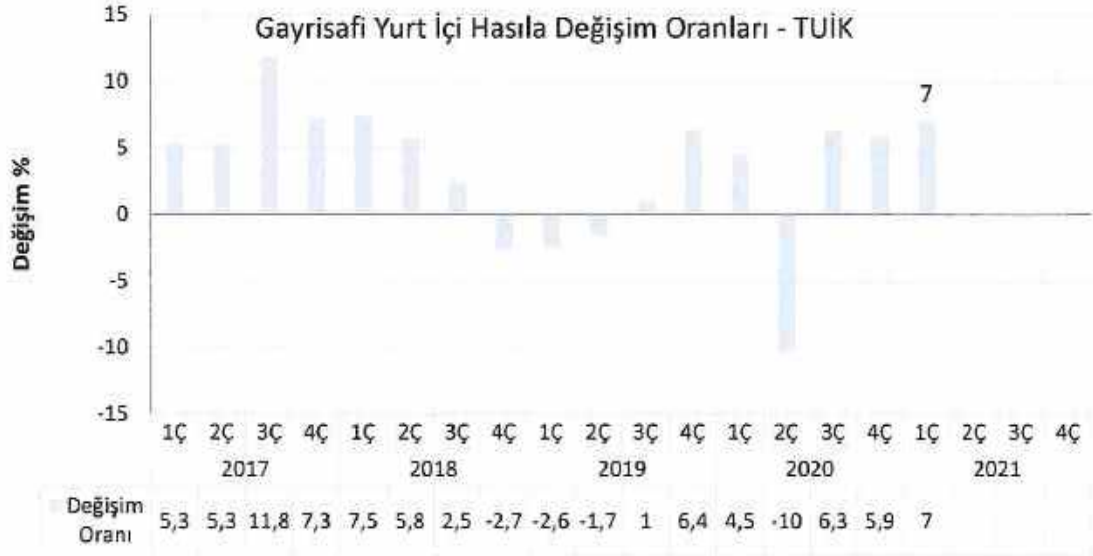


TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %1,25, bir önceki yılın Aralık ayına göre %13,04, bir önceki yılın aynı ayına göre %19,58 ve on iki aylık ortalamalara göre %16,42 artış gerçekleşti. (TUİK.)



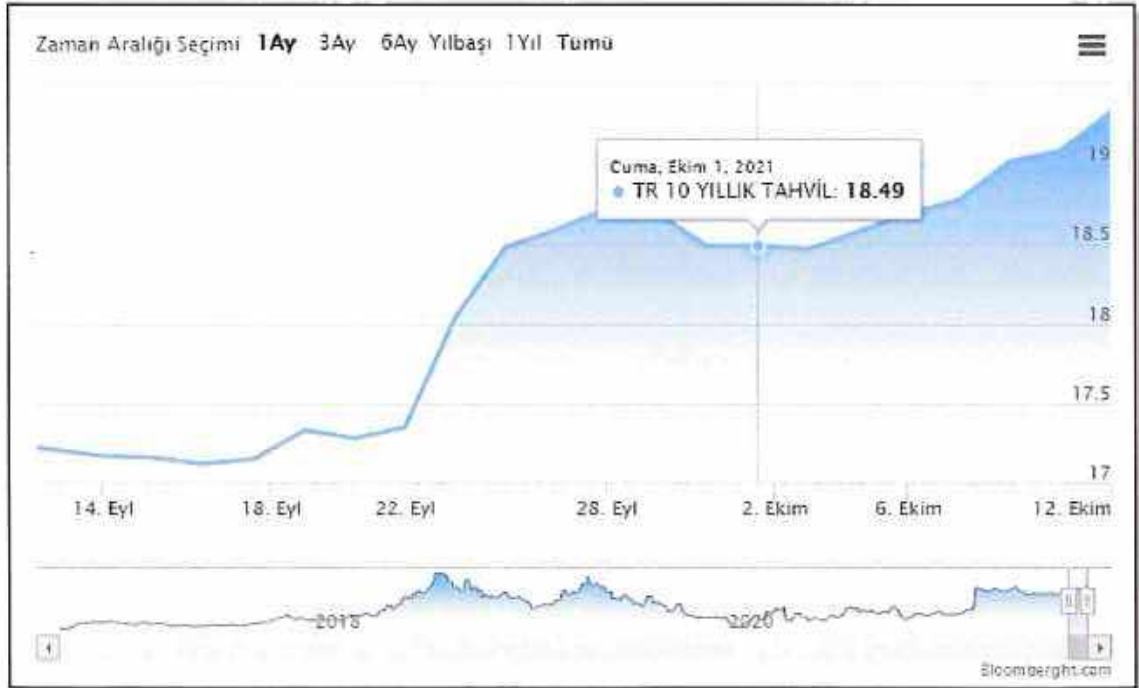
A.B.D son yıl tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek Ağustos ayı itibariyle % 5,4 seviyesine gelmiştir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri:

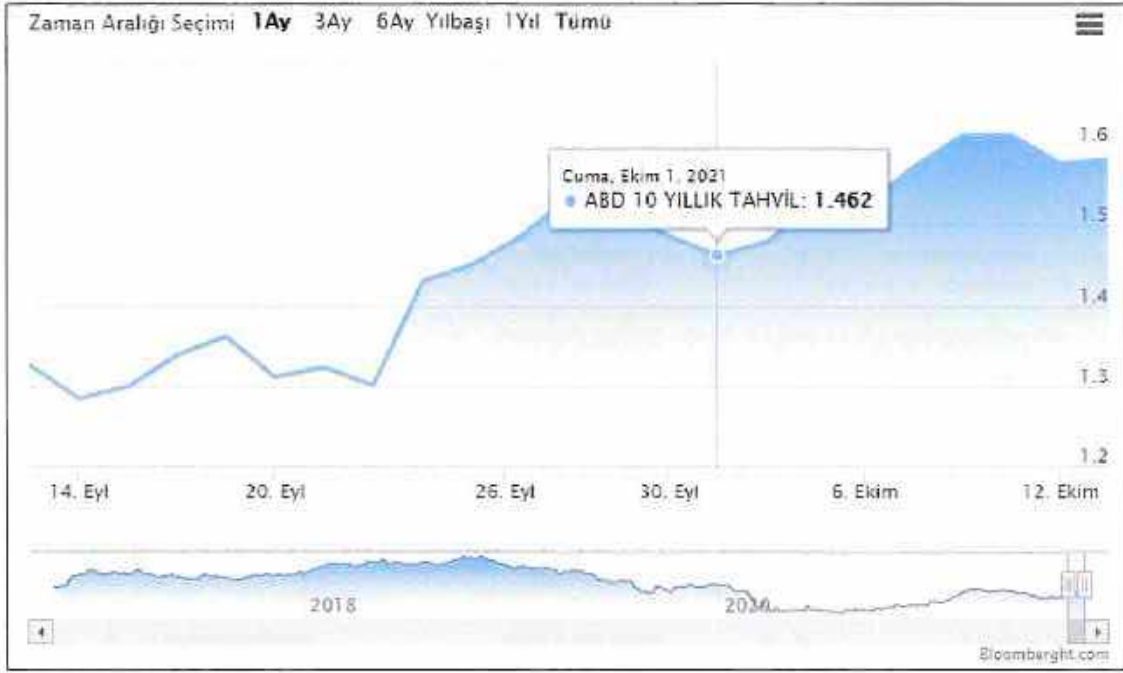


Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYİH) 2021 yılı birinci çeyreğinde %7,0 artmıştır. 2021 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; bilgi ve iletişim faaliyetleri %18,1, diğer hizmet faaliyetleri %14,4, sanayi %11,7, tarım %7,5, hizmetler %5,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %5,3, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,7, finans ve sigorta faaliyetleri %2,9, inşaat %2,8 ve gayrimenkul faaliyetleri %2,4 artmıştır. (TÜİK)

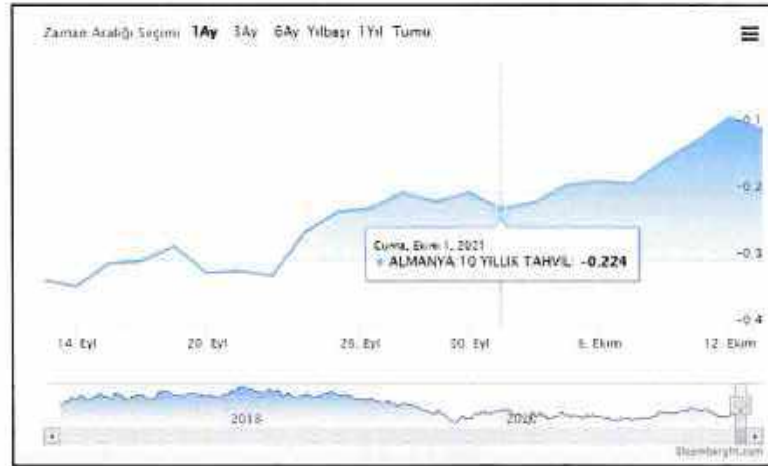
Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi:



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyredirken 2018 yılı 2. çeyreğiyle birlikte artışa geçerek %20 ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Ekim 2021 itibarıyla ortalama %18,49 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama 0,6% ya kadar gerilemiştir. Ekim 2021 itibariyle ortalama 1,462 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

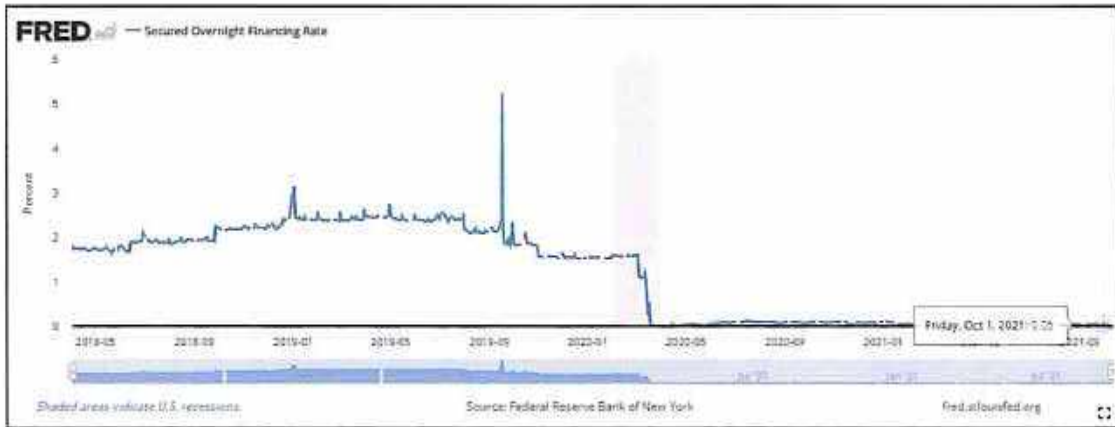


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup günümüzde de seyrini negatif yönlü sürdürmektedir. Ekim 2021 itibariyle ortalama -0,224 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com).

LIBOR Faiz Oran Değişimi;

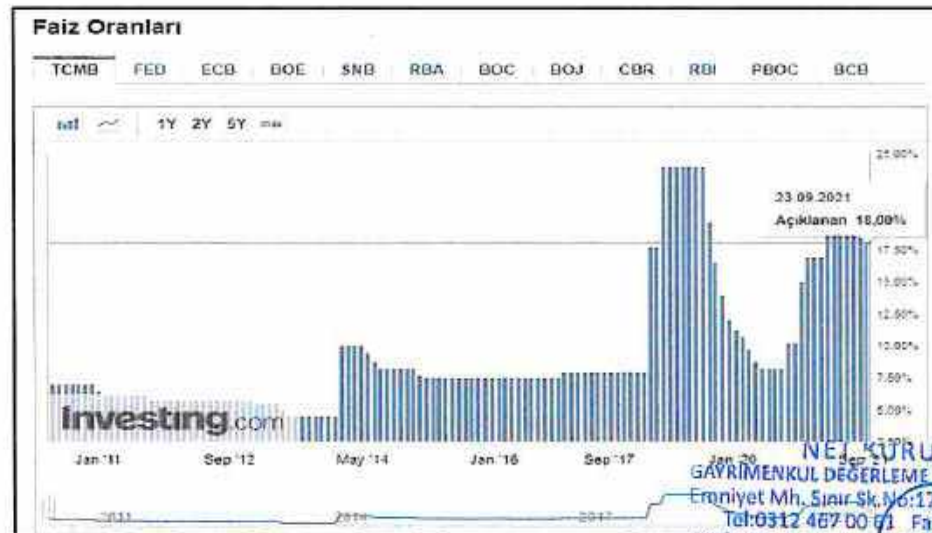


TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor faizi oranı 30.06.2021 itibarıyla alış %19,02 seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ekimsonrası %18-19 seyrine devam etmektedir.



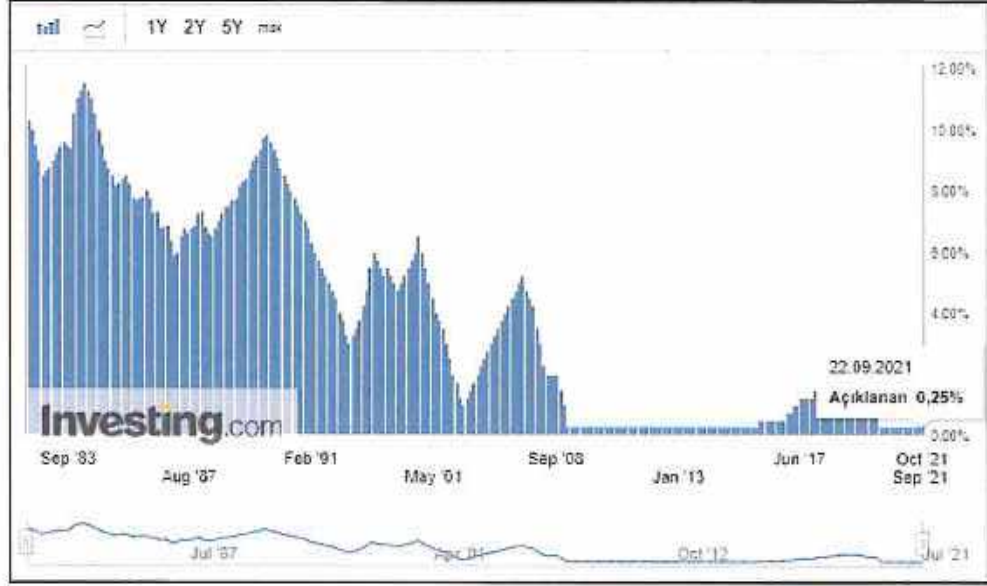
ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faizi oranı 30.06.2021 itibarıyla 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı kimli itibarıyla 0,5% altında seyrine devam etmektedir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh., Sınav Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe v.D. 631 054 93 75 Tic.Sic.No:258696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00,-TL
Mersis No: 0633 05493 8900019

Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 19,00% dur. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüş Ekim 2021'de tekrar artışa geçerek rapor tarihi itibariyle %18,00 dur.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2021 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altında seyrine devam etmektedir.

A 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 düzendeki 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 bundan 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. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumsuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibariyle 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 konumlanmaktadır. 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 camerkanlı 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. Taşınmazın 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 ortak alandan kazanılan 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 78 m² 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 kaplanmalı, duvarlar duvar kağıdı ile kaplı, dış hacimlerinde zeminler ve duvarlar seramik kaplanmalıdır. 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 Gerekli 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 bilgilili 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

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

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

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

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

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

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

(h) "Tarafların bilgilili 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 bilgilendirilmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konularını 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 kullanımudur. 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 göstere 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 sayısalılaştırıldıklarına 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 [Satılık Bina]: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bulvar üzerinde ticari sirkülasyonun daha yoğun olduğu kesimde konumlu 370 m2 arsa alanına ve 2500 m2 kapalı kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen bina 24.500.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Taşınmazın pazarlık sonucunda 23.000.000 TL bedelle satın alınabileceği düşünülmektedir.

Not: Emsal taşınmazın değerlendirme konusu taşınmaza göre ticari sirkülasyonun daha yoğun olduğu bölgede yer alması avantajlı yönüdür.

Yapı Değeri: 2500 m2 x 1800 TL/m2 x 0,89 amortisman = ~4.000.000 TL

Arsa Değeri: 23.000.000 TL – 4.000.000 TL = 19.000.000 TL

Turyap Çukurambar Temsilciliği: 0 555 100 30 60

Emsal 2 [Satılık Bina]: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bulvar üzerinde 410 m2 arsa alanına ve 2000 m2 kapalı kullanım alanlı olduğu beyan edilen 10 katlı komple bina 23.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Taşınmazın pazarlık sonucunda 21.750.000 TL ye satılabileceği düşünülmektedir.

Not: Değerleme konusu taşınmaz ile benzer şerefiyedir.

Yapı Değeri: 2000 m2 x 1.800 TL/m2 x 0,90 amortisman = 3.240.000 TL

Arsa Değeri: 21.750.000 TL – 3.240.000 TL = 18.510.000 TL

İlgilisi: 0 532 208 81 81

Emsal 3 [Satılık Bina]: -Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde 450 m2 arsa alanına ve 2360 m2 kapalı kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen komple bina 17.500.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Taşınmazın pazarlık sonunda 17.000.000 TL bedelle satın alınabileceği düşünülmektedir.

Not: Emsal taşınmazın değerlendirme konusu taşınmaza göre ticari hareketliliğin daha az olduğu Mithat Paşa Caddesinde yer alması olumsuz yönüdür. Değerleme konusu taşınmaz emsal taşınmaz göre yapı kalitesi bakımından avantajlıdır.

Yapı Değeri: 2360 m² x 1.800 TL/m² x 0,90 amortisman = ~3.825.000 TL

Arsa Değeri: 17.000.000 TL – 3.825.000 TL = 13.175.000 TL

Bengisu Gayrimenkul: 0 552 763 07 48

Emsal 4 [Satılık Bina]: Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde Mithatpaşa Caddesi ile Tuna Sokak kesişiminde köşe başı parselde (1044 ada 2 parsel) konumlu 537 m² arsa alanına ve 3200 m² kapalı kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen komple bina 30.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Taşınmazın pazarlık sonucunda 28.500.000 TL bedelle satın anılabileceği düşünülmektedir.

Yapı değeri: 3200 m² x 1.800 TL/m² = 5.760.000 TL

Arsa Değeri: 28.500.000 TL – 5.760.000 TL = 22.740.000 TL

Coldwell Banker: 0 312 440 57 47

EMSA DÜZELTME TABLOSU (ARSA)								
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Brüt alanı (m ²)	370,00m ²		410,00m ²		450,00m ²		537,00m ²	
Satış fiyatı	19.000.000 TL		18.510.000 TL		13.175.000 TL		22.740.000 TL	
m ² birim fiyatı	51.351 TL		45.146 TL		29.278 TL		42.346 TL	
Pazarlık	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
Konum şerefiyesi	5%	-	10%	+	60%	+	15%	+
Kullanım alanı şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
İndirgenmiş birim fiyat	48.784 TL		49.661 TL		46.844 TL		48.698 TL	
Ortalama Birim fiyat	48.497TL/m ²							

Emsal 5 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bulvar üzerinde 120 m² zemin, 150 m² bodrum, 150 m² 1.kat kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 10.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.

İndirgenmiş alan: (150 m² / 5) + (150 m² / 2) + 120 m² = 225 m²

Not: Emsal taşınmazın bodrum katı 1/5 oranında 1. Katı ½ oranında zemin kat değerine indirgenmiştir.

Salim Taşçı Emlak: 0 542 719 53 77

Emsal 6 [Satılık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bulvar üzerinde 130 m² zemin 160 m² 1. Kat 160 m² bodrum kat kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 10.250.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. 130 m² + (160 m² / 5) + (160 m² / 2) = 242 m²

Not: Emsal taşınmazın bodrum katı 1/5 oranında 1. Katı ½ oranında zemin kat değerine indirgenmiştir.

Marka Emlak: 0 542 810 68 69

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 93 45 Tic. Sic. No: 258696
www.netgd.com.tr Sermaye: 1.200.000,00- TL
Mersis No: 063 054938900019

Emsal 7 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bulvar üzerinde 30-35 yıllık binanın 6. Katında konumlu 2+1 oda hacimlerine ve 65 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen ofis 450.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0506 737 89 19

Emsal 8 [Satılık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde 20 yıllık 10 katlı binanın 6. Katında konumlu 65 m² kullanım alanın sahip olduğu beyan edilen ofis 500.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.

Alev Teknik Arsa Ve Emlak Ofisi : 0 312 213 64 47

EMSAL DÜZELTME TABLOSU								
İçerik	SATILIK DÜKKAN				SATILIK OFİS			
	Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8	
Brüt alanı (m ²)	225,00m ²		242,00m ²		65,00m ²		65,00m ²	
Satış fiyatı	10.000.000 TL		10.250.000 TL		450.000 TL		500.000 TL	
m ² birim fiyatı	44.444 TL		42.355 TL		6.923 TL		7.692 TL	
Pazarlık	3%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum şerefiyesi	0%	-	0%	+	0%	+	0%	+
Kullanım alanı şerefiyesi	0%	-	10%	+	0%	-	0%	-
Yapı kalitesi şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	-	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	43.111 TL		44.473 TL		6.577 TL		7.308 TL	
Ortalama Birim fiyat	43.792TL/m²				6.942TL/m²			

Emsal 9 [Kiralık Dükkan]: Konu taşınmazların yakın çevresinde 55 m² zemin kat kullanımına sahip olduğu beyan edilen dükkan vasıflı taşınmaz 30.000 TL/ay bedelle pazarlıklı olarak kiralıktır.

Esra Gayrimenkul: 0 552 763 18 24

Emsal 10 [Kiralık Dükkan]: Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda ticari sirkülasyonun daha yoğun olduğu bölgede 35 m² zemin kat kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen 30 m² olduğu düşünülen dükkan vasıflı taşınmaz 25.000 TL/ay bedelle kiralıktır.

İlgilisi: 0 535 526 80 58

Emsal 11 [Kiralık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede 60 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen ofis 1.800 TL/ay bedelle kiralıktır.

Adam Gayrimenkul: 0 312 241 82 31

Emsal 12 [Kiralık Ofis]: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede 2. Katta, 110 m² kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen ofis 3.500 TL/ay bedelle kiralıktır.

İlgilisi: 0 533 223 40 16

EMSAL DÜZELTME TABLOSU								
İçerik	KİRALIK DÜKKAN				KİRALIK OFİS			
	Emsal 9		Emsal 10		Emsal 11		Emsal 12	
Brüt alanı (m ²)	55,00m ²		30,00m ²		60,00m ²		110,00m ²	
Satış fiyatı	30.000 TL		25.000 TL		1.800 TL		3.500 TL	
m ² birim fiyatı	545 TL		833 TL		30 TL		32 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	0%	-	0%	-
Konum şerefiyesi	10%	-	20%	-	0%	+	0%	+
Kullanım alanı şerefiyesi	25%	-	35%	-	0%	-	0%	-
Yapı kalitesi şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	327 TL		333 TL		30 TL		32 TL	
Ortalama Birim fiyat	330TL/m²				31TL/m²			

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sıhhiye Cad. 2. Yeni Mahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 51 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 9 89 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Şifre:1.200.000,00-TL
Mersis No: 0631054938900019

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, 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' vasıfındadır. 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" vasıfındadır. 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 4.000 TL/m² ile 5.500 TL/m² arasında birim değerden satış, 25 TL/m²- 35 TL/m² 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 35.000.-TL/m² ile 45.000 TL/m² arasında değişebileceği, rapora konu taşınmaz ile benzer kullanım alanına sahip dükkan kiralalarının ise yine cadde cephesi ve kullanım alanına göre 250 TL/m² ile 350 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.

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 33 89 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Şerh:1.200.000.00-71
Mersis No: 0631054938900019

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 35.000 TL ile 45.000 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 4.000-5.000 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	11.250,00 ₺	1.800.000,00 ₺	59,38 ₺	9.500,00 ₺
	ZEMİN KAT		150	45.000,00 ₺	6.750.000,00 ₺	336,67 ₺	50.500,00 ₺
	1. KAT		130	15.384,62 ₺	2.000.000,00 ₺	161,54 ₺	21.000,00 ₺
	2. KAT		136	12.867,65 ₺	1.750.000,00 ₺	125,00 ₺	17.000,00 ₺
	TOPLAM					12.300.000,00 ₺	
2	3. KAT	OTEL	165	5.454,55 ₺	900.000,00 ₺	32,12 ₺	5.300,00 ₺
	4. KAT		165	5.454,55 ₺	900.000,00 ₺	32,12 ₺	5.300,00 ₺
	5. KAT		165	5.454,55 ₺	900.000,00 ₺	29,70 ₺	4.900,00 ₺
	6. KAT		165	5.000,00 ₺	825.000,00 ₺	29,70 ₺	4.900,00 ₺
	7. KAT		165	5.000,00 ₺	825.000,00 ₺	29,70 ₺	4.900,00 ₺
	8. KAT		165	5.000,00 ₺	825.000,00 ₺	29,70 ₺	4.900,00 ₺
	9. KAT		165	4.545,45 ₺	750.000,00 ₺	26,67 ₺	4.400,00 ₺
	ÇATI KAT		160	2.343,75 ₺	375.000,00 ₺	27,50 ₺	4.400,00 ₺
	TOPLAM					6.300.000,00 ₺	
GENEL TOPLAM					18.600.000,00 ₺		137.000,00 ₺

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda aşağıdaki değer tablosunda detaylandırıldığı üzere değerlendirme konusu 2 adet bağımsız bölüm için **18.600.000,00 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 dayanmasıdır.

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 48.780 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	48.780 TL/m ²	=	10.000.000,00-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. 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 2021 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	2.970,00 TL/m ²	x	0,90	=	~ 6.000.000-TL

Değer düzeltmesi yapılarak 1046 ada 27 parsel üzerinde bulunan yapının toplam mevcut durum değeri 6.000.000,00-TL olarak takdir edilmiştir.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

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

Arsa Değeri		Yapı Değeri		Arsa + Yapı Değeri Toplamı
10.000.000 TL	+	6.000.000 TL	=	16.000.000,00 TL

Sonuç olarak maliyet yöntemine göre toplamda 16.000.000,00-TL değer takdir edilmiştir.

Δ Sigortaya Esas Yapı Değerleri

Kapalı Alan		Yapı Birim Maliyeti		Mevcut Yapı Değeri
2244,00 m ²	x	2.970 TL/m ²	=	6.664.680,00-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 değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığı; 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 gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

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

Söz konusu parsel üzerinde 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 12,5 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 95.000 TL lik kira getirisi, aşağıdaki tabloda kira geliri olarak eklenmiştir olup aşağıda bulunan Gelir Yaklaşımı Tablosu düzenlenmiştir. Son dönemde yaşanan pandemi sebebi ile ülkedeki birçok sektör gibi turizm sektörü de bu durumdan olumsuz şekilde etkilenmiştir.

Rapora konu taşınmazlardan 2 numaralı bağımsız bölümün dünya genelinde yaşanan pandemi sebebiyle 2020 yılı doluluk oranı geçmiş yıllara nazaran düşüktür. Ancak 2021 yılında tekrar eski doluluk oranlarına yaklaştığı görülmüştür. Bu durumlar dikkate alınarak taşınmaz için nakit akışı tablosu düzenlenmiştir.

NAKİT AKIŞI

PROJE BİLGİLERİ		
Arsa Alanı	205,00	m ²
İmar Planına Göre Fonksiyonlar	TURİZM	
OTEL ALANLARI	2.244,00	m ²
Toplam İnşaat Alanı	2.244,00	m ²
YENİLEME GİDERİ		
Otel alanları	2.244,00	m ²
Toplam İnşaat Maliyeti	6.664.680,00	TL
Yenileme Gideri Yıllık Toplam Cironun %2 si alınarak hesaplanmıştır.		

OTEL GELİR-GİDER TABLOSU (2017)	Oda Sayısı	Oda Fiyatı (TL)	Doluluk Oranı	Gün Sayı	Toplam
Yıllık Konaklama Geliri	35	170	70%	365	₺1.520.225
Diğer Gelirler					₺0
Kira Geliri					₺1.140.000
Toplam Gelir					₺2.660.225
Faaliyet Gideri (%30)					₺798.068
Vergi (%22)					₺409.675
Net Gelir					₺1.452.483

ÖNGÖRÜLER	
OTEL Gelirleri Artış Oranı	8,00%
Kapitalizasyon Oranı	8,00%
İşletme Dönemi	10,00%
Yatırım Tutarı	0
İskonto Oranı	18,00%

Yıllar	1.11.2021	1.11.2022	1.11.2023	1.11.2024	1.11.2025	1.11.2026	1.11.2027	1.11.2028	1.11.2029	1.11.2030	1.11.2031
Toplam Gelir	€0,00	€2.660.225,00	€2.873.043,00	€3.102.886,44	€3.351.117,36	€3.619.206,74	€3.908.743,28	€4.221.442,75	€4.559.158,17	€4.923.890,82	€5.317.802,08
Yenileme gideri	€0,00	€53.204,50	€57.460,86	€62.057,73	€67.022,35	€72.384,13	€78.174,87	€84.428,85	€91.183,16	€98.477,82	€106.356,04
Faaliyet Gideri (%30)	€0,00	€798.067,50	€861.912,90	€930.865,93	€1.005.335,21	€1.085.762,02	€1.172.622,98	€1.266.432,82	€1.367.747,45	€1.477.167,25	€1.595.340,63
Brüt Gelir	€0,00	€1.808.953,00	€1.953.669,24	€2.109.962,78	€2.278.759,80	€2.461.060,59	€2.657.945,43	€2.870.581,07	€3.100.227,55	€3.348.245,76	€3.616.105,42
Artık Değer (Vergi Öncesi)											€45.201.317,72
Vergi (%22)	€0,00	€397.969,66	€429.807,23	€464.191,81	€501.327,16	€541.433,33	€584.748,00	€631.527,83	€682.050,06	€736.614,07	€795.543,19
Net Gelir	€0,00	€1.410.983,34	€1.523.862,01	€1.645.770,97	€1.777.432,65	€1.919.627,26	€2.073.197,44	€2.239.053,23	€2.418.177,49	€2.611.631,69	€2.820.562,23
Net Nakit Akışı	€0,00	€1.410.983,34	€1.523.862,01	€1.645.770,97	€1.777.432,65	€1.919.627,26	€2.073.197,44	€2.239.053,23	€2.418.177,49	€2.611.631,69	€2.820.562,23

Bugünkü Değeri (TL) €16.914.309,50
YAKLAŞIK NET BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL) €16.915.000,00

Nakit Akışında Kullanılan Veriler:

- 1.) Bölgede yapılan araştırmalara göre oda fiyatı 170 TL/gün ve ortalama %70 doluluk öngörülmüştür.
- 2.) Geçelik konaklama bedeli **Ultra Hersey Dahil** Konsept ve KDV dahil olarak belirlenmiştir.
- 3.) Vergi oranı %22 olarak belirlenmiştir. Söz konusu otel, yalnızca sabah kahvaltısı konsepti ile çalışmakta olup faaliyet gideri bu sebeple %30 olarak ele alınmıştır.
- 4.) İskonto faiz oranları yıllara göre değişiklik gösterdiğinden son yıl iskonto oranı bütün yıllara yayılmıştır.
- 5.) Yıllık otel gelirleri artış oranı Türk Lirası üzerinden % 8,00 kabul edilmiştir.
- 6.) Otel için 10 yıllık işletme süresi öngörülmüştür. 01.11.2021 - 01.11.2031 yılı arasındaki dönem esas alınmıştır.
- 7.) Geliştirme analizi imara uygun, finansal açıdan gerçekleştirilebilir olması temeline dayanmaktadır.
- 8.) Yenileme Gideri Yıllık Toplam Çıronun %2 si alınarak hesaplanmıştır
- 9.) Nakit akışları tablosunda 0. Yıl olarak kabul edilen sekmede bugünkü değer 2021 yılı kalan aylar üzerinden hesaplanmıştır.

10.) 10 yıl işletme süresi öngörülen geliştirme için son yıl toplamında Artık Değer uygulanmıştır. İndirgenmiş nakit akışı analizinin uygulamasında güncel bir yaklaşım olan artık değer, gayrimenkul yatırımcısı için öngörülen işletme periyodunun son yılında gayrimenkulün sabitliği varsayımına dayanarak hesaplanan değerdir. Kapitalizasyon oranı yardımıyla yapılan artık değer hesaplamasında, HalkGYO tarafından önerilen, uluslararası alanda yapılan güncel değerlendirme çalışmalarında olduğu gibi, son dönemi takip eden yılın gelirinin kullandığıdır. Projeksiyon periyodunun sonunda gayrimenkulün satın alacak olan yatırımcının da gelecek yılın gelirine göre, alış fiyatına karar verileceği 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 sonuza kadar olan nakit akışlarının öngörülen son yıla indirgenmiş haline artık değeri hesaplanmıştır.

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre 1046 ada 27 parsel üzerinde bulunan otel ve işyerinin değeri olarak yaklaşık toplam **16.915.000,00 TL** bedel belirlenmiştir.

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 : **95.000,00 TL/ay**

Taşınmazlardan 2 nolu bağımsız bölüm otel için aylık kira bedeli : **38.000,00 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 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 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			
Kat Karşılığı	55%	Yapı Birim Maliyeti	1.920,00 ₺
Arsa Alanı	205,00	Proje Maliyeti	4.147.200,00 ₺
TAKS			
KAKS			
Ruhsat Alanı	2160,00		
		OFİS	
Toplam Ciro	21.200.000,00 ₺	Alanı	50,00
Arsa Sahibine Düşen Değeri	11.660.000,00 ₺	Adedi	27,000
Proje Süresi	24	m2 birim Fiyatı	8.000,00 ₺
Proje Riski	6%		
Finansman Maliyeti	8%		
Arsa Değeri	10.027.600,00 ₺		
Arsa M2 Birim Fiyatı	48.915,12 ₺		
		DÜKKAN / TİCARİ	
Müteahhite Maliyet	4.147.200,00 ₺	Alanı	400,00
Müteahhit Geliri	9.540.000,00 ₺	Adedi	1,000
Kar /Zarar	5.392.800,00 ₺	m2 birim Fiyatı	26.000,00 ₺
Arsayı Satın Alarak Proje Bedeli	14.174.800,00 ₺	İşyeri Toplam Değeri	10.400.000,00 ₺
Müteahhit Karı	7.025.200,00 ₺	Dükkan Var mı?	EVET
Karlılık Oranı	0,4958		

*Bölge ticari potansiyel ve konumu göre alındığında müteahhitlerin kat karşılığı çalışma oranlarının %50-60 oranında olacağına kanaat getirilmiştir.
** Bölgede yapılan araştırmalarda zemin kat dükkan birim değerleri 40.000 TL ile 45.000 TL/m2 civarında dir. Yeni binada katta ofis birim değerleri ise 6.000-8.000 TL/m2 civarındadır.
** Bölge de 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 alanlı dükkan olacağı varsayılmıştır. Bodrum kat 1/4 , asma kat 1/2 oranında indirgenmiştir.

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.

A 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 değerlendirme yapılmıştır. 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.

Gelir analizi yaklaşımında 1 numaralı işyerinin kira getirisi gelir tablosuna kira getirisi olarak eklenmiş ve bir bütün olarak taşınmazların değerine ulaşılmıştır. Tespit edilen değerler, oda doluluk oranları , oda fiyatları varsayım olarak alınması, pandemi sebebiyle otel gelirlerinin düzensizliği göz önüne alınmış ve gelir analizi ile tespit edilen değer bilgi amaçlı yapılmıştır.

Taşınmaz değeri Pazar yaklaşımı ile tespit edilen değer esas alınarak belirlenmiştir.

Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç: **18.600.000,-TL**

Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç: **16.000.000, TL**

Gelir İndirgeme Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç: **16.915.000,-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 ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına 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 Birbirine Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbirine uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (b) bendi "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir. "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 değerlendirilmiştir.

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 Pazar Analizi yaklaşımı yöntemiyle elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir. Gelir analizi Böylelikle;

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

Rakamla; **18.600.000,00-TL** ve Yazıyla; **(On Sekiz Milyon Altı Yüz Bin Türk Lirası)**

Değerleme konusu taşınmazların KDV hariç aylık toplam 137.000 TL değer takdir edilmiştir.

1 nolu bağımsız bölüm işyeri için kira değeri aylık 98.000,00 TL/ay değer takdir edilmiştir.

2 nolu bağımsız bölüm otel için kira değeri aylık 39.000,00 TL/ay takdir edilmiştir.

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 21.948.000,00-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\$:12.7014 TL 'dir.*

Kadir Onur ÇİFCİ Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406200	Raci Gökcehan SONER Değerleme Uzmanı/Kontrolör 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 ilgilimiz 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 St. No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 / Faks:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 651 054 93 89 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr / Sermaye:1.200.000,00 TL
Mersis No: 3631054938900010