Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul	**5 Adet Bağımsız Bölüm**
Değerleme	**Çankaya / Ankara**
Raporu	**2023REVB437 / 29.12.2023**

BILGE SEVILENGÜL
Bu belge ********** kimlik numarali BILGE SEVILENGÜL tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
e-imza
Tarih: 29/12/2023 12:22

OZAN KOLCUOGLU
Bu belge ********** kimlik numarali OZAN KOLCUOGLU tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
e-imza
Tarih: 29/12/2023 11:46

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Çankaya Mahallesi Çankaya Caddesi No: 1 B/68 Çankaya/Ankara

Sayın ilgili,

Talebiniz doğrultusunda Çankaya'da konumlu olan **"5 Adet Bağımsız Bölüm"**ün toplam pazar değerine yönelik **2023REVB437** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 584 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerindeki ''5 Katlı Betonarme Konut, Ofis ve İşyeri Arsası'' niteliğindeki ana taşınmazda yer alan 5 adet bağımsız bölümdür. Taşınmazların toplam pazar değeri ve pazar kirasının aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ VE PAZAR KİRASI		
Değer Tarihi	29.12.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	59.560.000.-TL	Ellidokuzmilyonbeşyüzaltmışbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	71.472.000.-TL	Yetmişbirmilyondörtyüzyetmişikibin.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	278.500.-TL/ay	İkiyüzyetmişsekizbinbeşyüz.-TL/ay
Pazar Kirası (KDV Dahil)	334.200.-TL/ay	Üçyüzotuzdörtbinikiyüz.-TL/ay

Pazar değerinin ve pazar kirasının tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin ve pazar kirasının takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 27.01.2023 tarihli sözleşme ve 23.11.2023 tarihli ek protokole istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye yardım eden;
Mehmet Arif KAHRAMAN

Bilge SEVİLENGÜL **Sorumlu Değerleme Uzmanı** **Lisans no: 402484**	**Ozan KOLCUOĞLU, MRICS** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** **Lisans no: 402293**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İçindekiler

Yönetici Özeti **4**

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri **7**

Demografik ve Ekonomik Veriler **10**

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri **13**

Gayrimenkullerin Konum Analizi **17**

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri **20**

SWOT Analizi **23**

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi **25**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme **41**

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç **43**

Ekler **46**

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığının varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	GYO portföyünde yer alan gayrimenkuller olması	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmazlara yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	İşin kapsamı haricinde müşterinin herhangi bir talebi bulunmamaktadır.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Gaziosmanpaşa Mah. Borazan Sokak No: 7 Çankaya/Ankara	
TAPU KAYDI	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi, 4431 ada 31 parsel, 1, 2, 3, 4 ve 5 no.lu bağımsız bölümler	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	584 m²	
İMAR DURUMU	Lejant: Konut	$Y_{ençok}$: 4 Kat
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Konut (1, 2, 3, 4 no.lu bb) Dükkan (5 no.lu bb)	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 5	Yapım yılı: 2017
	Yol kotu üstü kat sayısı: 4	Yol kotu altı kat sayısı: 1
	Otopark Kapasitesi: Açık ve kapalı otopark	Asansör Kapasitesi: 1 adet şahıs asansörü
MEVCUT FONKSİYONLAR	Ticari	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	2.806,69 m²
SATILABİLİR ALAN	Konut Satılabilir Alanı (1 no.lu bb)	243 m²
	Konut Satılabilir Alanı (2 no.lu bb)	243 m²
	Konut Satılabilir Alanı (3 no.lu bb)	247 m²
	Konut Satılabilir Alanı (4 no.lu bb)	86 m²
	Dükkan Satılabilir Alan (5 no.lu bb)	180 m²

FİNANSAL GÖSTERGELER	
KAPİTALİZASYON ORANI	%6 (5 no.lu bağımsız bölüm) %5,50 (1, 2, 3, 4 no.lu bağımsız bölüm)
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	16,7 Yıl (5 no.lu bağımsız bölüm) 18,2 Yıl (1, 2, 3, 4 no.lu bağımsız bölüm)
DÜKKAN BİRİM SATIŞ DEĞERİ	91.500 TL/m²
KONUT BİRİM SATIŞ DEĞERİ	41.500 TL/m² (4 no.lu bb) 53.750 - 54.000 TL/m² (1, 2 ve 3 no.lu bb)
DÜKKAN BİRİM KİRA DEĞERİ	455 TL/m²/ay
KONUT BİRİM KİRA DEĞERİ	190 TL/m²/ay (4 no.lu bb) 244-247 TL/m²/ay (1, 2 ve 3 no.lu bb)
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	29.12.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	59.560.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	71.472.000.-TL
PAZAR KİRASI (KDV HARİÇ)	278.500.-TL/ay
PAZAR KİRASI (KDV DAHİL)	334.200.-TL/ay

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 29.12.2023 tarihinde, 2023REVB437 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi, 4431 ada, 31 parsel, 1, 2, 3, 4 ve 5 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 29.12.2023 tarihli toplam pazar değerinin ve pazar kirasının, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; GYO portföyünde yer alan gayrimenkuller olması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No: 402484) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Mehmet Arif KAHRAMAN (Lisans No: 922227) yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 18.12.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2023 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkullerin mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 27.01.2023 tarihli dayanak sözleşmesi ve 23.11.2023 tarihli ek protokol hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 27.01.2023 tarihli dayanak sözleşmesi ve 23.11.2023 tarihli ek protokol kapsamında; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi, 4431 ada, 31 parsel, 1, 2, 3, 4 ve 5 bağımsız bölüm no.lu gayrimenkullerin 29.12.2023 tarihli toplam pazar değerinin ve pazar kirasının, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerleme raporuna ait bilgi aşağıda yer almaktadır.

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	30.12.2022	2012REVB292	Bilge SEVİLENGÜL Ozan KOLCUOĞLU	29.410.000
Rapor 2	29.12.2017	2017REVB344	Merve ÇOLAK Bilge KALYONCU Bilge Beller ÖZÇAM	8.270.000
Rapor 3	22.09.2017	2017REVB196	Bilge KALYONCU Ozan KOLCUOĞLU	7.960.000*

* Konu değer taşınmazların %95,0 inşaat bitmişlik oranına göre tespit edilen değerdir.

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu, Çankaya Mah. Çankaya Caddesi No:1 B/68 Çankaya / Ankara adresinde faaliyet gösteren Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 2

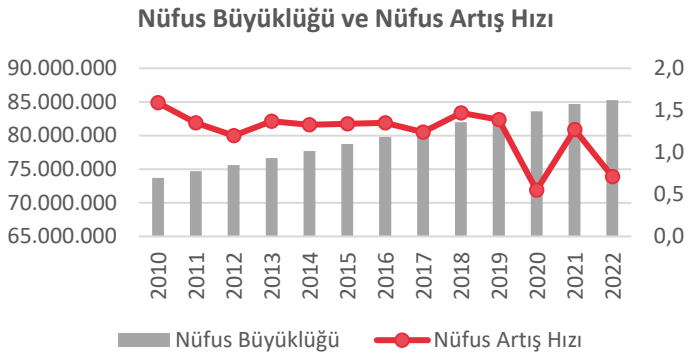
Demografik ve Ekonomik Veriler

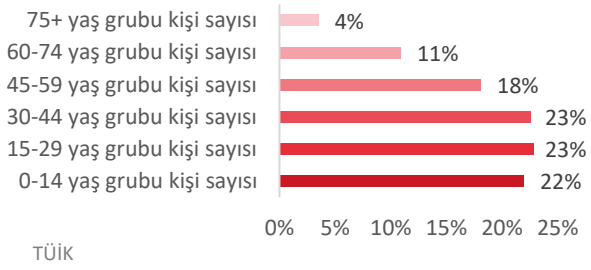
2.1 Demografik Veriler

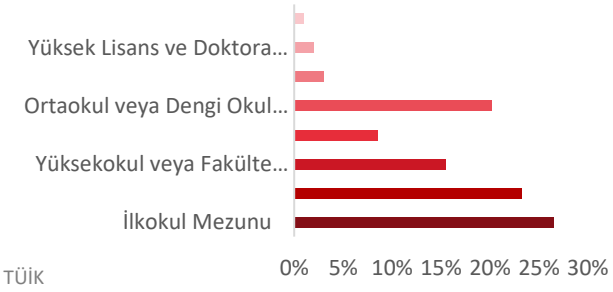
Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,71 oranında) artmıştır. Nüfusun %49,5'ini (42.213.379 kişi) erkekler, %50,5'ini (43.066.174 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

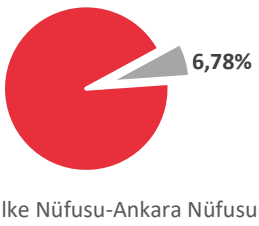


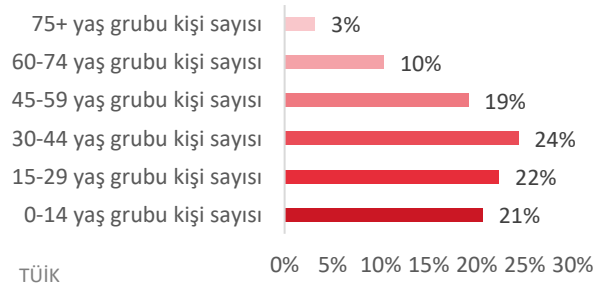


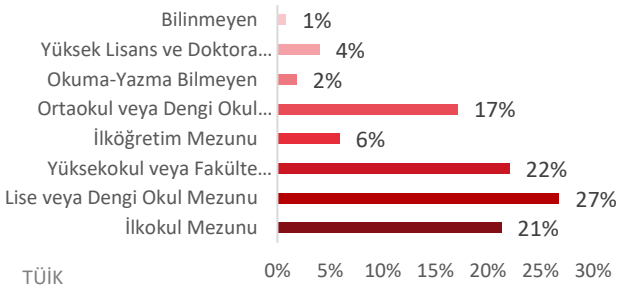


Ankara

2022 yılında, Türkiye nüfusunun %6,78'inin ikamet ettiği Ankara, 5.782.285 kişi ile en çok nüfusa sahip 2. il olmuştur. Ankara nüfusu, 2022 yılında yaklaşık %0,61 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Ankara ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



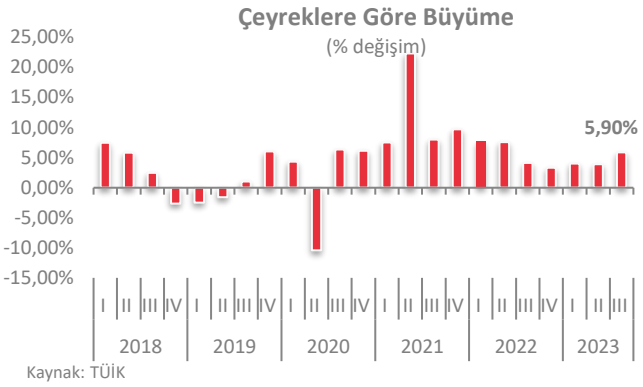




Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

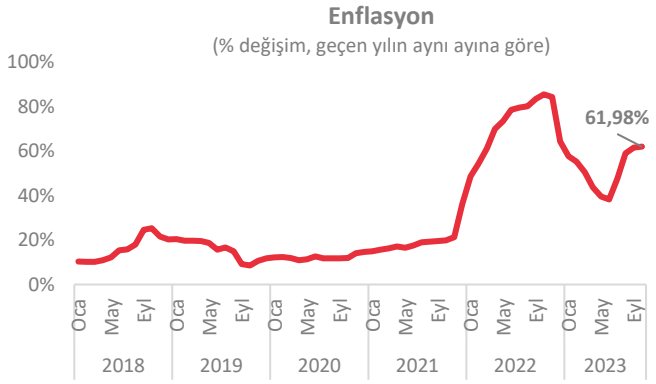
2.2 Ekonomik Veriler[1]

Üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre çeyreklik bazda %0,3 artarken yıllıklandırılmış büyüme %4,5 olmuştur. İkinci çeyrekte 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken stoklar ve dış talep büyümeyi aşağı çekmeyi sürdürmüştür. İktisadi faaliyet kollarında hizmetler ağırlıklı faaliyetler yavaşlarken sanayide toparlanma kaydedilmiştir.

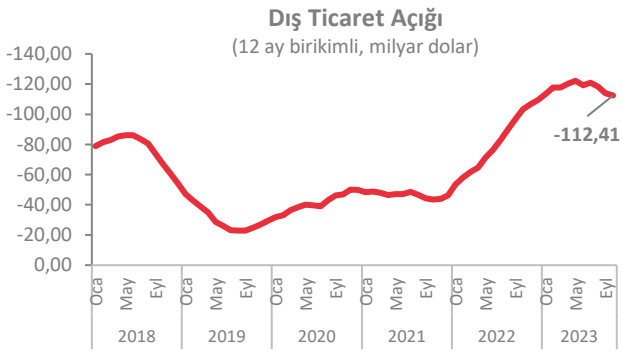


Kaynak: TÜİK

Kasım ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) piyasa ortalama beklentilerinin bir miktar altında gelirken yıllık enflasyon hafif yükselmiştir. TÜFE aylık bazda %3,3 artarken, yıllık enflasyon ekim ayındaki %61,4'ten %62,0'a çıkmıştır. Momentum göstergeleri gerileyerek yukarı yönlü risklerin hafiflediğini teyit etmiştir. Bazı alt kalemlerde hızlı artış olsa da mal ve hizmet fiyatlarının her ikisi de yavaşlamayı sürdürmüştür. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) ise aylık bazda %2,8 artarken yıllık bazda ekim ayındaki %39,4 olan yakın dönemin dip seviyesinden %42,2'ye yükselmiştir.



Kaynak:TÜİK



Kaynak:TÜİK

Ekim ayında ihracat yıllık bazda %7,4 artışla 22,9 milyar dolar olurken ithalat %0,6 yükselerek 29,4 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerde ekim ayında ihracatta aylık bazda %0,2 düşüş yaşanırken ithalatta ise %6,6 artış kaydedilmiştir. 2022 Ekim'de %72,9 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2023'ün aynı ayında %77,8'e yükselmiştir. Böylece, Ocak-Ekim döneminde yıllık bazda ihracat %0,2 yükselirken ithalatta %1,1 artış olmuş ve dış ticaret açığı %3,2 artışla 93,9 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

[1] *TSKB A.Ş.*

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 3

Gayrimenkullerin Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Ankara
İlçesi	Çankaya
Mahallesi	Gaziosmanpaşa
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	4431
Parsel No	31
Ana Gayrimenkulün Niteliği	5 Katlı Betonarme Konut, Ofis ve İşyeri Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	584 m²

Kat mülkiyeti tablosu aşağıda yer almaktadır.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	KATI	ARSA PAYI	MALİKİ	HİSSESİ
1 No.lu Bağımsız Bölüm	Konut	1. Normal Kat	139/584	Atakule Gayrimenkul Yatırım Oratklığı A.Ş.	Tam
2 No.lu Bağımsız Bölüm	Konut	2. Normal Kat	139/584	Atakule Gayrimenkul Yatırım Oratklığı A.Ş.	Tam
3 No.lu Bağımsız Bölüm	Konut	3. Normal Kat	141/584	Atakule Gayrimenkul Yatırım Oratklığı A.Ş.	Tam
4 No.lu Bağımsız Bölüm	Konut	1. Bodrum Kat	62/584	Atakule Gayrimenkul Yatırım Oratklığı A.Ş.	Tam
5 No.lu Bağımsız Bölüm	Dükkan	Zemin Kat	103/584	Atakule Gayrimenkul Yatırım Oratklığı A.Ş.	Tam

3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkullerin mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 12.12.2023 tarih, saat 16.31 -16.32 itibarıyla alınan takyidat belgelerine göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- Yönetim Planı: 26/05/2017 (10.07.2017 tarih ve 51986 yevmiye no)
- KM'ne çevrilmiştir. (18.12.20017 tarih ve 93413 yevmiye numarası)

İrtifak Hakları Hanesinde;

- Diğer İrtifak Hakkı: 4431 ada 38 parsel lehine 31 parsel aleyhine 188,12 m² sahada otopark ve geçiş için irtifak hakkı kurulmuştur.*

**Söz konusu parsel üzerinden diğer parsele geçiş için düzenlenmiş irtifak hakkı niteliğinde olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak hakkının taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır.*

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin tapu kayıtlarında, "Yönetim Planı", "KM'ne çevrilmiştir.'' beyanları ile ''4431 ada, 38 parsel lehine 188,12 m² sahada otopark ve geçiş için irtifak hakkı bulunmaktadır. Söz konusu

irtifak hakkı 29.12.2014 tarihinde başlamakta olup 99 yıl süre ile 05.12.2113 tarihine kadar geçerlidir. İrtifak hakkı sebebiyle 4431 ada 38 parsel üzerinde bulunan binanın otoparkına geçiş 4431 ada 31 parsel üzerinde yer alan binanın otopark alanından sağlanacaktır. Söz konusu parsel üzerinden diğer parsele geçiş irtifak hakkı niteliğinde olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c)ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak hakkının taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

12.12.2023 tarih, saat 16.31 ve 16.32 itibarıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden alınan takyidat belgelerine göre değerleme konusu taşınmazlara ilişkin son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkullerin ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerleme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, genellikle zemin katı dükkan üst katları konut ya da ofis olan 4-5 katlı binalar yer almaktadır.

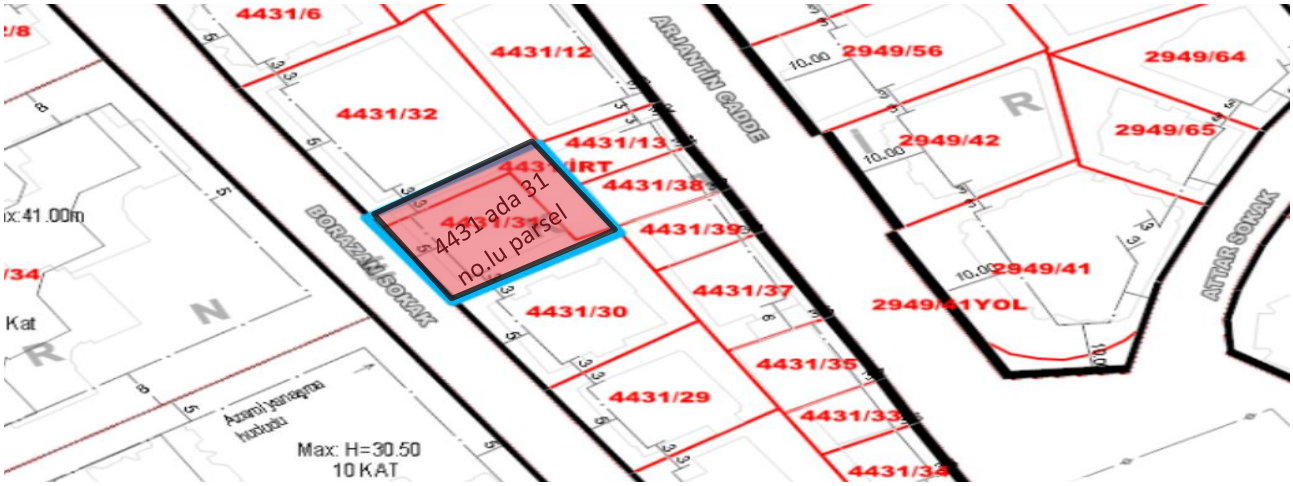
Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 18.12.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda ve ekte yer alan 01.12.2023 tarihli imar durumu yazısından edinilen bilgilere göre değerleme konusu konusu taşınmazların yer aldığı parselin imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 Ölçekli 5. Etap Gaziosmanpaşa, 100.Yıl, Kazım Özalp İle Büyükesat Mahalleleri Zemin Katlarında / Açığa Çıkan Bodrum Katlarında / Binanın Birinci Katında Ticaret Kullanımı Yapılabilecek Konut Parsellerinin Cephe Aldığı Yolların Belirlenmesi Çalışması

Lejandı: Konut Alanı

Yapılaşma şartları;

- $Y_{ençok}$: 4 kat
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam
- Çekme Mesafeleri, Yola bakan cepheden 5 m, yan cephelerden 3 m'dir.



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgiye göre konu taşınmazlara ait son üç yıllık dönemde gerçekleşen imar durumu değişikliği bulunmamaktadır

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Çankaya Belediyesinde 18.12.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	22.04.2015	-	2.806,69	Yeni Yapı	Toplam İnşaat Alanı: 2.806,69 m²
Yapı Ruhsatı	15.12.2015	77/15	-	İksa	-
Yapı Ruhsatı	30.12.2015	502/15	2.806,69	Yeni İnşaat	4 Adet Konut: 818,41 m² Ofis ve İşyeri: 180,15 m² Ortak Alan: 1.808,13
Yapı Kullanma İzni	13.11.2017	637	2.806,69	Yeni Yapı	4 Adet Konut: 818,41 m² Ofis ve İşyeri: 180,15 m² Ortak Alan: 1.808,13

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup, yapı denetimi Mustafa Kemal Mah. 2140. Cad. Villa Blok No:18 İç Kapı No:1 Çankaya / Ankara adresinde faaliyet gösteren Gökdem Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmıştır.

3.7 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkuller için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 22.04.2015 tarihli "Mimari Proje"; 15.12.2015 tarih 77/15 no.lu "Yapı Ruhsatı", 30.12.2015 tarih 502/15 no.lu ''Yapı Ruhsatı'' ile 13.11.2017 tarih 637 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkullerin Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait C grubu, 08.05.2017 tarih ve 534347E3CB457 numaralı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

3.10 Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkullere yönelik olarak tapu kayıtlarında ve belediye arşiv dosyasında herhangi bir sözleşmeye ilişkin bilgiye ulaşılamamıştır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULLERİN KONUM ANALİZİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 4

Gayrimenkullerin Konum Analizi

4.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi: Gaziosmanpaşa Mah. Borazan Sokak No: 7 Çankaya/Ankara

Değerleme konusu taşınmazlar Ankara ili, Çankaya ilçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi Borazan Sokak No: 7 adresinde yer alan 1, 2, 3, 4 ve 5 no.lu bağımsız bölümlerdir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana taşınmaz; Borazan Sokak'a cephelidir. Borazan Sokak Çankaya İlçesinin merkezi noktalarından olan Gaziosmanpaşa Mahallesi içerisinde Arjantin Caddesi ve İran Caddesi'ne paralel konumdadır. Konu taşınmazın bulunduğu bölge Ankara'nın merkezi noktalarındandır. Bölgenin en popüler caddeleri Tunalı Hilmi Caddesi, Arjantin Caddesi, Reşit Galip Caddesi, İran Caddesi, Nenehatun Caddesi ve Filistin Caddesi'dir. Söz konusu bölge Ankara'nın en eski yerleşim yerlerinden olup Ankara'nın üst gelir grubunun tercih ettiği bir bölgedir. Bölgenin en işlek caddelerinden olan Tunalı Hilmi Caddesi, İran Caddesi, Arjantin Caddesi ve Filistin Sokak'ta alışveriş merkezi, holding binaları, restoran ve mağazalar yer almaktadır. Ankara'nın eskiden beri süregelen popüler caddelerinden Tunalı Hilmi Caddesi, Arjantin ve Filistin Sokak, özellikle lüks restoranlarla dikkat çekmektedir. Bunlara ek olarak bölgede genel olarak prestijli firmaların holding binaları ve marka zincir gruplarının otelleri ve butik oteller bulunmaktadır. Ayrıca bölge üst gelir grubunun tercih ettiği konut alanlarını da içermektedir. Konu taşınmazın yer aldığı bölgede eski yapılı binaların yanı sıra özellikle yer yer yeni ofis binaları da görmek mümkündür. Bölgede genellikle 3-5 katlı, ayrık ve bitişik nizam olarak inşa edilmiş konut alanları yer almaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde Sheraton Hotel, The Life Hotel, Chef Bro's, Mezzaluna, Nusr-Et Steakhouse, Uludağ Et Lokantası, Karum AVM, Seğmenler Parkı, İsviçre Büyükelçiliği, Irak Büyükelçiliği, Pakistan Büyükelçiliği ve Suudi Arabistan Büyükelçiliği gibi önemli yerler bulunmaktadır.



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Arjantin Caddesi	25 m
Reşit Galip Caddesi	360 m
Atatürk Bulvarı	330 m
Kızılay Meydanı	2,75 km
Esenboğa Havalimanı	26 km

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 5

Gayrimenkullerin Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi, 4431 ada, 31 parsel no.lu 584 m² yüz ölçümüne sahip "5 Katlı Betonarme Konut, Ofis ve İşyeri Arsası" vasıflı ana gayrimenkulde yer alan "Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına tam hisseli 1, 2, 3, 4 no.lu "Konut" ve 5 no.lu ''Dükkan'' vasıflı bağımsız bölümlerdir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana taşınmaz; 4 bodrum kat, zemin kat ve 3 normal kat olmak üzere toplam 8 kattan oluşmaktadır. Ana taşınmazın onaylı mimari projesine göre; 4. bodrum katta otopark alanları, rampa, merdiven alanları, su deposu alanları ve 4431 ada 38 parsele geçiş alanı yer almaktadır. 3. bodrum katta; otopark alanları, rampa, merdiven alanları, su deposu, kazan dairesi ve 4431 ada 38 parsele geçiş alanı yer almaktadır. 2. bodrum katta; otopark alanları, rampa, merdiven ve su deposu alanları yer almaktadır. 1. bodrum katta 4 no.lu bağımsız bölüm, elektrik sayaç odası, merdiven alanları ve ortak depo alanları yer almaktadır. Zemin katta, 5 no.lu bağımsız bölüm, bina girişi, hol ve merdiven alanları yer almaktadır. 1.normal katta 1 no.lu bağımsız bölüm, 2.normal katta 2 no.lu bağımsız bölüm, 3. normal katta 3 no.lu bağımsız bölüm yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana taşınmaz onaylı mimari projesine göre toplam 2.806,69 m² brüt kapalı alana sahiptir.

1 no.lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesine göre; mutfak, çamaşır odası, 3 adet banyo, ebeveyn odası, yatak odası, 2 adet giyinme odası ve yaşam alanından oluşmaktadır. Taşınmaz 243 m² brüt kapalı alanlıdır.

2 no.lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesine göre; mutfak, çamaşır odası, 3 adet banyo, ebeveyn odası, yatak odası, 2 adet giyinme odası ve yaşam alanından oluşmaktadır. Taşınmaz 243 m² brüt kapalı alanlıdır.

3 no.lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesine göre; mutfak, çamaşır odası, 3 adet banyo, ebeveyn yatak odası, yatak odası, 2 adet giyinme odası ve yaşam alanından oluşmaktadır. Taşınmaz 247 m² brüt kapalı alanlıdır.

4 no.lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesine göre; ebeveyn odası, yatak odası, giyinme odası, banyo ve mutfak nişi içeren yaşam alanından oluşmaktadır. Taşınmaz 86 m² brüt kapalı alana sahiptir.

5 no.lu bağımsız bölüm onaylı mimari projesine göre; dükkan alanı ve WC bölümlerinden oluşmaktadır. Taşınmaz 180 m² brüt kapalı alanlıdır.

Değerleme konusu taşınmazların mahallinde yapılan tespitlerde 1. bodrum kat, zemin kat, 1. normal kat, 2. normal kat ve 3. normal katta yer alan bağımsız bölüm ve ortak alanları ayıran ayıran ve bağımsız bölümlerin iç alanlarını ayıran duvarların olmadığı tespit edilmiştir. Söz konusu bağımsız bölümlere ait iç duvarlar ile bağımsız bölümleri ve ortak alanları ayıran duvarlar örülmemiş olup yapının iç hacimlerinde de yerler brüt beton duvarlar sıvalı şekildedir. Yapının shell&core olarak teslim edileceği bilgisi edinilmiştir.

BİNA ALANLARI				
Ada/Parsel	**Bağımsız Bölüm**	**Bina Adı**	**Bulunduğu Kat**	**Alan (m²)**
4431 ada 31 parsel	1, 2, 3, 4 ve 5 no.lu Bağımsız Bölüm	5 Katlı Betonarme Konut, Ofis ve İşyeri Arsası	1. Bodrum Kat	240,63
			Zemin Kat	506,35
			1. Normal Kat	683,68
			2. Normal Kat	682,36
			3. Normal Kat	693,66
			TOPLAM ALAN	**2.806,69**

Ada/Parsel	Bağımsız Bölüm No	Kat Adı	B.B Brüt Alanı (m²)
4431 ada 31 parsel	1 No.lu Bağımsız Bölüm	1. Normal Kat	243
	2 No.lu Bağımsız Bölüm	2. Normal Kat	243
	3 No.lu Bağımsız Bölüm	3. Normal Kat	247
	4 No.lu Bağımsız Bölüm	1. Bodrum Kat	86
	5 No.lu Bağımsız Bölüm	Zemin Kat	180
		TOPLAM	**999**

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	8 Katlı (4 adet bodrum kat, zemin kat ve 3 normal kat)
Bina Toplam İnşaat Alanı	2.806,69 m²
Yaşı	6
Dış Cephe	Aluminyum kompozit panel, cam giydirme
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	1 Adet Mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı Otopark
Diğer	Yangın Söndürme Sistemi

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	Konut ve Dükkan (Yasal duruma göre)
Alanı	Yasal ve Mevcut Duruma göre; 243 m² (1 no.lu bağımsız bölüm) 243 m² (2 no.lu bağımsız bölüm) 247 m² (3 no.lu bağımsız bölüm) 86 m² (4 no.lu bağımsız bölüm) 180 m² (5 no.lu bağımsız bölüm)
Zemin	Brüt beton, merdivenler granit
Duvar	Sıva
Tavan	Beton
Aydınlatma	-

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Konu taşınmazların onaylı mimari projesinden farklı olarak iç alanlarında yer alan bağımsız bölümleri ortak alanlardan ayıran duvarlar örülmemiş olup bu değişiklikler geri dönüştürülebilir niteliktedir. İlgili belediyede yapılan incelemelerde söz konusu değişikliklere ilişkin herhangi bir cezai tutanağa rastlanmamıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin mevcut durumdaki aykırılıkları geri dönüştürülebilir nitelikte olmakla birlikte 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirmemektedir.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede prestijli markaların ofis binaları, marka mağazalar, tanınmış cafe ve restoranlar yer almaktadır.
- Taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkulün otopark ve asansör gibi imkanları bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetine geçmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede elçilik binası olarak kullanılabilecek yapılara talep bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Onaylı mimari projeden farklı olarak kullanım amacına yönelik bölümlendirmeler yapılmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bina Arjantin Caddesi'nin bir arka parselinde yer almaktadır.
- Ana taşınmaz üzerinde 4431 ada 38 parsel lehine, 4431 ada 31 parsel aleyhine, 4431 ada 31 parsel üzerinde otopark ve geçiş için iritifak hakkı tesis edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazlar shel&core olarak satılacak ya da kiralanacaktır.

✓ FIRSATLAR

- Konu taşınmazların bulunduğu bölge şirket merkezi ve büyükelçilikler tarafından tercih edilen bölgedir.

✘ TEHDİTLER

- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerleme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla "Pazar Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı"dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerleme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esası ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, bir alıcının, 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 belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değerin hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemesinde kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtması beklenen, yatırımcı için getiriyi veya "verimi"; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriyi temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerleme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **"Pazar Değeri"** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

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 değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz/menkul mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerleme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerleme çalışmasında, değerleme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabiliyor olması ve yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı"; 1, 2, 3 ve 4 no.lu bağımsız bölümlerin ''Konut'', 5 no.lu bağımsız bölümün ''Dükkan'' niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirilerinin olma potansiyeli ve çevrelerinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabiliyor olması nedeniyle "Gelir Yaklaşımı" uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların arsa payı olan kat mülkiyeti tapusuna sahip olması nedeniyle "Maliyet Yaklaşımı" ile değerleme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Konut Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Mal Sahibi -	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Aziziye Mahallesi içerisinde, Hoşdere Caddesi üzerinde konumludur.	Konut	Satılmış (Yaklaşık 1 ay önce)	170	9.250.000	54.412	* Daha küçük kapalı alana sahiptir. * Daha avantajlı konumdadır. * Yapılı durumdadır. * Ofis kullanımına uygundur. * İç mekan özellikleri tamamlanmıştır. * Yapı kalitesi daha düşüktür.
2	Lookus Real Estate 0532 446 11 33	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Barbaros Mahallesi içerisinde Bülten Sokak üzerinde konumludur.	Konut	Satılık (Yaklaşık 1 haftadır)	220	14.500.000	65.910	* Daha küyük kapalı alana sahiptir. * Benzer konumdadır. * 2. normal katta konumludur. * İç mekan özellikleri tamamlanmıştır. * Yapı kalitesi kısmen daha düşüktür. * Ofis olarak da kullanılabilir. * Pazarlık payı oranı yüksektir.
3	Beysukent Emlak 0539 588 69 69	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Gaziosmanpaşa Mahallesi içerisinde, Billur Sokak üzerinde konumludur.	Konut	Satılık (Yaklaşık 1 haftadır)	175	9.000.000	51.429	* Daha küyük kapalı alana sahiptir. * Benzer konumdadır. * Yapı kalitesi daha düşüktür. * İç mekan özellikleri tamamlanmıştır. * 5. katta konumludur. * Ofis olarak da kullanılabilir. * Pazarlık payı mevcuttur.
4	Coldwell Banker Başkent 0312 436 01 00	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Gaziosmanpaşa Mahallesi içerisinde Turan Emeksiz Sokak üzerinde konumludur.	Konut	Satılık (Yaklaşık 2 haftadır)	245	14.990.000	61.184	* Daha dezavantajlı konumdadır. * 7. katta konumludur. * İç mekan özellikleri tamamlanmıştır. * Yapı kalitesi benzerdir. * Ofis olarak da kullanılabilir. * Pazarlık payı mevcuttur.

***Değerleme konusu taşınmazların karşılaştırılmasında 1 no.lu bağımsız bölüm baz alınmıştır.**

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede çalışan emlak ofisleri ve iş yeri sahipleri ile görüşülmüştür. Bölgede yapılan satışlar incelendiğinde değerleme konusu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek gayrimenkuller tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların kat mülkiyeti tapusuna sahip olması sebebiyle bağımsız bölüm bazlı değerleme yapılmış olup 1, 2 ve 3. normal kattaki bağımsız bölümler için konut emsallerinden değerlendirme yapılmıştır. Ayrıca bölgede yapılan araştırmalar doğrultusunda shell&core ile iç mekan özellikleri tamamlanmış yapılar arasında yaklaşık %10-%15 arasında fark olduğu tespit edilmiştir. Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki satış değerlerinin konum, yapı

kalitesi, manzarası, cephesi, kapalı alanı ve shell&core gibi durumları göz önüne alındığında bodrum katlar için 41.000-42.000 TL/m², 1, 2 ve 3. normal katlar için ise birim satış değerinin 53.500-54.000 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkan Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Emart Gayrimenkul 0530 873 03 07	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Gaziosmanpaşa Mahallesi içerinde sokak üzerinde konumludur.	Dükkan	Satılmış (Yaklaşık 2-3 ay önce)	100	9.000.000	90.000	* 5 no.lu bağımsız bölüme kıyasla kapalı alanı daha küçüktür. * Benzer konumdadır. * Bina daha eski yapılıdır. * Zemin katta konumludur. * İç mekan özelikleri tamamlanmıştır.
2	Elif 4 Ticari Mülk 0541 771 12 91	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Gaziosmanpaşa Mahallesi içerinde Arjantin Caddesi üzerinde konumludur.	Dükkan	Satılık (Yaklaşık 1 aydır)	200	18.500.000	92.500	* Daha avantajlı konumdadır. * Pazarlık payı bulunmaktadır. * İç mekan özelikleri tamamlanmıştır. * Bina daha eski yapılıdır.
3	Remax Borsa 3 0533 084 24 74	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde konumludur.	Dükkan	Satılık (Yaklaşık 15 gündür)	370	49.750.000	134.460	* 5 no.lu bağımsız bölüme kıyasla kapalı alanı daha büyüktür. * Daha avantajlı konumdadır. * Zemin katta konumludur. * İç mekan özelikleri tamamlanmıştır. * Pazarlık payı bulunmaktadır. * Bina daha eski yapılıdır.
4	KLC Yatırım A.Ş. 0544 868 83 69	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Remzi Oğuz Arık Mahallesi'nde yer almaktadır.	Dükkan	Satılık (Yaklaşık 1 aydır)	400	50.000.000	125.000	* 5 no.lu bağımsız bölüme kıyasla kapalı alanı daha büyüktür. * Kısmen avantajlı konumdadır. * Zemin katta konumludur. * Bina daha eski yapılıdır. * İç mekan özelikleri tamamlanmıştır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede çalışan emlak ofisleri ve iş yeri sahipleri ile görüşülmüştür. Bölgede yapılan satışlar incelendiğinde değerleme konusu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek gayrimenkuller tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların kat mülkiyeti tapusuna sahip olması sebebiyle bağımsız bölüm bazlı değerleme yapılmış olup zemin kat için mağaza emsallerinden değerlendirme yapılmıştır. Konu taşınmazların

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki satış değerlerinin konum, yapı kalitesi, manzarası, cephesi, kapalı alanı ve shell&core gibi durumları göz önüne alındığında taşınmazın zemin katı için birim satış değerinin 91.000-92.000 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Emsal Krokisi/ Satılık



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Konut Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m²)	Kira Fiyatı (TL)	Birim Kira Fiyatı (TL/m²/ay)	Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
1	Emlak Denizi Ankara 0312 481 10 15	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Gaziosmanpaşa Mahallesi içerisinde sokak üzerinde yer almaktadır.	Konut	Kiralanmış (Yaklaşık 1 ay önce)	175	42.500	243	* Benzer konumdadır. * İç mekan özellikleri tamamlanmıştır. * Daha küçük kapalı alana sahiptir. * Bina daha eski yapılıdır. * 2. normal katta konumludur. * Ofis olarak da kullanıma uygundur.
2	İnfo Estate Gayrimenkul 0532 303 20 23	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Kazım Özalp Mahallesi içerisinde Kız Kulesi Sokak üzerinde yer almaktadır.	Konut	Kiralık (Yaklaşık 3 gündür)	150	42.500	283	* Benzer konumdadır. * İç mekan özellkleri tamamlanmıştır. * Bina daha eski yapılıdır. * Ofis olarak da kullanıma uygundur. * 1. katta konumludur. * Daha küçük kapalı alana sahiptir. * Pazarlık payı mevcuttur.
3	Remax Borsa 4 0532 345 96 88	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Büyükesat Mahallesi içerisinde sokak üzerinde konumludur.	Konut	Kiralık (Yaklaşık 1 haftadır)	175	50.000	286	* Daha küçük kapalı alana sahiptir. * Kısmen daha dezavantajlı konumdadır. * İç mekan özellikleri tamamlanmıştır. * Bina daha eski yapılıdır. * 2. katta konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	Park Emlak 0533 771 50 79	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Gaziosmanpaşa Mahallesi içerisinde konumludur.	Konut	Kiralık (Yaklaşık 1 haftadır)	170	40.000	235	* Daha küçük kapalı alana sahiptir. * İç mekan özellikleri tamamlanmıştır. * Kısmen daha dezavantajlı konumdadır. * Bina daha eski yapılıdır. * 3. katta konumludur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

***Değerleme konusu taşınmazların karşılaştırılmasında 1 no.lu bağımsız bölüm baz alınmıştır.**

Değerlendirme:

- Bölgede yapılan kiralamalar incelendiğinde değerleme konusu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek Konut ve mağaza emsalleri tespit edilmiş ve bölgede kiralama yapan emlak ofisleri ve mülk sahipleriyle görüşülmüştür. Ayrıca bölgede yapılan araştırmalar doğrultusunda shell&core ile iç mekan özellikleri tamamlanmış yapılar arasında yaklaşık %10-%15 arasında fark olduğu tespit edilmiştir.Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki kira değerlerinin konum, yapı kalitesi, manzarası, cephesi, kapalı alanı ve shell&core gibi durumları göz önüne alındığında bodrum katlar için 188-192 TL/m²/ay 1, 2 ve 3. normal katlar için ise birim kira değerinin 244-247 TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkan Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m²)	Kira Fiyatı (TL)	Birim Kira Fiyatı (TL/m²/ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Mal Sahibi -	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Aziziye Mahallesi içerisinde sokak üzerinde konumludur.	Dükkan	Kiralanmış (Yaklaşık 6 ay önce)	90	36.000	400	* 5 no.lu bağımsız bölüme göre daha küçük kapalı alana sahiptir. * Benzer konumdadır. * Yapı kalitesi daha düşüktür. * İç mekan özellikleri tamamlanmıştır. * Zemin katta konumludur.
2	GBK Betül Emlak 0537763 69 65	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Uğur Mumcu Caddesi üzerinde konumludur.	Dükkan	Kiralık (Yaklaşık 1 haftadır)	140	75.000	536	* 5 no.lu bağımsız bölüme göre daha küçük kapalı alana sahiptir. * Daha avantajlı konumdadır. * Yapı kalitesi kısmen daha düşüktür. * Zemin katta konumludur. * İç mekan özellikleri tamamlanmıştır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Mer Yıldız Gayrimenkul 0545 235 52 84	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Remzi Oğuz Arık Mahallesi içerisinde cadde üzerinde konumludur.	Dükkan	Kiralık (Yaklaşık 1 haftadır)	95	875.000	767	* 5 no.lu bağımsız bölüme göre daha küçük kapalı alana sahiptir. * Daha avantajlı konumdadır. * Yapı kalitesi benzerdir. * Yıllık olarak kiralıktır. * İç mekan özellikleri tamamlanmıştır. * Zemin katta konumludur. * Pazarlık payı oranı yüksektir.
4	Mal Sahibi 0553 315 77 63	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Hoşdere Caddesi üzerinde konumludur.	Dükkan	Kiralık (Yaklaşık 1 aydır)	50	400.000	667	* 5 no.lu bağımsız bölüme göre daha küçük kapalı alana sahiptir. * Daha avantajlı konumdadır. * Yapı kalitesi benzerdir * İç mekan özellikleri tamamlanmıştır. * Zemin katta konumludur. * Yıllık olarak kiralıktır. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

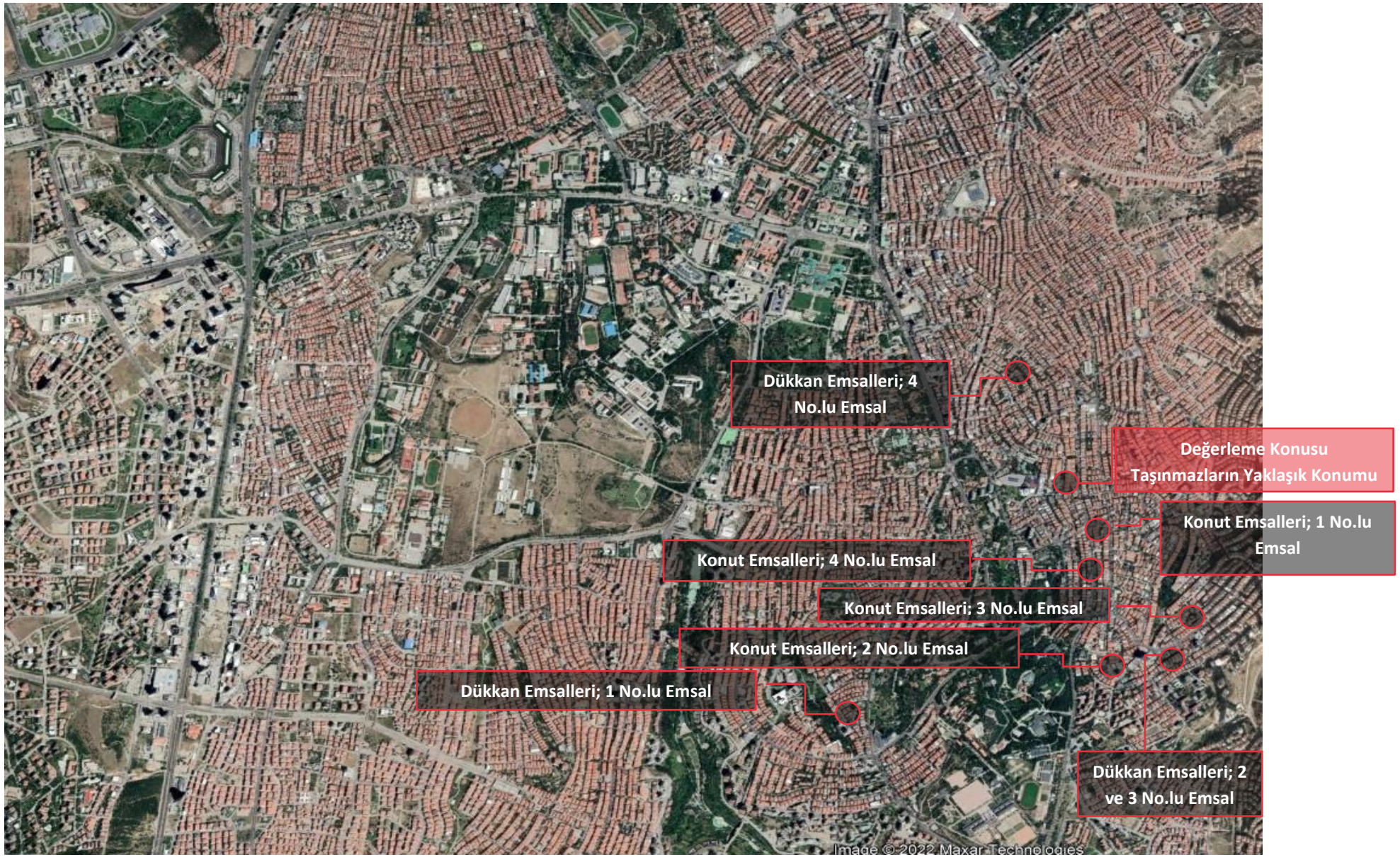
- Bölgede yapılan kiralamalar incelendiğinde değerleme konusu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek Konut ve mağaza emsalleri tespit edilmiş ve bölgede kiralama yapan emlak ofisleri ve mülk sahipleriyle görüşülmüştür. Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

bölgedeki kira değerlerinin konum, yapı kalitesi, manzarası, cephesi, kapalı alanı ve shell&core gibi durumları göz önüne alındığında taşınmazın zemin katı için birim kira değerinin 450-460 TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Emsal Krokisi/ Kiralık



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Satılık Konut;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m²)	54.412	65.910	51.429	61.184
	Pazarlık Payı	0%	-10%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	5%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	-10%	0%	0%	10%
	Bina Yaşı/Kalitesi	25%	10%	25%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	-5%	-5%
	Kullanım Alanı	-5%	0%	0%	0%
	Shell&Core Durumu	-15%	-15%	-15%	-15%
Düzeltilmiş Değer		54.276	56.353	48.600	49.559

Kiralık Konut;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Kiralamaya Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL /m²/ay)	243,00	283,00	286,00	235,00
	Pazarlık Payı	0%	-10%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Kira Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	5%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	0%	5%	5%
	Bina Yaşı/Kalitesi	20%	10%	10%	25%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	-2%
	Kullanım Alanı	-5%	-7%	-5%	-5%
	Shell&Core Durumu	-15%	-15%	-15%	-15%
Düzeltilmiş Değer		255,00	224,00	245,00	228,00

Satılık Dükkan;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
	Birim Fiyatı (TL/m²)	90.000	92.500	134.460	125.000
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	Pazarlık Payı	0%	-5%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	15%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	-20%	-25%	-10%
	Bina Yaşı/Kalitesi	15%	30%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-10%	0%	10%	10%
	Shell&Core Durumu	-15%	-15%	-15%	-15%
Düzeltilmiş Değer		93.150	83.481	84.710	95.625

Kiralık Dükkan;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
	Birim Fiyatı (TL /m²/ay)	400,00	536,00	767,00	667,00
Kiralamaya Yönelik Düzeltmeler	Pazarlık Payı	0%	-5%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Kira Koşulları	0%	0%	10%	10%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	30%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	-10%	-10%	-10%
	Bina Yaşı/Kalitesi	15%	15%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-10%	-5%	-10%	-15%
	Shell&Core Durumu	-15%	-15%	-15%	-15%
Düzeltilmiş Değer		468,00	433,00	494,00	396,00

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken; taşınmazların yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazlara göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

Pazar Değeri;

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			
Bağımsız Bölüm No	**Brüt Alan (m²)**	**Birim Değer (TL/m²)**	**Taşınmazların Yaklaşık Değeri (TL)**
1 no.lu bağımsız bölüm	243,00	53.750	13.060.000
2 no.lu bağımsız bölüm	243,00	54.000	13.120.000
3 no.lu bağımsız bölüm	247,00	54.000	13.340.000
4 no.lu bağımsız bölüm	86,00	41.500	3.570.000
5 no.lu bağımsız bölüm	180,00	91.500	16.470.000
		TOPLAM DEĞERİ	**59.560.000**

Pazar Kirası;

PAZAR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN KİRA DEĞERİ			
Bağımsız Bölüm No	**Brüt Alanı (m²)**	**Birim Değeri (TL/m²/ay)**	**Kira Değeri (TL/ay)**
1 no.lu bağımsız bölüm	243,00	244	59.250
2 no.lu bağımsız bölüm	243,00	247	60.000
3 no.lu bağımsız bölüm	247,00	247	61.000
4 no.lu bağımsız bölüm	86,00	190	16.250
5 no.lu bağımsız bölüm	180,00	455	82.000
		YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ	**278.500**

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkullerin bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerleme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Bu değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişki incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

Konut;

- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 135 m² alanlı ve yapı kalitesi benzer mesken, 4.000.000 TL fiyat ile satılık olduğu ve aylık 17.500 TL'den kiraya verilebileceği öğrenilmiştir.

Kapitalizasyon Oranı = 12 Ay x 17.500 TL / Ay / 4.000.000 TL = 0,053

- Çankaya Caddesi üzerinde, üst katta yer alan 150 m² alanlı mesken, 4.800.000 TL fiyat ile satılık olup sahibi tarafından aylık 22.500 TL'den kiralanabileceği öğrenilmiştir.

Kapitalizasyon Oranı = 12 Ay x 22.500 TL / Ay / 4.800.000 TL = 0,056

Dükkan;

- Mesnevi Sokak üzerinde, yer alan 80 m² alanlı mağaza, 5.000.000 TL fiyat ile satılık olup aylık 25.000 TL'den kiralanabileceği öğrenilmiştir.

Kapitalizasyon Oranı = 12 Ay x 25.000 TL / Ay / 5.000.000 TL = 0,06

- Hülya Sokak üzerinde, yer alan 175 m² alanlı dükkan, 7.000.000 TL fiyat ile satılık olup aylık 35.000 TL'den kiralanabileceği öğrenilmiştir.

Kapitalizasyon Oranı = 12 Ay x 35.000 TL / Ay / 7.000.000 TL = 0,06

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 4 no.lu ''Dükkan'' nitelikli bağımsız bölüm için 450-460 TL/m²/ay, ''Konut'' nitelikli 1, 2 ve 3 no.lu bağımsız bölümler için 244-247 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı konutlar için %5,50, dükkanlar için %6,00 olarak kabul edilmiştir.

Gayrimenkullerden elde edilebileceği öngörülen aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ

Bağımsız Bölüm No	Brüt Alanı (m²)	Birim Değeri (TL/m²/ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazların Yaklaşık Değeri (TL)
1 no.lu bağımsız bölüm	243,00	244	59.250	5,50%	12.925.000
2 no.lu bağımsız bölüm	243,00	247	60.000	5,50%	13.090.000
3 no.lu bağımsız bölüm	247,00	247	61.000	5,50%	13.310.000
4 no.lu bağımsız bölüm	86,00	190	16.250	5,50%	3.545.000
5 no.lu bağımsız bölüm	180,00	455	82.000	6,00%	16.400.000
				TOPLAM DEĞERİ	**59.270.000**

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır. Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak 5 no.lu bağımsız bölüm için "**Dükkan**", 1, 2, 3 ve 4 no.lu bağımsız bölümler için ''**Konut**''amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerleme konusu taşınmazlar için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m²'den Fazla Olan Kısmı İçin		20%
Net Alanın 150 m²'ye Kadar Olan Kısmı İçin *		10%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m²'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m² Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	20%

**** 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.***

***** lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.***

****** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.***

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

8.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

- **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

  Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin tapu kayıtlarında "Yönetim Planı", "KM'ne çevrilmiştir.'' beyanları ile 4431 ada, 38 parsel lehine 188,12 m² sahada otopark ve geçiş için irtifak hakkı bulunmaktadır. Söz konusu irtifak hakkı 29.12.2014 tarihinde başlamakta olup 99 yıl süre ile 05.12.2113 tarihine kadar geçerlidir. İrtifak hakkı sebebiyle 4431 ada 38 parsel üzerinde bulunan binanın otoparkına geçiş 4431 ada 31 parsel üzerinde yer alan binanın otopark alanından sağlanacaktır. Söz konusu parsel üzerinden diğer parsele geçiş irtifak hakkı niteliğinde olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi'nin birinci fıkrasının (c)ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak hakkının taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır. Taşınmazlar üzerinde bulunan söz konusu beyanların ve irtifak hakkı taşınmazların devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama getirmektedir.

- **Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

  Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin, 19417 nolu parselasyon planı ile oluşturulduğu, Bölge Kat Nizamı Planında imar kullanımının konut, yapılaşma şartlarının ise ayrık nizam 4 kat olarak belirlendiği öğrenilmiştir Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 22.04.2015 tarihli "Mimari Proje"; 15.12.2015 tarih 77/15 no.lu "Yapı Ruhsatı", 30.12.2015 tarih 502/15 no.lu ''Yapı Ruhsatı'' ile 13.11.2017 tarih 637 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmazlar, iskanlı olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

- **Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olmadığı Hakkında Görüş**

  Söz konusu gayrimenkullerin tapudaki vasıfları 5 no.lu bağımsız bölüm için **"Dükkan"**, 1, 2, 3 ve 4 no.lu bağımsız bölümler için **''Konut''** olup tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

  Bu açıklamalar doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne 5 no.lu bağımsız bölüm için **"Dükkan"**, 1, 2, 3 ve 4 no.lu bağımsız bölümler için **''Konut''** olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

9.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

9.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazın tüm yasal gereklilikleri tamamlanmış olup ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksizdir.

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin tapu kayıtlarında "Yönetim Planı", "KM'ne çevrilmiştir.'' beyanları ile 4431 ada, 38 parsel lehine 188,12 m² sahada otopark ve geçiş için irtifak hakkı bulunmaktadır. Söz konusu irtifak hakkı 29.12.2014 tarihinde başlamakta olup 99 yıl süre ile 05.12.2113 tarihine kadar geçerlidir. İrtifak hakkı sebebiyle 4431 ada 38 parsel üzerinde bulunan binanın otoparkına geçiş 4431 ada 31 parsel üzerinde yer alan binanın otopark alanından sağlanacaktır. Söz konusu parsel üzerinden diğer parsele geçiş irtifak hakkı niteliğinde olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi'nin birinci fıkrasının (c)ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak hakkının taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır. Taşınmazlar üzerinde bulunan söz konusu beyanların ve irtifak hakkı taşınmazların devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama getirmektedir.

9.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin 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

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde ipotek veya gayrimenkullerin değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmesi konusunda engelleyici herhangi bir sınır bulunmamaktadır.

9.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlardan 5 no.lu bağımsız bölüm "Dükkan", 1, 2, 3 ve 4 no.lu bağımsız bölüm ise ''Konut'' niteliğindedir.

9.7 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 taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

9.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	**59.560.000**
Gelir Yaklaşımı	**59.270.000**

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlar benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Gelir yaklaşımında ise konu taşınmazlardan yıllık kira geliri elde edilebileceği dikkate alınarak, gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlara benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar karşılaştırması dikkate alınarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, taşınmazların bulunduğu bölgede satılık/satılmış emsal verilerine ulaşılabiliyor olması sebebiyle pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

Takdir edilen değer değerleme konusu taşınmazların ayrı ayrı değerlerinin toplamını ifade etmekte olup taşınmazların toplu bir şekilde satışına ilişkin olarak belirlenmemiştir.

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ VE PAZAR KİRASI		
Değer Tarihi	29.12.2023	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	59.560.000.-TL	Ellidokuzmilyonbeşyüzaltmışbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	71.472.000.-TL	Yetmişbirmilyondörtyüzyetmişikibin.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	278.500.-TL/ay	İkiyüzyetmişsekizbinbeşyüz.-TL/ay
Pazar Kirası (KDV Dahil)	334.200.-TL/ay	Üçyüzotuzdörtbinikiyüz.-TL/ay

Değerlemeye yardım eden;
Mehmet Arif KAHRAMAN

Bilge SEVİLENGÜL **Sorumlu Değerleme Uzmanı** **Lisans no: 402484**	**Ozan KOLCUOĞLU, MRICS** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** **Lisans no: 402293**

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 10

EKLER

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 10

Ekler

1	Takyidat Belgeleri
2	İmar Durumu
3	Onaylı Mimari Proje
4	Yapı Ruhsatları
5	Yapı Kullanma İzin Belgesi
6	Enerji Kimlik Sertifikası
7	Fotoğraflar
8	Özgeçmişler
9	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri