

SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ
ATA MAHALLESİ 13287 ADA 5 PARSELDE
YER ALAN PROJE**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	21.09.2020
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	23.09.2021
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	25.03.2021
RAPOR TARİHİ	26.03.2021
RAPOR NO	SRV-2009098
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	1 ADET PARSEL
DEĞERLEME ADRESİ	HUZUR MAHALLESİ, LİZBON CADDESİ, 1108. SOKAK 13287 ADA, 5 PARSEL ÇANKAYA - ANKARA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Metin EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402617) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı(Lisans No:405453) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:401732)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - Hasılat Paylaşımı Yöntemi
 - 6.5 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.6 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu belgesi (kopya)
- Ek 3** - Yapılaşmaya İlişkin Belgeler
- Ek 4** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 5** - İmar Durum Yazısı (kopya)
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 1 adet projenin değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Sinpaş Plaza Barbaros
Bulvarı Yenidoğan Sok. No:36 34349
Darphane - Beşiktaş / İSTANBUL - TÜRKİYE

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 adet projenin, değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için SRV-2009098 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Metin EVLEK, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde mevzuat kapsamında rapor hazırlanmamıştır.

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

13287 ADA 5 PARSEL	
İli	: ANKARA
İlçesi	: ÇANKAYA
Bucağı	:
Mahallesi	: ATA
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 13287
Parsel No	: 5
Alanı	: 13.732,00 m ²
Hisse oranı	: 1/1
Vasfı	: BAĞ
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: AHMET ÇELİK
Yevmiye No	: 49373
Cilt No	: 1
Sayfa No	: 24
Tapu Tarihi	: 29.06.2017

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 25.03.2021 tarihinde,müşteri tarafından ilgili tapu müdürlüğünden temin edilerek tarafımıza ibraz edilmiş olup, ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Taşınmazın malik bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı, 29.06.2017 tarih 49373 yevmiye ile imar uygulaması işlemi ile tapuya tescilinin yapıldığı görülmüştür.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Ankara Büyükşehir Belediyesi ve Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde, Servet GYO A.Ş. tarafından alınan ve ekte sunulan belgeye istinaden aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Huzur Mahallesi 69500 nolu parsellasyon planı ile oluşturulan imarın 13287 ada 5 sayılı parseli Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.04.2017 tarih ve 753 sayılı kararıyla tadilen onaylanarak, imar kullanımı Özel Eğitim Alanı , yapılaşma şartlarının ise E: 1.00 Yencok : Serbest olduğu tespit edilmiştir.

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; alınan bilgiye göre parsel geçmiş planlarda Sportif Tesis Alanı olarak tanımlanmıştır.

1/5000 Nazım İmar Planı



ANKARA (ÇANKAYA) 13287 ADA 3,4,5 VE 7 PARSELLER NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM

SINIRLAR

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SNR

MÜLKİYET SINIRI

KONUT ALANI

KONUT ALANI

BRÜT YÜZÖLÇÜĞÜNE GÖRE DÜŞÜK 50-120 KİŞİ/HA

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

TİCARET ALANI

SOSYAL ALTYAPILANLARI

ÖZEL SOSYAL VE KÜL. TES.AL

ÖZEL EĞİTİM ALANI

AKPINAR PLANLAMA

AKPINAR PLANLAMA

AKPINAR PLANLAMA

AKPINAR PLANLAMA

AKPINAR PLANLAMA

AKPINAR PLANLAMA

AKPINAR PLANLAMA

AKPINAR PLANLAMA

AKPINAR PLANLAMA

AKPINAR PLANLAMA

AKPINAR PLANLAMA

AKPINAR PLANLAMA

PLAN NOTLARI

1.ÖZEL EĞİTİM ALANINDA E=1.00 Yencok+SERBESTİR. 0.00 KOTU ALTI EMSAL HARICIDIR. ÖZEL EĞİTİM ALANINDA İLKÖĞRETİM, ORTAÖĞRETİM, ANAOKULU, İKİS, MESLEK YÜKSEKOKULU, ÜNİVERSİTE VE SUNULARI HİZMET EDECEK YURT, KANTİN, RESTORAN VE ÜNİTELER YER ALABİLİR. BU ÜNİTELER TOPLAM EMSALIN % 15'İNİ GEÇEMEZ.

2.ÖZEL SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANINDA TOPLAM İNŞAAT ALANI=3105 M² Yencok+9 KATTIR. BU PARSELDE 0.00 KOTU CEPHE ALDIĞI YOLUN EN İYİ NOKTASIDIR. 0.00 KOTU ALTINDA KALAN ALANLAR MÜSTEMLAT VE GARAJ OLARAK KULLANILACAKTIR.

3.KONUT ALANINDA EMSAL İNŞAAT ALANI=3105 M² Yencok+9 KATTIR. DAİRE SAYISI TOPLAM İNŞAAT ALANININ ORTALAMA DAİRE BÜYÜKLÜĞÜ OLAN 100 M²YE BÖLÜMÜŞÜYLE HESAPLANACAKTIR. 0.00 KOTU ALTI EMSAL HARICIDIR.

4.TİCARET ALANINDA E=1.20 Yencok+SERBESTİR. 0.00 KOTU ALTI EMSAL HARICIDIR.

5.JEOTEKNİK RAPOR ONAYLANMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

6.PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA MERİ PLAN NOTLARI VE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

7.YOL CEPHELERİNDE YAPILAN YAKLAŞMA SINIRLARI DIŞINDA RAMPALAR, GRİS KÖPRÜLERİ, PLATFORMLAR DÜZENLENEBİLİR. YOL CEPHELERİNDE PARSEL SINIRINA MİNNAMLI 5 METRE KALACAK ŞEKİLDE TABİ VEYA TESVİYE EDİLMES ZORUN ALINDIĞI BODRUM KATLARDA KAPALI OTOPARK DÜZENLENEBİLİR.

1/1000 Uygulama İmar Planı



**ANKARA (ÇANKAYA)
13287 ADA 3,4,5 VE 7 PARSELLER
UYGULAMA İMAR PLANI**

GÖSTERİM SINIRLARI

- PLAN ONAMA SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI

KONUT ALANI

- KONUT ALANI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- TİCARET ALANI

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

- ÖZEL SOSYAL VE KÜL. TES.AL.
- ÖZEL EĞİTİM ALANI

PLANNOTLARI

JEOTEK. ETÜT ALANLARI

- UYGUN ALANLAR
- ÖNLEM ALINABİLİR STABİLİZE SORUNLU ALANLAR
- DOLGU ALANLAR

PLAN NOTLARI

- 1.ÖZEL EĞİTİM ALANINDA E=1 Yengeç=SERBESTTİR. ±0.00 KOTU ALTIEMSAL HARİCİDİR.ÖZEL EĞİTİM ALANINDA İLKÖĞRETİM,ORTAÖĞRETİM, ANAOKULU, KREŞ, MESLEK YÜKSEKOKULU,ÜNİVERSİTE VE BUNLARAHİZMET EDECEK YURT, KANTİN,RESTORAN V.B. ÜNİTELER YER ALABİLİR.BU ÜNİTELER TOPLAM EMSALIN % 15'İNİ GEÇEMEZ
- 2.ÖZEL SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANINDA TOPLAM İNŞAAT ALANI=3105 M² Yengeç=9 KATTIR.±0.00 KOTU ALTINDAKİ ALANLARDA İMŞATEMLATVE GARAJ OLARAK KULLANILACAKTIR.
- 3.KONUT ALANINDA EMSAL İNŞAAT ALANI=3105 M². Yengeç=9 KATTIR. DAİRE SAYISI TOPLAM İNŞAAT ALANININ ORTALAMA DAİRE BÜYÜKLÜĞÜ OLAN 100 M²YE BÖLÜNMEYİLE HESAPLANACAKTIR.KONUT PARSELİ ±0.00 KOTUNU 14 M LİK YOLDAN ALACAKTIR.±0.00 KOTU ALTIEMSAL HARİCİDİR.
- 4.TİCARET ALANINDA E=1.20 Yengeç=SERBESTTİR. ±0.00 KOTU ALTIEMSAL HARİCİDİR.
- 5.ÖZEL EĞİTİM ALANINDA ±0.00 KOTU KİTLE KÖŞE NOKTALARI ORTALAMASIDIR. KENTSEL TASARIM PROJESİ GETİRİLMESİ HALİNDE KİTLELER MAHREÇ ALDIĞI YOLDAN VEYA OLUŞTURULACAK ADA İÇİ YOLLARDAN KOTLANDIRILABİLİR.
- 6.SU BASMAN KOTU ± 2.00 M'DE TEŞEKKÜL EDEBİLİR.
- 7.ARAZİ DÜZENLEMESİ AMACIYLA ± 2.00 M'T KAZI-DOLGU YAPILABİLİR.
- 8.JEOTEKNIK RAPOR ONAYLANMADAN PROJE ONAYI YAPILAMAZ.
- 9.ANKARA VALİLİĞİ,EVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNCHE 28.12.2016 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANI NA ESAS JEOTEK. JEOTEK. ETÜT RAPORUNUN SONUÇ VE ÖNERİLER KISMINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 10.YOL CEPHELERİNDE YAPI YAKLAŞMASININ LARIDİŞİNDE RAMPALAR, GİRİŞ KÖPRÜLERİ, PLATFORMLAR DÜZENLENEBİLİR. YOL CEPHELERİNDE PARSEL SINIRINDA MİNİMUM 5 METRE KALACAK ŞEKİLDE TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ ZEMİN ALTINDAKİ BODRUM KATLARDA KAPALI OTOPARK DÜZENLENEBİLİR.
- 11.PLANDA BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Son 3 yıllık dönem içerisinde imar planında herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmaza ait 27.06.2018 tarih ve 78/18-A, 78/18-B, 78/18-C ve 78/18-İ ruhsat sayılı A, B, C Bloklarına ait ve İksa işlemi için alınmış olan ruhsat belgeleri aşağıdaki gibidir.

Ruhsat belgeleri ilgili Şirket yetkilileri tarafından, tarafımıza iletilmiştir.

17.03.2020 tarih E.13124 sayı ile Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından düzenlenmiş olan ekte de sunulan yazıya göre 13287 ada 5 sayılı parsel ile ilgili belediyenin ilgili müdürlüğünün teknik elemanlarınca yapılan kontrolde hafriyat çalışmalarına başlanıldığının tespit edildiği belirtilmiştir.

YAPI RUHSATI BİLGİLERİ							
Blok Adı	Ruhsat Tarihi	Ruhsat Sayısı	Bağ.Blm. Sayısı	Alan (m ²)	Ortak Alan (m ²)	Toplam Alan (m ²)	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
A	27.06.2018	78/18-A	1	12.114,85 m ²	0,00 m ²	12.114,85 m²	IV.A
B	27.06.2018	78/18-B	1	12.035,02 m ²	0,00 m ²	12.035,02 m²	IV.A
C	27.06.2018	78/18-C	1	3.928,40 m ²	0,00 m ²	3.928,40 m²	IV.A
İKSA	27.06.2018	78/18-İ		1.636,00 m ²	0,00 m ²	1.636,00 m²	II.A

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

3287 ada 5 sayılı parselde ruhsat ve projeler onaylanmış olup, kat irtifakı tesis edilmemiştir. Halihazırda inşaa faaliyetlerine de başlanmamış durumdadır. İlgili belediyenin ilgili müdürlüğünün teknik elemanlarınca yapılan kontrolde hafriyat çalışmalarına başlanıldığının tespit edildiği belirtilmiştir. Ruhsat ve projelerinin onaylanmış olması, belediye tarafından hafriyat çalışmalarına başlanıldığının tespit edilmiş olması nedeni ile taşınmazın proje olarak değerlendirilmesi yapılmıştır.

2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

GÖK-DEN Yapı Denetim Ltd. Şti.
Mustafa Kemal Mahallesi 2140. Sokak No:18 Çankaya / ANKARA

2.3.7 - Mevcut Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Proje için takdir edilen değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup, projede değişiklik yapılması, farklı bir projenin uygulanması durumunda değer değişebilecektir.

2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz için inşaat başlamamış olup, enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

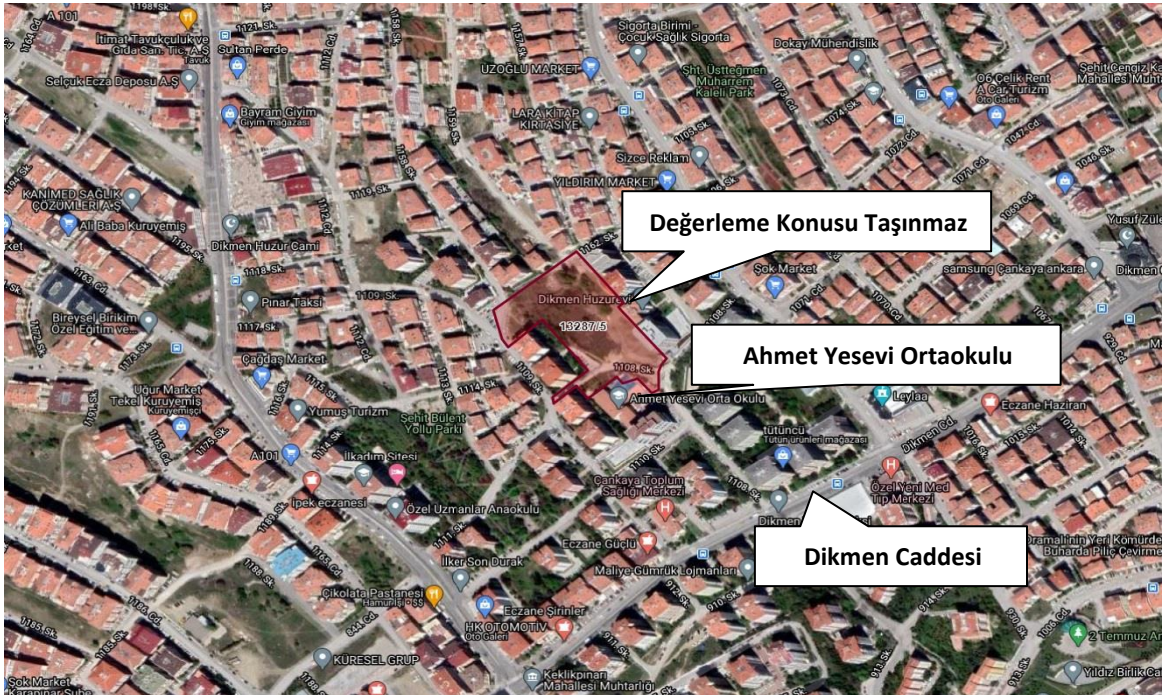
3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Huzur Mahallesi, 13287 ada 5 parsel numaralı, 13.732,00 m² alanlı bağ vasıflı ana gayrimenkuldür. Konu parselin güneybatısında 1109 Sokak, 10 ve 11 nolu parseller ile, güneyinde 6 ve 9 nolu parseller ile, güneydoğusunda 1108 Sokak, 1, 2, 3 ve 4 nolu parseller ile, kuzeybatısında 1162 Sokak ile komşudur. Taşınmazın çevresinde konut amaçlı kullanılan 5-8 katlı ve çok katlı betonarme yapılar ve kısmen boş imarlı arsalar bulunmaktadır. Taşınmaz geometrik olarak düzgün olmayan ondokuzgen şekline, topoğrafik olarak çok eğimli bir yapıya sahiptir.

Parselin yapılaşmaya engel teşkil edebilecek herhangi bir unsuru bulunmamaktadır. Parselin sınırları mahallinde kısmi tel ile çevrili, kalan kısımlar ise komşu parsellerin istinat duvarları ile çevrilidir. Hali hazırda hafriyat çalışmalarının başladığı görülmüştür.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Taşınmaz, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Huzur Mahallesi, 1108. Sokak, 13287 Ada, 5 Parseldir. Bölge, orta Düzey gelir grubuna sahip insanların ikamet etmeyi tercih ettikleri bir bölge özelliğini taşımakta olup, toplu taşıma araçlarının da güzergahı olan Dikmen Caddesi ile Lizbon Caddesi'ne olan yakınlığı ulaşımda rahatlık yaşanmasını sağlamaktadır. Taşınmazın bulunduğu yakın çevrede, genellikle zemin katı işyeri, üst katları konut amaçlı klasik konutlar ile ara ara yüksek katlı yapılar olacak şekilde yapılaşma söz konusudur. Yapılaşmanın orta yoğunlukta olduğu bölgede, sosyal yaşamın gerektirdiği alışveriş, sağlık ocağı, okul, market vb. sosyal ihtiyaçlar kısa mesafelerde karşılanabilmektedir. Konu taşınmaza yakın konumda bulunan bilinen yerler, Çankaya Toplum Sağlığı Merkezi, Ahmet Yesevi Ortaokulu, Enver Kuray Parkı olarak ifade edilebilir.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Kara yolu ulaşım arteri üzerinde yer almakta olan taşınmaza belediye toplu taşıma araçları ile ulaşmak mümkün olup, ulaşım bölgenin merkezi caddesi konumunda olan Lizbon ve Dikmen Caddeleri üzerinden temin edilmektedir. Konu mülk konumu itibariyle yaklaşık olarak Lizbon Caddesine 220 metre, Dikmen Caddesine 210 metre, Cevzlidere Caddesine 400 metre, Kızılay'a 11 km, Ulus'a 12 km mesafede yer almaktadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu; 13.732 m² yüzölçümüne sahip, 13287 ada, 5 nolu parsel 1 / 1 hisseye sahiptir. Parsel geometrik olarak yamuğu andırmakta olup, topografik olarak oldukça eğimli (çukur) bir konuma sahiptir. Yapılan gözlemlerde parselin yol kotundan oldukça düşük konumda olmasından ötürü doğal olarak oluşmuş olan pis suyun parseli zarar verdiği (derin yarıklar) gözlemlenmiştir. Bu bağlamda konu parsel üzerine yapılacak olan yapının drenaj çalışmasının oldukça maliyetli olacağı düşünülmektedir.

Parselin sınırları mahallinde kısmi tel ile çevrili, kalan kısımlar ise komşu parsellerin istinat duvarları ile çevrilidir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Ankara İli

Ankara, Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti, Türkiye'nin en kalabalık ikinci ve dünyanın en kalabalık otuz sekizinci kentidir. Topraklarının büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nin Yukarı Sakarya bölümünde yer alır. Türkiye'nin coğrafi merkezine yakın olduğu için, hem konum hem de işlev itibarıyla Türkiye'nin kalbi benzetmesi yapılır.



Harita 1 - Ankara'nın Konumu

Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti, ikinci büyük şehri, nüfus bakımından İstanbul'dan, yüzölçümü bakımından da Konya'dan sonra ikincidir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Konya, Aksaray ve Eskişehir arasında yer alır. 38°33' ve 40°47' kuzey enlemleri ile 30°52' ve 34°06' doğu boylamları arasındadır. Batıdan doğuya, kuzeyden güneye transit yolların düğüm noktasıdır. İç Anadolu Bölgesi'nde yer alan Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti Ankara, doğuda Kırşehir ve Kırıkkale; batıda Eskişehir; kuzeyde Çankırı; kuzeybatıda Bolu ve güneyde Konya ve Aksaray illeri ile çevrilidir. Ankara, Orta Anadolu'nun kuzeybatısında bulunan Kızılırmak ve Sakarya nehirlerinin kollarının oluşturduğu ovalarla kaplı bir bölgedir. Güneyinde Tuz Gölü havzası ile Cihanbeyli Yaylası bu platoyu tamamlamaktadır. Bu bölgede orman alanları ile step ve bozkır alanlarının çevresi plato üzerinde yükselen dağlarla çevrilidir.

Yüzölçümü ile Türkiye'nin ikinci büyük ili olan Ankara, 24.521 km²'lik bir alanı kapsamaktadır. Ankara'da tipik karasal iklim hüküm sürmekte olup, yazlar sıcak ve kurak, kışlar ise soğuk ve kar yağışlı geçer.

Ankara ili içerisinde Altındağ, Çankaya, Mamak, Keçiören, Sincan, Yenimahalle, Akyurt, Beypazarı, Çamlıdere, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Evren, Kazan, Gölbaşı, Bala, Ayaş, Gündül, Haymana, Kalecik, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Pursaklar ve Şereflikoçhisar ilçeleri yer almaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Ankara'nın Toplam Nüfusu 5.639.076 kişidir.

4.1.2 - Çankaya İlçesi

İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara İline bağlı bir ilçe olan Çankaya, doğusunda Mamak, kuzeyinde Altındağ, batısında Yenimahalle, güneyinde Gölbaşı ile çevrilidir. İl merkezine 9 km. uzaklıktaki Çankaya'nın yüzölçümü 307 km², 2000 Yılı Genel Sayım sonuçlarına göre; toplam nüfusu 769.331'dir. Cumhuriyet öncesinde küçük bir köy niteliğinde olan Çankaya, Ankara'nın başkent olmasından, Atatürk'ün konutunun burada yer almasından sonra önem kazanmıştır. Bundan sonra da Çankaya, bir yandan kentle bütünleşmiş, diğer yandan da Ankara'nın lüks bir semt durumuna gelmiştir. Devlet ve hükümet yönetimini sağlayan tüm kuruluşlar Çankaya'da toplanmıştır. Ülkenin en önemli kamusal karar organlarını, üniversitelerini, çeşitli ülkelerin büyükelçiliklerini, iş alanlarını, ticaret merkezlerini, bankaları, büyük otelleri, kültür ve sanat kuruluşlarını, restoranları, eğlence ve dinlenme yerlerini barındıran bir yerleşim alanıdır. Çankaya Cumhurbaşkanlığı konutu 483 dönümlük bir alan üzerinde kurulmuştur. Bu yerleşimin içerisinde Müze Köşk, Çankaya Köşkü (Pembe Köşk), Camlı Köşk, Yeni Hizmet Binası, Yeni Genel Sekreterlik ve Devlet Denetleme Kurulu Binası, Başyaverlik Binası, İdari ve Mali İşler ve Koruma Müdürlüğü binaları, Basın Toplantı Salonu, Resepsiyon Salonları, İtfaiye Binası, Sosyal Tesisler, Garaj, Sera, Halı Saha ve Tenis Kortu ile lojmanlar bulunmaktadır.

Ankara'nın önemli ilçelerinden olan Çankaya'da Atatürk Orman Çiftliği, Anıtkabir

Atatürk Müzesi, Atatürk Anıtı (Zafer Anıtı-Sıhhiye), MTA Genel Müdürlüğü Tabiat Tarihi Müzesi, Güvenlik Anıtı , Etnografya Atatürk Anıtı ODTÜ Arkeoloji Müzesi, Devlet Resim ve Heykel Sergi Salonu, Anıt Park, Botanik Bahçesi, Abdi İpekçi Parkı, Güven Park, Kurtuluş Parkı, Kuşulu Park, Milli Egemenlik Parkı, Ahmet Arif Parkı, Hitit Anıtı, Atakule ve TBMM bulunmaktadır. TÜİK'in Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2019 verilerine göre ilçe nüfusu 944.609 kişidir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alış veriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikle gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiyeye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu'da yaşanan terör eylemlerinin artması ve ülkenin güney sınırında yaşanan sorunlar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansıdığını göstermiştir. Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve geçtiğimiz günlerde yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür.

Değerlemesi yapılan taşınmazların bulunduğu bölgede karışık bir gelişim görülmekte olup bölgenin lüks konut projeleri bazında konut alanı olarak gelişim gösterdiği gözlemlenmiştir. Yakın çevresinde lüks konut projeleri, sanayi yapıları, boş araziler, orman arazileri, müstakil konut yapıları yer almaktadır. Genelde site şeklinde yapılanma devam etmektedir. Orta üst ve üst gelir grubunun konut yerleşimi olarak kullanılan ve büyük ölçekli müteahhit firmaların genelde inşaat yaptığı lüks konutların bulunduğu bir bölgedir.

Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 yılında alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Ancak 2020 yılına gelindiğinde yaşanan küresel salgın sebebi ile tüm sektörler gibi gayrimenkul sektörü de olumsuz etkilenmiştir. Salgın sonrasında oluşacak yeni koşullara bağlı olarak kısa ve orta vadede hızlı toparlanmaların yaşanabileceği düşünülmektedir.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koronavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağlı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağlı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı-kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü, Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü, Çankaya Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Taşınmaz bölgenin ana arterlerinden Mevlana Bulvarı, Lizbon Caddesi, Cevizlidere Caddesi ve Dikmen Caddesi' ne çok yakın mesafede bulunmaktadır.
- * Plan içerisinde yer almaktadır. Yapı ruhsatı bulunmaktadır.
- * İlçenin tercih edilirliliği yüksek bölgesinde yer almaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Sokak üzeri konumlanmıştır.
- * Topoğrafik olarak eğimli (çukur) yapıya sahiptir.
- * Özel eğitim alanı imarlı olması nedeniyle alıcısı kitlesinin sınırlı olabileceği düşünülmektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

- Projenin mevcut durum değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yönteminden ve Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemi,
- Projenin tamamlanması durumundaki Pazar değerinin tespitinde ise Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi ve hasılat paylaşımı yönteminden, ve Pazar Yaklaşımı Yönteminden yararlanılmıştır.
- Arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m² satış değerlerinin takdir edilmesinde Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma (Piyasa) Yaklaşımı

Arsa Emsalleri

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Dr. Alp Gayrimenkul

TEL ; 0 312 382 06 06

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Aynı bölgede, yakın konumda olan cadde üzerinde(25909 ada 7 parsel) E:1.60, komple okul, yurt, hastane veya giriş dükkan ve üst katlar ofis daire olacak şekilde ticari imarlı olduğu beyan edilen 2899 m² alanlı boş ve tek tapulu arsa 15.500.000 -TL bedelle uzun süredir satılıktır. Emsal taşınmazın konumunun ve yapılaşma koşullarının değerlendirme konusu taşınmaza göre daha iyi olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	2899 .-M ²	15.500.000 .-TL	5.347 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

2 - Beyan Eden Kişi, Kurum

İlgilisi

TEL ; 0 536 513 24 33

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Çankaya, Lodumu, 358 ada 1 parsel Özel Eğitim Alanı imarlı olup satılıktır. Emsal=1'dir. 5.353 m² arsa için 16.500.000.-TL istenilmektedir. Taşınmaz konum olarak Yavuz Sultan Selim Bulvarına cephelidir. Yeni gelişmekte olan bir bölgede yer almaktadır. Emsal taşınmazın alanı değerlendirme konusu taşınmaza göre daha küçük olup, konumunun daha kötü olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	5353 .-M ²	16.500.000 .-TL	3.082 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum

İlgilisi

TEL ; 0 532 510 61 91

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Çankaya, Karakusunlar, 27535 ada 2 parsel 2902 m² olup, 106 m²'lik hissesi satılıktır. Anaokulu imarlıdır. Emsal=0,50, h(max)=6.50 metredir. Söz konusu hisse için 160.000.-TL istenilmektedir. Taşınmaz konum olarak merkezi bir bölgede yer almakta olup, imar koşulları ve hisseli olması değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır.

SATILIK	106 .-M ²	160.000 .-TL	1.509 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

4 - Beyan Eden Kişi, Kurum

İlgilisi

TEL ; 0 539 399 26 24

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Çankaya, Çayyolu (Mutlukent), 16410 ada 1 parsel 1944 m2 olup, özel kreş alanı imarlıdır. Emsal=0,50, h(max)=6.50 metredir. Taşınmaz için 4.900.000.-TL istenilmektedir. Taşınmaz konum olarak yerleşik bir bölgede yer almakta olup, imar koşulları değerlendirme konusu taşınmaza göre dezavantajlıdır.

SATILIK	1944 .-M ²	4.900.000 .-TL	2.521 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

5 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Yetke Arge Yenileme Gayrimenkul

TEL ; 0 312 441 63 35

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Aynı bölgede, yakın konumda ticari imarlı olduğu beyan edilen E:1.60 yaklaşık 3000 m2 inşaat alanlı 950 m2 alanlı arsa pazarlıklı olarak 5.250.000.-TL bedelle satılıktır. İmar koşulları taşınmaza göre daha iyidir.

SATILIK	950 .-M ²	5.250.000 .-TL	5.526 .-TL/M ²
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

6 - Beyan Eden Kişi, Kurum

Üçok Emlak

TEL ; 0 312 473 50 60

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Aynı bölgede, yakın konumda ticari imarlı olduğu beyan edilen 85 m2 alanlı hisseli arsa pazarlıklı olarak 250.000.-TL bedelle satılıktır. İmar koşulları taşınmaza göre daha iyi olup, hisseli olması dezavantajlıdır.

SATILIK	85 .-M ²	250.000 .-TL	2.941 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

7 Beyan Eden Kişi, Kurum

İcra Müdürlüğü

TEL ; -

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Aynı bölgede, yakın konumda olan, 2693 m2 alanlı 4 kat konut imarlı boş arsa 7.405.750.-TL bedelle icradan satışa çıkarılmış olup, satış sonucuna ulaşılmamıştır. İmar koşulları taşınmaza göre daha iyi olup, icra satış fiyatıdır.

SATILIK	2693 .-M ²	7.405.750 .-TL	2.750 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

ARSA EMSALLERİ KROKİSİ



Bina Emsalleri

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum

TEL ; 0 312 447 98 98

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Aynı bölgede, yakın konumda olan 1000 m2 kapalı alanlı, 5 daire, 2 dükkanlı, 563 m2 arsa alanlı komple bina pazarlıklı olarak 2.500.000.-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın yapım yılının yeni olmadığı bilgisine şifahen ulaşılmıştır.

SATILIK	1000 .-M ²	2.500.000 .-TL	2.500 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

Ekn Gayrimenkul

2- Beyan Eden Kişi, Kurum

TEL ; 0 312 284 81 00

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Öveçler Mahalesi'nde Kabil Caddesi üzerinde köşe bina olarak belirtilen yeni bina 3508 m2'dir. 2 katlı otopark, 3 adet dükkan, 8 adet daire olduğu belirtilen bina için dersane, yurt vb.kurumsal kullanımlara uygun olduğu belirtilmiştir. 12.250.000.-TL istenilmektedir. Emsal taşınmazın konumunun değerlendirme konusu taşınmaza göre nispeten daha az tercih edilen bir konum olduğu ve değerlendirilen taşınmazın kot farkından dolayı inşaat alanının daha fazla olabileceği düşünülmektedir.

SATILIK	3508 .-M ²	12.500.000 .-TL	3.563 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

3 - Beyan Eden Kişi, Kurum

İlgilisi

TEL ; 0 532 272 52 49

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Çankaya Yukarı Öveçler Mahallesi'nde 10-15 yıllık binadır. 3 bodrum, zemin, 2 normal kattan oluşmaktadır. 2442 m2 bina için 8.500.000.-TL istenilmektedir. Emsal taşınmazın fiziksel yaşı yüksektir.

SATILIK	2442 .-M ²	8.500.000 .-TL	3.481 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

4 - Beyan Eden Kişi, Kurum

CB Blue Gayrimenkul

TEL ; 0 312 219 65 05

ALINAN BİLGİ

(KONUMU, ARSA ALANI, KAPALI ALANI, KAT SAYISI, İNŞAA TARİHİ, BAKIMLILIĞI, FİYATI, SATIŞ SÜRESİ, VB)

Çankaya Çetin Emeç'te 10-15 yıllık binadır. 4 bodrum, zemin, 4 normal kattan oluşmaktadır. 4000 m2 bina için 22.500.000.-TL istenilmektedir. Emsal taşınmazın fiziksel yaşı yüksek olup, iyi bir konuma sahip olduğu düşünülmektedir.

SATILIK	4000 .-M ²	22.500.000 .-TL	5.625 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olacaktır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunulmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 4
SATIŞ FİYATI		15.500.000	16.500.000	4.900.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN*	13.732,00m ²	2.899	5.353	1.944
BİRİM M ² DEĞERİ		5.347	3.082	2.521
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -15%	KÜÇÜK -15%	KÜÇÜK -15%
İMAR KOŞULLARI		ORTA İYİ	BENZER	KÖTÜ
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME	E=1.00	E=1.60 -10%	E=1 0%	ORTA KÖTÜ 10%
FONKSİYON	ÖZEL EĞİTİM ALANI	TİCARET İYİ	ÖZEL EĞİTİM BENZER	ÖZEL KREŞ BENZER
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	0%	0%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ORTA İYİ	ORTA KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	10%	15%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-55%	-15%	0%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.520	2.406	2.620	2.521

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki arsa birim net m² değerlerinin konum, büyüklük-imar koşulları-mülkiyet durumu gibi faktörlere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede benzer nitelik, büyüklük ve yapılaşma koşulunda parselin bulunmaması nedeniyle yakın çevresinden satılık arsa emsalleri değerlendirilmiştir. Genelde taşınmazın yakın bölgesinde Konut imarlı parsellere rastlanmıştır. Değerleme konusu parselin, imar ve yapılaşma koşullarının diğer parsellere nazaran daha iyi olması, alanının daha büyük olması, merkezi ve tercih edilen bir konumda olması, arazinin oldukça eğimli bir yapıya sahip olması nedeni ile Servet GYO tarafından Belediye'den alınıp tarafımıza ibraz edilen imar planının plan notlarına da bağlı olarak parselin birim m² değeri olarak ~2.520.-TL/m² takdir edilmiştir.

Bölgede değişik özellikteki satılık bina emsalleri incelenmiş ve binaların paçalda birim m² değerlerinin yaklaşık 2.500-5.500.-TL/m² aralığında değiştiği görülmüştür.

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU (1/1 HİSSESİ'NİN)				
Ada No	Parsel No	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)
13287	5	13.732,00	2.520	34.604.640 TL
PARSELİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (.-TL)			34.605.000 TL	

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

13287 ADA 5 PARSEL İÇİN MALİYET HESAPLAMALARI

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Taşınmazın çevresinden alınan emsallerin incelenmesi sonucunda arsa değeri takdir edilmiştir.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır. 2021 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosuna göre 4-A yapı sınıfına ait birim maliyet 1.921.-TL/m²'dir.

2021 Emlak Vergisi Genel Tebliği'ne göre Okul Binaları için azami birim m² değeri 854,84.-TL/m²'dir.

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Görüldüğü üzere resmi olarak yayınlanan iki belgede de birim m² maliyetleri arasında farklılık bulunmaktadır. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. Özel piyasa şartlarında özel pozlarla yeni birim fiyatlar düzenlenebilmektedir. Yapıların özelliklerine, kullanılan malzemelerin kalitesine göre birim m² maliyetlerinde değişiklikler olabilmektedir.

13287 ada 5 parsel için alınmış ruhsatlar ve inşaat alanları göz önünde bulundurularak, iyi inşaat kalitesine sahip olacak bir proje olması da düşünülerek öngörülen inşaat maliyetleri hesaplanmıştır.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır. Söz konusu proje için yapı ruhsatlarında yer alan yapı sınıflarına istinaden inşaat birim m² değeri aşağıdaki gibi öngörülmüştür.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI (13287 ADA 5 PARSEL)

Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti

Toplam Ruhsat Alanı	2.000	.-TL/M ²	X	28.078,27	M ²	=	56.156.540	.-TL	
13287 ada 5 Parsel için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti							=	56.156.540	.-TL

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 5 i olacağı varsayılmıştır.

Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar' bedelinin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %3 ü olacağı varsayılmıştır.

Genel giderlerin Girişimci karı, projenin özellikleri, büyüklüğü, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %1 - %10 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Rapora konu proje için ise inşaat maliyetinin %3 oranında genel gider olarak satış & pazarlama maliyeti hesaplanmıştır.

Proje Geliştirme Maliyetinin (geliştirici karı), bölgede inşaat yapan firmalarla yapılan görüşmeler, projenin niteliği, il genelindeki diğer değişik özellikteki projeler ve mesleki tecrübeler sonucu elde edilen veriler analiz edilerek toplam maliyetin (arsa + bina) %10'u oranında olacağı kabul edilmiştir. Projenin gecekondü önleme bölgesi proje olması nedeni ile kar marjı düşük tutulmuştur.

Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet	
	Öngörülen Maliyet (TL)
Toplam İnşaat Maliyeti =	56.156.540 TL
Çevre düzeni, peyzaj (%5) =	2.807.827 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A) =	58.964.367 TL
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%3) (B) =	1.768.931 TL
Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B) =	60.733.298 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%3) (C) =	1.768.931 TL
Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C) =	62.502.229 TL

Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	
Arsa Değeri =	34.605.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti =	60.733.298 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri (%3) (C) =	1.768.931 TL
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%10) =	9.533.830 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer =	106.641.059 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer =	106.641.000 TL

Değerlemesi yapılan 13287 ada 5 parselde mimari projeler onaylanmış ruhsatlar alınmıştır. Maliyet olarak bu parselin değerine ilave edilerek nihai değere ulaşılmıştır.

13287 ada 5 parselin ruhsat ve projesi onaylanmıştır. Parselle yönelik olarak gerçekleştirilmiş maliyet bedeli hesaplaması ruhsat belgesinin toplam alanı ile ruhsat ve projesi onaylanmış ancak kat irtifakı kurulmamış taşınmaz için 50.-TL/m² ile 80.-TL/m² arası birim bedel takdir edilmekte olup, konu taşınmazlar için 70.-TL/m² birim bedel takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ					
Ada No	Parsel No	Parsel Alanı (m ²)	Ruhsat Alanı (m ²)	m2 Birim Değeri	Parselin Ruhsat ve Proje Maliyeti (-TL)
115	5	13.732,00 m ²	28.078,27 m ²	70 TL/ m ²	1.965.479 TL
Ada No	Parsel No	Parselin Değeri (-TL)	Parselin Ruhsat ve Proje Maliyeti (-TL)		Taşınmazların Yuvarlatılmış Mevcut Durum Değeri (-TL)
115	5	34.604.640 TL	+	1.965.479 TL	= 36.570.000 TL

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Parsel üzerinde inşa edilecek olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Son bir yıllık ortalama 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %15,00 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Taşınmazın ruhsat ve projelerinin onaylanmış olması ayrıca iyi bir lokasyonda bulunması gayrimenkul piyasası için avantaj olarak kabul edilebilir. Taşınmazların inşaatının tamamlanması sürecinde ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) risklerde dikkate alınarak risk primi %3,00 olarak kabul edilmiştir.

Her bir gayrimenkulün niteliğine, yasal sürecine vb. durumlara bakılarak risk primi oranı belirlenmiştir. Toplam iskonto oranı her nakit akışı için ayrı ayrı açıklamalarda belirtilmiştir. Bu kapsamda risksiz getiri oranı olan 15,00 oranı üzerine taşıdığı risk faktörlerine göre risk primleri eklenerek nihai iskonto oranları takdir edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$$\begin{aligned} & \% 15,00 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 3,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 18,00 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %18,00 olarak kabul edilmiştir

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu 13287 ada 5 parsel üzerinde yer alan proje kapsamında yer alan birimlerin toplam satışa esas alanı yaklaşık 28.078,27 m² 'dir. Satılabilir alan bilgisi olarak ruhsat alanı dikkate alınmıştır.

Taşınmazlar için yatırım süreci 24 ay olarak kabul edilmiştir. 12 aylık süreç bir dönem olarak kabul edilmiştir.

Yapının satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 4.650.-TL/M² olacağı, izleyen yıllarda enflasyon oranları ve projenin tamamlanması durumları da dikkate alınarak %15 oranında artacağı varsayılmıştır.

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemez Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

Giderlere (Maliyetlere) ilişkin Kabul ve Varsayımlar

Yapı Birim Maliyetleri

Yapılacak olan projenin maliyet hesapları "Yeniden İnşa Etme Maliyeti" başlığı altında hesaplanmış olup toplam inşaat maliyeti ~60.733.298.-TL olarak öngörülmüştür.

İnşaat maliyetlerinin yıllık artış oranı, finansal riskler, hakediş sistemleri ve proje imajı gibi etkenler de göz önünde bulundurularak %12,00 olarak kabul edilmiş olup yıllara yaygın birim maliyet değerleri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır. İnşaatın 24 aylık süreç içerisinde tamamlanacağı, 24 aylık süre içerisinde ise satışların tamamlanacağı öngörülmüştür.

İnşaat Maliyetlerinin dağılımı

28.078,27 m² inşaat alanına sahip olması proje için öngörülen inşaat süresi 2 yıldır. Projenin yer aldığı bölgenin sosyo ekonomik özellikleri, coğrafi nitelikleri ve diğer etkenler de göz önünde bulundurularak projenin inşaat maliyetlerinin yıllara göre dağılımı aşağıdaki şekilde kabul edilmiştir. İnşaat maliyetlerine 1. dönemden itibaren yıllık enflasyon oranı olan %12,00 oranında artış yapılmış olup nakit akışlarında bu maliyetler dikkate alınmıştır.

Enflasyon farkı Yansıtılmamış Maliyetler			
	0.dönem	1.dönem	
Dağılım	65,00%	35,00%	
Maliyet (TL)	39.476.644 TL	21.256.654 TL	
TOPLAM (TL)	60.733.298 TL		

Dönemlik %12 Enflasyon Farkı Yansıtılmış Maliyetler			
	0.dönem	1.dönem	
Dağılım	65,00%	35,00%	
Maliyet (TL)	39.476.644 TL	23.807.453 TL	
TOPLAM (TL)	63.284.097 TL		

Genel Giderler Satış / Pazarlama Giderleri

Satış pazarlama giderleri, projenin özellikleri, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde inşa edilen projenin orta-üst gelir düzeyine hitap edecek proje olacağı dikkate alındığında, projede pazarlama ve satış giderlerinin ortalama düzeyde tutulacağı öngörülmüştür.

Bu veriler ışığında, proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %2 - %5 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Raporu konu proje için ise satışa hazır proje alanı üzerinden her satış döneminde %3 oranında satış & pazarlama maliyeti hesabı yapılarak İNA tablosunda işlenmiştir.

Bu değerler aşağıda yer alan İNA tablosunun özet kısmında pazarlama maliyetlerinin inşaat alanı üzerinden birim değerleri hesaplanırken irdelenmiştir.

Girişimci Geliştirici Karı

Girişimci karı, projenin özellikleri, büyüklüğü, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde inşa edilen projenin orta-üst gelir düzeyine hitap edecek proje olacağı dikkate alındığında, projede girişimci karının % 10 olacağı öngörülmüştür.

Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablosundan da görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları %18,00 indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin göz önünde bulundurulması sonucunda, projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin 150.148.549 -TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %18,00 indirgeme oranı kabul edilerek Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak 107.834.350 -TL olarak hesaplanmıştır. Projenin öngörülen gelirlerinden öngörülen giderleri çıkartılmak sureti ile net nakit akışları hesaplanmıştır. **Yapılan bu hesaplamalar neticesinde geliştirilmiş arsa değeri 43.262.960 TL olarak hesaplanmıştır.** Geliştirilmiş arsa değerinin % 90' ının bugünkü arsa değeri olduğu (bölgede yapılan projelerde ortalama %10 - 15 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 10 kar edilmiş değeri olduğu tespit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine Göre Geliştirilecek Projenin Değeri;

Projenin Tamamlanması Durumundaki Değeri (-TL)		150.148.549 TL		
Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Değeri (-TL)		107.834.350 TL		
İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI (Discounted Cash Flows)				
YATIRIM SÜRECİ				
TOPLAM SATILABİLİR A TİPİ ALANI (m ²)	24			
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)	28.078,27			
Yıllık Enflasyon Oranı	60.733.298,01			
	12,00%			
		1.dönem	2.dönem	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ				
Satışların Yıllara Dağılım Oranı (A Tipi)		0,00%	100,00%	
Satılan Brüt Alan		0 m ²	28.078 m ²	28.078,27
Ortalama Birim Satış Fiyatı		4.650 TL/m ²	5.348 TL/m ²	
Satış Geliri (A Tipi)		0 TL/m ²	150.148.549 TL/m ²	150.148.548,83
GELİRLER (Toplam)		0 TL	150.148.549 TL	150.148.548,83
GELİRLERİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ				107.834.349,92
NAKİT ÇIKIŞLARI				
İnşaat Maliyetinin Yıllara Dağılım Oranı		65,00%	35,00%	
İnşaat Maliyetleri (Bugünkü birim fiyatlarla)	60.733.298,01 TL	39.476.644 TL	21.256.654 TL	
İnşaat Maliyetleri (Eskale edilmiş)		39.476.644 TL	23.807.453 TL	63.284.097
Genel Giderler				
Satış- Pazarlama Giderleri (Hasılat %3'ü)	3%	0 TL	4.504.456 TL	4.504.456
Yüklenici Karı (Hasılat %10 'u)	10%	0 TL	15.014.855 TL	15.014.855
GİDERLER (Toplam)		39.476.644 TL	43.326.764 TL	82.803.408
GİDERLERİN NET BUGÜNKÜ DEĞERİ				64.571.390 TL
NAKİT AKIMLARI (Cash Flows)		-39.476.644 TL	106.821.785 TL	67.345.141 TL
	Alan / Yüzölçüm	Birim Fiyat	Net Bugünkü Değer (NPV)	
İNDİRGE ME ORANI (Discount Rate)			18,00%	
Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	15.313,76	2.825,10 TL	43.262.960 TL	
Arsa Değeri (TL) %90			38.936.664 TL	
TOPLAM ARSA DEĞERİ	15.313,76	2.542,59 TL	38.936.664 TL	

TAŞINMAZIN TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ				
Ada No	Parsel No	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Ruhsat ve Proje Maliyeti (.-TL)	Taşınmazların Yuvarlatılmış Mevcut Durum Değeri (.-TL)
13287	5	38.936.664 TL	+ 1.965.479 TL	= 40.902.000 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmaz için en etkin ve verimli kullanım şeklinin yapı ruhsatlarına göre yapılması olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşım Yöntemine göre;

Toplam Arsa Değeri (.-TL)	34.605.000 TL
---------------------------	---------------

■ Maliyet Yaklaşımı Yöntemine göre;

Projenin Mevcut Durum Değeri (.-TL)	36.570.000 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri (.-TL)	106.641.000 TL

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

Arsa Değeri Değeri (.-TL)	38.936.664 TL
Projenin Mevcut Durum Değeri (.-TL)	40.902.000 TL
Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri (.-TL)	107.834.350 TL

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki yöntem ile bulunan değerlerin birbirine yakın olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Gelir indirgeme yöntemine göre dikkate alınan koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile Maliyet Yaklaşımı yönteminde değere ulaşılmak üzere elde edilen verilerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne, söz konusu proje için Maliyet Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır. Bu nedenle projenin değeri takdir edilmiştir.

6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için değerlendirme tarihi itibarıyla düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi direkt olarak kullanılmamış olup bölgedeki genel verilere dikkate alınarak nakit akışı yönteminde varsayımsal olarak hasılat paylaşımı öngörülmüştür.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan 13287 Ada 5 nolu parsel bünyesindeki proje kapsamındaki blokların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır. Taşınmazların inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir. Henüz parsel üzerinde hafriyat çalışması yapılmış olup, ruhsatlar geçerliliğini korumaktadır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazın niteliği bağ olup, bölgede emsal olabilecek kiralık araziye rastlanmamıştır. Kira değeri analizi yapılmamıştır.

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Taşınmaz Servet GYO A.Ş. Mülkiyetinde bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının

6.5.8 - Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

6.5.9 - 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 İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar ve mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir." denilmekte olup, değerlendirme konusu parsel üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu parsel üzerindeki yapıların ruhsat ve projelerinin bulunması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması nedeniyle, Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmayacağı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu projenin;

26.03.2021 tarihli toplam değeri için aşağıdaki tablolarda yer alan değerler takdir edilmiştir.

13287 ADA 5 PARSELDEKİ PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
36.570.000	43.152.600
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
107.834.350	127.244.533

Değerleme Uzmanı



Metin EVLEK

Lisans No: 402617

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.