



# **A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

## **ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

ÇANKAYA / ANKARA

(1 Adet 6 Katlı Bina)

### **AÇIKLAMALI DEĞERLEME RAPORU**

**Rapor No: 0175/2-R**

## İÇİNDEKİLER

<b>1 - RAPOR BİLGİLERİ</b>	<b>4</b>
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	4
1-2 Rapor Türü	4
1-3 Raporu Hazırlayanlar	4
1-4 Değerleme Tarihi	4
1-5 Dayanak Sözleşmesi	4
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	4
1-7 Şirket Bilgileri	4
1-8 Müşteri Bilgileri	5
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	5
<b>2 – DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR</b>	<b>5</b>
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	5
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	5
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	5
2-4 İşin Kapsamı	5
<b>3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI</b>	<b>6</b>
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	6-...-9
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	9
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	9
3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	10
3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikleri (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)	10
3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu	10
3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler	10
3-8 Taşınmazın Tanıtılması	11
3-8-1 Ulaşım Özellikleri	11
3-8-2 Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	11-12
<b>4 – PİYASA ARAŞTIRMASI</b>	<b>13</b>
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	13-14
<b>5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR</b>	<b>14</b>
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	14
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	14-15
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	15
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	15
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	15
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	15
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	15-16
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	16
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	16
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	16
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	16
5-3-2-2-1 Kira Değeri Analizi	17
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	17
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	17
5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	17

5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	17
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	17
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	17
<b>6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b>	<b>17</b>
6-1 Farklı Değerleme Metodları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	17
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	18
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	18
6-4 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	18
<b>7 - SONUÇ</b>	<b>18-19</b>
<b>8 - EKLER</b>	<b>19</b>
8-1 Uydu Fotoğrafı	19
8-2 Fotoğraflar	20-21-22
8-3 Belgeler	23-...-29
8-4 Raporu Hazırlayan Uzmanın Lisansı	30
8-4 Raporu Kontrol Eden Uzmanın Lisansı	31
8-6 Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisansı	32
8-7 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. SPK Yetki Belgesi	33
8-8 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. BDDK Yetki Belgesi	34
8-9 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı İmza Sirküsü	35

### UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
3. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgilimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
4. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
5. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
6. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
7. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
8. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.



## **BÖLÜM 1 - RAPOR BİLGİLERİ**

### **1-1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 28.12.2015 tarihinde tanzim edilen 2015-ÖZEL-0175-2 numaralı raporun revizyonu olup, 22.06.2016 tarihinde 0175-2-R rapor no ile revize edilmiştir. İlk rapordan farklı olarak raporun 1-2 Rapor Türü, 3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki, 6.4 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 başlıkları altındaki açıklamalarda değişiklikler yapılmış olup, değer ile ilgili herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

### **1-2 Rapor Türü**

Bu rapor SPK Mevzuatı çerçevesinde faaliyet gösteren Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/veya karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur. T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun 12233903-325.07-E.6930 sayılı yazısına istinaden revize edilerek Açıklamalı Değerleme Raporu olarak hazırlanmıştır.

### **1-3 Raporu Hazırlayanlar**

28.12.2015 tarihinde, şirketimiz **Değerleme Uzmanı Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No:402492)** tarafından taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, **Değerleme Uzmanı Ahmet KUTSAL (SPK Lisans No:403010)** ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)** tarafından kontrol edilmiştir.

### **1-4 Değerleme Tarihi**

Bu değerlendirme raporu Şirketimiz Değerleme Uzmanı Mehmet Yaşar tarafından gayrimenkul mahallinde 14.12.2015 tarihinde yapılan çalışmalara istinaden 28.12.2015 tarihinde hazırlanmıştır.

### **1-5 Dayanak Sözleşmesi**

Şirketimiz ile Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.12.2015 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

### **1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama**

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu Seri VII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

### **1-7 Şirket Bilgileri**

**Şirket Unvanı;** A Artibir Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**Şirket Adresi;** Nişantaşı Mahallesi, Dr. Hulusi Balbay Caddesi, Demirci İş Merkezi B Blok 8.Kat No: 801 Selçuklu/KONYA

### **1-8 Müşteri Bilgileri**

Bu değerlendirme raporu Muallim Naci Cad. No: 69 34347 Ortaköy-İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması için hazırlanmıştır.

### **1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

Bu değerlendirme raporu; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Güzeltepe Mahallesi, 5405 ada, 13 parselde 'Kargir Apartman' vasfıyla kayıtlı, mülkiyeti Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır. İş bu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

## **BÖLÜM 2 - DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR**

### **2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı**

Söz konusu değerlendirme çalışması Ankara İli, Çankaya İlçesi, Güzeltepe Mahallesinde konumlu gayrimenkulün piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

### **2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması**

Piyasa değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

### **2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları**

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

### **2-4 İşin Kapsamı**

Bu çalışma kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerlendirme uzmanı bir takım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuştur. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmakta olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir.

Diğer veriler ise;

Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.

Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.

Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.

### BÖLÜM 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

#### 3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri

##### ANKARA İLİ GENEL VERİLER

Ankara 38° 33' ve 40° 47' kuzey enlemleri ile 30° 52' ve 34° 06' doğu boylamları arasında yer almakta olup, batıdan doğuya, kuzeyden güneye transit yolların düğüm noktası olma özelliğini taşımaktadır. Büyük bir kısmı İç Anadolu bölgesinde, diğer kısmı da Batı Karadeniz bölgesinde yer alan Ankara Türkiye Cumhuriyeti'nin Başkenti, ikinci büyük şehridir. Nüfus bakımından İstanbul'dan, yüzölçümü bakımından da Konya'dan sonra ikincidir. 2010 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre toplam nüfus 4.650.802 olup, nüfusun %97'i ilçe merkezinde, %3'ü belde ve köylerde yaşamaktadır. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Konya, Aksaray ve Eskişehir arasında yer alan il, doğudan batıya, kuzeyden güneye transit yolların düğüm noktasıdır. Ankara'da çalışan nüfusun yoğunluğu incelendiğinde devlet kademelerindeki çalışanların toplam çalışana oranının en yüksek il olduğu görülmektedir. Şehrin dinamiklerinde de buna paralellikler gözlenmektedir. Ankara'nın Kamu Kurum ve Kuruluşları'nın bulunduğu Bakanlıklar bölgesinin aşırı yoğunlaşması ve burada oluşan otopark sorunları ve şehrin nüfusunun artması ile Bakanlıklar bölgesinin cazibesi iş merkezi olarak çok yükselmiş, buna karşılık Kamu Kurum ve Kuruluşları için bu bölgede durmanın cazibesi ise azalmıştır.



##### DEMOGRAFİK VERİLER

Ankara'nın toplam 25 ilçesi bulunmaktadır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Ankara'nın Toplam Nüfusu 4.650.802 kişi olup, 4.513.921 kent nüfusu, 136.881 de belde ve köy nüfusedir. Ankara'nın 25 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en çok nüfuslu ilçesi Keçiören, en az nüfuslu ilçesi de Evren olmuştur.

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Akyurt	27201	Çubuk	82614	Kalecik	13648	Pursaklar	119593
Altındağ	363744	Elmadağ	43856	Kazan	43308	Sincan	479454
Ayaş	13087	Etimesgut	425947	Keçiören	840809	Şereflikoçhisar	35042
Bala	17397	Evren	3011	Kızılcahamam	24635	Yenimahalle	687042
Beypazası	46738	Gölbaşı	110643	Mamak	559597		
Çamlıdere	6739	Güdül	8656	Nallıhan	30299		
Çankaya	832075	Haymana	31058	Polatlı	119349		

Türkiye İstatistik Kurumu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçları (2012)

## COĞRAFYA

Ankara İli denizden ortalama 1000 m yüksekte ve İç Anadolu bölgesinin az çok en gebeli kuzey kesimindedir; yaklaşık olarak, doğudan Kızılırmak, batıdan sakarya ile çevrelenir. İlin kuzeyini Köroğlu Dağları, güneyini ise Tuz Gölü sınırlar. Köroğlu Dağlarının en yüksek tepesi olan Yıldırım Dağı (2 044 m) aynı zamanda ilin de en yüksek tepesidir. İkinci yüksek nokta olan Dedekaya tepesi (1 997 m) İdris Dağı'nda yer alır. İlin diğer önemli yükseltileriyse şunlardır: Elmadağı (Elmalıdede tepesi 1 862 m). Direk dağı (1 744 m), Balaban dağları (Hızırtepe 1 688 m). İlin % 27.5'ini dağlar, % 14,5' ini de ovalar oluşturur. Güneyinde yer alan Haymana ovası yer yer yayla niteliği gösterir, ova üzerindeki en yüksek nokta Karacadağ"dır.

Ankara kenti yakınında yer alan Ankara ovası ise hafif bir eğimle batıya doğru uzar. Kentin kuzeyinde yer alan Çubuk ovasını aynı adı taşıyan çay sulamaktadır. İldeki diğer önemli ovalar; Mürtet ovası. Polatlı ovası ve Beypazarı ovasıdır. İli sulayan a-karsuların çoğu Sakarya ırmağına yönelir: Ilıca deresi, Kirmir suyu. Seben çayı ve Ankara yakınlarında Bent deresi; Çubuk Suyu ve İncesu"yu alan Ankara (Engürü) Suyu bunların önemlilerindedir. İl sınırları içinde yer alan Hirfanlı Barajı Kızılırmak üzerinde yapılmıştır. Çubuk Suyu üzerinde yer alan Çubuk Barajı aynı zamanda kentin içme suyu gereksinimini de karşılamaktadır.

İlde üç de göl bulunmaktadır. Tuz gölü. Mogan ve Eğmir adlarını alan bu göllerden Tuz gölü yurdumuzun ikinci büyük gölüdür.

## EKONOMİ

Ankara ili, ülkemizin başkenti olduğu için nüfusun çoğu hizmetler sektöründe çalışmaktadır 1980 verilerine göre bu sektörde çalışanlar, çalışan nüfusun % 53 ünü. yalnızca kamu sektöründe çalışanlar ise % 30\*unu kapsamaktadır, Tanm a- lanında çalışan nüfus oranı büyük bir hızla düşmektedir (%32). Bunun ana nedeni Ankara Hinde de köyden kente göçüşün sürmekte olmasıdır.

## SANAYİ

Cumhuriyet öncesi Ankara"sında sanayi deyince akla el tezgâhına dayanan tiftik dokumacılığı gelirdi. Cumhuriyet"in ilk yıllarında askersel sanayi kuruldu 1923'te fişek, 1925de topçu mühimmatı. 1926'da pirinci döküm, 1930'da kapsül ve doldurma, çelik döküm ve benzeri fabrikalar devleti eliyle gerçekleştirildi Ayrıca 1926'da bir Çimento fabrikası üretime geçti. Özel kesim ise 1940'lar-da dokuma tezgâhlarına, kereste fabrikalarına, şarap fabrikalarına, un makarna imalathanelerine sahipti.

1950 yılında Makine ve Kimya Endüstrisi Kurumu kuruldu. MKE'nin kurulması Kırıkkale ilçesinin hızla gelişmesine neden oldu. Bu arada özel sektör de son yıllarda gelişmesini sürdürdü. 1978 yılında 10'dan fazla işçi çalıştıran işletmelerin sayısı 485 idi.

1970'lerden önce ithal edilen birçok makine (örneğin, traktör, mibzer, pulluk, tohum temizleme makinesi, biçerdöver vb.) Ankara'da üretilmeye; elektrik makineleri sanayii de hızla gelişmeye başladı. Makine sanayiinin yanı sıra, kimya sanayii de gelişti, lastik dinamit, barut, boya, asit ve türevleri, deterjan fabrikaları Tüm yurttan 1950'den sonra artan hızlı kentleşme Ankara'da da yapsatçılık ağırlıkla olmak üzere inşaat kesimini hızlandırdı. Bugün çalışan nüfusun %15 i sanayi kesimindedir.



## **ÇANKAYA İLÇESİ GENEL VERİLER**

İç Anadolu Bölgesi'nin kuzey batısındaki Yukarı Sakarya Bölümü'nde yer alan Çankaya İlçesi, şehir merkezine 9 km. uzaklıktadır. Çankaya'nın doğu ve kuzey doğusunda yine Ankara ili'ne bağlı Mamak ve Altındağ, güneyinde Gölbaşı, batısında ise Yenimahalle ilçeleri bulunur. Ankara'nın güneyinde doğu batı yönüne uzanan yamaçlarda kurulmuştur. Günümüzde ilçe statüsü taşımakla beraber Ankara'nın metropol işlevlerinin yapıldığı, yerleşim ve iş alanlarının yer aldığı bir semttir. Cumhurbaşkanlığı konutunun burada bulunmasıyla Türkiye'nin siyasi yaşamında odak noktası konumundadır. Ankara'nın önemli ilçelerinden olan Çankaya İlçesi, ili merkezine yakın pek çok semti içine alır. Atatürk Orman Çiftliği, Eymir Gölü, Elmadağ Kayak Tesisleri, Ahlatlıbel Spor ve Eğlence Merkezi ilçe sınırlarındadır. Yüzölçümü 307km<sup>2</sup> olan Çankaya İlçesi'nin 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre nüfusu 794.288'dir. Çankaya, yerleşim yeri olarak bir parçası olduğu başkent Ankara'nın siyasal, yönetsel, sosyo-ekonomik ve kültürel kuruluşlarının en önemlilerini içinde bulunduran ilçesidir. Ülkenin en önemli yönetsel karar organlarını, çeşitli ülkelerin büyükelçiliklerini, iş ve ticaret merkezlerini, kültür ve sanat kuruluşları ile üniversitelerini barındıran bir yerleşim alanı olarak yalnızca ilçe sınırlarında yaşayanların değil başkent Ankara'nın, ülkenin, yabancı ülke insanların değişik amaçlarla uğradığı bir yerleşim yeridir. Bu anlamda Ulusal ve uluslararası düzeyde öneme sahiptir.

## **EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI**

Türkiye ekonomisi 2002 ile 2008 yılları arasında altı sene üst üste pozitif büyüme sağlayarak önemli bir başarı elde etmiş, 2008 yılında başlayan ABD Kredi Krizi ve etkilerinin devam ettiği dönemde ise sadece 2009 yılını %4,8 oranında bir küçülme ile kapatmıştır. GSYH'daki büyüme hızı kriz sonrası dönemde hızla toparlanırken, son yıllarda Türkiye ekonomisinde büyüme performansı yavaşlamış olup, 2015 yılını %3,5 ile kapatması beklenmektedir. Öte yandan, ABD Merkez Bankası'nın faiz artırım sürecine ilişkin belirsizlikler, jeopolitik gelişmeler ve dış talepteki zayıf seyir toparlanma süreci üzerinde riskler oluşturmaktadır. Büyüme oranlarındaki gelişmelere bağlı olarak kişi başına düşen milli gelir bakımından önemli kazanımlar elde edilmiştir. Kişi başına düşen milli gelir, 2002 yılında 3.337 dolar iken, 2008 yılında 10.231 dolara kadar ulaşmış; 2010 yılından sonrasındaki dönemde dar bir bantta dalgalanmıştır. 2010-2015 yılları arası kişi başı milli gelirin 10.000 dolar civarında yatay bir seyir izlemesi, ülkenin kalkınma yolundaki önemli engellerinden bir tanesi olan orta gelir kapanına yakalandığına da işaret etmektedir. Orta gelir tuzağı, orta gelir seviyesine ulaşmış ekonomilerin, çok uzun yıllar boyunca bu seviyede kalıp, yüksek gelirli grup seviyesine sıçrayamamalarını ifade etmektedir. Dolayısıyla, kişi başına düşen milli geliri arttırmak amacıyla istihdam yapısı ve araçlarının yeniden şekillendirilmesi ile yeniliğe dayalı üretim giderek önem kazanmaktadır.

Ülkemiz 2000'li yıllarla birlikte uygulanan istihdamı artırıcı politikalar ile işsizlik konusunda önemli kazanımlar elde etmiştir. Ancak 2008 yılında yaşanan ABD Kredi Krizi ve devamındaki süreçte işsizlik oranları %13 düzeyine kadar ulaşmıştır. Son yıllarda ise ekonomideki yavaşlama işsizlik oranlarının belirgin biçimde artmasına neden olmuştur. İşsizlik oranı Ağustos 2014 itibarıyla %10,4 seviyesine ulaşırken, 2015 yılı Temmuz ayı itibarıyla işsizlik oranı son on yılın ortalaması olan %9,8 düzeyinde gerçekleşmiştir. Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) verilerine göre, 2015 yılı Eylül ayında bir önceki yılın Eylül ayına göre %7,95 oranında artış gerçekleşmiş olup, bu oran Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın belirlediği hedef enflasyon olan %5'in üzerinde yer almaktadır. Bu durum enflasyonda yukarı yönlü eğilimin devam etme olasılığını da arttırmaktadır. Özellikle 2000'li yıllarla birlikte enflasyon oranlarında yaşanan hızlı azalışlar faiz oranlarında da aşağı yönlü hareketi beraberinde getirmiş, bu doğrultuda örneğin 2001 yılında yıllık %55 olan konut kredi faiz oranları 2014 yılında %11'e kadar düşmüş, 2015 yılı Eylül itibarıyla de %14 düzeylerine kadar yükselmiştir. Son yıllarda yaşanan hızlı nüfus artışı, kültürel değişimler sonucu bölünen aileler, kentleşme, gelir düzeylerinin artması ve yaşam standartlarının yükselmesi nedeniyle ülkemizde gayrimenkullere olan talep sürekli bir artış göstermektedir. Diğer taraftan katkı düzeyi azalsa bile yine de geçmiş 10 yılın verileri





değerlendirildiğinde, inşaat sektörünün Türkiye ekonomisine katkı payının da ortalama %4,5 olduğu görülmektedir

Türkiye'deki gayrimenkul piyasası alt pazarlar şeklinde değerlendirildiğinde hem ekonomik aktivite ile ilişkisi, hem bireylerin en önemli varlık yatırımı olması hem de konutun önemli teminat kaynaklarından birisi olması nedeniyle bankacılık sektöründeki önemi nedeni ile diğer alt piyasalardan ayrıştığı söylenebilir. 2015 yılı açısından değerlendirildiğinde ise, özellikle ilk 6 aylık dönemde konut yatırımları anlamında daire tipi yapı ruhsat sayısında yaklaşık yarım milyona ulaşılması, hem ikinci el konutlar için hem de yeni konutlar için hazırlanan fiyat endekslerinin geçmiş dönemlere kıyasla en yüksek seviyelerde olması, konut satış rakamlarının zirve değerlere ulaşması konut piyasasının beklentilerin ötesinde verimli bir yıl geçirdiğini ortaya koymaktadır.

### 3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

<b>SAHİBİ VE HİSSESİ</b>	: ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)
<b>İLİ - İLÇESİ</b>	: ANKARA-ÇANKAYA
<b>BUCAĞI</b>	: -
<b>MAHALLESİ</b>	: GÜZELTEPE
<b>SOKAĞI</b>	:-
<b>MEVKİİ</b>	:-
<b>PAFTA NO</b>	:208
<b>ADA NO</b>	:5405
<b>PARSEL NO</b>	:13
<b>ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ</b>	: KARGİR APARTMAN
<b>B.B. NİTELİĞİ</b>	: -
<b>KAT/ BB.NO</b>	: -
<b>ARSA ALANI</b>	:631,00 m <sup>2</sup>
<b>ARSA PAYI</b>	:-
<b>YEVMIYE NO</b>	:844
<b>CİLT NO</b>	:1
<b>SAHİFE NO</b>	:51
<b>TAPU TARİHİ</b>	:08.02.1999
<b>MÜLKİYET DURUMU</b>	: Kat mülkiyeti <input type="checkbox"/> Kat İrtifakı <input type="checkbox"/> Cins Tashihli <input checked="" type="checkbox"/> Devre Mülk <input type="checkbox"/> Arsa <input type="checkbox"/>

### 3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

20.06.2016 tarihinde, saat 13:25 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde beyanlar bölümünde; Beyan: Diğer ( Konusu: Pafta ile zemin uyumsuzluğu giderilmiştir. ) Tarih: 2720 sayılı 08.07.2014 (Başlama Tarih: 10.07.2014 ) 10.07.2014 tarih, 38896 yevmiye kaydı yer almaktadır.

\*İlgili beyan Kadastro Kanunu çerçevesinde yapılan düzenlemelerin, çalışmaların tamamlandığını ve bu çalışmaların sonucunu ifade etmektedir. Bu nedenle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanın taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.



### **3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler Ve Belgeler**

- Tapu Senedi Fotokopisi
- İmar Durum Belgesi
- Mimari Proje
- Yapı Ruhsatı
- Yapı Kullanma İzin Belgesi

### **3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet Ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, Vb.)**

Taşınmaz son üç yıl içinde satışa konu olmamıştır.

### **3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri İle Mevcut Durumunun Uygunluğu**

Tapu kayıtlarına göre "Kargir Apartman" nitelikli ana taşınmazın tapu kayıt bilgileri ile mevcut durumunun uygunluğu tespit edilmiştir.

### **3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu Ve Kullanımına Dair Yasal İzin Ve Belgeler**

#### İmar Durumu

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu 5405 ada, 13 parsel; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda ayrık nizam, 4 kat, Hmax:12,50m "Konut alanında" kalmaktadır. Ön bahçe çekme mesafesi 5 m, yan bahçe çekme mesafeleri 3'er m olarak belirtilmiştir.

#### Mimari Proje

Taşınmazın Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yer alan arşiv dosyasında yapılan incelemede; ana gayrimenkule ait 29.03.1985 onay tarihli mimari projesi incelenmiştir. Proje; bodrum+zemin+3 normal kat+çatı olarak onaylanmıştır. Ayrıca 22.07.1998 onay tarihli mimari tadilat projesi de incelenmiştir.

#### Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri

Ana gayrimenkule ait 15.07.1985 tarih ve 235 sayılı Yapı Ruhsatı, 21.08.1998 tarih ve 121 sayılı Tadilat Ruhsatı ve 06.11.1986 tarih ve 845/86 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

#### Cezai Tutanak

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan inceleme sonucunda projesine uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiş, arşiv dosyasında taşınmaza ait herhangi bir tespit, tutanak ve zabıt kararına rastlanmamıştır.

#### Yapı Denetim

Taşınmaz 4708 sayılı Yapımı Denetimi Hakkındaki Kanun'un yürürlüğe girmesi öncesi ruhsatlandırılıp inşa edilmiştir.

### 3-8 Taşınmazın Tanıtılması

#### 3-8-1 Ulaşım Özellikleri



**Koordinatları: 39.882383 K -32.854116 D**

Değerlemeye konu taşınmaz; Alarko Ankara Ofis Müdürlüğü Binasıdır. Müdürlük; Güzeltepe Mahallesi, Sedat Simavi Caddesi No: 48 Çankaya/ANKARA posta adresinde yer almaktadır. Taşınmaz ulaşım için; bölgenin ana arterlerinden olan Cinnah Caddesi üzerinden kuzey istikamette ilerlerken, Ata Kule Kavşağını geçtikten sonra Simon Bolivar Bulvarına girilir. Bulvar üzerinde 250 m ilerlenir ve sola Sedat Simavi Caddesi'ne dönülür. Adı geçen cadde üzerinde 290 metre ileride sağ kolda konumlu 48 numaralı apartmanda konumlu olan taşınmaza ulaşılır. Taşınmaz cadde üzerinde konumlu olduğundan ulaşımı oldukça kolaydır. Taşınmazın yakın çevresinde; Cumhurbaşkanlığı Eski Köşkü, Ata Kule, 365 AVM, Panorama, Suriye Konsoloslugu, Botanik Parkı, Belarus Elçiliği ve PTT Binası bulunmaktadır. Ayrıca taşınmazın çevresinde 3-4 katlı ayrıık nizamda inşa edilmiş binalar ile çok katlı siteler mevcuttur. Taşınmaza ulaşım Sedat Simavi Caddesi ve Simon Bolivar Bulvarı üzerinden toplu taşıma araçları ve özel araçlarla sağlanmaktadır. Değerlmesi yapılan taşınmaz, Ankara Merkezi Kızılay'a 2 km. Ulus'a 6 km. AŞTİ terminal'e 5.5 km ve Esenboğa Havaalanı'Na yaklaşık 32 km mesafededir.

#### 3-8-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri

Ana gayrimenkul, 5405 ada, 631,00 m<sup>2</sup> alanlı 13 parsel üzerinde kayıtlı Kargir Apartman vasıflı taşınmazdır. Parsel düz ve dikdörtgen bir yapıya sahip olup, üzerinde ayrıık nizamda, betonarme yapı tarzında 3-B yapı sınıfında Bodrum + zemin+ 3 normal kat + çatı kat olmak üzere toplam 6 kat olarak projelendirilip inşa edilmiş yapı bulunmaktadır. Binanın dış cephesi caddeye bakan yönünde serpmme sıva üzeri dış cephe boyası ve ön cephenin bir bölümü prese

tuğla ile kaplıdır. Ana gayrimenkulün giriş kapısı binanın güney cephesinden Sedat Simavi Caddesi üzerinden verilmiştir. Kat sahanlık zeminleri ve merdiven basamakları mermer kaplama, giriş bölümünde duvarları kağıt kaplamadır. Pencereleeri çift camlı alüminyum doğramadır. Ana taşınmazda bir adet asansör bulunmaktadır. Parsel sınırları betonarme duvar üzeri demir korkuluk ve kafes tel ile çevrilidir. Taşınmazın çevre düzenlemesi tamamlanmıştır.

Taşınmazın tamamı iş yeri olup ihtiyaca göre bölümlendirilmiştir.

- Bodrum + zemin + 3. Normal Kat + Çatı katından oluşan yapı toplam 1943 m<sup>2</sup> alanlıdır.
- Bodrum Katı; onaylı mimari projesine göre brüt 444 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olup, otopark, arşiv, mutfak + yemekhane, soyunma odaları ve kazan hacimlerinden oluşmaktadır.
- Zemin Katı; onaylı mimari projesine göre brüt 284 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olup, bina girişi, danışma + güvenlik, show-room, santral, açık ofis, 2 ofis, vestiyer odası, bay ve bayan wc odaları hacimlerinden oluşmaktadır.
- Birinci Normal kat; onaylı mimari projesine göre brüt 298 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olup; Açık bir ofis odası, seminer ve eğitim salonu ve çalışma odası hacimlerinden oluşturulmuştur.
- İkinci Normal kat; onaylı mimari projesine göre brüt 305 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olup; Açık bir ofis odası, 2 adet ofis odası, şube müdürlüğü odası, sekreteryaya ve 4 adet toplantı salonu, bay ve bayan tuvalet odalar hacimlerinden oluşturulmuştur.
- Üçüncü Normal kat; onaylı mimari projesine göre brüt 371 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olup; Bölge Müdürü, sekreteryaya odaları, 2 adet toplantı odası, Açık bir ofis odası, bilgi işlem odası, sistem odası, tuvalet odası ve iki adet balkon hacimlerinden oluşturulmuştur.
- Çatı Normal kat; onaylı mimari projesine göre brüt 241 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip olup; bir adet dersane odası, doktor odası, Açık bir ofis odası, seminer ve eğitim salonu ve çalışma odası hacimlerinden oluşturulmuştur.

Taşınmazın giriş kapısı alüminyum çerçeveli cam kapıdır. İç kapılar ahşap doğramadır. Taşınmazın katlara göre iç mekan özellikleri;

- Bodrum Katı; Otopark ve arşiv zemin döşemeleri mozaik kaplama, duvarları plastik boya ve arşiv odasının bir tanesinin zemin döşemesi halıflex döşemedir. Yemekhane + mutfak zemin döşemeleri karo mozaik, duvarları seramik kaplama, saten boya ve kağıt kaplamadır. Mutfak tezgâh ve mutfak ekipmanları endüstriyel çelik mamulden yapılmıştır. Kazan dairesinin zeminleri ve duvarları seramik kaplamadır.
- Zemin Katı; giriş zeminini granit kaplama, duvarları saten boya ve kâğıt kaplama, wc hacimlerinde zemin ve duvarlar seramik kaplama, ofis kısmının zemin döşemeleri halı kaplama, duvarları saten boyadır. Açık ofis arası mikro jalûzili camlı demontable laminant seperatörler ile bölümlenmiştir.
- Birinci Normal Kat; Ofis kısmı zemin döşemeleri halı kaplama, duvarları saten boyadır. Açık ofis arası mikro jalûzili camlı demontable laminant seperatörler ile bölümlenmiştir. Seminer ve eğitim salonları zemin döşemeleri halı kaplama, duvarları saten boya ve ahşap dolaplarla kaplanmıştır.
- İkinci Normal Kat; Ofis kısmının zemin döşemeleri halı kaplama, duvarları saten boyadır. Açık ofis arası mikro jalûzili camlı demontable laminant seperatörler ile bölümlenmiştir.
- Üçüncü Normal Kat; Katın zemin döşemeleri halı kaplama, duvarları saten boyadır. Balkon zemin döşemesi mozaik betondur.
- Çatı Kat; Dersane ve oda zeminleri halı kaplama, duvarları saten boyadır. Wclerin zemin ve duvarları seramik kaplamadır.

Katlar arası merdivenlerde zeminler mermer kaplama olup, alüminyum doğrama korkuluklar bulunmaktadır. Kullanılan malzemeler ve işçilik kalitelidir.

## BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI

### 4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Seçilmesinin Nedenleri

#### EMSAL 1: RE/MAX GAYRI MENKUL: 0532 442 71 30

Değerleme konusu taşınmaz ile benzer özelliklerdeki 467 m<sup>2</sup> alanlı arsa üzerinde konumlu, Z+2 NK+ ÇATI kattan oluşan 1080 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip ticari binanın bu yıl içerisinde KDV hariç 1.850.000 TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. Bölgede benzer özelliklerdeki gayrimenkullerin toplam alanları üzerinden kira bedelinin aylık 15-18,-TL/m<sup>2</sup> arasında olduğu beyan edilmiştir. Emsal mülkün parsel yüz ölçümünün küçük olması ve otoparkı bulunmaması sebebiyle dezavantajlı olduğu düşünülmektedir ve bu sebeple pozitif yönde %35 oranında şerhine düzeltilmesi yapılmıştır.

<b>SATIŞ DEĞERİ</b>	1080 m <sup>2</sup>	1.713-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTİLMİŞ SATIŞ DEĞERİ</b>	1080 m <sup>2</sup>	2.313-TL/m <sup>2</sup>

#### EMSAL 2: REMAKS: 0312 442 72 42

Değerleme konusu taşınmaz ile benzer özelliklerdeki 525 m<sup>2</sup> alanlı arsa üzerinde konumlu, Z+2 NK+ ÇATI kattan oluşan 1170 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip ticari binanın bu yıl içerisinde KDV hariç 2.500.000 TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. Bölgede benzer özelliklerdeki gayrimenkullerin toplam alanları üzerinden kira bedelinin aylık 15-20,-TL/m<sup>2</sup> arasında olduğu beyan edilmiştir. Emsal mülkün parsel yüz ölçümünün küçük olması ve otoparkı bulunmaması sebebiyle dezavantajlı olduğu düşünülmektedir ve bu sebeple pozitif yönde %25 oranında şerhine düzeltilmesi yapılmıştır.

<b>SATIŞ DEĞERİ</b>	1170 m <sup>2</sup>	2.136-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTİLMİŞ SATIŞ DEĞERİ</b>	1170 m <sup>2</sup>	2.670-TL/m <sup>2</sup>

#### EMSAL 3: BORSEM EMLAK: 0312 468 08 03

Değerlemeye konu taşınmazın konumu, niteliği, kullanım amacı ve alanı göz önünde bulundurularak KDV hariç satış değerinin 4.500.000 – 5.000.000 TL arasında olabileceği, aylık kira bedelinin de 15-20 TL/m<sup>2</sup> arasında değişebileceği beyan edilmiştir.

#### EMSAL 4: BORSEM EMLAK: 0312 468 08 03

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan binanın 2. Katında konumlu, 120 m<sup>2</sup> alanlı, 3+1 plan şemalı daire/ofis kullanımına uygun taşınmazın 300.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

<b>SATIŞ ARZ DEĞERİ</b>	120 m <sup>2</sup>	2.500-TL/m <sup>2</sup>
-------------------------	--------------------	-------------------------

#### EMSAL 5: TURYAP EMLAK: 0312 468 08 03

Değerlemeye konu taşınmazın konumu, niteliği, kullanım amacı ve alanı göz önünde bulundurularak KDV hariç satış değerinin 4.000.000 – 5.000.000 TL arasında olabileceği, aylık kira bedelinin de 13-16 TL/m<sup>2</sup> arasında değişebileceği beyan edilmiştir.

#### EMSAL 6: TURYAP EMLAK: 0312 468 08 03

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan binanın 5. Katında konumlu, 105 m<sup>2</sup> alanlı, 3+1 plan şemalı daire/ofis kullanımına uygun taşınmazın 230.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

<b>SATIŞ ARZ DEĞERİ</b>	105 m <sup>2</sup>	2.190-TL/m <sup>2</sup>
-------------------------	--------------------	-------------------------

**EMSAL 7: CEMİL ÇAKAR: 0312 467 79 09**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan 4 katlı binanın 2. Katında konumlu, 125 m<sup>2</sup> alanlı, 3+1 plan şemalı daire/ofis kullanımına uygun bakımlı taşınmazın 315.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

<b>SATIŞ ARZ DEĞERİ</b>	125 m <sup>2</sup>	2.520-TL/m <sup>2</sup>
-------------------------	--------------------	-------------------------

**EMSAL 8: HANİFE KINAY: 0543 428 28 93**

Değerleme konusu taşınmaz ile benzer özelliklerdeki 900 m<sup>2</sup> alanlı arsa üzerinde konumlu, 2B + Z+ 4 Normal kattan oluşan 2300 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip ticari binanın KDV hariç 5.500.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

<b>SATIŞ DEĞERİ</b>	2300 m <sup>2</sup>	2.391-TL/m <sup>2</sup>
---------------------	---------------------	-------------------------

**EMSAL 9: MEMET GÜDEN: 0312 472 27 20**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan 3 katlı 25 yıllık binanın 1. Katında konumlu, 100 m<sup>2</sup> alanlı, 3+1 plan şemalı ofisin aylık 1400,-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal mülkün yapı yaşı ve fiziki özellikleri sebebiyle dezavantajlı olduğu düşünülmektedir ve bu sebeple pozitif yönde %40 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>KİRAYA ARZ DEĞERİ</b>	100 m <sup>2</sup>	14-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI DEĞER</b>	100 m <sup>2</sup>	19.6-TL/m <sup>2</sup>

**EMSAL 10: SEYHAN KEÇELİ: 0312 474 00 35**

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan 3 katlı 25 yıllık binanın 3. Katında konumlu, 200 m<sup>2</sup> alanlı, kombili ofisin aylık 2850,-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal mülkün fiziki özellikleri sebebiyle dezavantajlı olduğu düşünülmektedir ve bu sebeple pozitif yönde %50 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

<b>KİRAYA ARZ DEĞERİ</b>	200 m <sup>2</sup>	14.25-TL/m <sup>2</sup>
<b>DÜZELTME SONRASI DEĞER</b>	200 m <sup>2</sup>	21.37-TL/m <sup>2</sup>

**BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR****5-1 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen Ve Sınırlayan Faktörler****Olumlu Etkenler:**

- Yapı kullanma izin belgesinin bulunması
- Taşınmazın ulaşım akslarına ve sosyal donatı alanlarına yakın olması
- Otoparkın olması
- Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılaşmasının tamamlanmış olması

**Olumsuz etken:**

- Taşınmazın bulunduğu bölgenin genel itibarıyla konut fonksiyonlu gelişmiş olması

**5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi**

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımınıdır. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,



- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "Ticari Bina" olduğu düşünülmektedir.

### **5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler**

#### **5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler**

Yapılan değerlendirme çalışmalarında dört farklı değer yaklaşım yöntemleri kullanılmaktadır. Kullanılan bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" Ve "Geliştirme Yaklaşımı" dır.

##### **5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi**

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

##### **5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi**

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilat kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır. Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünüldükçe değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, müteahhit karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

##### **5-3-1-3 Maliyet Yöntemi**

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da



arazi değeri eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır " şeklinde tanımlanmaktadır. Maliyet yaklaşımında geliştirilmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

#### **5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi**

Bu yaklaşımda planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal ve fiziksel olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

#### **5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi**

Değerleme çalışmasında pazarda benzer özellikler taşıyan satışa arz edilmiş olan gayrimenkuller ve taşınmazın kira/satış bedellerine yönelik emsaller ve beyanlar temin edildiği için Emsal Karşılaştırma ve Gelir İndirgeme Yöntemi birlikte kullanılmıştır.

#### **5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi**

Yapılan piyasa araştırması sonucunda taşınmaz ile aynı bölgede ve yakın konumda yer alan benzer nitelikli satış yapılmış müstakil ticari kullanımdaki bina emsalleri ve satışa arz edilmiş mesken/ofis emsalleri elde edilmiş, bölgede faaliyet gösteren emlak ofislerinden satış ve kira bedellerine yönelik olarak beyanlar alınmıştır. Emsallerin nitelikleri analiz edilmiş ve olumlu/olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye düzeltmesi yapılmıştır. Taşınmazın toplam kullanım alanı üzerinden birim satış değeri 2.400,-TL/m<sup>2</sup> ve KDV Hariç toplam satış değeri de;  
 $1943 \text{ m}^2 \times 2.400,-\text{TL}/\text{m}^2 = 4.663.200,-\text{TL} \sim \mathbf{4.663.000,-\text{TL}}$  olarak belirlenmiştir.

#### **5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi**

Değerleme konusu taşınmazın niteliği ve kullanım amacı göz önünde bulundurularak Direkt İndirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan binalarda konumlu daire ve ofislerin kira bedelleri incelenmiş, alınan beyanlar ile karşılaştırma yapılmıştır. Bölgede yapılan araştırmalar ve ofis verileri de dikkate alınarak aylık birim kira bedeli 21,-TL/m<sup>2</sup>, aylık toplam kira bedeli 40.803,-TL ve brüt kira çarpanı da 11 yıl olarak kabul edilmiştir.

KDV Hariç toplam satış değeri de;

$1943 \text{ m}^2 \times 21,-\text{TL}/\text{m}^2 / \text{ay} \times 12 \text{ ay} \times 11 \text{ yıl} = 5.385.996,-\text{TL} \sim \mathbf{5.386.000,-\text{TL}}$  olarak belirlenmiştir.



### 5-3-2-2-1 Kira Değeri Analizi

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan binalarda konumlu daire ve ofislerin kira bedelleri incelenmiş, alınan beyanlar ile karşılaştırma yapılmıştır. Bölgede yapılan araştırmalar ve ofis verileri de dikkate alınarak aylık birim kira bedeli 21,-TL/m2 olmak üzere toplam kira bedeli KDV Hariç 40.803,-TL olarak hesaplanmıştır.

KDV Hariç toplam kira değeri;  
40.803,-TL (KIRKBİNSEKİZYÜZÜÇTÜRKLİRASI)  
KDV Dahil toplam kira değeri;  
48.147,-TL (KIRKSEKİZBİNYÜZKIRKYEDİTÜRKLİRASI)

### 5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılaşmanın büyük ölçüde tamamlanmış olması ve boş arsa emsali elde edilememiş olması sebebiyle Maliyet Yöntemi kullanılmamıştır.

### 5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi

Değerleme konusu taşınmaz arsa niteliğinde olmayıp müstakil olarak kullanılmaktadır ve bu sebeple Geliştirme Yöntemi kullanılmamıştır.

### 5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Gayrimenkul üzerinde herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

### 5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir.

### 5-3-2-7 Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Konu taşınmaz tek bir malike ait olup, müşterek veya bölünmüş bir kullanım bulunmamaktadır.

### 5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hasılat paylaşımı ve kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

## BÖLÜM 6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 6.1 Farklı Değerleme Metotları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve satışa/kiraya arz edilmiş, satışı 2015 yılı içerisinde gerçekleşmiş olan gayrimenkuller ve satış/kira değerlerine ilişkin beyanlar temin edilebildiği için Emsal Karşılaştırma yöntemi ile Gelir İndirgeme Yöntemi uygulanmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirme yapılmıştır. Her iki yöntem sonucu ulaşılan değerlerin ortalaması ile taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin KDV Hariç satış değeri belirlenmiştir.

<b>EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER(KDV HARİÇ)</b>	<b>4.663.000,-TL</b>
<b>GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER(KDV HARİÇ)</b>	<b>5.386.000-TL</b>
<b>UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER(KDV HARİÇ)</b>	<b>5.024.500,-TL ~5.025.000,-TL</b>



## **6.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Rapor içerisinde asgari bilgilerden yer verilmemiş bir unsur bulunmamaktadır.

## **6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu taşınmaz projesi ile uyumludur, ruhsat ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

## **6.4 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**

Seri: III, No: 48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin "b" ve "r" bentleri\* çerçevesinde değerlendirme konusu gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasına bir engel olup olmadığı incelenmiştir;

Değerlemeye konu gayrimenkul tapu kayıtlarına göre Kargir Apartman vasıflıdır. Cins tashihi yapılmış olan taşınmazın tapu kayıtları ile fiili kullanım şekli uyumludur. Taşınmaz için kat irtifakı ve kat mülkiyeti tesis edilmemiş olup, yapı projesi ile uyumludur ve ruhsat ile yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Mülkiyeti tek başına ortaklığa ait olan ofis binasının tamamının yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılmakta olduğu belirlenmiştir.

Bu sebeplerle; Seri: III, No: 48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin "b" ve "r" bentleri\* çerçevesinde söz konusu gayrimenkulün GYO portföyüne "Bina" olarak alınmasının uygun olduğuna kanaat getirilmiştir.

\*b Bendi: 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 ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.

r Bendi: Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır.

## **BÖLÜM 7 - SONUÇ**

Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan Ankara İli, Çankaya İlçesi, Güzeltepe Mahallesi, 5405 ada, 13 parselde 'Kargir Apartman' vasfıyla kayıtlı taşınmazın niteliği, kullanım amacı, konumu, yaşı, fiziki ve mimari özellikleri, alanı, günümüz ekonomik koşulları ve bölgedeki gayrimenkullerin satış bedelleri göz önünde bulundurularak;

### **KDV Haric Piyasa Değerinin:**

**5.025.000.-TL (BEŞMİLYONYİRMİBEŞBİNTÜRKLİRASI)**



**KDV Dahil Piyasa Değerinin:**

**5.929.500,-TL (BEŞMİLYONDOKUZYÜZYİRMİDOKUZBİNBEŞYÜZTÜRKLİRASI)**

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası Döviz Kurları;

Alış; 1 USD: 2.9157,-TL, 1 EURO: 3.2006,-TL - Satış; 1 USD: 2.9209,-TL, 1 EURO: 3.2063,-TL

Taşınmazın Sigortaya Esas Değeri; 1943 m2 x 700 TL/m2 = 1.360.100,-TL

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

Konu taşınmaz için firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış bir değerleme raporu bulunmamaktadır.

**A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

<b>RAPORU HAZIRLAYAN</b>	<b>RAPORU KONTROL EDEN</b>	<b>ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ</b>
MEHMET YAŞAR	AHMET KUTSAL	BURHANETTİN TANDOĞAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402492)	İnşaat Mühendisi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 403010)	Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
		 