

**Bilge Gayrimenkul Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş.**



DEĞERLEME RAPORU

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

KAVAKLIDERE DEPOLU DÜKKAN



İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

- 1-1 Rapor Tarihi ve Numarası
- 1-2 Rapor Türü
- 1-3 Raporu Hazırlayanlar
- 1-4 Rapor Tarihi
- 1-5 Dayanak Sözleşmesi

BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI ve KAPSAMI

- 2-1 Şirket Bilgileri
- 2-2 Müşteri Bilgileri
- 2-3 Değerlemenin Tanımı ve Kapsamı

BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3-1 Taşınmazın Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri
- 3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri
- 3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki
- 3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler
- 3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
- 3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu
- 3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler:

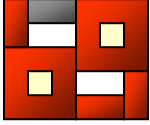
BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4-1 Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi
- 4-2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi
- 4-3 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler
- 4-4 Taşınmazın Fiziksel, Yapısal ve Teknik Özellikleri
- 4-5 Taşınmazın Değerlemesinde Baz Alınan Veriler
- 4-6 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler
- 4-7 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler, Varsayımlar ve Nedenleri
 - 4-7.A- Gelir Kapitalizasyonu (Nakit Akışı) Yaklaşımı
 - 4.7.B- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı
 - 4.7.C- Piyasa Değeri Yaklaşımı – Emsal Karşılaştırma
- 4.8 Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
- 4.10 Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4.11 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.12 Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

BÖLÜM 5 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5-1 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması ve İlişkilendirilmesi
- 5-2 Nihai Değerleme

EKLER



BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 19.12.2012 tarihinde 2012/004 rapor nosu ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

Bu rapor SPK Mevzuatı çerçevesinde faaliyet gösteren Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/ya karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

1-3 Raporu Hazırlayanlar

Şirketimiz **Sorumlu Değerleme Uzmanı Ayşe Sevim OZAR (SPK Lisans No:401064)** 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, **Sorumlu Değerleme Uzmanı Ayşen MERT BAŞ (SPK Lisans No:401614)** tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Rapor Tarihi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Ayşe Sevim OZAR tarafından gayrimenkul mahallinde 17.12.2012 tarihinde yapılan incelemeye istinaden 19.12.2012 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 07.11.2012 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalarak hazırlanmıştır.



BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI ve KAPSAMI

2-1 Şirket Bilgileri

Şirket Ünvanı; Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Şirket Adresi; İnönü Caddesi, Sümko Sitesi, G-3 Blok, D:5

Kozyatağı-Kadıköy/İSTANBUL

2-2 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu Halaskargazi Caddesi, Yasan İş Merkezi, 6. Kat, No:243/6 Osmanbey-Şişli/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren **Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** firması için hazırlanmıştır.

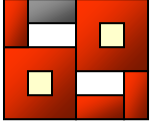
2-3 Değerlemenin Tanımı ve Kapsamı

Bu değerlendirme raporu; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Küçükesat Mahallesi, 2537 ada, 6 parselde 'Depolu Dükkan' vasfıyla kayıtlı, mülkiyeti Vakıf 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.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedir.
- Taşınmazın satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.



BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3-1 Taşınmazın Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmaz; Türkiye'nin başkenti Ankara İli, Çankaya ilçesi, Küçükesat Mahallesi'nde, Çankaya İlçesi'nin ticari olarak en işlek caddelerinden olan Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde 2537 ada, 6 parselde, bodrum+zemin+6 normal katlı ana gayrimenkulün bodrum + zemin + 1 normal katında konumlu 1 nolu bağımsız bölümüdür.

Konum olarak Tunalı Hilmi Caddesi'nin en hareketli noktasındadır. Çevresinde ve yakın çevresinde Kuğulu Pasajı, Tunalı Oteli, Kuğulu Parkı, Divan Oteli, Hilton Oteli, Sheraton Oteli, Karum A.V.M., Büyükelçilikler bulunmaktadır. Tunalı Hilmi caddesindeki apartmanların zemin katları dükkan, üst katları büro olarak kullanılmaktadır.

Merkezi bir yerde bulunmakta olan taşınmazın, çevresi ağırlıklı olarak dükkân, mağaza, iş hanları, ofis katları ve konutlardan oluşmaktadır. Ulaşımı oldukça rahattır. Araç trafiğinin yoğun olduğu Tunalı Hilmi Caddesi'nden Esat Caddesi gidiş istikametine göre, sağ tarafta kalmaktadır. Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde bulunan 6 no'lu parsel ve 1 no'lu taşınmaz caddeye cepheli olup, girişi Tunalı Caddesi'nden sağlanmaktadır (Tunalı Hilmi Caddesi, No: 121). Taşınmazın çevresi ticaret (dükkân-mağaza-iş hanı-ofis katı) – konut fonksiyonlu olarak gelişmiştir. Tunalı Hilmi Caddesi aksı boyunca ticaret aktivitesi ve araç trafiği yoğun olup, trafik akışı tek yönlü/Tunalı Hilmi Caddesi'nden Esat Caddesi yönündedir. Cadde üzerinde genellikle 6 ve/veya 7 katlı binalar bulunmakta olup, geçmiş dönemde konut altı ticaret ağırlıklı gelişim göstermiştir. Ancak halihazırda konutlar yerlerini ofis/büro/işyeri olarak bırakmış durumdadır. Tunalı Hilmi Caddesi, Çankaya İlçesi'nin ve Kavaklıdere semtinin en çok tercih edilir caddesi olup, üst düzey gelir grubunun ticaretle uğraştığı, alışveriş mekânı olarak tercih ettiği noktadadır. Cadde boyunca ulusal ve uluslararası markaların mağazaları yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın bazı merkezlere kuş uçuşu uzaklıkları;

Esenboğa Havalimanı'na 30 km,

Ankara Şehirlerarası Otobüs Terminali'ne 7 km,

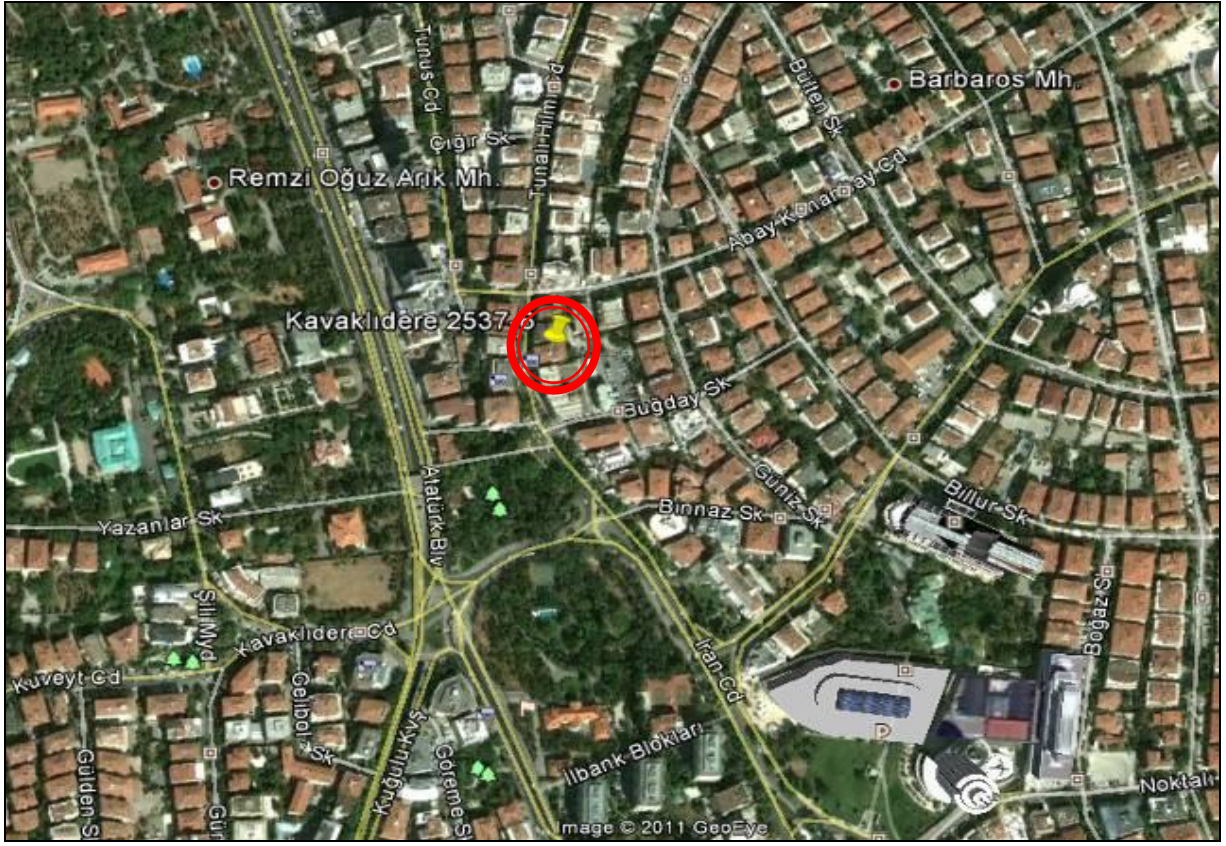
Kızılay Merkez'e 2 km,

Ulus Merkez 4 km,

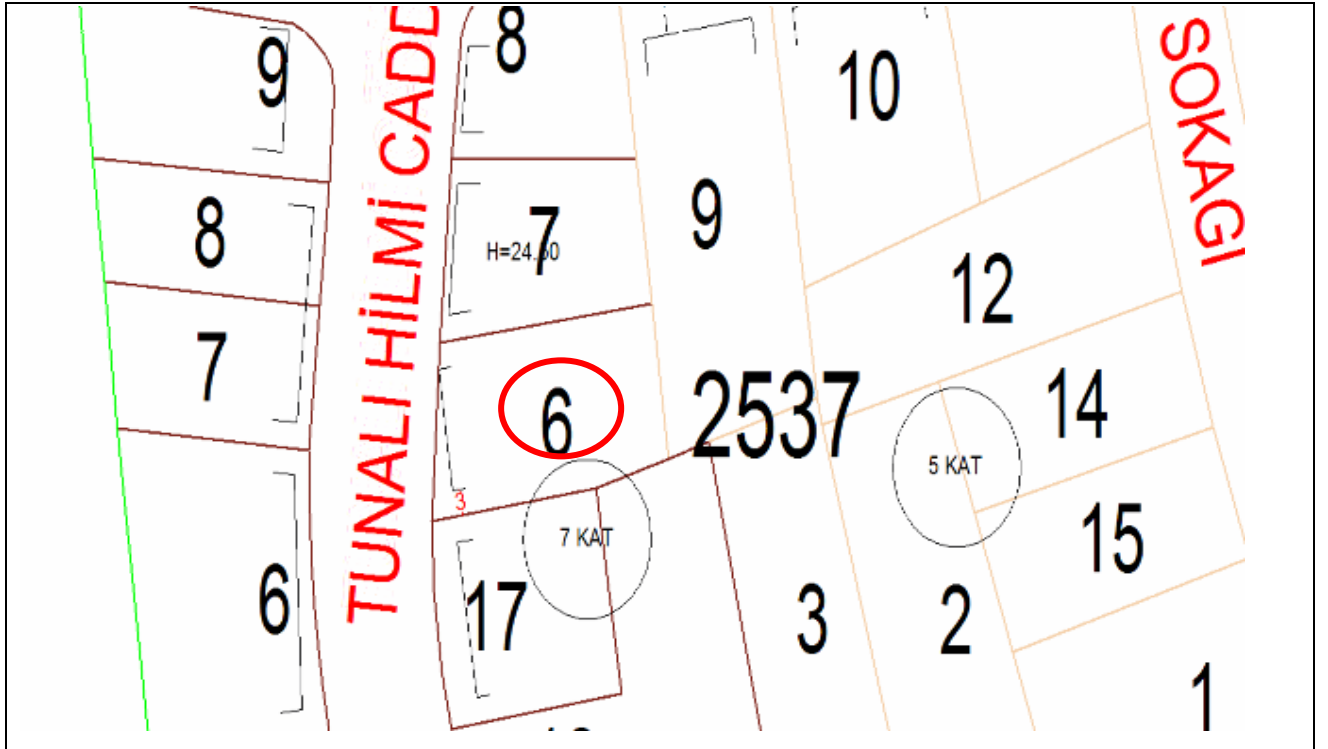
Atakule 2 km'dir.



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



Değerleme konusu taşınmazın uzak ve yakın plan konumu





3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri

İli	: Ankara
İlçesi	: Çankaya
Bucağı	: -
Mahallesi	: Küçükesat
Caddesi	: -
Pafta No	: 129B08D4C
Ada No	: 2537
Parsel No	: 6
Alanı	: 651,00 m ²
Ana Gayrimenkulün Niteliği:	2 Dükkanı ve 12 Mesken Daireli Kargir Apartman
Bağımsız Bölümün Nosu	: 1
Katı	: Zemin
Bağımsız Bölümün Niteliği	: Depolu Dükkan
Arsa Payı	: 39/128
Sahibi	: Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yevmiye No	: 16262
Cilt No	: 93
Sayfa No	: 9271
Tapu Tarihi	: 30.12.2004
Tapu Cinsi	: Kat Mülkiyeti

3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki

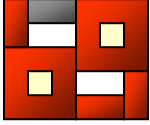
Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan araştırmada söz konusu taşınmazın tapu kaydı üzerinde rehin, şerh gibi kısıtlayıcı her hangi bir takyidat olmadığı bilgisi alınmıştır. Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan 21.11.2012 tarihli yazı ekte sunulmuştur.

3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler:

Tapu Senedi Fotokopileri,
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 ile Mevcut Durumunun Uygunluğu

Taşınmaz projesine uygun inşa edilmiştir. Kat mülkiyetine geçmiş yasal sürecini tamamlamıştır. Evrakları tamdır.

3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler:

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu parsel; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda ayırık nizam, 7 kat, Hmaks:21,50m irtifada yapılanma hakkı olup, "Ticaret Yolu alanında" kalmaktadır.

Taşınmazın arşiv dosyasında yapılan incelemede:

Mimari Proje: Ana gayrimenkule ait 01.07.1968 onay tarihli mimari projesinde bodrum+zemin+6 normal katlı 2 dükkan ve 12 mesken olarak onaylanmıştır. 10.10.1995 onay tarihli mimari tadilat projesine göre bodrum+zemin+6 normal kat 2 dükkan ve 10 mesken olarak onaylanmıştır. 1 nolu bağımsız bölüm nolu "depolu dükkan" bodrum, zemin ve 1. katın tamamı olarak onaylanmıştır.

Yapı Ruhsatı : Ana gayrimenkule ait 13.08.1968 tarih ve A-598 sayılı yapı ruhsatı bulunmaktadır.

Yapı Kullanma İzin belgesi: Ana gayrimenkule ait 02.02.1970 tarih ve 131 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

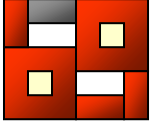
Tadilattan sonra 1 nolu bağımsız bölüm için düzenlenmiş 20.05.1996 tarih ve 211/96 sayılı, bürüt 912 m² alanlı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan inceleme sonucunda projesine uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiştir.

BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4-1 Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi

Ekspertiz konusu taşınmaz bulunduğu, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Çankaya Mahallesi Cumhuriyetin kuruluşundan itibaren gelişmeye başlayan bir bölge olmuştur. Bakanlıklara ve daha sonra açılan T.B.M.M. yakın mesafede olması nedeniyle memur ve üst düzey bürokratların, Elçilik



mensuplarının yaşadığı bir bölge olarak gelişmiştir. Ülkenin en önemli yönetsel karar organlarını, iş ve ticaret merkezlerini, kültür ve sanat kuruluşları ile üniversitelerini barındıran bir yerleşim alanı olarak yalnızca ilçe sınırlarında yaşayanların değil başkent Ankara'nın, ülkenin hatta yabancı ülke insanların değişik amaçlarla uğradığı bir yerleşim yeridir. Bu anlamda Ulusal ve uluslararası düzeyde öneme sahiptir. Ankara metropolü genelinde orta ve yüksek gelir grupları ile eğitim düzeyi yüksek olanların büyük çoğunluğu Çankaya ilçesinde yaşamaktadır. Ayrıca Ankara'nın kültürel-sanatsal etkinliklerinin büyük bir bölümü de Çankaya'da gerçekleştirilmektedir.

Çankaya ilçesine bağlı Balgat, Esenboğa Havaalanı'na yaklaşık 30 km mesafededir. Ankara Merkezi Kızılay'a yaklaşık 4 km. Ulus'a 7 km mesafededir.

İlçenin şehir kesiminde oturanların çoğunluğu memur ve işçilerdir. Son yıllarda hızlı bir gelişme gösteren ilçenin sınırları içerisinde ticaret ile uğraşanlar çoğalmıştır. Son yıllarda Ankara İli'nin yeni yerleşim alanı olarak ilçenin banliyösü sayılabilecek Ümitköy, Çayyolu, Beysukent, Bilkent, Söğütözü ve Mustafa Kemal Mahalleleri ön plana çıkmıştır.

Ekspertiz konusu taşınmazın bulunduğu, Tunalı Hilmi Caddesi bölgenin ticaret merkezi olarak gelişmiştir.

4-2 Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Ülkemizin yaşadığı 2001 yılı ekonomik krizinin etkileri tüm sektörlerde ciddi bir biçimde hissedilmiş ve yaklaşık 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe de gerileme söz konusu olmuştur. Bu yıldan itibaren siyasi istikrar ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektörü hızlı bir yükselişe geçmiştir. 2005 ve 2006 yıllarında en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılının ikinci yarısından itibaren tekrar bir duraklama içine girmiştir. 2007 yılının ilk aylarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen Mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmış ancak olumlu etkileri siyasi belirsizlik ve banka konut kredilerindeki artıştan dolayı henüz hissedilmemiştir.

Son 2 yılda hissedilen ekonomik durgunluk ise özellikle kira değerlerinin düşmesine dolayısıyla gayrimenkul değerlerinin olumsuz etkilenmesine yol açmıştır.



2009 ve 2010 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar belirleyici olmuştur. ABD finans sistemi kaynaklı olarak küresel finansal krizin etkileri devam etmektedir.

2011 ve 2012 yılında inşaat sektöründeki gelişmenin devam etmesi ve kredi faiz oranlarındaki düşüş gayrimenkul fiyatlarında artışa neden olmuştur.

4-3 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler:

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

4-4 Taşınmazın Fiziksel, Yapısal ve Teknik Özellikleri:

Ana Gayrimenkulün Özellikleri:

Ana gayrimenkulün yer aldığı parsel düz bir topografyaya sahip 651,00 m² alanlı, 2537 ada, 6 parseldir. Parsel dikdörtgen geometrik şekillidir.

Parsel üzerinde bodrum + zemin + 6 normal katlı betonarme apartman bulunmaktadır. Ana gayrimenkulün giriş kapısı camlı alüminyum doğrama, pencereler ısı camlı alüminyum doğramadır. Dış cephesi ön cephe de mermer, diğer 3 cephesi akrilik esaslı dış cephe boyalıdır.

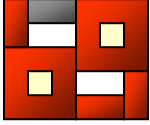
Bina elektrik, su, doğalgaz yakıtlı kalorifer tesisatlı olup, binada güvenlik mevcuttur.

1 Nolu Bağımsız Bölüm: Ana gayrimenkulün bodrum + zemin + 1. katında konumlu taşınmazda Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Kavaklıdere Şubesi faaliyet göstermektedir. 3 katın toplam alanı brüt 912 m² dir.

Bodrum Kat: 202 m² alanlı bodrum katta, kasa dairesi, arşiv, sistem odası ve çay ocağı yer almaktadır. Zeminleri seramik, duvarlar plastik boyalıdır.

Zemin ve 1. Kat: 365 m² alanlı zemin kat ve 345 m² alanlı 1. katta, şube birimleri ve müdür odası bulunmaktadır. Zemin ve 1. katta ortak alan ve WC zeminleri seramik kaplıdır. Müdür odası ve servis alanları laminat parke duvarlar plastik boyalıdır.

Bağımsız bölüm içinde katlar arası sirkülasyonu sağlamak amacı ile demir doğrama merdiven bulunmaktadır. Merdiven basamakları granit mermer kaplıdır. Taşınmazda giriş kapı ve pencere doğramaları ısıcamlı alüminyum doğramadır. Taşınmaz bakımlı olup, tadilatında 1. sınıf malzeme kullanılmıştır.



4-5 Taşınmazın Değerlemesinde Baz Alınan Veriler

Taşınmazın bulunduğu çevre içerisinde yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirilmiştir. Yerinde yapılan incelemede taşınmazın inşaatında kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi dikkate alındığında sınıfının 3B olacağı kanaatine varılmıştır.

4-6 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Olarak:

- Tunalı Hilmi Caddesi cephe olması,
- Tunalı Hilmi Caddesi'nde yaya ve araç trafiğinin yoğun olması,
- Tunalı Hilmi Caddesi'nin en işlek bölümünde konumlu olması,
- Taşınmazın olduğu bölgeye ulaşım imkanlarının iyi olması,
- Taşınmazın çevresinde ticaret hareketliliğinin yoğun olması,
- Bölgenin alt yapısının tamamlanmış olması.

Olumsuz Olarak:

- Tunalı Hilmi Caddesi'nde tek yönlü araç trafiğine izin verilmesi,
- Otopark sorunu.

4-7 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler, Varsayımlar ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma yöntemi ile Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı uygulanmıştır. Değerleme, gayrimenkulün yasal durumu, yapılanma hakkı, üzerindeki yapıların fiziksel durumu ve kullanım amacı göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

4.7.A. Gelir Kapitalizasyonu (Nakit Akışı) Yaklaşımı:

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. Değere esas teşkil eden çalışmalar ve analizler uzmanda saklı kalır.

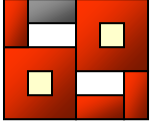
4.7.B. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı:

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımında 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 geliştirilenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.



4.7.C. Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma:

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan veya yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir. Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dahilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Piyasa değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen yöntemdir.

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Piyasa Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

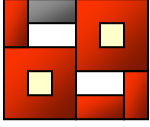
4.8. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin

Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış – satışa arz edilmiş olan gayrimenkuller tespit edildiği için Piyasa Değeri Yaklaşımı – Emsal Karşılaştırma ve Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı yöntemi uygulanmıştır.

4.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Değerleme işlemi kat mülkiyeti kurulmuş binadaki bir bağımsız bölümü kapsamaktadır. Bu nedenle proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır.



4.10. Nakit / Gelir Akımları Analizi

Konu mülk Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı kullanmaya uygun olduğundan bu yöntem kullanılmıştır.

4.11 Maliyet Oluşumları Analizi

Değerleme konusu taşınmaz kat mülkiyeti kurulmuş binadaki bir bağımsız bölümü kapsamaktadır. Bu nedenle Maliyet Oluşumları Analizi bu taşınmaz için uygun bir yöntem olmadığından kullanılmamıştır.

4.12 Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

Gayrimenkulün üzerinde bulunduğu caddede değerlendirme konusu gayrimenkule emsal oluşturacak satılmış ve satışa arz edilmiş benzer gayrimenkullerin bilgileri aşağıda verilmiştir.

Emsaller:

1-) Borsem Emlak ofisi: 0 312 468 08 03

Değerlemeye konu taşınmazın olduğu binada faaliyette bulunan emlak ofisi ile yapılan görüşmede değerlendirme yapılan taşınmazın 7.500.000 -8.000.000 TL arasında satılabileceği, 60.000-65.000 TL/Ay kiralanabileceği bilgisi alınmıştır. (Ort.:8.797TL/m²)

2-) Özel Tunalı Gayrimenkul:0312 428 0990

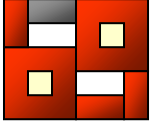
Değerlemeye konu taşınmazın karşısında faaliyette bulunan emlak ofisi ile yapılan görüşmede, değerlendirme yapılan taşınmazın 7.250.000 – 7.500.000 TL satılabileceği bilgisi alınmıştır.(Ort: 8.086 TL/m²)

3-) Ceylan Gayrimenkul :0312 483 0483

Değerlemeye konu taşınmaza yaklaşık 150 m. mesafede, girişi cadde üzerinden, 1. bodrum kat 750 m² cafe-bar için 4.100.000 TL talep edilmektedir.(Ort: 5.466 TL/m²)

4-) Deniz Emlak :0312 481 1015

Değerlemeye konu taşınmaza yaklaşık 400 m. mesafede, Tunalı Hilmi Cd. üzerinde, yüksek girişli, kademeli toplam 140 m² dükkan için 1.180.000 TL istenmektedir. (Ort:8.428 TL/m²). İçindeki eski kiracı aylık 8.000 TL/Ay kira ödemektedir. (57TL/m²-Ay)



5-) Emlak ofisi :0537 959 66 64;

Değerlemeye konu taşınmaza yaklaşık 100 m. mesafede, 125 m² düz giriş dükkanın 1.600.000 TL satıldığı bilgisi alınmıştır.(Ort:12.800 TL/m²).

6-) Özel Tunalı Gayrimenkul: 0 312 428 09 90

Değerlemeye konu taşınmaza 200 m. mesafede, 1. kat, 120 m² daire 1.500 TL/Ay kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.(Ort: 12,5 TL/m²-Ay)

BÖLÜM 5 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5-1 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması ve İlişkilendirilmesi

Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış – satışa arz edilmiş olan gayrimenkuller ve kira gelirleri tespit edildiği için Piyasa Değeri Yaklaşımı – Emsal Karşılaştırma yöntemi ile Gelir Kapitalizasyonu yöntemi uygulanmıştır. Taşınmazın bulunduğu çevre içerisinde yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirilmiştir.

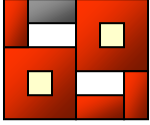
Değerleme konusu taşınmaz kat mülkiyetli olup, projesi ile uyumludur. Kat mülkiyetine geçmiş yasal sürecini tamamlamıştır.

Taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Taşınmazın devir ve temlik ile ilgili herhangi bir sınırlama yoktur.

5-2 Nihai Değerleme

Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkulün değerine etki eden olumlu olumsuz faktörler dikkate alınmış, müşteri-resmi kurumlardan bilgi ve belgeler temin edilmiş, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmış, tüm bu verilerin ışığı altında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanılarak nihai değere ulaşılmıştır.



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

1-) Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre;

K.D.V.hariç peşin satış değeri;

Bağımsız Bölüm No	Alanı	M2 Birim Değeri	Hissesi	Tamamının Değeri
1	912 m2	8000 TL/m2	Tam	7.296.000TL

2-) Gelir Kapitalizasyonu Yöntemine Göre;

Söz konusu caddedeki kira gelirleri dikkate alındığında değerlendirme konusu taşınmazın 1. kat m2 aylık kira bedelinin 25 TL, zemin katın m2 aylık değerinin 80TL, bodrum katın m2 değerinin de 18 TL civarında olabileceği kanaatine varılmıştır. Bölgede ticari amaçlı gayrimenkullerin amorti süresinin 15 yıl olduğu tespit edilmiş olup, buna göre;

Bodrum Kat Değeri; $202 \text{ m}^2 \times 18 \text{ TL/m}^2\text{-Ay} \times 14 \text{ Yıl} \times 12 \text{ Ay} = 610.848 \text{ TL}$

Zemin Kat Değeri ; $365 \text{ m}^2 \times 85 \text{ TL/m}^2\text{-Ay} \times 14 \text{ Yıl} \times 12 \text{ Ay} = 5.212.200 \text{ TL}$

1. Kat Değeri ; $345 \text{ m}^2 \times 27 \text{ TL/m}^2\text{-Ay} \times 14 \text{ Yıl} \times 12 \text{ Ay} = 1.564.920 \text{ TL}$ olmak üzere toplam değer **7.387.968-TL** olarak hesap edilmiştir.

Mülkiyetinin tamamı Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne ait olan Ankara İli, Çankaya İlçesi, Küçükesat Mahallesi, Tunalı Hilmi Caddesi, 2537 ada, 6 parselde 'Depolu Dükkan' vasfıyla kayıtlı 39/128 arsa paylı 1 nolu bağımsız bölümün değerinin; 7.296.000TL - 7.387.968-TL aralığında olabileceği hesap edilmiş ve **KDV (Katma Değer Vergisi) hariç; 7.300.000TL(YediMilyonÜçYüzBinTürkLirası)** değer takdir edilmiştir.

KDV Dahil değeri; 8.614.000TL(SekizMilyonAltıYüzOnDörtBinTürkLirası)'dır.

Taşınmazın Sigorta Değeri; $912 \text{ m}^2 \times 565 \text{ TL/m}^2 = 515.280 \text{ TL}$

(Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 1,79.-TL'dir.)

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

Ayşe Sevim OZAR
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Mimar
SPK Lisans No: 401064

Ayşen MERT BAŞ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Çevre Mühendisi
SPK Lisans No: 401614

Fazilet GÜNEŞ AKKUŞ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Şehir ve Bölge Plancısı
SPK Lisans No: 400191



EKLER

Taşınmaza ait fotoğraflar,
Tapu Senedi,
Resmi Daire'lerden temin edilmiş belgeler,
(Aplikasyon Krokisi, Ruhsatlar, İmar Durum Belgesi, Kat Planları)
Sorumlu Değerleme Uzmanlarına ait Lisans Belgesi.

TAŞINMAZ İÇİN DAHA ÖNCE DEN HAZIRLADIĞIMIZ RAPORLA İLGİLİ BİLGİ

Sözleşme Tarihi	Rapor Tarihi	Gayrimenkulün Değeri (KDV Hariç)	Raporu Sorumlu Uzmanı	Hazırlayan Değerleme	Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanı
01.12.2011	19.12.2011	6.900.000TL	Murat Işıl	ÜNALDI SPK Lisans No: 401228	Fazilet GÜNEŞ AKKUŞ SPK Lisans No: 400191



TAKYİDAT YAZISI:

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Kat Mülkiyeti	: 2537/6			
Zemin Tipi	: 651,00 m ²			
Zemin No	: 287672			
İl / İlçe	: ANKARA-ÇANKAYA			
Karşın Adı	: Çankaya TM			
Mahalle / Köy Adı	: KÜÇÜKESAT Mah.			
Mevki	: 93 / 0271			
CB0 / Sayfa No	: ABİF			
Kayıt Durum				
Ada/Parcel	: 2537/6			
Yatılışım	: 651,00 m ²			
Ana Tarz Nitelik	: 2 DÜKKAN VE 12 MESKEN DAİRELİ KARGIR APARTMAN			
Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: - / ZEMİN / - (Bağ. Böl. No: 1)			
Arsa Pay/Payda	: 39/128			
Bağ. Böl. Nitelik	: DEPOLU DÜKKAN			
Tarih - Yevmiye				
Malik / Lehdar				
Terklin Sebebi - Tarih - Yev.				
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
SBE4	Ardhanna			
Beyan	YÖNETİM PLANI			
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terklin Sebebi - Tarih - Yev.
	TAM		Satış - 30/12/2004 - 16262-	
Sistem No	Malik	VAKİF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.		
2059932				
Raporlayan: 12374-Hacı Mustafa KUSULU Kayıtlıdır. 31/12/2012				



FOTOĞRAFLAR





Zemin kat



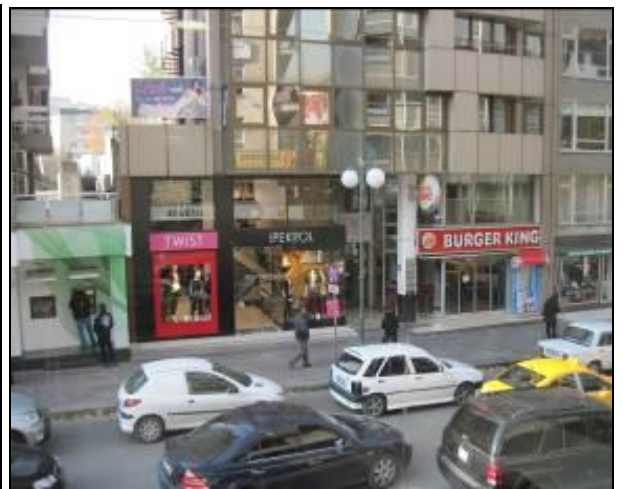
Bodrum Kat

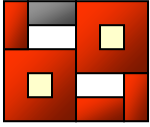




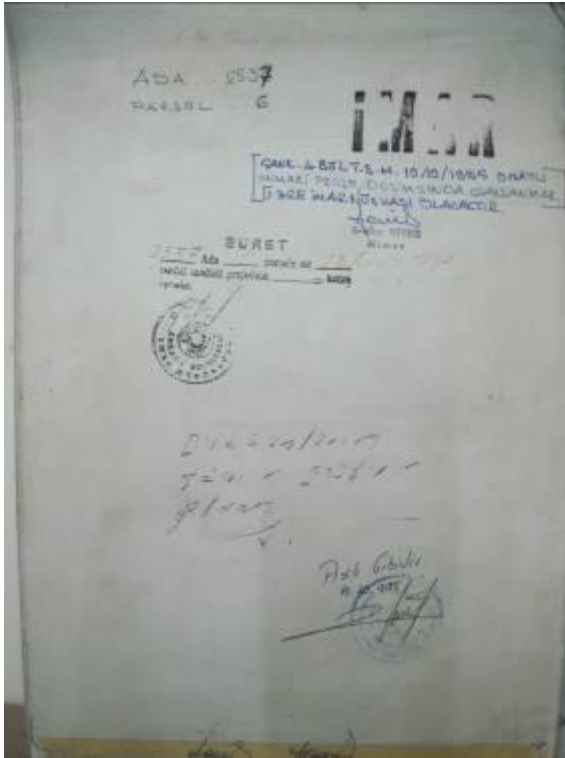
Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

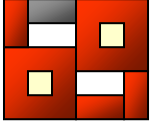
Birinci Kat



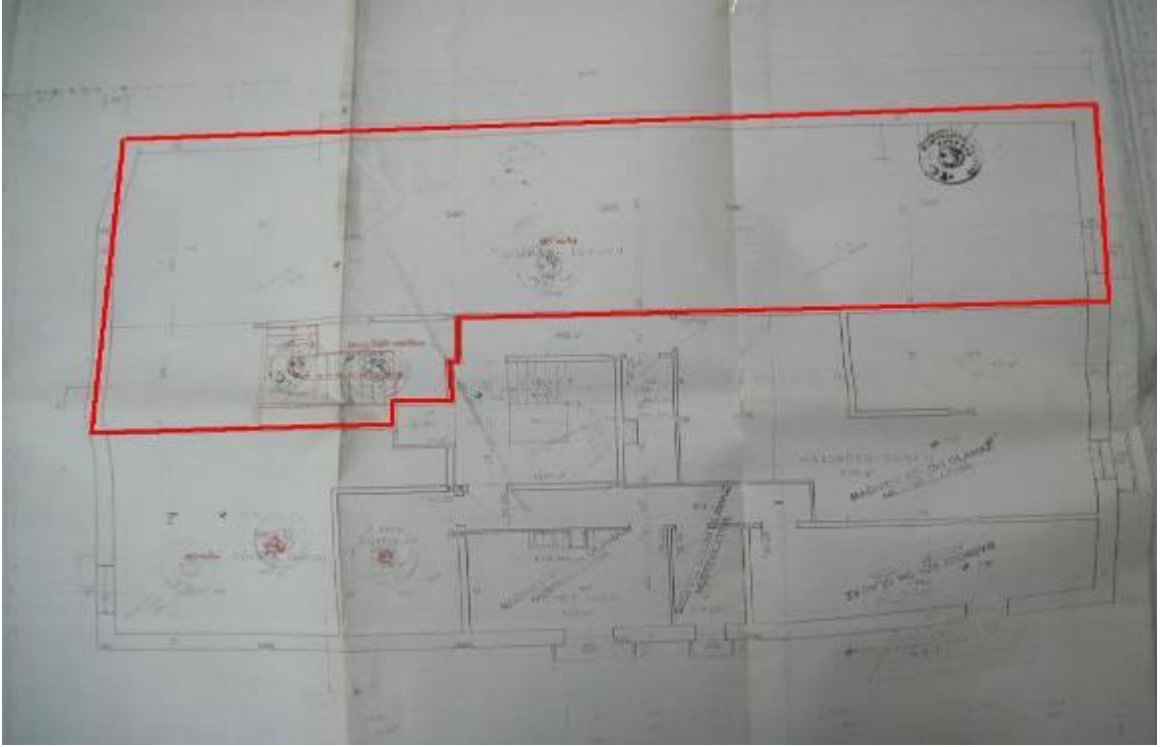


Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

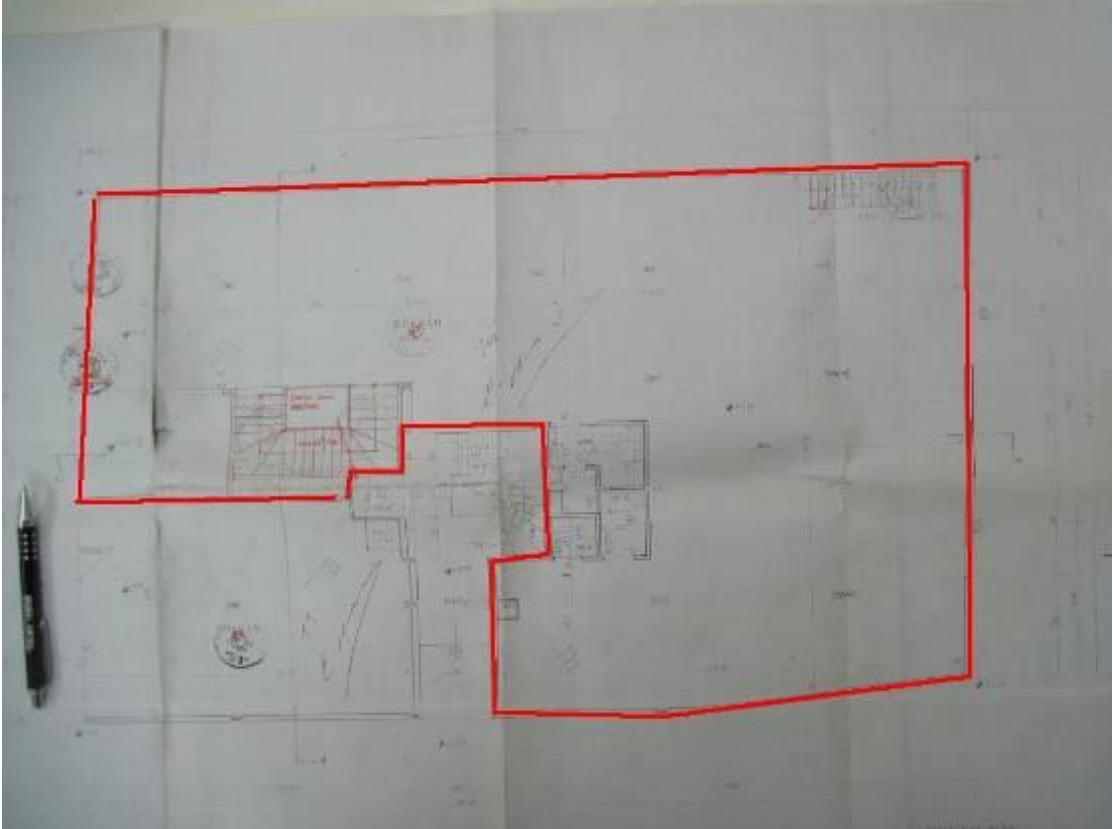


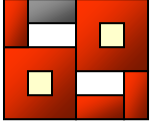


Bodrum kat

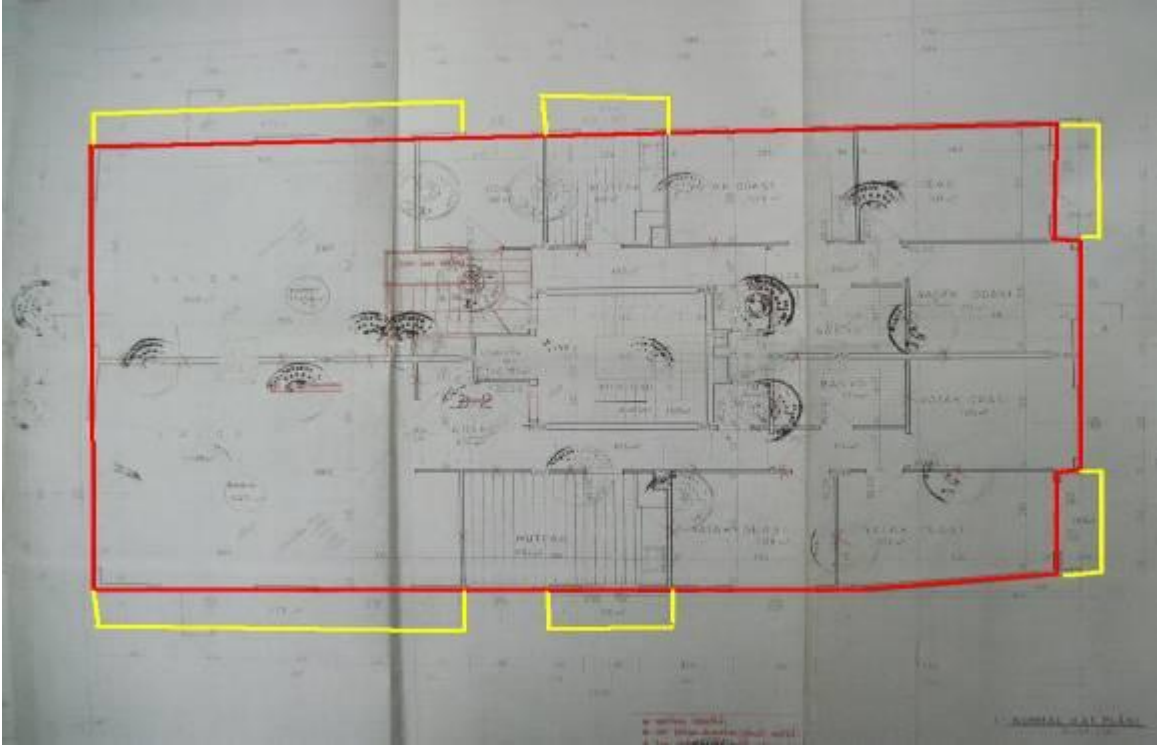


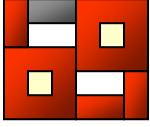
Zemin kat





Birinci kat





Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 31.03.2009 No : 401064

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Ayşe Sevim OZAR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER


E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011 No : 401614

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Ayşen MERT BAŞ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER


E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 12.04.2004

No : 400191

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette
Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Fazilet GÜNEŞ AKKUŞ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER V.



Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI