



A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ÇANKAYA / ANKARA

(6 Katlı Bina)

DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2016-ALARKO GYO-12

YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	04.11.2016 tarihli sözleşme
BAŞVURU TARİHİ VE TALEP NO	03.11.2016 - 12
RAPORUN KONUSU	Bu değerlendirme raporu; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Güzeltepe mahallesi, 5405 ada 13 parsel üzerinde konumlu ve tapuda "Kargir Apartman" vasfıyla kayıtlı, mülkiyeti Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne ait olan bir adet taşınmazın güncel pazar değerinin tespiti.
DEĞERLEME TARİHİ	23.12.2016
RAPOR TARİH VE NO	28.12.2016 / 2016-ALARKOGYO-12
SAHİBİ	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
HİSSESİ	Tam
TAPU İNCELEMESİ	26.11.2016 tarihinde, saat 14:24 itibariyle Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Web Portalı'ndan alınan güncel takbis belgelerine göre; parselde yer alan değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki beyan vardır; Beyan : Diğer (Konusu: Pafta ile zemin uyuşmazlığı giderilmiştir.) Tarih: 2720 sayı 08.07.2014 (10.07.2014 tarih, 38896 yevmiye). <i>*Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na ilişkin esaslar tebliği III-48:1 22. Madde kapsamında değerlendirildiğinde; beyanın taşınmazın portföyde bulunmalarına engel teşkil etmediği kanaatine varılmıştır.</i>
İMAR DURUMU	Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu 5405 ada, 13 parsel; "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda ayırık nizam, 4 kat, Hmax:12,50m 'Konut Alanı'nda kalmakta olup, ön bahçe çekme mesafesi 5 m, yan bahçe çekme mesafeleri 3'er m imar koşulları'na sahiptir.
KISITLILIK HALİ	Değerleme konusu taşınmaz için herhangi bir kısıtlılık hali bulunmamaktadır.
DEĞERİ (SATIŞ ve KİRA)	KDV HARİÇ TOPLAM SATIŞ DEĞERİ: 5.140.000,-TL (BEŞMİLYONYÜZKIRKBİN TÜRK LİRASI) KİRALIK ALANLAR İÇİN KDV HARİÇ; TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ: 40.800,-TL/AY (KIRKBİNSEKİZYÜZ TÜRK LİRASI/AY) TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ: 489.600,-TL/YIL (DÖRTYÜZSEKSENDOKUZBİNALTIYÜZ TÜRK LİRASI/YIL)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	Mehmet YAŞAR (SPK Lisans No: 402492)
RAPORU KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Burhanettin TANDOĞAN (SPK Lisans No:400814)

İÇİNDEKİLER

1 - RAPOR BİLGİLERİ	5
1-1 Rapor Tarihi ve Numarası	5
1-2 Rapor Türü	5
1-3 Raporu Hazırlayanlar	5
1-4 Değerleme Tarihi	5
1-5 Dayanak Sözleşmesi	5
1-6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	5
1-7 Şirket Bilgileri	5
1-8 Müşteri Bilgileri	5
1-9 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2 –DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR	6
2-1 Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	6
2-2 Değerin Tanımı ve Piyasa Değeri Açıklaması	6
2-3 Değerlendirilen Mülk Hakları	6
2-4İşin Kapsamı	6
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI	7
3-1 Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	7-8-9
3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri	9
3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki	9-10
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 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	11-...-21
3-9 Taşınmazın Tanıtılması	21
3-9-1 Ulaşım Özellikleri	21-22
3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri	22-23
4 –PİYASA ARAŞTIRMASI	23
4-1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	23-24-25
5- VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR	25
5-1 Değerleme İşlemini Olumlu ve Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	25
5-2 En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	25-26
5-3 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	26
5-3-1 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	26
5-3-1-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	26
5-3-1-2 Gelir İndirgeme Yöntemi	26
5-3-1-3 Maliyet Yöntemi	26
5-3-1-4 Geliştirme Yöntemi	27
5-3-2 Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemlerin Analizi	27
5-3-2-1 Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer Analizi	27
5-3-2-2 Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer Analizi	27
5-3-2-2-1 Kira Değeri Analizi	27
5-3-2-3 Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi	28
5-3-2-4 Geliştirme Yöntemine Göre Değer Analizi	28

5-3-2-5 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	28
5-3-2-6 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	28
5-3-2-7 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	28
5-3-2-8 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	28
6 - ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	28
6-1 Farklı Değerleme Metodları ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması	28
6-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	29
6-3 Yasal Gerekliliklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	29
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	29
6-5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi	29
7 - SONUÇ	30

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 ilgimiz 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 03.11.2016 tarihli talebine istinaden şirketimiz tarafından 28.12.2016 tarihinde hazırlanan 2016-ALARKOGYO-12 no.lu rapordur.

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

09.12.2016 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, **H. Reha ÇOBANOĞLU (SPK Lisans No: 400364)** 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 09.12.2016 tarihinde yapılan çalışmalara istinaden 28.12.2016 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 04.11.2016 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; Nişantaş Mahallesi, Dr. Hulusi Baybal Caddesi, Demirci İş Merkezi B Blok 8.Kat No: 808 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 Mahallesi 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 Cumhuriyetinin 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
Beypazazı	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 307km² 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.

3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

SAHİBİ VE HİSSESİ	: ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (TAM)
İLİ - İLÇESİ	: ANKARA-ÇANKAYA
BUCAĞI	: -
MAHALLESİ	: GÜZELTEPE
SOKAĞI	:-
MEVKİİ	:-
PAFTA NO	: 208
ADA NO	: 5405
PARSEL NO	: 13
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: KARGİR APARTMAN
B.B. NİTELİĞİ	: -
KAT/ BB.NO	: -
ARSA ALANI	: 631,00 m ²
ARSA PAYI	:-
YEVMIYE NO	: 844
CİLT NO	: 1
SAHİFE NO	: 51
TAPU TARİHİ	: 08.02.1999
MÜLKİYET DURUMU	: 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

26.11.2016 tarihinde, saat 14:24 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 uyuşmazlığı giderilmiştir. Tarih: 2720 Sayı 08.07.2014) (10.07.2014 tarih, 38896 yevmiye ile),

*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 ve Şehircilik 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 Alanı'nda kalmaktadır. Ön bahçe çekme mesafesi 5 m, yan bahçe çekme mesafeleri 3'er m olarak imar koşulları" belirtilmiştir.

Mimari Proje

Taşınmazın Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 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

Taşınmazın Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşiv dosyasında 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 görüşmüş olup, Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivindeki dosyasında değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı yapı ile ilgili olarak; 3194 S. İmar Kanunu Madde : 32 ve 42. ile ilgili geçerli herhangi bir yapı tatil tutanağı, encümen kararı ve cezaya rastlanmamıştır.

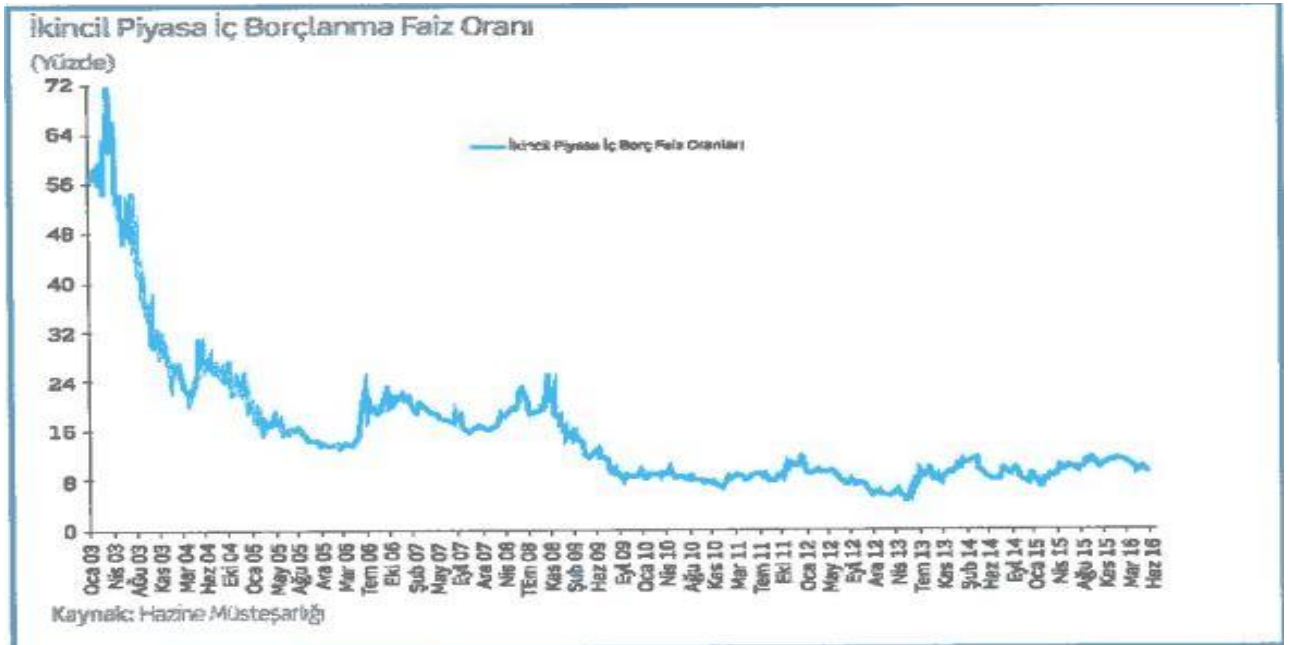
Yapı Denetim

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

3-8 Mevcut Ekonomik Koşullar Ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

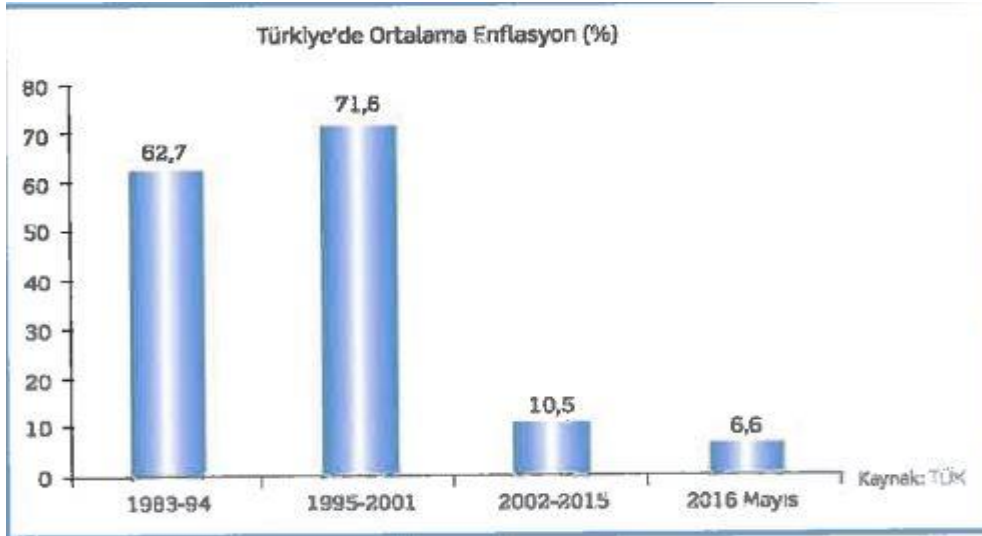
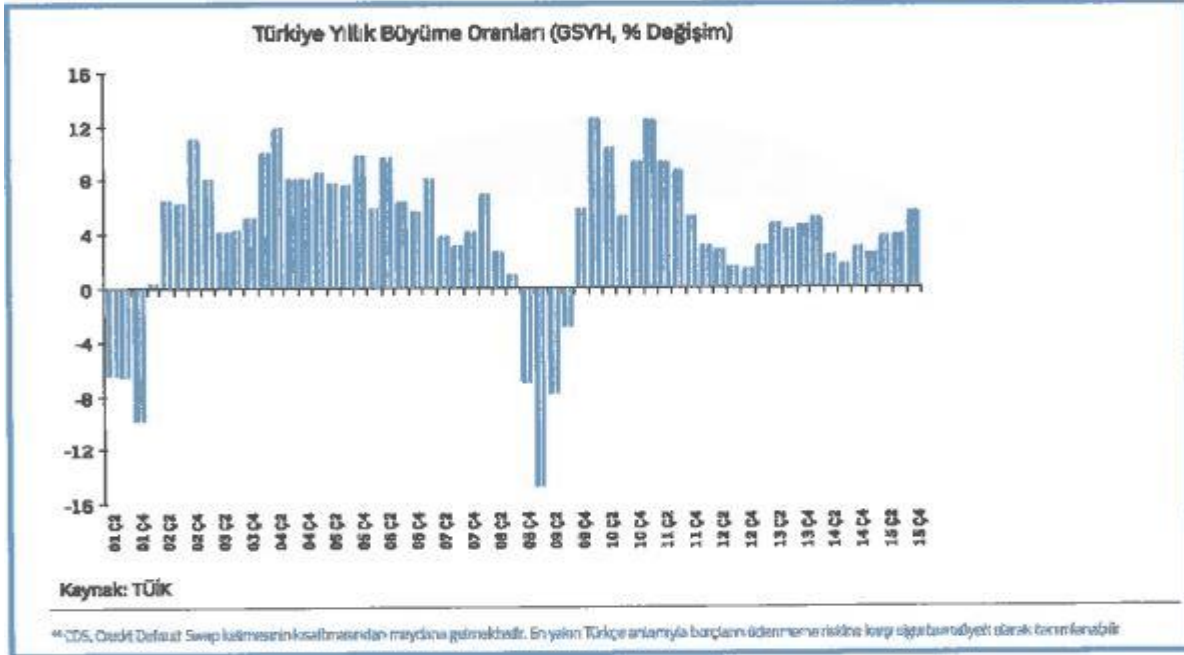
Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. Yıllar boyunca devam eden yüksek enflasyon, yüksek faiz ve kamu borçları gibi yapısal sorunlar ülkeyi büyük bir krize sürüklemiştir. Kriz sonrası yapılan yasal düzenlemeler (özellikle bankacılık konusunda) ve alınan tedbirlerle ülkemiz bir toparlanma sürecine girmiştir.

2001 krizi sırasında TC.Hazinesi Devlet İç Borçlanma Senetleri (DİBS) aracılığı ile % 140'lar mertebesinde borçlanırken, alınan önlemler ve devreye giren yapısal önlemler sayesinde 2003 yılından sonra faizler hızlı düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizlerde 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2015 yılı sonu ve 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları % 11 seviyelerine kadar çıkmıştır. 15 Temmuz'da yaşanan darbe girişimi sonrası alınan önlemler ve iyileşen risk algısı ile Haziran 2016 da faizle %8,75'e gerilemiştir. Ancak son çeyrekle beraber başlayan olumsuz risk algısı nedeni ile faizler tekrar yükseliş trendine girmiş, dolar ve € 'da hızlı artış sinyalleri gözlenmiş ve son çeyrekte de bu sinyaller realiteye dönmüş, mevcut hükümetin faiz düşürme baskısı altındaki TCMB dışrenerek son çeyrekte faiz artışına gitmiştir. Geline bu noktada faiz oranları % 9 seviyelerini aşmış, \$/TL paritesi 3.50, €/TL paritesi ise 3.74 mertebelerine kadar yükselmiş olup, halen dar bir bantta seyretmektedir.



Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

Ülke ekonomisi 2001 krizine kadar 4 yıl boyunca üst üste büyüme kaydedememiştir. 2002-2008 yılları arasında ise üst üste pozitif büyüme sağlanmıştır. 2008 yılında dünyadaki genel ekonomik kriz sebebiyle ülkemizde de 2009 yılında pozitif büyüme gerçekleşmemiş, daha sonraki yıllar küçük de olsa tekrar pozitif büyümeler sağlanmıştır. TÜİK tarafından açıklanan 2016 yılı birinci çeyrek büyüme verileri ise piyasa beklentilerinin (sabit fiyatlarla GSYH %4,8 artmıştır) üzerinde gerçekleşmiş olup, çeşitli risklere karşı, Türk ekonomisinin canlılığını yansıtmıştır.



TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

Ülkemiz için inşaat sektörünün çok büyük bir kısmını konut ve buna bağlı yapılar almaktadır. TÜİK verilerine göre 2014 yılında 2013 yılına göre inşaat sektörü büyüme hızı % 14,6 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında ise bu oran % 6,5 olmuştur. İnşaat sektörü verileri incelendiğinde 2014 yılı GSYH'nin % 4,6'lık kısmı iken 2015 yılında bu oran % 4,5 olmuştur. Her ne kadar GSYH'nin oranında küçük de olsa bir düşüş olsa da 2015 yılı satılan konut sayısı rekor kırarak 1.289.320 adet olmuştur. Ekim 2016 itibariyle konut satış rakamı ise 935.811 adettir.

Belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen taşınmazların 2016 yılının ilk üç ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı % 28, yüzölçümü % 31,6, değeri % 38,5, daire sayısı ise % 34,7 oranında artmıştır. (Kaynak: TÜİK)

Yapı Ruhsatları Kırılımı-Ocak-Mart 2016

Yapı ruhsatı, Ocak - Mart 2016

Göstergeler	Yıl			Bir önceki yılın ilk üç ayına göre değişim oranı(%)	
	2016	2015 ^{*)}	2014 ^{*)}	2016	2015
Bina Sayısı	32 548	25 424	46 037	28,0	-44,8
Yüzölçümü (m ²)	52 070 237	39 581 401	67 165 117	31,6	-41,1
Değer (TL)	45 903 339 960	33 136 904 146	52 083 617 074	38,5	-36,4
Daire sayısı	248 925	184 856	297 950	34,7	-38,9

^{*)}: Yapı izin istatistikleri 2014 ve 2015 yılları verileri revize edilmiştir.

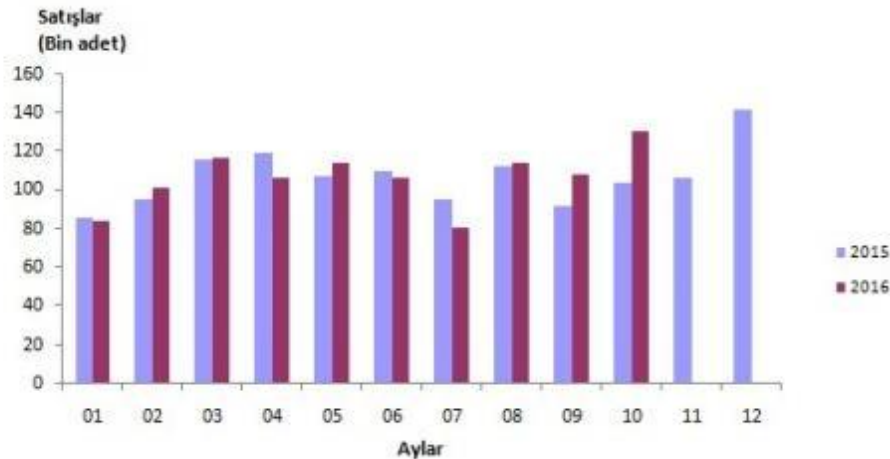
Kaynak: TÜİK

Türkiye'de gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye'nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibarıyla faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarı itibarıyla sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusudur. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 milyar TL tutarında konut kredisi verilmiş olup, bu rakam 2015 yılında 143 milyar TL düzeyine yükselmiştir. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) verilerinden edinilen bilgilere göre, 5 Ağustos 2016 itibarıyla bankacılık sektörünün kullandığı toplam konut kredisi tutarı 151 milyar liraya ulaşmıştır. Söz konusu tutarın 123 milyar lirası (yüzde 81,7) 61-120 ay vadeli, 27 milyar lirası (yüzde 18,2) 13-60 ay vadeli ve 176 milyon lirası (yüzde 0,1) 1-12 ay vadeli kullanımdan oluşmuştur.

Türkiye'de 2016 Ekim ayında 130 274 konut satıldı

Türkiye genelinde konut satışları 2016 Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %25,1 oranında artarak 130 274 olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 21 094 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip olup, satış sayılarına göre İstanbul'u, 14 449 konut satışı ve %11,1 pay ile Ankara, 7 889 konut satışı ve %6,1 pay ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 10 konut ile Hakkari, 28 konut ile Ardahan ve 34 konut ile Şırnak olmuştur.

Konut satış sayıları, 2015-2016



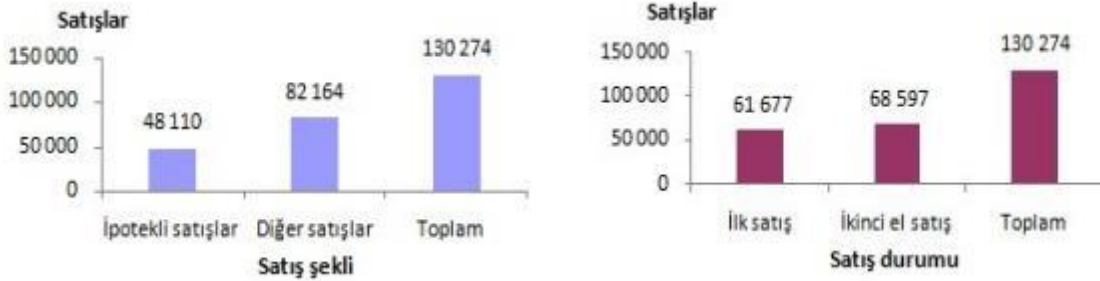
İpotekli konut satışları 2016 Ekim ayında 48 110 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %71,8 oranında artış göstererek 48 110 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %36,9 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlarda İstanbul 8 621 konut satışı ve %17,9 pay ile ilk sırayı alırken, toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il ise %60,7 ile Ardahan olmuştur.

Diğer satış türleri sonucunda 82 164 konut el değiştirdi.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %8 oranında artarak 82 164 olmuştur. Diğer konut satışlarında İstanbul 12 473 konut satışı ve %15,2 pay ile ilk sıraya yerleşirken, İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %59,1 olmuştur. Ankara 8 535 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer almış, Ankara'yı 4 760 konut satışı ile İzmir izlemiştir. Diğer konut satışının en az olduğu il 7 konut ile Hakkari olmuştur.

Satış şekline göre konut satışı, Ekim 2016 Satış durumuna göre konut satışı, Ekim 2016



Konut satışlarında 61 677 konut ilk defa satıldı

Ekim/2016 itibariyle Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %22 artarak 61 677 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %47,3 olup, ilk satışlarda İstanbul 9 996 konut satışı ile en yüksek paya (%16,2) sahip olurken, İstanbul'u 6 318 konut satışı ile Ankara ve 3 219 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

İkinci el konut satışlarında 68 597 konut el değiştirdi

Yine Ekim/2016 itibariyle Türkiye genelinde ikinci el konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %28,1 artış göstererek 68.597 olmuştur. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 11 098 konut satışı ve %16,2 pay ile ilk sıraya yerleşmiş, İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %52,6 olarak gerçekleşmiştir. Ankara 8 131 konut satışı ile ikinci sırada yer alırken, Ankara'yı 4 670 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

Diğer taraftan, yabancılara 2016 yılı Ekim ayında 1 566 konut satışı gerçekleşmiştir. Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %30 azalarak 1 566 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Ekim 2016'da ilk sırayı 467 konut satışı ile Antalya almıştır. Antalya ilini sırasıyla 423 konut satışı ile İstanbul, 115 konut satışı ile Bursa, 87 konut satışı ile Trabzon, 74 konut satışı ile Muğla ve 67 konut satışı ile Yalova izlemiştir. Keza, ülke uyruklarına göre en çok konut satışı Irak vatandaşlarına yapılmış ve Ekim ayında Irak vatandaşları Türkiye'den 257 konut satın almıştır. Irak'ı sırasıyla, 159 konut ile Suudi Arabistan, 135 konut ile Kuveyt, 132 konut ile Rusya Federasyonu ve 94 konut ile İngiltere izledi.

Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması,
- Bölgede devam eden açık ve gizli savaşlar,

Fırsatlar:

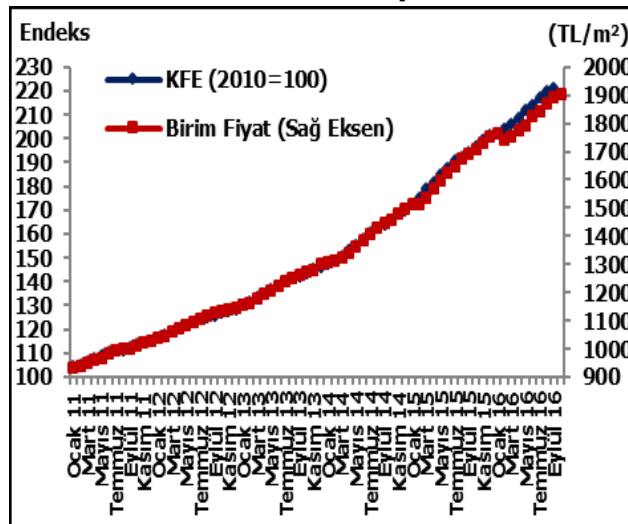
- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması,
- Güney bölgemizdeki uzun tatil sezonu nedeniyle özellikle Kuzey ülkelerinin bölgeyi cazibe merkezi olarak görmeleri,

KONUT FİYAT ENDEKSİ – Eylül 2016 (Ağustos, Eylül, Ekim 2016)

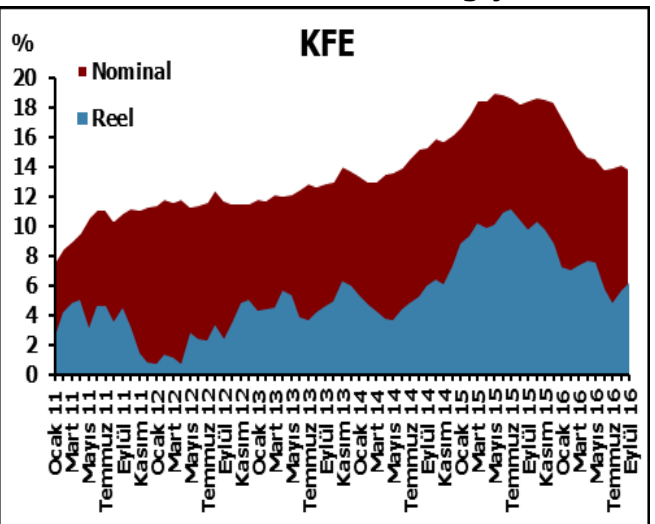
Konut Fiyat Endeksi (KFE)

Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla tabakalanmış ortanca fiyat yöntemi ile hesaplanan **KFE (2010=100)**, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde **0,76** oranında artarak **221,37** seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik I.1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **13,90** oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **6,17** oranında artmıştır (Grafik I.2). Metrekare başına konut değeri olarak hesaplanan birim fiyatlar 2015 yılı Eylül ayında **1706,43 TL/m²** iken 2016 yılı Eylül ayında **1905,13 TL/m²** olarak gerçekleşmiştir.

Grafik I.1. KFE ve Birim Fiyat



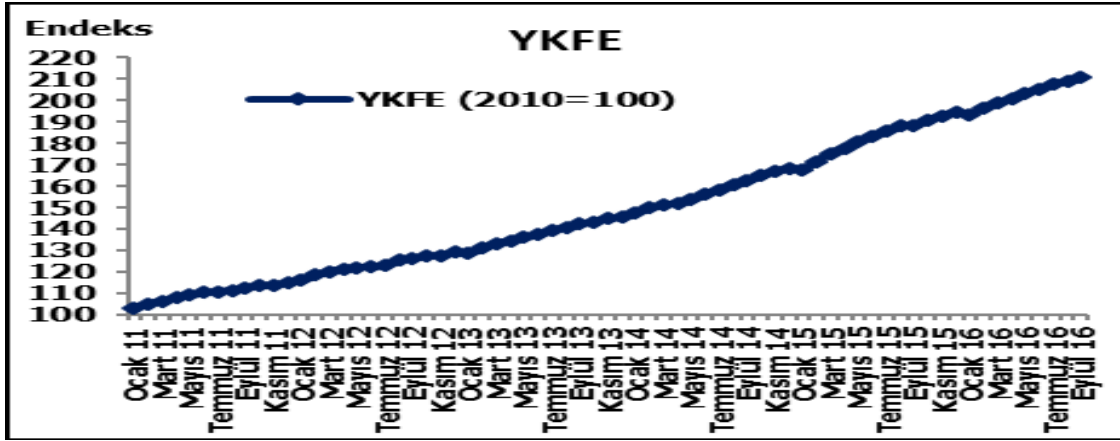
Grafik I.2. KFE Yıllık Yüzde Değişim



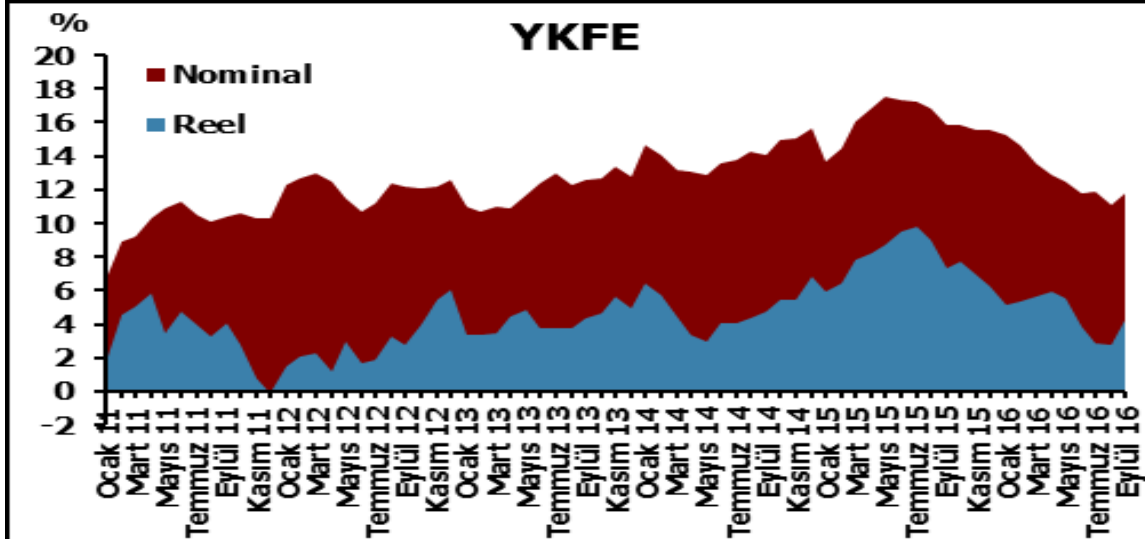
Yeni Konutlar Fiyat Endeksi (YKFE)

Türkiye genelinde, 48 ilde1 son iki yılda yapımı gerçekleşen konutların değerlendirilerek hesaplanan **YKFE (2010=100)** 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde **0,83** oranında artarak **210,44** düzeyinde gerçekleşmiştir (Grafik I.3). Endeks bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **11,81** oranında, reel olarak ise yüzde **4,22** oranında artmıştır (Grafik I.4).

Grafik I.3. YKFE Grafik



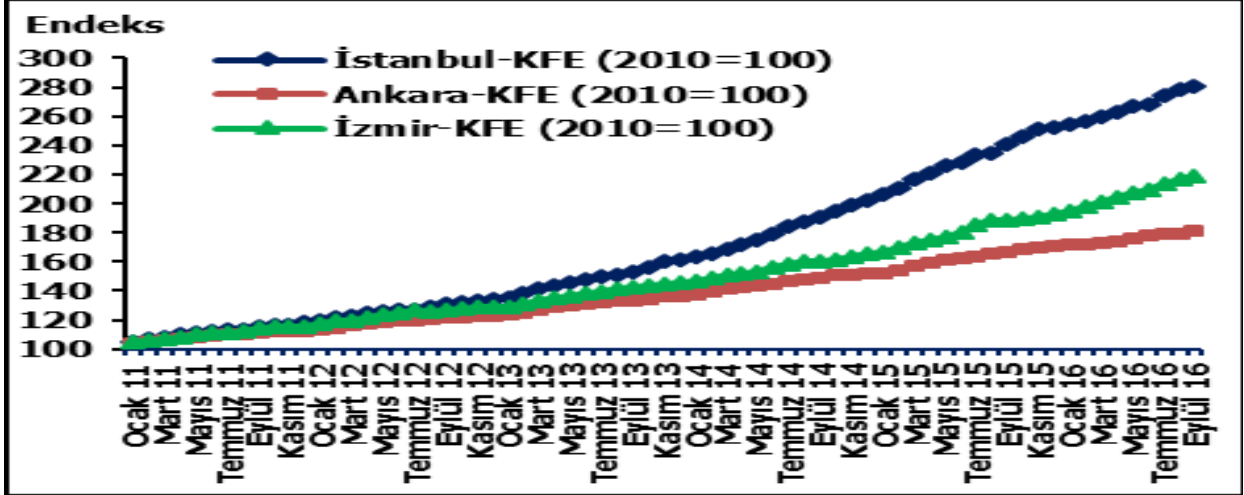
I.4. YKFE Yıllık Yüzde Değişim



Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Yeni Konut Fiyat Endeksi

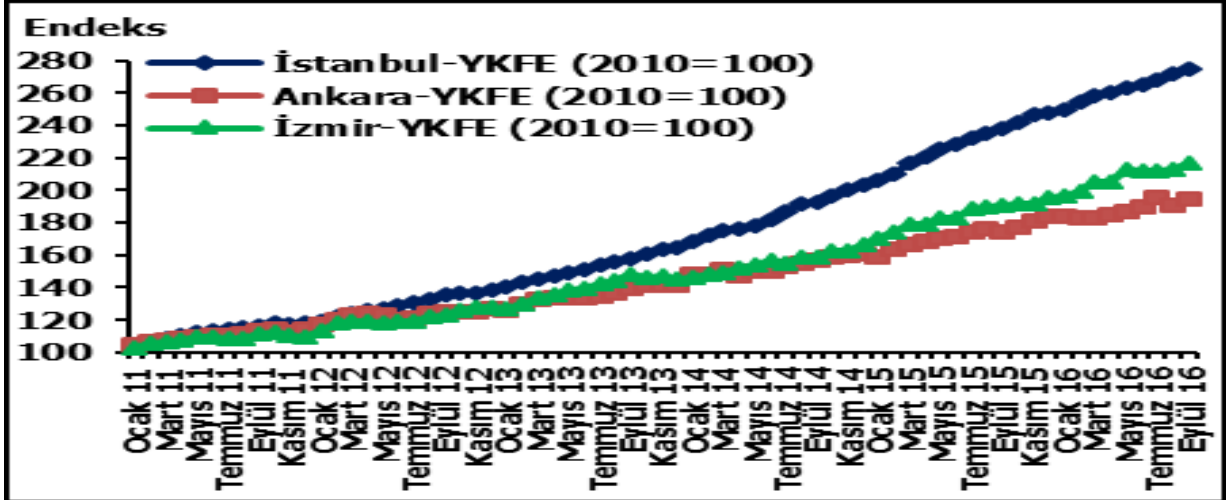
Üç büyük ilin konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **0,71**, **1,46** ve **0,98** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **16,61**, **8,79** ve **15,58** oranlarında artış göstermiştir.

Grafik I.5. Üç Büyük İl Konut Fiyat Endeksi



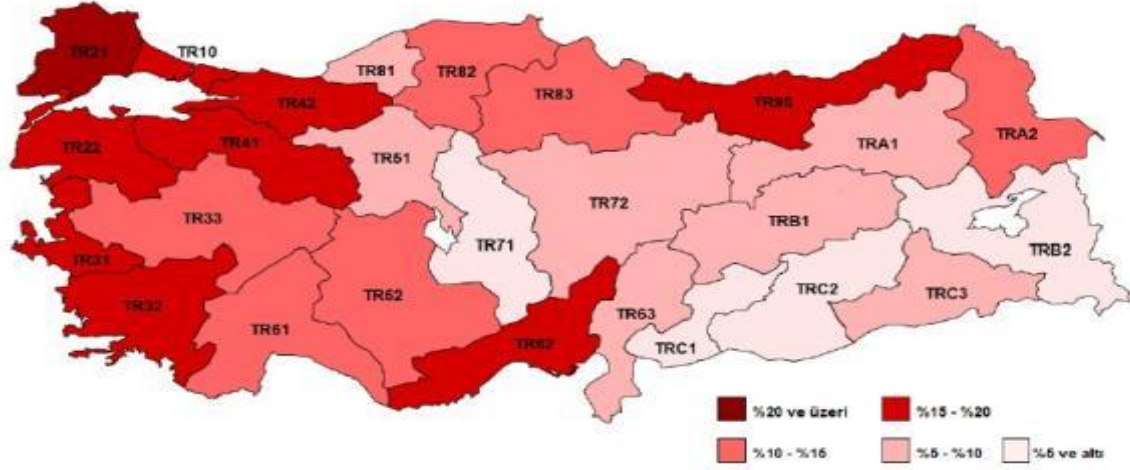
Üç büyük ilin yeni konutlar fiyat endeksleri değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre, İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **0,90**, **1,57** ve **2,12** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir’de sırasıyla yüzde **15,49**, **11,11** ve **13,83** oranlarında artış göstermiştir.

Grafik I.6. Üç Büyük İl Yeni Konutlar Fiyat Endeksi



2016 yılı Eylül ayına ilişkin 26 düzey² bazındaki konut fiyat endekslerinin yıllık yüzde değişimleri incelendiğinde, KFE’deki en yüksek yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin yüzde **22,58** ile TR21 (Edirne, Kırklareli ve Tekirdağ), yüzde **17,97** ile TR22 (Balıkesir ve Çanakkale), yüzde **17,19** ile TR62 (Adana ve Mersin) ve yüzde **17,12** ile TR32 (Aydın, Denizli ve Muğla) olduğu, en düşük yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin ise yüzde **-3,99** ile TRB2 (Van, Bitlis, Hakkâri ve Muş), yüzde **1,38** ile TRC1 (Kilis, Adıyaman ve Gaziantep) ve yüzde **2,58** ile TRC2 (Diyarbakır ve Şanlıurfa) olduğu görülmüştür.

KFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER

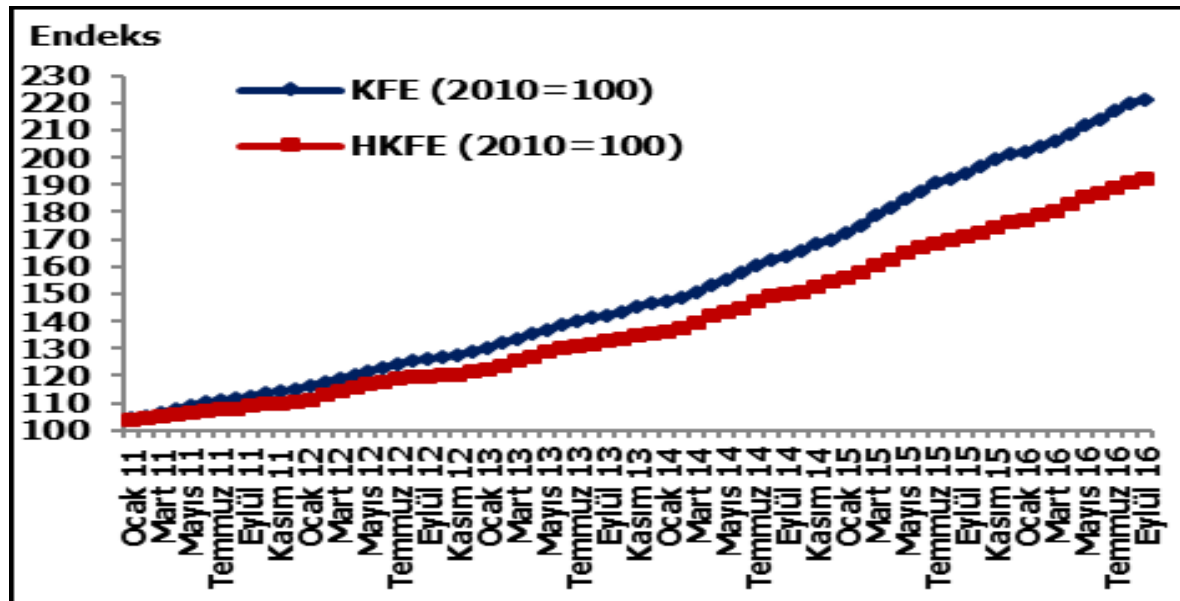


HEDONİK KONUT FİYAT ENDEKSİ - Eylül 2016 (Ağustos, Eylül, Ekim 2016)

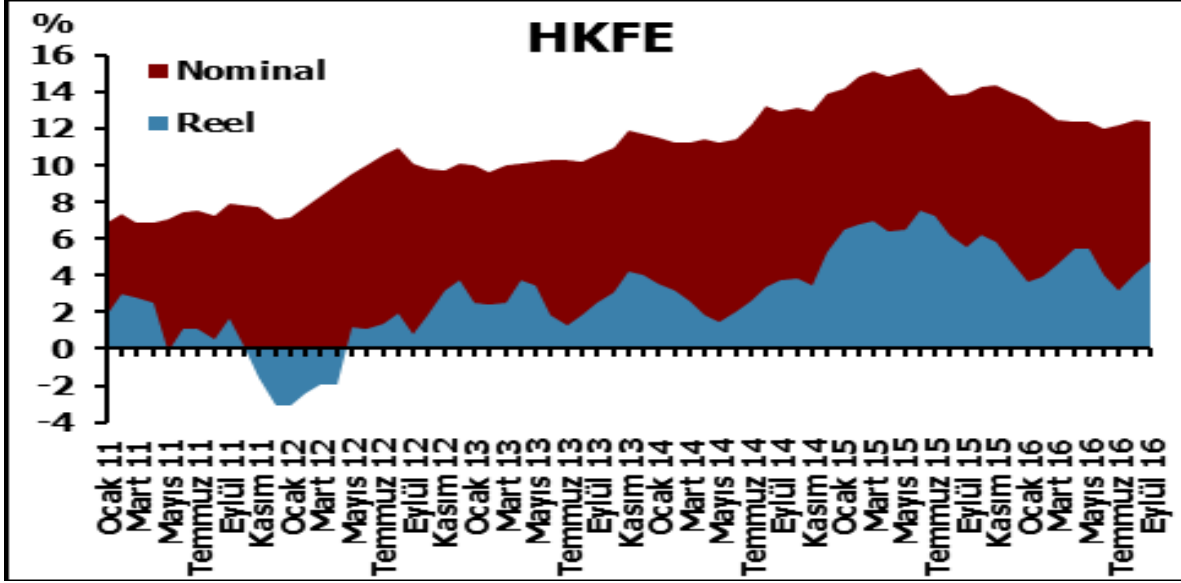
Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE)

Türkiye'deki konutların gözlemlenebilir özelliklerinin zaman içinde kontrol edilerek, kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan **Hedonik Konut Fiyat Endeksi (HKFE) (2010=100)**, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde **0,53** oranında artarak **191,91** seviyesinde gerçekleşmiştir (Grafik II.1). Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **12,39** oranında artan HKFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **4,76** oranında artmıştır (Grafik II.2). Kalite artışından kaynaklanan yıllık fiyat artışı yüzde **1,34** olmuştur.

Grafik II.1. KFE ve HKFE



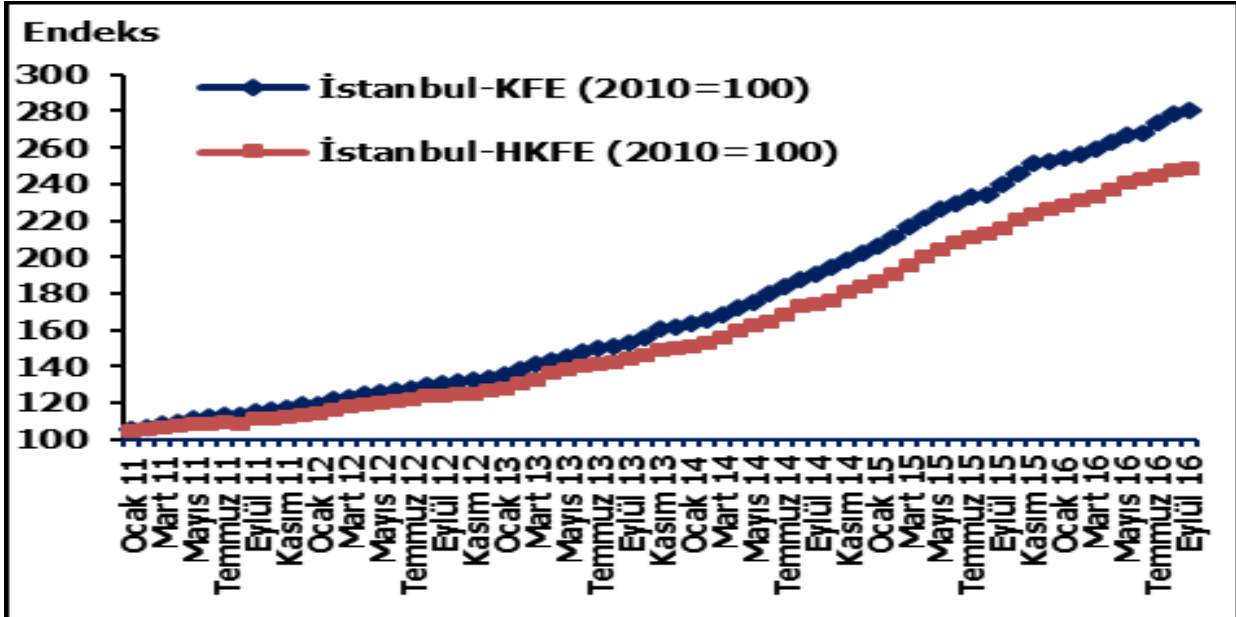
Grafik II.2. HKFE Yıllık Yüzde Değişim



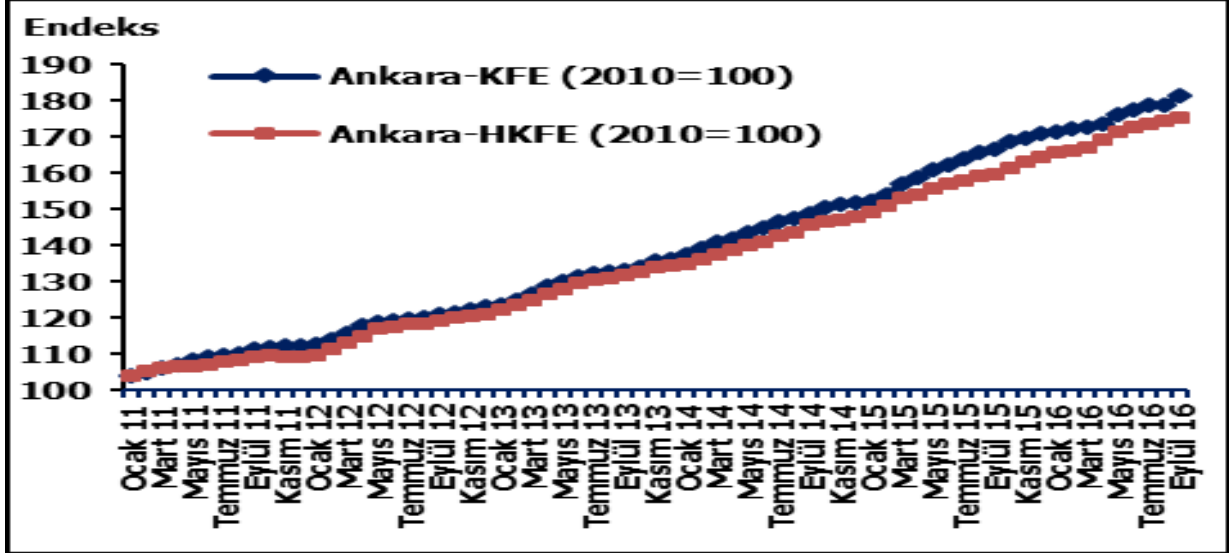
Üç Büyük İlin Konut Fiyat Endeksi ve Hedonik Konut Fiyat Endeksi

Üç büyük ilin hedonik konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2016 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **0,37**, **0,57** ve **0,91** oranlarında artış görülmüştür. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre ise İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde **15,33**, **9,79** ve **17,31** oranlarında artış göstermiştir. Kalite kaynaklı yıllık fiyat değişimleri sırasıyla yüzde **1,11**, yüzde **-0,91** ve yüzde **-1,47** olmuştur.

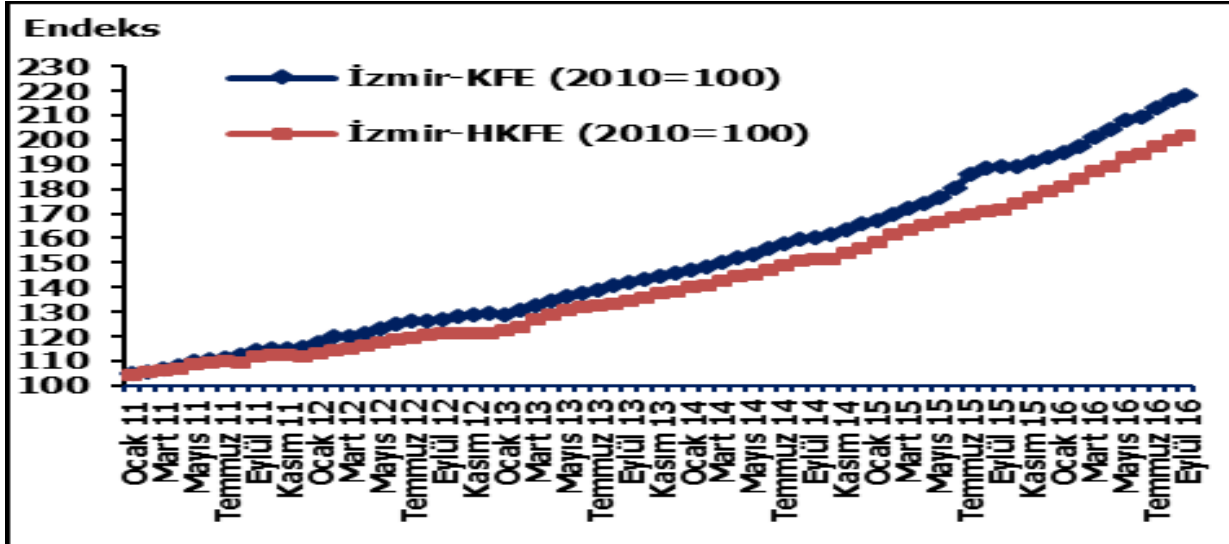
Grafik II.3. İstanbul KFE ve HKFE



Grafik II.4. Ankara KFE ve HKFE



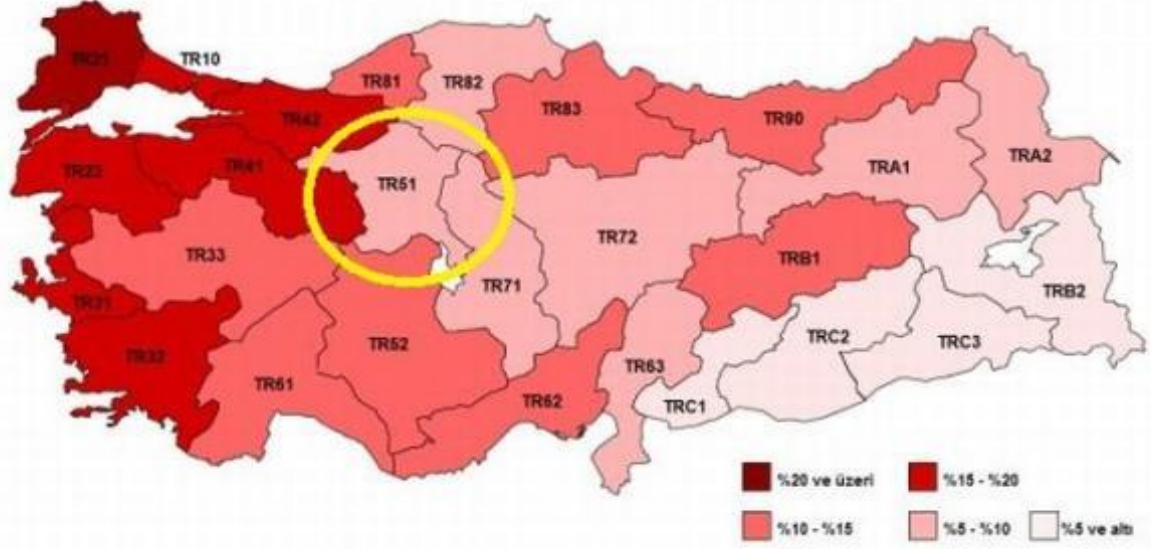
Grafik II.5. İzmir KFE ve HKFE



HKFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER

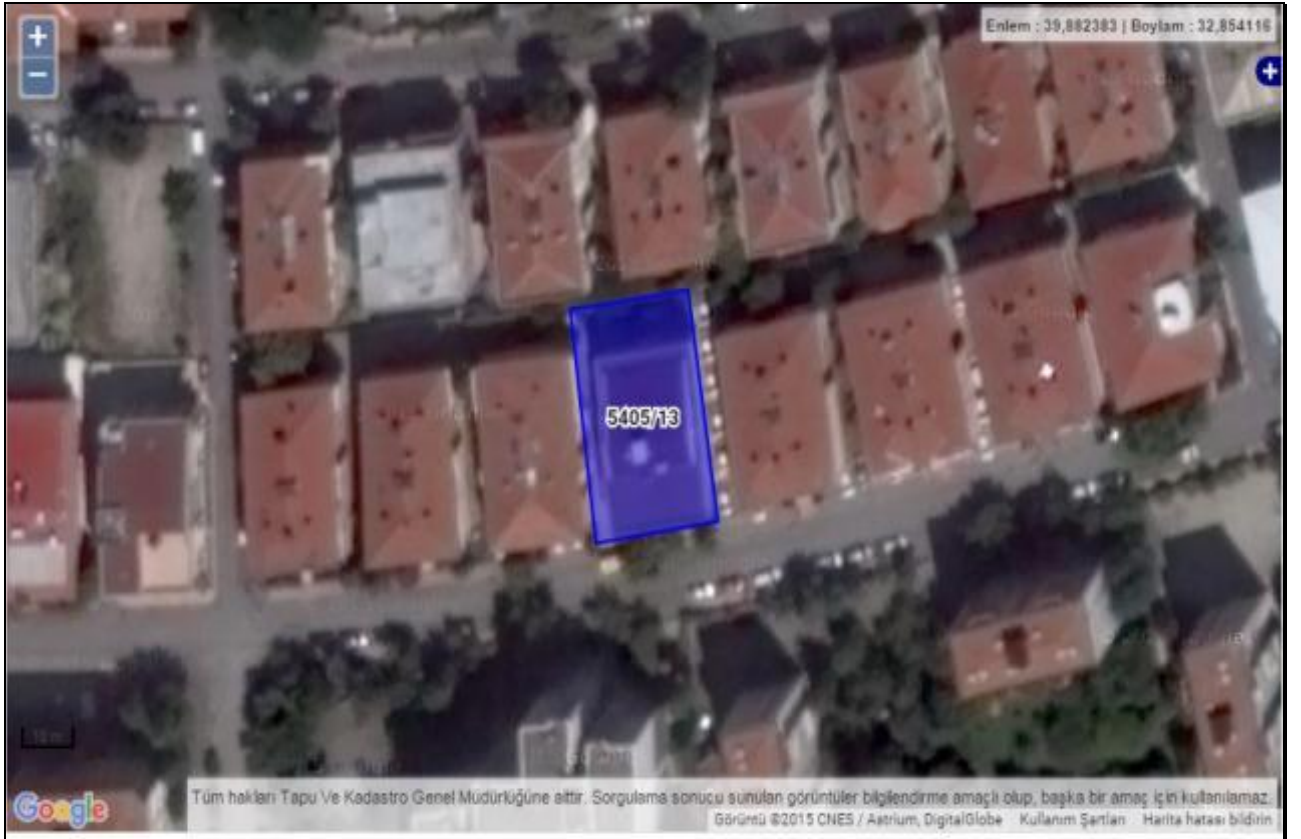
2016 yılı Eylül ayına ilişkin 26 düzey⁵ bazındaki hedonik konut fiyat endekslerinin yıllık yüzde değişimleri incelendiğinde, HKFE'deki en yüksek yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin yüzde **20,83** ile TR21 (Edirne, Kırklareli ve Tekirdağ), yüzde **17,81** ile TR42 (Bolu, Kocaeli, Sakarya, Yalova ve Düzce), yüzde **17,60** ile TR22 (Balıkesir ve Çanakkale) ve yüzde **17,31** ile TR31 (İzmir) olduğu, en düşük yıllık değişimin gerçekleştiği düzeylerin ise yüzde **-0,96** ile TRB2 (Van, Bitlis, Hakkâri ve Muş), yüzde **0,18** ile TRC3 (Batman, Mardin, Siirt ve Şırnak), yüzde **1,24** ile TRC2 (Diyarbakır ve Şanlıurfa) ve yüzde **2,28** ile TRC1 (Kilis, Adıyaman ve Gaziantep) olduğu görülmüştür.

HKFE ve BÖLGESEL GELİŞMELER



3-9 Taşınmazın Tanıtılması

3-9-1 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 ilerlenirken, 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 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 ayırık 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. Değerlemesi 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.

3-9-2 Taşınmazın Teknik, Fiziksel ve Yapısal Özellikleri

Ana gayrimenkul, 5405 ada, 631,00 m² alanlı 13 parsel üzerinde kayıtlı Kargir Apartman vasıflı taşınmazdır. Parsel düz ve dikdörtgen bir yapıya sahip olup, üzerinde ayırık 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. Pencereleri çift camlı alüminyum doğramadır. Taşınmazın giriş kapısı alüminyum çerçeveli cam kapıdır. İç kapılar ahşap doğramadır. Katlar arası merdivenlerde zeminler mermer kaplama olup, alüminyum doğrama korkuluklar bulunmaktadır. Kullanılan malzemeler ve işçilik kalitelidir. 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 1.943 m² alanlıdır.
- Bodrum katı; onaylı mimari projesine göre brüt 444 m² kullanım alanına sahip olup, otopark, arşiv, mutfak + yemekhane, soyunma odaları ve kazan hacimlerinden oluşmaktadır.
- Zemin katı; onaylı mimari projesine göre brüt 284 m² 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 m² 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 m² 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 m² 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 katı; onaylı mimari projesine göre brüt 241 m² kullanım alanına sahip olup; bir adet dersane odası, doktor odası, açık bir ofis odası, seminer ve eğitim salonu ve çalışma odası hacimlerinden oluşturulmuştur.

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 halıdır. 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 kağıt kaplama, wc hacimlerinde zemin ve duvarlar seramik kaplama, ofis kısmının zemin döşemeleri halı kaplama, duvarları saten boyadır. Açık ofis arası mikro jalûzili camlı demontablelaminantseparatörler ile bölümlenmiştir.
- Birinci normal kat; Ofis kısmı zemin döşemeleri halı kaplama, duvarları saten boyadır. Açık ofis arası mikro jalûzili camlı demontablelaminantseparatörler 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 demontablelaminantseparatörler ile bölümlenmiştir.
- Üçüncü normal kat; Katın zemin döşemeleri halı kaplama, duvarları saten boyadır. Balkon zemin döşemesi mozaik betondur.
- Çatı katı; Dershane ve oda zeminleri halı kaplama, duvarları saten boyadır. Wc'lerin zemin ve duvarları seramik kaplamadır.

BÖLÜM 4-PİYASA ARAŞTIRMASI

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

SATILIK EMSALLER:

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

Değerleme konusu taşınmaz ile benzer özelliklerdeki 470 m² alanlı arsa üzerinde konumlu, Z+2 NK+Çatı kattan oluşan 1115 m² kullanım alanına sahip ticari binanın bu yıl içerisinde KDV hariç 1.900.000.- TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. Bölgede benzer özelliklerdeki gayrimenkullerin toplam alanları üzerinden kira bedelinin aylık 18-23,-TL/m² 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 şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

SATIŞ DEĞERİ	1115 m ²	1.704,-TL/m ²
DÜZELTİLMİŞ SATIŞ DEĞERİ	1080 m ²	2.300,-TL/m ²

EMSAL 2: KOÇAN GAYRİMENKUL: 0532 590 22 34

Değerleme konusu taşınmaz ile benzer özelliklerdeki 610 m² alanlı arsa üzerinde konumlu, Z+2 NK kattan oluşan 1700 m² kullanım alanına sahip ticari binanın 3.500.000.- TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. Bölgede benzer özelliklerdeki gayrimenkullerin toplam alanları üzerinden kira bedelinin aylık 19-22,-TL/m² arasında olduğu beyan edilmiştir. Emsal mülkün parsel yüz ölçümünün küçük olması ve otoparkı bulunmaması sebebiyle dezavantajlı olduğu düşünülmektedir ve bu sebeple pozitif yönde %30 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

SATIŞ DEĞERİ	1700 m ²	2.059,-TL/m ²
DÜZELTİLMİŞ SATIŞ DEĞERİ	1170 m ²	2.675,-TL/m ²

EMSAL 3: BORSEM EMLAK: 0312 468 08 03

Değerlemeye konu taşınmazın konumu, niteliği, kullanım amacı ve alanı göz önünde bulundurularak KDV hariç satış değerinin 4.750.000 - 5.250.000.- TL arasında olabileceği, aylık kira bedelinin de 19-25.- TL/m² arasında değişebileceği beyan edilmiştir.

EMSAL 4: DETA EMLAK: 0312 440 48 16

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan 1.295 m² alanlı bodrum+zemin+3 NK tan oluşan komple bina 4.750.000.- TL (1.350.000 Dolar) ile satılıktır. Emsal mülkün semt itibarı ile iyi konumda olması ve otoparkın bulunması sebebiyle avantajlı olduğu düşünülmektedir ve bu sebeple negatif yönde %25 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

SATIŞA ARZ DEĞERİ	1.295 m ²	3.667,-TL/m ²
DÜZELTİLMİŞ SATIŞ DEĞERİ	1295 m ²	2.751,-TL/m ²

EMSAL 5: TURYAP EMLAK: 0312 468 08 03

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan binanın 5. katında konumlu, 105 m² alanlı, 3+1 plan şemalı daire/ofis kullanımına uygun taşınmazın 230.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

SATIŞA ARZ DEĞERİ	105 m ²	2.190,-TL/m ²
--------------------------	--------------------	--------------------------

EMSAL 6: TURYAP EMLAK: 0312 468 08 03

Değerlemeye konu taşınmazın konumu, niteliği, kullanım amacı ve alanı göz önünde bulundurularak KDV hariç satış değerinin 4.500.000 - 5.250.000.- TL arasında olabileceği, aylık kira bedelinin de 15-20.- TL/m² arasında değişebileceği beyan edilmiştir.

EMSAL 7: ANTİK GAYRİMENKUL: 0532 717 73 18

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan 3 katlı binanın 2. Katında konumlu, 100 m² alanlı, 3+1 plan şemalı daire/ofis kullanımına uygun bakımlı taşınmazın 300.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

SATIŞA ARZ DEĞERİ	115 m ²	2.608-TL/m ²
--------------------------	--------------------	-------------------------

EMSAL 8: ŞAHİN EMLAK: 0532 733 81 16

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan 13 katlı binanın zemin katta konumlu, 110 m² alanlı, 3+1 plan şemalı daire/ofis kullanımına uygun bakımlı taşınmazın 300.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

SATIŞ DEĞERİ	110 m ²	2.727,-TL/m ²
---------------------	--------------------	--------------------------

EMSAL 9: BİR EMLAK: 0312 428 49 27

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan 3 katlı binanın bahçe katta konumlu, 130 m² alanlı, 3+1 plan şemalı daire/ofis kullanımına uygun bakımlı taşınmazın 345.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır.

SATIŞ DEĞERİ	130 m ²	2.654,-TL/m ²
---------------------	--------------------	--------------------------

KİRALIK EMSALLER :

EMSAL 10: MEMET GÜDEN: 0312 472 27 20

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan 3 katlı 25 yıllık binanın 1. Katında konumlu, 100 m² alanlı, 3+1 plan şemalı ofisin aylık 1.500,-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.

KİRAYA ARZ DEĞERİ	100 m ²	15,-TL/m ² /ay
DÜZELTME SONRASI DEĞER	100 m ²	21,-TL/m ² /ay

EMSAL 11: YARDIM EDİCİ EMLAK: 0532 588 25 15

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan 3 katlı binanın 2. katta konumlu, 135m² alanlı, 3+1 plan şemalı daire/ofis kullanımına uygun bakımlı taşınmazın 2900,-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	135 m ²	21,48 TL/m ² /ay
--------------------------	--------------------	-----------------------------

EMSAL 12: REHA MEDİN EMLAK HİZMETLERİ: 0312 490 85 85

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan 10 katlı binanın 8. katta konumlu, 183 m² alanlı, 4+1 plan şemalı daire kullanımına uygun bakımlı taşınmazın 4.250,-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	183 m ²	23,22 TL/m ² /ay
--------------------------	--------------------	-----------------------------

EMSAL 13: GOLDWELL BANKER: 0312 436 02 00

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda yer alan 10 katlı binanın 9. katta konumlu, 90 m² alanlı, 3+1 plan şemalı daire kullanımına uygun bakımlı taşınmazın 1.600,-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

BİRİM KİRA DEĞERİ	90 m ²	17,8 TL/m ² /ay
--------------------------	-------------------	----------------------------

Yapılan piyasa araştırması sonucu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan benzer özelliklerdeki satışa ve kiraya sunulmuş dükkan ve komple bina emsalleri elde edilmiş, emsal mülklerin satışa arz bedelleri ve taşınmazın satış/kira bedellerine yönelik olarak alınan beyanlar karşılaştırılmıştır. **Yapılan karşılaştırmalar sonucu bölgenin brüt kira çarpanı 11 yıl olarak belirlenmiştir.**

BÖLÜM 5-VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

5-1Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen Ve Sınırlayan Faktörler

Olumlu Etkenler:

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

Olumsuz etken:

- Taşınmazın bulunduğu bölgenin genel itibariyle konut fonksiyonlu olması,
- Ankara'da yaşanan patlamanın bölgedeki olumsuz etkilerinin halen sürüyor olduğunun gözlenmesi,

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 kullanımıdır. 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 düşünülerek 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 bilmeseydi 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 2.520,-TL/m² ve KDV Hariç toplam satış değeri de;

$1.943 \text{ m}^2 \times 2.520,-\text{TL}/\text{m}^2 = \mathbf{4.896.360,-\text{TL}}$ 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/m², aylık toplam kira bedeli 40.803,-TL ve brüt kira çarpanı da 11 yıl olarak kabul edilmiştir.

KDV Hariç toplam satış değeri de;

$1.943 \text{ m}^2 \times 22,- \text{ TL}/\text{m}^2/\text{ay} \times 12 \text{ ay} \times 11 \text{ yıl} = \mathbf{5.385.996,-\text{TL}}$ 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 = ~ 40.800,-TL/AY (KIRKBİNSEKİZYÜZTÜRKLİRASI/AY)

KDV Dahil toplam kira değeri;

48.144,-TL/AY (KIRKSEKİZBİNYÜZKIRKDÖRTTÜRKLİRASI/AY)

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.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER (KDV HARİÇ)	4.896.360,-TL
GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ SONUCU ULAŞILAN DEĞER(KDV HARİÇ)	5.385.996,-TL
UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER (KDV HARİÇ)	5.141.178,-TL ~5.140.000,-TL
TOPLAM AYLIK KİRA DEĞER(KDV HARİÇ)	40.800,-TL

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 izni 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.*

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Şirketimizce Daha Önce Yapılmış Değerleme Çalışmaları Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz için firmamızca geçmiş tarihte hazırlanmış değerlendirme raporuna ilişkin bilgiler şu şekildedir.

RAPOR ADI	RAPOR TARİHİ	KDV HARİÇ SATIŞ DEĞERİ
2015-ÖZEL-0175/2-R	22.06.2016	5.025.000.-TL

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 Hariç Piyasa Değerinin;

5.140.000,-TL (BEŞMİLYONYÜZKIRKBİNTÜRKLİRASI)

KDV Dahil Piyasa Değerinin;

6.065.200,-TL (ALTIMİLYONALTMIŞBEŞBİNİKİYÜZTÜRKLİRASI)

KDV Hariç Kira Değerinin;

40.800,-TL/AY (KIRKBİNSEKİZYÜZTÜRKLİRASI/AY)

KDV Dahil Kira Değerinin;

48.144,-TL/AY (KIRKSEKİZBİNYÜZKIRKDÖRTTÜRKLİRASI/AY)

olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.



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

Alış; 1 USD: 3,5135-TL, 1 EURO: 3,6711-TL, Satış; 1 USD: 3,5198-TL 1 EURO: 3,6777-TL

Taşınmazın Sigortaya Esas Değeri; 1943 m² x 750 TL/m² = 1.457.250,-TL

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU KONTROL EDEN	ONAYLAYAN FİRMA YÖNETİCİSİ
MEHMET YAŞAR	H. REHA ÇOBANOĞLU	BURHANETTİN TANDOĞAN
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 402492)	Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400364)	Yönetim Kurulu Başkanı Ve Genel Müdür Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400814)
		 A ARTIBİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. Demirci İy. Merkezi B Blok Kat: 7-8 No: 209-210 - Sektör: KONYA No: 03112 288 1041 - Fax: 03112 38 30 02 Büyükd. Cad. 10/15 - Beşiktaş - İstanbul - T.C. 34214 web: www.artibirgt.com - Tel. SK. No: 46557