

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Çankaya / ANKARA



Müşteri Adı : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi : 31.12.2021
Rapor No : 2021_VAKIF_GYO_19



BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1.İÇİNDEKİLER

1.1.	İÇİNDEKİLER	3
1.2.	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLERİ	5
2.1.	KURULUŞUN UNVANI VE ADRESİ	8
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ	8
2.3.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	8
2.4.	İŞİN KAPSAMI	8
3.1.	GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU, TANIMI, TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA, VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER	10
3.1.1.	GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU	10
3.1.2.	GAYRİMENKULLERİN TANIMI	11
3.1.3.	TAPU KAYITLARI	12
3.1.4.	TAKYİDAT BİLGİLERİ	12
3.1.5.	PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA, VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER	13
3.1.6.	Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	16
3.1.7.	Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi	16
3.1.8.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	16
3.1.9.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama	16
3.1.10.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	18
3.1.11.	Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	18
3.1.12.	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	19
3.1.13.	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	19
3.1.14.	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	19
4.1.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	21
4.1.1.	Ankara İli	21
4.1.2.	Nüfus ve Demografik Yapı	21
4.1.3.	Çankaya İlçesi	21
4.2.	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	22
4.3.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	35
4.3.1.	Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler	35
4.3.2.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	35
4.4.	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	35
4.5.	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	37
4.6.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	37
4.7.	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi	37
5.1.	Güncel Değerleme Teknikleri	39
5.1.1.	Maliyet Yöntemi	39
5.1.2.	Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	39
5.1.3.	Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi	39
5.2.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	40
5.2.1.	Maliyet Yöntemi	40
5.2.2.	Arsa Emsalleri	40
5.2.3.	Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi (Güncel Kat İrtifakına Göre)	42
5.2.4.	Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi (20.04.2021 Tadilat Ruhsatlarına Göre)	43
5.2.5.	Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	44
5.2.5.1.	Satılık Konut Emsalleri	44
5.2.5.2.	Satılık Ofis Emsalleri	45
5.2.5.3.	Satılık Dükkan Emsalleri	46
5.2.5.4.	Emsal Krokisi	47
5.2.5.5.	Şerefiyelendirme Çalışması (Mevcut Kat İrtifakına Göre)	49

5.2.5.6.	Şerefiyelendirme Çalışması (20.04.2021 Tarihli Ruhsatlara Göre)	52
5.2.6.	Proje Geliştirme Yöntemi	54
5.2.7.	Takdir Edilen Kira Değerleri	60
5.2.8.	Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	60
5.2.9.	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	60
5.2.10.	Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar.....	60
5.2.11.	En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	60
5.2.12.	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	60
6.1.	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	62
6.2.	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	62
6.3.	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	62
6.4.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerinin Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	62
6.5.	Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi	62
6.6.	Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	62
6.7.	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	63
7.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	66
7.2.	Nihai Değer Takdiri	67
7.3.	Beyan	68
EKLER	68

1.2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLERİ

Değerleme Tarihi	27.12.2021
Rapor Tarihi	31.12.2021
Rapor No	2021_VAKIF_GYO_19
Raporun Türü	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çukurambar Mahallesi, 7.428,39 m ² yüzölçümlü 16125 Ada 4 Parselde bulunan 552 bağımsız bölüm içeren ~102.000 m ² kapalı inşaat alanlı A1 ve A2 blok ile 9.350,00 m ² yüzölçümlü 16124 Ada 5 Parselde bulunan 505 bağımsız bölüm içeren ~106.000 m ² kapalı inşaat alanlı B1 ve B2 bloklardan oluşan ve toplamda ~208.000 m ² inşaat alanlı Karma Proje (Proje Maliyet Değeri + Mevcut Durum Değeri + Bağımsız Bölüm bazlı Tamamlanması Durumundaki Hasılat Değeri)
Raporu Talep Eden	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan Şirket	ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanlarına Ait Bilgiler	Engin TOKER Maliye – Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406194 Ahmet MERMERKAYA İnşaat Mühendisi –Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 403892
Sorumlu Değerleme Uzmanına Ait Bilgiler	Yılmaz KÜRKCÜ Harita Mühendisi – Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400572
Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası	Sözleşme Tarihi:03.12.2021 Sözleşme No:GYO_2021_07
Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	Bu rapor, 01.02.2017 tarihli ve 29966 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı' nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)" ile 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" uyarınca tanımlanan Standart Rapor Formatına uygun şekilde ve aynı tebliğin 1.Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önce hazırlanmış 06.10.2021 tarihli 2021_VAKIF_GYO_03 nolu değerlendirme raporu mevcuttur.

Taşınmazların 31.12.2021 Tarihli Özet Değerleri

Değer Açıklaması	Değer (TL)
Mevcut Kat İrtifakına göre %17 tamamlanmış değeri KDV hariç	372.654.917
Üç Yüz Yetmiş İki Milyon Altı Yüz Elli Dört Bin Dokuz Yüz On Yedi TL	
Mevcut Kat İrtifakına göre %17 tamamlanmış değeri KDV dahil	439.732.802
Dört Yüz Otuz Dokuz Milyon Yedi Yüz Otuz İki Bin Sekiz Yüz İki TL	
20.04.2021 tarihli ruhsat ve eki mimari projeye göre %17 tamamlanmış değeri KDV hariç	382.019.254
Üç Yüz Seksen İki Milyon On Dokuz Bin İki Yüz Elli Dört TL	
20.04.2021 tarihli ruhsat ve eki mimari projeye göre %17 tamamlanmış değeri KDV dahil	450.782.720
Dört Yüz Elli Milyon Yedi Yüz Seksen İki Bin Yedi Yüz Yirmi TL	
Projenin mevcut kat irtifakına göre tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri KDV hariç	2.265.005.000
İki Milyar İki Yüz Altmış Beş Milyon Beş Bin TL	
Projenin mevcut kat irtifakına göre tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri KDV dahil	2.672.705.900
İki Milyar Altı Yüz Yetmiş İki Milyon Yedi Yüz Beş Bin Dokuz Yüz TL	
Projenin 20.04.2021 tarihli ruhsat ve eki mimari projeye göre tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri KDV hariç	2.450.760.000
İki Milyar Dört Yüz Elli Milyon Yedi Yüz Altmış Bin TL	
Projenin 20.04.2021 tarihli ruhsat ve eki mimari projeye göre tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri KDV dahil	2.891.896.800
İki Milyar Sekiz Yüz Doksan Bir Milyon Sekiz Yüz Doksan Altı Bin Sekiz Yüz TL	
Projenin Mevcut Kat İrtifakı projesine göre net bugünkü değeri KDV hariç	1.192.521.272
Bir Milyar Yüz Doksan İki Milyon Beş Yüz Yirmi Bir Bin İki Yüz Yetmiş İki TL	
Projenin Mevcut Kat İrtifakı projesine göre net bugünkü değeri KDV dahil	1.407.175.101
Bir Milyar Dört Yüz Yedi Milyon Yüz Yetmiş Beş Bin Yüz Bir TL	
Projenin 20.04.2021 tarihli ruhsat ve eki mimari projeye göre net bugünkü değeri KDV hariç	1.303.940.482
Bir Milyar Üç Yüz Üç Milyon Dokuz Yüz Kırk Bin Dört Yüz Seksen İki TL	
Projenin 20.04.2021 tarihli ruhsat ve eki mimari projeye göre net bugünkü değeri KDV dahil	1.538.649.769
Bir Milyar Beş Yüz Otuz Sekiz Milyon Altı Yüz Kırk Dokuz Bin Yedi Yüz Altmış Dokuz TL	

BÖLÜM 2

KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. KURULUŞUN UNVANI VE ADRESİ

Şirketimiz, Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Yıldız Posta Caddesi Akın Sitesi 3.Blok Kat:6 Daire:55 Beşiktaş-İSTANBUL adresinde, 11.04.2006 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, halen Merkezi Küçükbakkalköy Mahallesi, Uman Sokak, No:3 Ataşehir-İstanbul adresinde olmak üzere ile Resmi, Özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerlendirme hizmeti vermektedir.

Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri EA 32 kapsamında ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemleri Standartları Belgesine sahip olan Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) Seri VIII No: 35 sayılı tebliğ uyarınca 26.09.2008 tarihinde Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesine alınmıştır. Bunun yanında, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK)’nun 08.08.2012 tarih ve 16351 sayılı Kararı ile Şirketimize “Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik’in 11. maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. maddesine giren gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi’ hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Unvanı : Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Şerifali Mah. Bayraktar Bulvarı Nutuk Sok. No:4 Ümraniye/İSTANBUL

2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

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 sınırlama bulunmamaktadır.

2.4. İŞİN KAPSAMI

Bu değerlendirme raporu; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çukurambar Mahallesi, 7.428,39 m² yüzölçümlü 16125 Ada 4 Parselde bulunan 552 bağımsız bölüm içeren ~102.000 m² kapalı inşaat alanlı A1 ve A2 blok ile 9.350,00 m² yüzölçümlü 16124 Ada 5 Parselde bulunan 505 bağımsız bölüm içeren ~106.000 m² kapalı inşaat alanlı B1 ve B2 bloklardan oluşan ve toplamda ~208.000 m² inşaat alanlı Karma Projenin (Proje Maliyet Değeri + Mevcut Durum Değeri + Bağımsız Bölüm bazlı Tamamlanması Durumundaki Hasılat Değeri) günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden satış ve kira değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır.

BÖLÜM 3

**GAYRİMENKULÜN
YASAL DURUMUNA
İLİŞKİN BİLGİLER**

3.1. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU, TANIMI, TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA, VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER

3.1.1. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU

Ekspertize konu taşınmazlar, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çukurambar Mahallesi sınırlarında yer alan Cubes Ankara projesinde yer almaktadır. Gayrimenkullerin bulunduğu bölgede altyapı ve ulaşım sorunsuz olup; bölgenin her türlü altyapı hizmeti belediye tarafından karşılanmaktadır. Bölge genelinde konut ve işyeri fonksiyonlu olarak gelişmekte olup, bölgede daha çok zemin+3 ve zemin+4 katlı yapılar göze çarparsa da, yüksek katlı site ve apartman tarzı yapılarında bulunduğu ve bölgenin modernleşmesiyle son dönemlerde, bölgeye olan talebin arttığı gözlemlenmektedir. Bölgede ulaşım toplu taşıma araçları vasıtasıyla sürekli olarak sağlanmakta olup; bölge araç trafiğinin orta-üst yoğunlukta olduğu bir bölgedir

Taşınmazlar üst gelir grubunun talep gösterdiği bölgede bulunmaktadır. Bölgede Dumlupınar Bulvarı, Mevlana Bulvarı ve Musin Yazıcıoğlu Caddesi arasındaki bölüm yüksek katlı ofis ve plazalardan oluşmakta olup ticari hareketlilik yüksektir.



3.1.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI

16124 ada 5 parsel;

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı 16124 ada 5 parsel 9.350,00 m² yüz ölçüme sahiptir. Parsel üzerinde inşa edilmekte olan bloklar mahallen temel aşamasındadır. Yapılmakta olan bloklar ruhsat ve eki mimari projesine göre B1 ve B2 blok olarak projelendirilmiştir. B1 blok 10 bodrum+zemin+24 normal kat olmak üzere toplam 35 katlıdır. Bloкта güncel kat irtifakı projesine göre 475 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup bunların 1 adedi oto yıkama diğer 474 adedi ofis niteliklidir. B2 blok 10 bodrum+zemin kat olmak üzere toplam 11 katlıdır. Bloкта güncel kat irtifakı projesine göre 30 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup bunların 1 adedi çok amaçlı salon, 3 adedi dükkan ve diğer 26 adedi ofis niteliklidir.

16125 ada 4 parsel;

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı 16125 ada 4 parsel 7.428,93 m² yüz ölçüme sahiptir. Yapılmakta olan bloklar güncel kat irtifakı ruhsat ve eki mimari projesine göre A1 ve A2 blok olarak projelendirilmiştir. A1 blok 10 bodrum+zemin+33 normal kat olmak üzere toplam 44 katlıdır. Bloкта güncel kat irtifakı projesine göre 535 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup bunların 1 adedi oto yıkama, 309 adedi konut diğer 225 adedi ofis niteliklidir. A2 blok 10 bodrum+zemin kat olmak üzere toplam 11 katlıdır. Bloкта güncel kat irtifakı projesine göre 17 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup 3 adedi dükkan ve diğer 14 adedi ofis niteliklidir.

İlgili Belediyede incelenen Tadilat Ruhsatları ve Projesine Göre

16124 ada 5 parsel;

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı 16125 ada 5 parsel 9.350 m² yüz ölçüme sahiptir. Yapılmakta olan bloklar güncel kat irtifakı ruhsat ve eki mimari projesine göre B1 ve B2 blok olarak projelendirilmiştir. B1 blok 4 bodrum+zemin+21 normal kat olmak üzere toplam 26 katlıdır. Bloкта güncel kat irtifakı projesine göre 461 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup bunların 1 adedi oto yıkama, 459 adedi ofis diğer 1 adedi dükkan niteliklidir. B2 blok 10 bodrum+zemin kat olmak üzere toplam 11 katlıdır. Bloкта güncel kat irtifakı projesine göre 26 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup 3 adedi dükkan, 22 adedi ofis diğer 1 adedi Çok Amaçlı Salon niteliklidir.

16125 ada 4 parsel;

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı 16125 ada 4 parsel 7.428,93 m² yüz ölçüme sahiptir. Yapılmakta olan bloklar ruhsat ve eki mimari projesine göre A1 ve A2 blok olarak projelendirilmiştir. A1 blok 10 bodrum+zemin+33 normal kat olmak üzere toplam 44 katlıdır. A1 blokta tadilat ruhsatına göre 412 bağımsız bölüm bulunmakta olup bunların 124 adedi ofis ve işyeri, 288 adedi mesken niteliklidir. A2 blok 10 bodrum+zemin kat olmak üzere toplam 11 katlıdır. A2 blokta tadilat ruhsatına göre 17 bağımsız bölüm bulunmakta olup bunların 3 adedi dükkan, 1 adedi oto yıkama ve 13 adedi ofis niteliklidir.

**Mahallen yapılan incelemelerde parsel üzerindeki inşaat yapım aşamasında olup; A2 blok kaba inşaatı tamamlanmış; A1 blokta 12.kat, B1 blokta 1. Bodrum kat, B2 blokta 10. Bodrum kaba inşaat imalatları devam etmektedir.

3.1.3. TAPU KAYITLARI

İli	ANKARA	Blok No	-
İlçesi	ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm No	Tablo
Mahallesi	ÇUKURAMBAR	Bağımsız Bölümün Katı	Tablo
Köyü	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	Tablo
Sokağı	-	Arsa Payı	Tablo
Mevki	-	Cilt No	Tablo
Niteliği	ARSA	Sahife No	Tablo
Pafta		Edinme Tarihi	Tablo
Ada	16124	Edinme Yevmiye No	Tablo
Parsel	5	Zemin Tipi	Kat İrtifakı
Yüzölçümü	9.350,00 m ²	Hisse Pay	Tablo
Malik	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ.	Hisse Payda	Tablo

İli	ANKARA	Blok No	-
İlçesi	ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm No	Tablo
Mahallesi	ÇUKURAMBAR	Bağımsız Bölümün Katı	Tablo
Köyü	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	Tablo
Sokağı	-	Arsa Payı	Tablo
Mevki	-	Cilt No	Tablo
Niteliği	ARSA	Sahife No	Tablo
Pafta		Edinme Tarihi	Tablo
Ada	16125	Edinme Yevmiye No	Tablo
Parsel	4	Zemin Tipi	Kat İrtifakı
Yüzölçümü	7.428,93 m ²	Hisse Pay	Tablo
Malik	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ.	Hisse Payda	Tablo

3.1.4. TAKYİDAT BİLGİLERİ

Değerleme konusu taşınmazlara ait 3 yıllık geriye dönük takyidat kayıtları ilgili Tapu Müdürlüğü'nden tarafımızca yapılan başvurular ve görüşmelere rağmen alınamamıştır. Müşteri tarafından 03.12.2021, 05.12.2021 ve 06.12.2012 tarihli temin edilmiş olunan takyidat belgeleri, değerlendirme çalışmasında dikkate alınmıştır.

- Tüm taşınmazlar üzerinde müştereken 20.04.2021 tarih 14045 yevmiye nolu Yönetim Planı: 25.06.2018 beyanı mevcuttur.
- 16125 ada 4 parsel A1 blok 192 ve 193 nolu bağımsız bölümler üzerinde; NERGİZ YILDIZ lehine 08.11.2019 tarih 87144 yevmiye no ile satış vaadi şerhi yer almaktadır.
- 23.11.2021 tarih 2021/462 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile 01.12.2021 tarih 116388 yevmiye no ile ihtiyati tedbir şerhi bulunmaktadır. A1 blok 107 nolu bağımsız bölüm.
- 15.11.2021 tarih 2021/462 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile 16.11.2021 tarih 108940 yevmiye no ile ihtiyati tedbir şerhi bulunmaktadır. A1 blok 108 nolu bağımsız bölüm.
- 29.11.2021 tarih 2021/209 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile 29.11.2021 tarih 115256 yevmiye no ile ihtiyati tedbir şerhi bulunmaktadır. A1 blok 150 nolu bağımsız bölüm.

- 29.11.2021 tarih 2021/209 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile 29.11.2021 tarih 115256 yevmiye no ile ihtiyati tedbir şerhi bulunmaktadır. A1 blok 151 nolu bağımsız bölüm.
- 29.11.2021 tarih 2021/209 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile 29.11.2021 tarih 115256 yevmiye no ile ihtiyati tedbir şerhi bulunmaktadır. A1 blok 152 nolu bağımsız bölüm
- 01.04.2021 tarih 2021/195 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile 05.04.2021 tarih 30763 yevmiye no ile ihtiyati tedbir şerhi bulunmaktadır. A1 blok 174 nolu bağımsız bölüm
- 01.04.2021 tarih 2021/195 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile 05.04.2021 tarih 30763 yevmiye no ile ihtiyati tedbir şerhi bulunmaktadır. A1 blok 291 nolu bağımsız bölüm
- 01.04.2021 tarih 2021/195 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile 05.04.2021 tarih 30763 yevmiye no ile ihtiyati tedbir şerhi bulunmaktadır. B1 blok 174 nolu bağımsız bölüm

Takyidat belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

3.1.5. PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA, VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER

Yapılan inceleme ve araştırmalar neticesinde değerlemesi yapılan taşınmazlara ait belgeler ve belge listesi rapor ekinde verilmiştir.

Değerlemeye konusuz Ankara ili, Çankaya İlçesi, Çukurambar Mahallesi'nde 16125 ada 4 parsel ve 16124 ada 5 parseldeki taşınmazlara ait imar durumu Çankaya Belediyesi İmar Arşivi'nde 22.12.2021 tarih ve E-53849070-115.01.06-266874 sayılı dilekçemiz ile talep edilmiştir.

Cevaben yazılan yazıda belirtildiği üzere;

Çukurambar Mahallesi 16124 ada 5 (eski 2,3,4) sayılı parsel ile 16125 ada 4 (eski 2,3) sayılı parselde Özelleştirme Yüksek Kurulunun 25.01.2016 gün ve 2016/06 sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin onaylandığı, bahsi geçen planla 16124 ada 5 sayılı parselin Emsal: 2.25, Yençok: Serbest yapılaşma koşullarında "Ticaret Alanı", 16125 ada 4 sayılı parselin Emsal: 2.25, Yençok: Serbest yapılaşma koşullarında "Ticaret + Konut Alanı" olarak tanımlandığı,

1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin iptaline yönelik TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından açılan davada, Danıştay 6. Dairesinin 14.03.2018 gün ve E.2016/5955, K.2018/2203 sayılı kararı ile dava konusu plan değişikliklerinin iptaline karar verildiği,

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile yapı ruhsatının iptali amacıyla yine TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından açılan davada, Danıştay 6. Dairesinin 09.07.2018 gün ve E.2018/1314, K.2018/6484 sayılı kararı ile davanın yapı ruhsatı bakımından ehliyet yönünden reddine, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği bakımından süre aşımı yönünden reddine karar verildiği, tespit edilmiş olup 1/1000 ölçekli imar planı örneği yazımız ekinde iletilmektedir. 'denilmektedir.

22.12.2021-266874



T.C.
ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-53849070-115.01.06-266874
Konu : 16124 ada 5 ve 16125 ada 4 parseller

22.12.2021

Sayın ENGİN TOKER
ARGE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Küçükbakkalköy Mah. No:3
Ataşehir İSTANBUL

İlgi : Müdürlüğümüz evrağına 16.12.2021 gün ve E.263719 sayı ile kayıtlı dilekçeniz.

İlgide kayıtlı dilekçede; Çukurambar 16124 ada 5 ve 16125 ada 4 sayılı parsellerin imar durumu, imar planları hakkında bilgi edilmektedir.

Yapılan incelemede;

Çukurambar Mahallesi 16124 ada 5 (eski 2,3,4) sayılı parsel ile 16125 ada 4 (eski 2,3) sayılı parselde Özelleştirme Yüksek Kurulunun 25.01.2016 gün ve 2016/06 sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin onaylandığı, bahsi geçen planla 16124 ada 5 sayılı parselin Emsal: 2.25, Yençok: Serbest yapılaşma koşullarında "Ticaret Alanı", 16125 ada 4 sayılı parselin Emsal: 2.25, Yençok: Serbest yapılaşma koşullarında "Ticaret + Konut Alanı" olarak tanımlandığı,

1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin iptaline yönelik TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından açılan davada, Danıştay 6. Dairesinin 14.03.2018 gün ve E.2016/5955, K.2018/2203 sayılı kararı ile dava konusu plan değişikliklerinin iptaline karar verildiği,

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile yapı ruhsatının iptali amacıyla yine TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından açılan davada, Danıştay 6. Dairesinin 09.07.2018 gün ve E.2018/1314, K.2018/6484 sayılı kararı ile, davanın yapı ruhsatı bakımından ehliyet yönünden reddine, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği bakımından süre aşımı yönünden reddine karar verildiği, tespit edilmiş olup 1/1000 ölçekli imar planı örneği yazımız ekinde iletilmektedir.

Bilgilerinizi rica ederim.

Belma TEKİN
İmar ve Şehircilik Müdürü V.

Ek:16124 ada 5, 16125 ada 4 parseller ait plan örneği (3 sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu :BS9KRZKBCU Pin Kodu :36003

Belge Takip Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/cankaya-belediyesi-ebys>

Adres:Ziya Gökalp Cad. No :11 A-1 Blok Kat:2 Kızılay / Ankara

Telefon:0312 458 89 00 Faks:0312 458 90 55

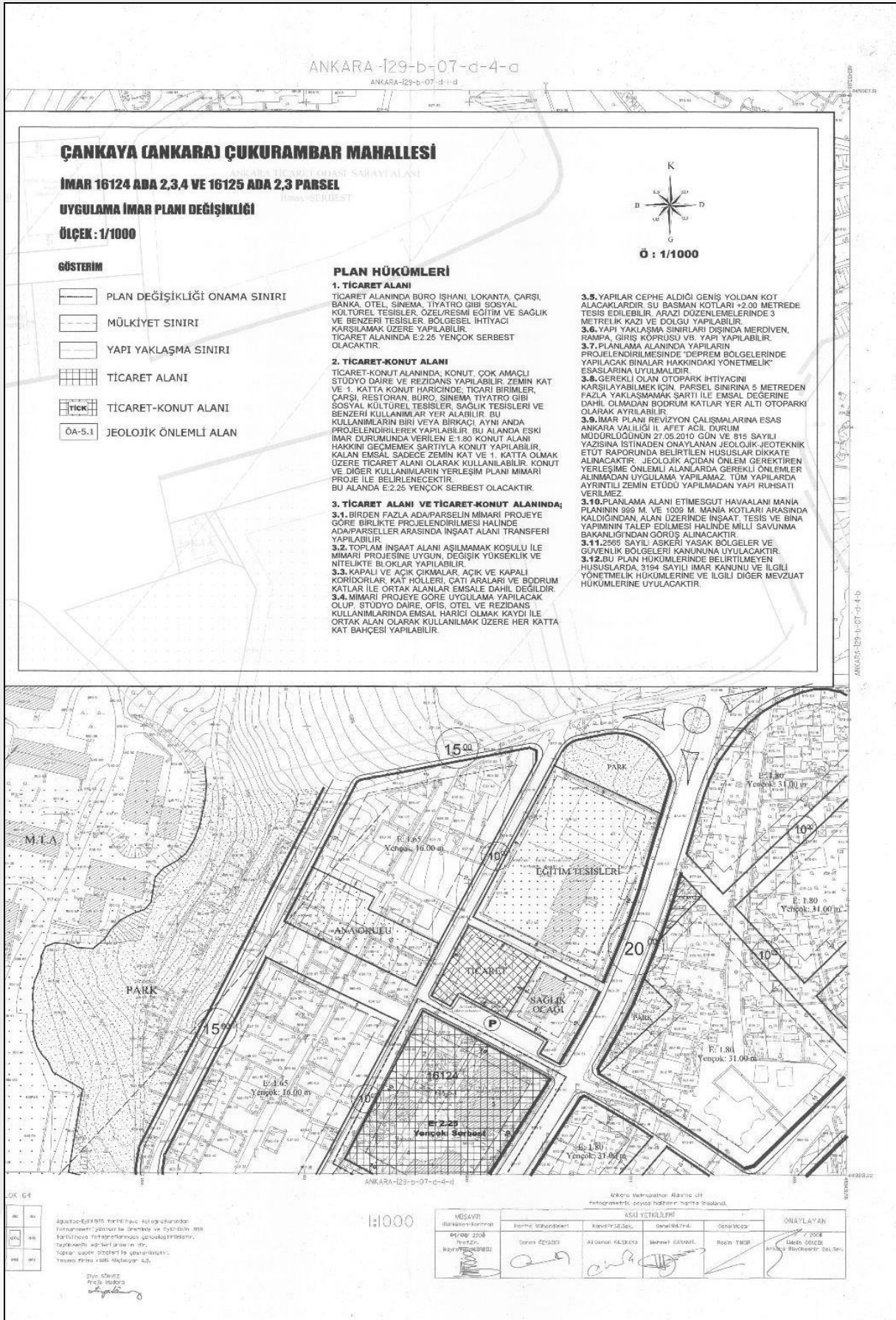
Web:www.cankaya.bel.tr

Kep Adresi:cankayabelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Koncağul Gündoğdu
Unvanı: Şehir Plancısı



belae. 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.



3.1.6. Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlara ait Aktif Kayıtları içerecek şekilde Tapu Takyidatları, Sermaye Piyasası Kurulundan görüş alınarak mülk sahibi tarafından alınmıştır.

Güncel kat irtifakı projesine göre 16125 Ada, 4 parsel, A1 blok, 13. Kat, 192 ve 193 numaralı bağımsız bölümler üzerinde "Satış Vaadi vardır" şerhi bulunmakta olduğu bu bağımsız bölümler üzerindeki "Satış Vaadi" şerhi ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Kurulundan görüş alınarak GYO portföyüne alınmasında veya portföyde bulundurulmasında herhangi bir sakınca olmadığı belirlenmiştir.

Ayrıca A1 blok 107, 108, 150, 151, 152, 174, 291 ve B1 blok 174 nolu bağımsız bölümler üzerinde 'İhtiyati Tedbir' kararı bulunmaktadır. Şerh ile ilgili Sermaye Piyasası Kurulundan görüş talep edilmiş, ilgili tapu müdürlüğü tarafından 3. Kişilere devrin önlenmesi amacı ile konulmuş olan ihtiyati tedbir kararının portföyde bulundurulmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüşü alınmıştır. Taşınmazların devredilme aşamasında ilgili kuruluşlardan görüş alınması gerekmektedir.

3.1.7. Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Değerlemeye konu taşınmazlar 06.07.2020 tarihinde VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne satış işleminden tescil edilmiştir.

Değerlemeye konu olan taşınmazlara ait Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun 25.01.2016 tarihli, 2016/06 sayılı kararıyla onaylanan 30.01.2016 tarihli 29609 sayılı Resmi Gazetede ilan edilen 'Yapılaşma koşullarını belirleyen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği birlikte onaylanmıştır. 1/5000 ölçekli Nazım imar planı iptal edilmiş olup, 1/1000 ölçekli planın bu iptal kararından etkilenmediği ve geçerliliğini koruduğu Çankaya Belediyesi'nden temin edilen 22.12.2021 tarih ve E-53849070-115.01.06-266874 sayılı yazıdan anlaşılmaktadır.

3.1.8. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu olan taşınmazlara ait Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun 25.01.2016 tarihli, 2016/06 sayılı kararıyla onaylanan 30.01.2016 tarihli 29609 sayılı Resmi Gazetede ilan edilen 'Yapılaşma koşullarını belirleyen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği birlikte onaylanmıştır. 1/5000 ölçekli Nazım imar planı iptal edilmiş olup, 1/1000 ölçekli planın bu iptal kararından etkilenmediği ve geçerliliğini koruduğu Çankaya Belediyesi'nden temin edilen 22.12.2021 tarih ve E-53849070-115.01.06-266874 sayılı yazıdan anlaşılmaktadır.

3.1.9. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama

Değerleme konusu taşınmazlara ait Belediye arşiv dosyasında yer alan yapı tatil tutanağı, mahkeme kararları, mimari proje, yapı ruhsatı, vb. belgeler tespit edilmiştir. Aşağıda detaylı olarak verilen kararların belgeleri ekte yer almaktadır.

- Danıştay 6. Daire'sinin 26.09.2013 tarihli ve 2012/248 sayılı ara kararı; Değerlemeye konu olan taşınmaz alanlarına yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliklerinin onaylanmasına ilişkin Özelleştirme Yüksek Kurulunun 08.02.2011 tarihli, 2011/08 sayılı kararının şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırı olduğu ileri sürülerek iptali ve yürütmenin durdurulmasına oy birliğiyle karar verilmiştir.

- Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun 25.01.2016 tarihli, 2016/06 sayılı kararıyla onaylanan 30.01.2016 tarihli 29609 sayılı Resmi Gazetede ilan edilen 'Yapılaşma koşullarını belirleyen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği birlikte onaylanmıştır.
- Danıştay 6. Daire'sinin, 07.11.2016 tarihli ve 2016/5955 sayılı kararı; ÖYK'nin 25.01.2016 tarih onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği işleminin iptali ve yürütmenin; aktarımı yapılan kararlarında belirtilen bazı hukuka aykırılıkların devam ettiği ve kararda belirtilen gerekçelerin gereği gibi yerine getirilmediği belirlendiğinden, şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına uygunluk bulunmadığı belirtilerek dava konusu işlemin yürütülmesinin durdurulmasına karar verilmiştir.
- 07.12.2016 tarihli ve 530/16-B1 ve B2; 531/16-A1 ve A2 sayılı yeni yapı ruhsatları düzenlenmiştir.
- 23.03.2017 tarihli Yapı Tatil Zaptı; Danıştay 6. Dairesinin 07.11.2016 tarih E:2016/5955 sayılı kararına yönelik inşaatın devam etmemesine yönelik karara istinaden yapı tatil zaptı tutulmuştur.
- 12.01.2018 tarihli mühür fekki ve mühürleme tutanakları; söz konusu inşaatların mahallinde tekrar yapılan kontrollerde ise inşaat faaliyetlerine devam edilmesi nedeniyle mühür fekki ve mühürleme düzenlenmiştir.
- 01.03.2018 tarih ve E.3148 sayılı görüş yazısına göre; 1/5000'lik plan iptal edilmiş olsa bile, 1/1000'lik plan idaresince ilga edilmedikçe veya yargı kararı ile iptal edilmedikçe yürürlükte kalacağı belirtilmektedir.
- 05.03.2018 tarihli ve 53847070-045.02 sayılı yazıda; Danıştay 6. Dairesinin 07.11.2016 sayılı kararının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine ait olduğu, 1/1000 ölçekli uygulama imar planının dava konusu yapılmadığı, dolayısıyla bu mahkeme kararına dayandırılarak bu inşaatın durdurulmasının yerinde olmadığı ve işlemlerin yeniden değerlendirme ve kaldırılması talep edilmiştir.
- 14.03.2018 tarihli ve E.13337 sayılı yazıda ise; Danıştay kararının yalnızca 1/5000'lik plana ilişkin olduğunun söz konusu kararın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının değişikliğini ve plana dayanılarak yapılan işlemleri kendiliğinden etkilemeyeceğinin ve 1/1000'lik Uygulama İmar Planının kendiliğinden yürürlükten kalkmaması sebebiyle inşaat faaliyetine devam etmesinde hukuki açıdan herhangi bir sakınca olmadığı ve mühürlerin fek edilmesi istenmiştir.
- •16.03.2018 tarih ve 90226917-53849070-310.10.01/2018 sayılı Tutanak' a göre; 23.03.2017 tarihindeki yapı tatil zabıtları ve mühürleme tutanakları ile buna istinaden düzenlenen 12.01.2018 tarihli mühür fekki tutanakları ve mühürleme tutanakları iptal edilmesi hususunda iş bu tutanak taraflarca tanzim ve imza edilmiştir.
- 22.03.2018 tarihli ve E18120 sayılı yazı da 23.03.2017 tarihindeki yapı tatil zabıtları ve mühürleme tutanakları ile buna istinaden düzenlenen 12.01.2018 tarihli mühür fekki tutanakları ve mühürleme tutanakları iptal edilmiştir.
- Danıştay 6. Daire 04.06.2018 tarihli ve 1341 sayılı ara kararına göre; yürütmenin durdurulması isteminin davalı idarenin savunması ve ara kararı cevabı alındıktan veya yasal savunma ve ara kararına cevap verme süresi geçtikten sonra incelenmesine oy birliğiyle karar verilmiştir.

- Aşağıdaki tabloda proje genelinde yapılan tadilatlar sonucu oluşan alan ve hacim bilgileri yer almaktadır. Tadilat ruhsatları eki mimari projeler onaylanmış olup mimari projeler ve güncel bağımsız bölümler tapuya henüz tescil ettirilmemiştir.

ADA	PARSEL	BLOK	VERİLİŞ AMACI	TARİH	NO	KAPSAMI
16125	4	A1	TADİLAT RUHSATI	20.04.2021	22/21-A1	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISINDA DÜZELTME
16125	4	A2	TADİLAT RUHSATI	20.04.2021	22/21-A2	İÇ VE DIŞ TADİLAT
16124	5	B1	TADİLAT RUHSATI	20.04.2021	23/21-B1	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISINDA DÜZELTME
16124	5	B2	TADİLAT RUHSATI	20.04.2021	23/21-B2	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISINDA DÜZELTME

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

Değerleme konusu taşınmazlardan güncel kat irtifakına göre 16125 Ada, 4 parsel, A1 blok, 13. Kat, 192 ve 193 numaralı bağımsız bölümler üzerinde "Satış Vaadi vardır" şerhi bulunmaktadır. Ayrıca taşınmazlar için yapılmış Mustafa Ekşi İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. ile 03.08.2021 tarihli Ana Yüklenici sözleşmesi bulunmaktadır.

3.1.11. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile ilgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Aşağıdaki tabloda proje genelinde yapılan tadilatlar sonucu oluşan alan ve hacim bilgileri yer almaktadır. Tadilat ruhsatları eki mimari projeler onaylanmış olup mimari projeler ve güncel bağımsız bölümler tapuya henüz tescil ettirilmemiştir. Proje inşaat aşamasında olup inşai faaliyetler henüz tamamlanmamış yapı kullanma izin belgesi henüz alınmamıştır. Detaylı tablo rapor ekinde verilmiştir.

ADA	PARSEL	BLOK	VERİLİŞ AMACI	TARİH	NO	KAPSAMI
16125	4	A1	YENİ YAPI	7.12.2016	531/16-A1	MESKEN-OFİS VE İŞYERİ-ORTAK ALAN
16125	4	A2	YENİ YAPI	7.12.2016	531/16-A2	OFİS VE İŞYERİ-ORTAK ALAN
16125	4	A2	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ-YAPI DENETİM DEĞİŞİKLİĞİ	12.06.2018	106/18-A2	OFİS VE İŞYERİ-ORTAK ALAN
16125	4	A1	TADİLAT-ŞANTİYE ŞEFİ-YAPI DENETİM DEĞ.	12.06.2018	106/18-A1	MESKEN-OFİS VE İŞYERİ-ORTAK ALAN
16125	4	A1	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ-ŞANTİYE ŞEFİ DEĞİŞİKLİĞİ	28.01.2019	07/19-A1	MESKEN-OFİS VE İŞYERİ-ORTAK ALAN
16125	4	A2	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ-ŞANTİYE ŞEFİ DEĞİŞİKLİĞİ	28.01.2019	07/19	OFİS VE İŞYERİ-ORTAK ALAN
16125	4	A1	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ-ŞANTİYE ŞEFİ DEĞİŞİKLİĞİ	24.07.2019	123/19-A1	MESKEN-OFİS VE İŞYERİ-ORTAK ALAN
16125	4	A2	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ-ŞANTİYE ŞEFİ DEĞİŞİKLİĞİ	24.07.2019	123/19-A2	OFİS VE İŞYERİ-ORTAK ALAN
16124	5	B1	YENİ YAPI	7.12.2016	530/16-B1	OFİS VE İŞYERİ-ORTAK ALAN
16124	5	B2	YENİ YAPI	7.12.2016	530/16-B2	OFİS VE İŞYERİ-ORTAK ALAN
16124	5	B1	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ-YAPI DENETİM DEĞİŞİKLİĞİ	12.06.2018	107/18-B1	OFİS VE İŞYERİ-ORTAK ALAN
16124	5	B2	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ-YAPI DENETİM DEĞİŞİKLİĞİ	12.06.2018	107/18-B2	OFİS VE İŞYERİ-ORTAK ALAN
16124	5	B1	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ-ŞANTİYE ŞEFİ DEĞİŞİKLİĞİ	24.07.2019	122/19-B1	OFİS VE İŞYERİ-ORTAK ALAN
16124	5	B2	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ-ŞANTİYE ŞEFİ DEĞİŞİKLİĞİ	24.07.2019	122/19-B2	OFİS VE İŞYERİ-ORTAK ALAN
16124	5	-	İKSA*	14.10.2016	125/16	İKSA*
16125	4	A1	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	24.07.2020	44/20-A1	MESKEN-OFİS VE İŞYERİ-ORTAK ALAN
16125	4	A2	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	24.07.2020	44/20-A2	OFİS VE İŞYERİ-ORTAK ALAN
16124	5	B1	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	24.07.2020	43/20-B1	OFİS VE İŞYERİ-ORTAK ALAN
16124	5	B2	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	24.07.2020	43/20-B2	OFİS VE İŞYERİ-ORTAK ALAN
16125	4	A1	TADİLAT RUHSATI	20.04.2021	22/21-A1	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISINDA DÜZELTME
16125	4	A2	TADİLAT RUHSATI	20.04.2021	22/21-A2	İÇ VE DIŞ TADİLAT
16124	5	B1	TADİLAT RUHSATI	20.04.2021	23/21-B1	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISINDA DÜZELTME
16124	5	B2	TADİLAT RUHSATI	20.04.2021	23/21-B2	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISINDA DÜZELTME
16125	4	A1	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	31.08.2021	66-A1/21	MÜTEAHHİT VE ŞANTİYE ŞEFİ DEĞİŞİKLİĞİ
16125	4	A2	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	31.08.2021	66-A2/21	MÜTEAHHİT VE ŞANTİYE ŞEFİ DEĞİŞİKLİĞİ
16124	5	B1	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	2.09.2021	67/21-B1	MÜTEAHHİT VE ŞANTİYE ŞEFİ DEĞİŞİKLİĞİ
16124	5	B2	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	20.04.2021	23/21-B2	MÜTEAHHİT VE ŞANTİYE ŞEFİ DEĞİŞİKLİĞİ

3.1.12. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların yapı denetimi Huzur Mah. 1108 Cad. G Blok Sitesi Doğan Kent Sitesi Blok No 6G İç Kapı No 12 Çankaya ANKARA adresinde yer alan Grup Yapı Denetim Tic. Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

3.1.13. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme çalışmasında, konu taşınmazların değer tespiti için taşınmazların mevcut tamamlanma oranına göre değerinin tespitinde "Maliyet Yaklaşımı"; bugün tamamlanarak satılması halindeki hasılat değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", projenin net bugünkü değerinin tespitinde ise "Gelirlerin İndirgenmesi (Proje Geliştirme Yöntemi) kullanılmıştır. Çalışma yapılan tüm yöntemlerde de taşınmazların yasal izinleri alınmış tapuda tescilli yapılmış mimari projeye göre ve 20.04.2021 tarihli tadilat ruhsatları eki mimari projelere göre ayrı ayrı değerlendirilmiştir. Her iki mimari projelerde bağımsız bölüm sayılarında farklılık mevcuttur.

3.1.14. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar için alınmış enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

4.1.1. Ankara İli



Ankara ili coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüz ölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Etrafı Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir. Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından (13 Ekim 1923) şehir hızla gelişmiş ve günümüzde Türkiye'nin ikinci en

kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. İlin Batı Karadeniz Bölgesi'nde yer alan kuzey kesimleri haricindeki büyük kısmı İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır ve kara iklimine sahiptir. Şehirler dışındaki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur. İlin çeşitli yerlerindeki doğal güzellikler korumaya alınmış, dinlenme ve eğlence amaçlı kullanıma sunulmuştur.

4.1.2. Nüfus ve Demografik Yapı

Yıl	Ankara Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2020	5.663.322	2.805.877	2.857.445
2019	5.639.076	2.793.850	2.845.226
2018	5.503.985	2.728.900	2.775.085
2017	5.445.026	2.702.492	2.742.534
2016	5.346.518	2.653.431	2.693.087

4.1.3. Çankaya İlçesi



İl merkezine 9 km uzaklıktaki Çankaya'nın yüzölçümü 307 km² olan Çankaya, Orta Anadolu'nun düzlükleri ortasında kayalık bir alanda kurulmuştur. Doğusunda Mamak, kuzeyinde Altındağ, batısında Yenimahalle, güneyinde Gölbaşı ile çevrilidir. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlanmış olduğu 2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Veri tabanına göre Çankaya ilçesinin nüfusu toplam 921.999 kişidir. Engebeli bir araziye yerleşmiş olan ilçenin denizden yüksekliği yaklaşık 870 metredir. İlçenin önemli dağları doğu yönünde yer alır. Ankara'nın Elmadağ ilçesine adını veren Elmadağ'ın Çaldağ Tepesi bunlardan birisidir. İlçenin doğu yönünü zirvesi 1800 metreyi bulan dağlar kaplarken kuzey ve batısını Ankara Ovası'nın düzlükleri oluşturur. Örneğin, Bahçelievler Emek Mahallesi'nde yer alan

Atatürk Orman Çiftliği bu ova üzerinde kurulmuştur.

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

İlk çeyrek büyüme verileri salgın süresince sunulan parasal ve mali desteklerin devam eden etkisi ve yurtdışı talebin gücünü artırarak koruması ile güçlü bir performansa işaret etti. 2021 yılı ilk çeyrekte GSYH güçlü büyüme kaydetmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme göre %1,7 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış yıllık büyüme hızı %7,3 olmuştur. Arındırılmamış verilerde ise büyüme %7 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla yıllıklandırılmış büyüme performansı %1,8'den %2,4'e hızlanmıştır. Dolar bazında GSYH ise 2020 sonundaki 717,4 milyar dolardan 728,5 milyar dolara yükselmiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI), kapasite kullanım oranı, güven endeksleri ve bankacılık sektörü kredi hacmi ikinci çeyrek sonuçları iç talepteki zayıflamaya rağmen dış talebin ekonomik aktiviteyi desteklediğine işaret etmektedir. İç talepteki zayıflamada salgın nedeniyle uygulanan kısıtlama tedbirlerine ek olarak 2020 sonlarında yapılan faiz artırımlarının finansal koşullardaki gecikmeli etkileri öne çıkmaktadır. Mart ayında 52,6 olan imalat sanayi PMI Mayıs itibarıyla 49,3 ile daralma bölgesine gerilemiştir. Mevsimsel etkilerden arındırılmış verilere göre, Mart ayında 110,2 değerindeki reel sektör güven endeksi Mayıs ayında 107,1'e inerken, aynı dönemde imalat sanayi kapasite kullanım oranı %75,6'dan %75,2'ye inmiştir. Döviz kuru gelişmeleri ve küresel etkilerle diğer maliyet unsurlarının birikimli etkileriyle enflasyonda yükseliş devam etmektedir. Mart ayında %16,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Nisan'da %17,1'e çıktıktan sonra Mayıs itibarıyla %16,6'ya hafif gerilemiştir. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeks) %16,9'dan %17,8'e yükseldikten sonra %17,0 inmiştir. Gıda fiyatlarında yıllık enflasyon ise ikinci çeyrekte bir miktar yavaşlayarak Mayıs itibarıyla %17,4 seviyesinde bulunmaktadır. Öte yandan, küresel eğilimlerin etkisiyle genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu yükselmeye devam etmektedir. Mart'ta %31,2 olan Yi-ÜFE yıllık enflasyonu Mayıs itibarıyla %38,3'e çıkarken, imalat sanayi ÜFE yıllık enflasyonu %34,0'dan %41,3'e yükselmiştir. Son dönemde enflasyon dinamiklerinde ılımlı yavaşlama işaretleri görülse de döviz kurlarındaki oynaklık, birikmiş maliyet unsurları ve beklentiler enflasyonda yukarı yönlü riskleri canlı tutmaktadır. 2021 yılına aşılama ve ekonomilerdeki toparlanma iyimserliği ile başlayan küresel piyasalardaki risk iştahı Mart ayından bu yana kırılğan bir seyir izlemektedir. Söz konusu kırılğanlıkta ABD başta olmak üzere gelişmiş ekonomilerin enflasyonundaki hızlanma ile merkez bankalarının destekleyici adımlarını erken bir aşamada çekebilecekleri kaygısı rol almaktadır. Son dönemde açıklanan veriler küresel ekonomideki toparlanmanın sürdüğünü teyit ederken, gelişmiş ekonomilerdeki destekleyici para ve maliye politikası ile likidite bolluğu önemli bir faktör olarak önemini korumaktadır. Politika yapıcılar enflasyondaki yükselişin geçici unsurlardan kaynaklandığının altını çizerek tansiyonu düşürmeye çalışırken, risk iştahının verilere duyarlılığı yüksek seyretmektedir.

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2014	2.054.898	26.624	938.310	12.178	4,90	2,19
2015	2.350.941	30.056	861.467	11.085	6,10	2,73
2016	2.626.560	33.131	862.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.316	46.167	797.124	9.792	3,00	4,71
2019	4.320.191	52.316	760.778	9.213	0,90	5,68
2020*	5.047.909	60.537	717.049	8.599	1,80	7,04

GSYH kümülatif olarak baktığımızda 4. çeyrek sonu itibarıyla zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100) bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,76 arttı.

Kaynak: TÜİK *4.Çeyrek sonu verisidir. **Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Yıllık Enflasyon*

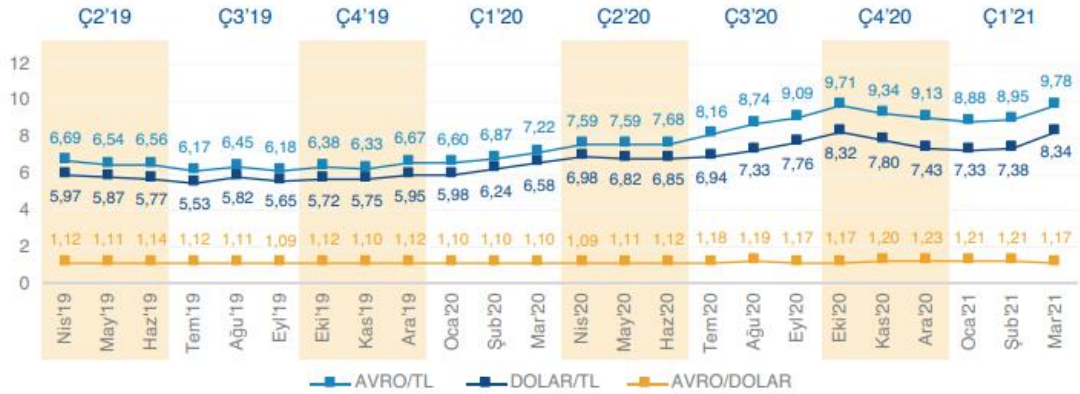


Tüketici fiyat endeksi'nde (TÜFE) 2021 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %1,08, bir önceki yılın Mart ayına göre %31,2, bir önceki yılın aynı ayına göre %16,19 ve on iki aylık ortalamalara göre %13,18 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Döviz Kuru*



2020 yılının 4. çeyreğini 7,43 ile kapatan dolar 2021 Mart ayında 8,34'e, 9,13 ile kapatan Avro ise 2021 Mart ayında 9,78'e yükseldi.

Kaynak: TCMB

*Her ayın son günü döviz satış verileri esas alınmıştır.

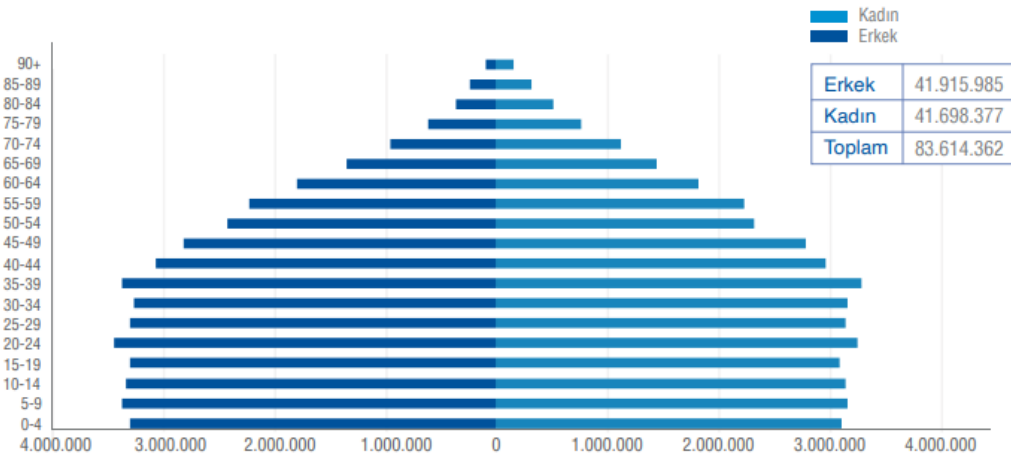
Büyük Şehirlerdeki Nüfus (bin kişi)

	2016	2017	2018	2019	2020
İstanbul	14.804	15.029	15.068	15.519	15.462
Ankara	5.347	5.445	5.504	5.639	5.663
İzmir	4.224	4.280	4.321	4.367	4.395
Bursa	2.901	2.937	2.995	3.056	3.102
Antalya	2.329	2.364	2.426	2.512	2.548

Kaynak: TÜİK

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düştü. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi.

Yaş Grubu ve Cinsiyete Göre Nüfus, 2020

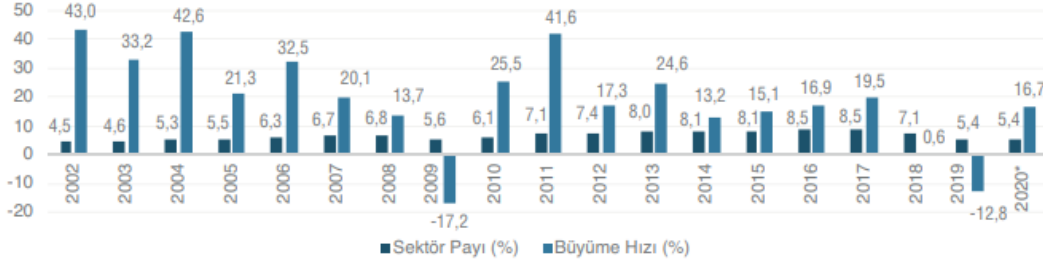


Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükseldi.

Kaynak: TÜİK

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

GSYH İçindeki Pay (%) ve Büyüme Hızı - (Yıllık Bazda)

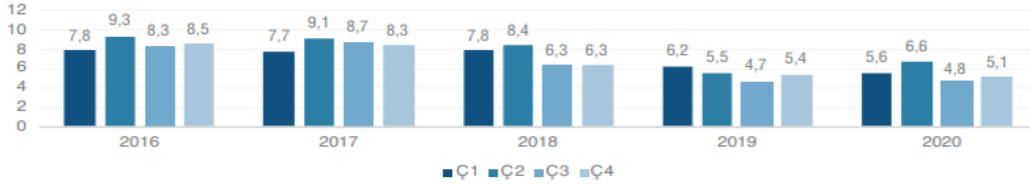


Üretim Yöntemiyle İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'den yıllık bazda aldığı pay 2020 4. Çeyrek dönem itibarıyla %5,1 oldu. Aynı dönemde inşaat sektörü %3,5 küçülürken, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %2,6 oldu. GSYH ise, %26,2 artarak 1 trilyon 524 milyar 788 milyon TL oldu.

Kaynak: TÜİK
*2020 yılı 4. çeyrek sonu verisidir.

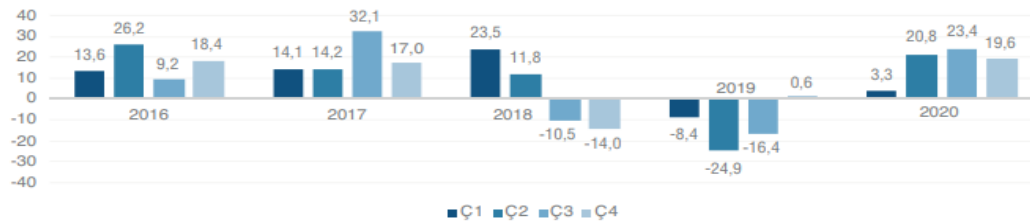
Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



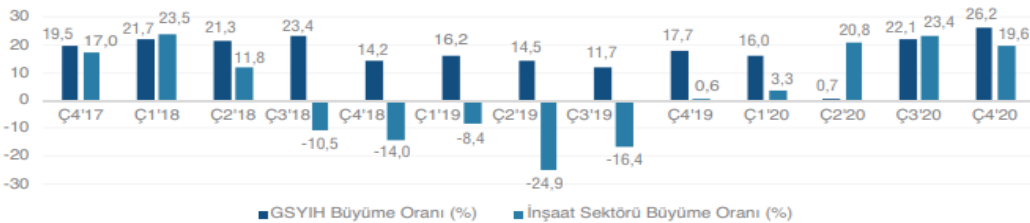
Kaynak: TÜİK

Çeyrek Bazda Büyüme (%)*



Kaynak: TÜİK
*Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.
**Geçmiş dönem rakamlarında güncelleme yapılmıştır.

İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)*



Kaynak: TÜİK
*Geçmiş dönem rakamlarında güncelleme yapılmıştır.

2021 yılı birinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %23 oranında bir azalma göstererek 263.050 adet olmuştur. İlk satışlar ise çeyreklik bazda bugüne kadarki en düşük seviyesine gerilemiş ve 80.370 adet olmuştur. 2021 yılı birinci çeyreğinde, geçen yılın aynı dönemine göre, ilk satışlarda %25,2 oranında düşüş, ikinci el satışlarda %21,8 oranında düşüş yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise geçtiğimiz çeyrekteki artışından sonra yeniden düşüş göstererek 30,6'ya gerilemiştir. İpotekli satışlar, konut kredisi faiz oranlarının yıllık bazda %17,50-18,50 aralığında olması nedeniyle gerileme devam etmiştir. İpotekli satışlar geçen yılın aynı dönemine göre %63,5 oranında bir düşüş kaydederek 47.216 adet olmuştur. Diğer satışlar ise, geçen yılın aynı dönemine göre %1,9 oranında artış göstererek 215.834 adet olarak gerçekleşmiştir. Konut fiyatlarında şubat ayı verilerinde bugüne kadarki en yüksek artış oranları görülmüş olup konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %30,8, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %32,2 olarak gerçekleşmiştir. Konut satış sayılarındaki gerilemeye karşın konut fiyatlarındaki artış devam etmektedir. Bununla birlikte, şubat ayı itibarıyla, reel olarak konut fiyatlarının getirisi %13,1'e, yeni konutlarda ise %14,4'e gerilemiştir. Türkiye genelinde konut birim fiyatları ise 4.054 TL/ m²'ye ulaşmıştır. Yabancılara yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %9,7 oranında gerilemiş ve birinci çeyrekte yabancılara 14.647 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Çeyrek bazdaki gerilemeye karşın mart ayı verisi, veri setinin en yüksek satışı olarak kayıtlara geçmiş; mart ayında yabancılara 4.248 adet konut satışı yapılmıştır. Dördüncü çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %50,8 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,1 pay ile Antalya bulunmaktadır.

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

Bina Sayım Verisi

Yıl	Konut Adedi	Değişim Oranı
2014	28.252.598	14%
2015	28.727.506	2%
2016	29.340.118	2%
2017	32.802.435	12%
2018	35.040.843	7%
2019	38.801.537	11%
2020	39.307.621	1%

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2021 yılının ilk üç ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %131,8, yüzölçümü %87,5, değeri %144,3, daire sayısı %105,6 arttı.

Kaynak: TÜİK

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

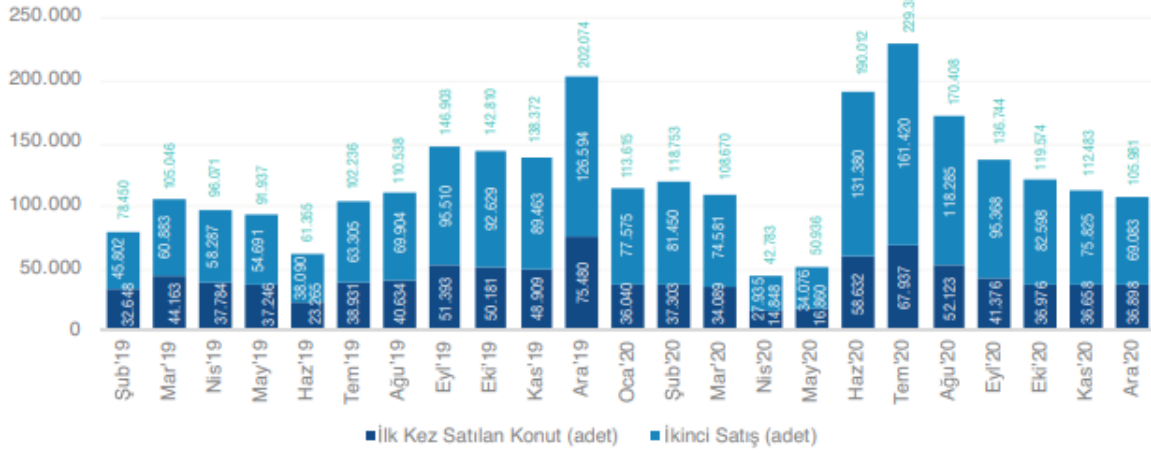
	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'16	139.860	163.604	303.464	95.861	31,6
Ç2'16	152.305	175.030	327.335	105.223	32,1
Ç3'16	142.585	162.427	305.012	102.297	33,5
Ç4'16	196.936	206.706	405.642	146.127	36,0
2016 Toplam	631.686	709.767	1.341.453	449.508	33,5
Ç1'17	145.826	179.954	325.780	125.093	38,4
Ç2'17	150.397	178.186	328.583	120.282	36,6
Ç3'17	180.466	195.899	376.365	117.852	31,3
Ç4'17	183.009	195.577	378.586	109.872	29,0
2017 Toplam	659.698	749.616	1.409.314	473.099	33,6
Ç1'18	138.777	165.100	303.877	89.380	29,4
Ç2'18	160.100	182.055	342.155	112.425	32,9
Ç3'18	167.198	189.161	356.359	54.478	15,3
Ç4'18	185.497	187.510	373.007	20.537	5,5
2018 Toplam	651.572	723.826	1.375.398	276.820	20,1
Ç1'19	107.859	148.574	256.433	38.189	14,9
Ç2'19	98.295	151.068	249.363	44.696	17,9
Ç3'19	130.958	228.719	359.677	105.023	29,2
Ç4'19	174.570	306.686	483.256	144.600	29,9
2019 Toplam	511.682	837.047	1.348.729	332.508	24,7
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
2020 Toplam	469.740	1.029.576	1.499.316	573.337	38,2

Konut satışları 2020 yılında bir önceki yıla göre %11,2 artarak 1 milyon 499 bin 316 oldu.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticisiyle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

Aylık Bazda Konut Satışları (adet)

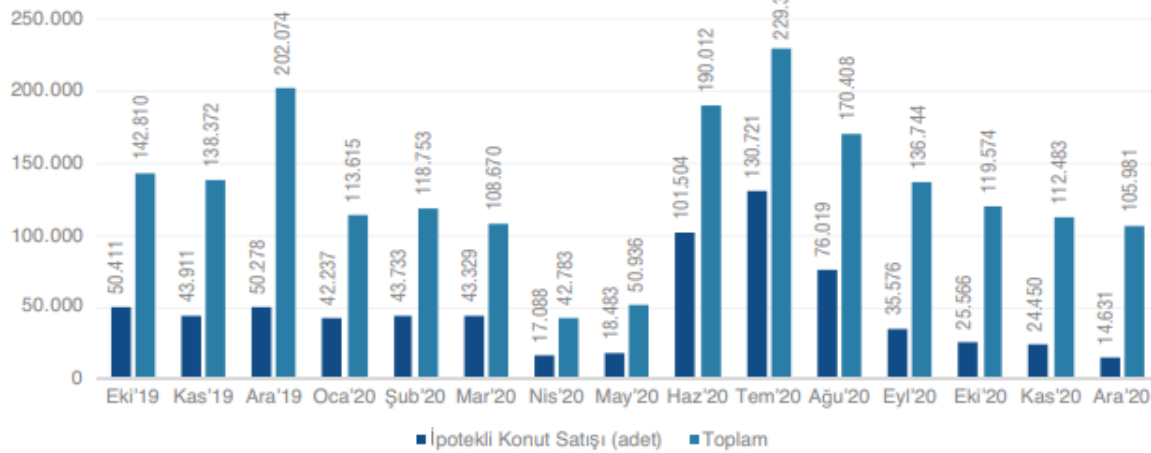


İlk defa satılan konutlar %9 azalarak 469 bin 740 adet oldu. İkinci el konut satışları da %18,6 artarak 1 milyon 29 bin 576 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticisiyle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: İlk satılan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

İpotekli Konut Satışları

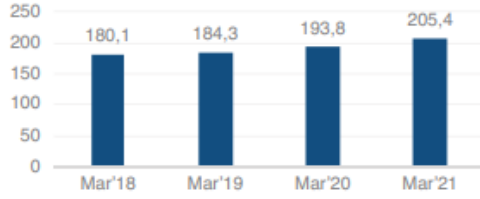


2020 yılında ipotekli konut satışı %72,4 artarak 573 bin 337 oldu. 2020 yılında ipotekli satışların payı %38,2 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

REIDIN GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2010=100)*



Endeks Değeri:
2021 Mart

205,4

Aylık Nominal
Değişim (%)

0,30%

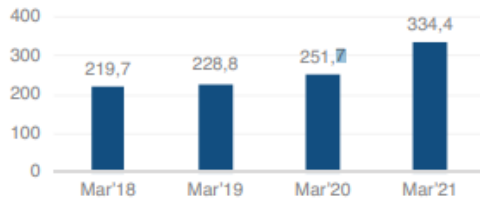
Yıllık Nominal
Değişim (%)

7,72%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

103,80%

REIDIN Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2012=100)**



Endeks Değeri:
2021 Mart

334,4

Aylık Nominal
Değişim (%)

2,96%

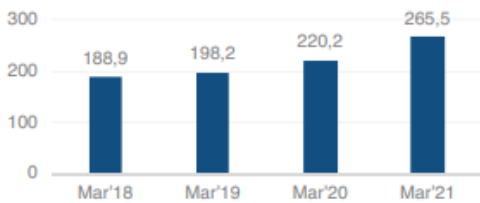
Yıllık Nominal
Değişim (%)

27,64%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

213,10%

REIDIN Konut Kira Değer Endeksi (Ocak 2012=100)**



Endeks Değeri:
2021 Mart

265,5

Aylık Nominal
Değişim (%)

1,59%

Yıllık Nominal
Değişim (%)

19,05%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

156,20%

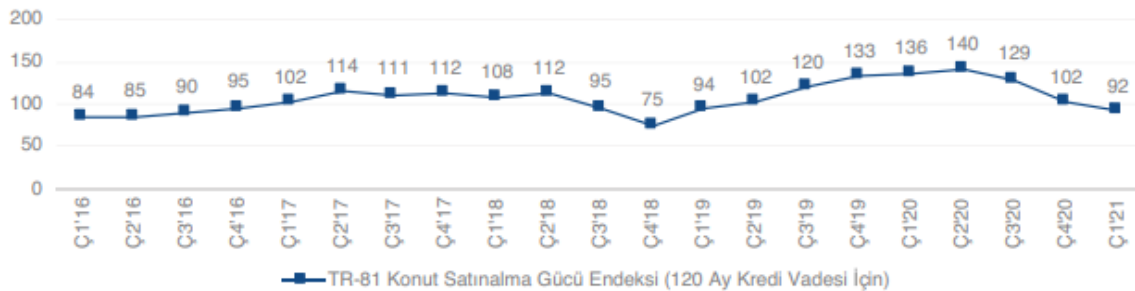
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi'ne göre, 2021 Nisan ayında, bir önceki aya göre %0,19, geçen yılın aynı dönemine göre ise %6,03 oranında fiyat artışı gerçekleşti.

Kaynak: REIDIN

*REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi, 34 proje geliştiricisinin sunduğu toplam 70 proje ve aylık ortalama 22.500 konut stoku üzerinden hesaplanmaktadır.

**REIDIN Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi (81 il ortalaması)

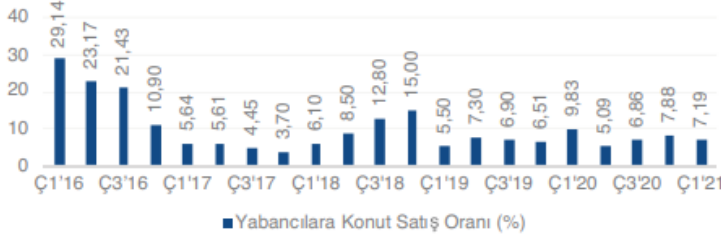
Konut Satın Alma Gücü Endeksi* (120 Ay Kredi Vadesi İçin)



— TR-81 Konut Satın Alma Gücü Endeksi (120 Ay Kredi Vadesi İçin)

Markalı Konut Projeleri Göstergeleri

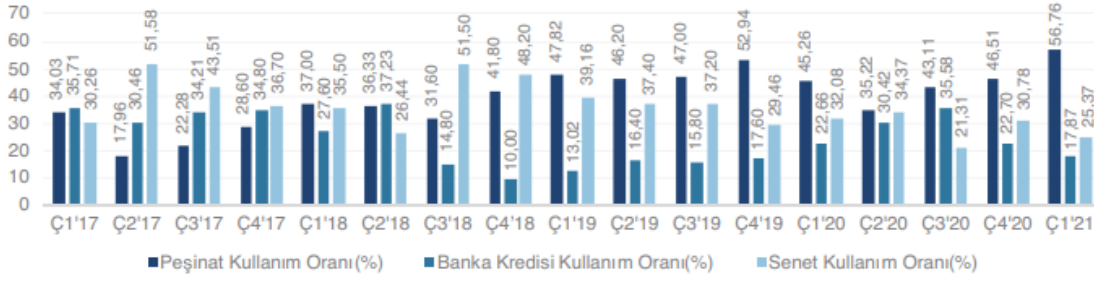
Yabancılara Konut Satış Oranı (%)



Kaynak: REIDIN

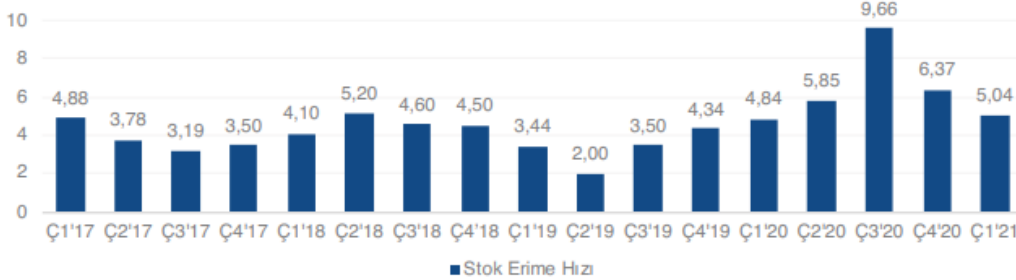
Markalı konut projelerinden konut satın alan tüketiciler, 2021 yılı 1. çeyrekte peşinat, senet ve banka kredisi kullanım seçeneklerinden en fazla peşinat kullanımını tercih etti. 2021 yılı 1. çeyrek dönemde stok erime hızı %5,04 oranında gerçekleşirken, markalı konut projelerinde gerçekleştirilen satışların %7,19'ı yabancı yatırımcılar tarafından gerçekleşti.

Ödeme Yöntemleri



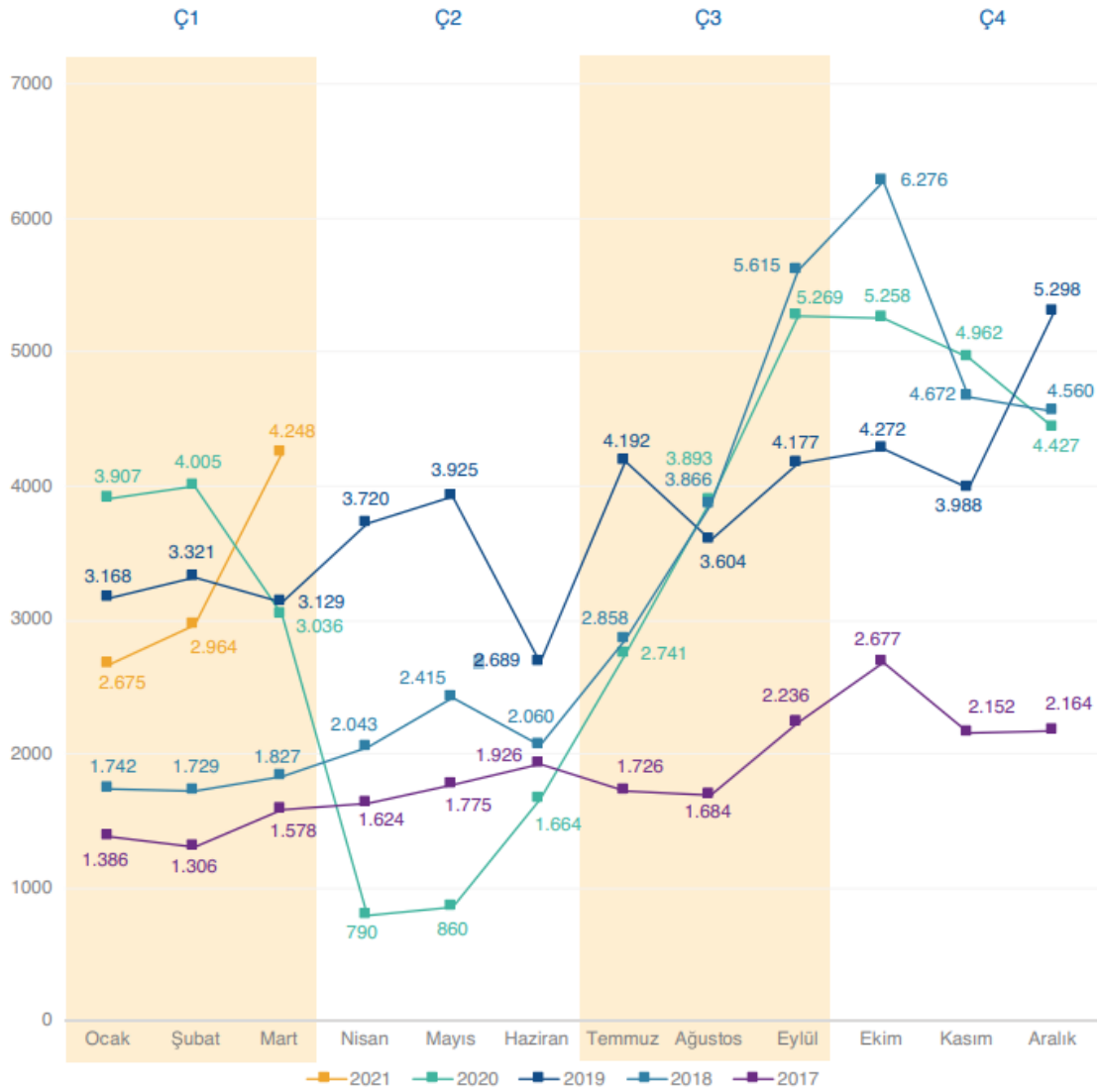
Kaynak: REIDIN

Stok Erime Hızı Oranı (%)



Kaynak: REIDIN

Türkiye Geneli Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları (Adet)



Yabancılara yapılan konut satışları; 2021 yılı 1. çeyreği sonu itibarıyla geçen yılın aynı dönemine göre %2,5'lik büyümeye ile 12.192 adet seviyesinde gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

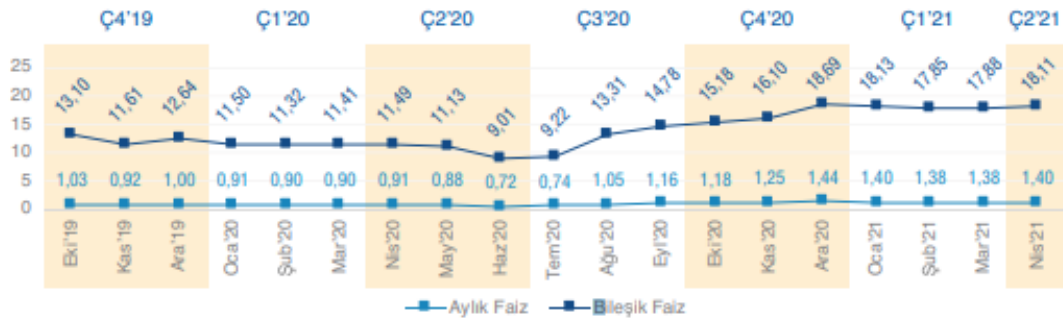
KONUT ve TİCARİ GAYRİMENKUL

2020 yılı Eylül ayında başlayan konut kredisi faiz oranlarındaki artış trendi, 2021 yılı Nisan ayı sonuna kadar devam etmiştir. 2020 yılı Eylül ayı başında artış trendine giren ve %1,08 seviyesinde gerçekleşen konut kredisi faiz oranı, 2021 yılı Nisan ayında %1,40 seviyesine yükselmiştir. Aynı şekilde 2020 Eylül ayı başında artış trendine giren ve %13,80 olan yıllık faiz oranı ise, 2021 yılı Nisan ayı sonunda 4,31 puan artarak %18,11 seviyesine yükselmiştir. 2021 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 276,7 milyar TL seviyesinde gerçekleşti. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2020 Mart ayında %56,9 seviyesindeyken, 2021 yılı Mart ayında %61,9'a yükselmiştir. Mart 2021'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %20 ,8'den %17,5'e, Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %14,8'den %11,7'ye düşüş göstermiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı 2018 Eylül başından itibaren artış trendine girerken, Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2021 Mart ayı itibarıyla %0,30 olarak gerçekleşmiştir. Toplam tüketici kredileri ise Mart ayında 692 milyar TL seviyesinde seyretti. 2020 yılı Mart ayında %41,4 olan Konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mart 2021 itibarıyla 1,4 puan azalarak %40 olarak gerçekleşti. Toplam krediler yaklaşık 3,78 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %22,4 oldu. Bu oran 2020 Mart ayında %21,6 seviyesindeydi.

2020 yılı 4. Çeyrek döneminde kullanılan konut kredisi miktarı 13.975 milyon TL'ye ulaştı. Ortalama kullanılan kredi tutarı ise 2020 yılı 4. çeyreğinde 218.000 TL oldu.



Konut Kredisi Faiz Oranları (%)



2021 Nisan ayı itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %1,40, yıllık bileşik faiz ise %18,11 seviyesinde gerçekleşti.

Kaynak: TCMB

Bankalara Göre Konut Kredisi Dağılımı

Sektör Genel Dağılımı	Banka Sayıları	Sektör Payları	Konut Kredisi Hacmi Dağılımı (milyon TL) *
Toplam Bankacılık Sektörü	51	%100,0	276.723
Toplam Mevduat Bankaları	32	%91,1	252.072
Kamu Mevduat Bankaları	3	%61,9	171.250
Yerli Özel Mevduat Bankaları	8	%17,5	48.356
Yabancı Mevduat Bankaları	21	%11,7	32.466
Tas.Mevd.Sig. Fon. Devr. Bankalar	0	0	0
Kalkınma ve Yatırım Bankaları	13	%0,0	0,8
Katılım Bankaları	6	%8,9	24.651

Toplam konut kredisi hacmi 2021 yılı Mart ayı itibarı ile 277 milyar 632 milyon TL civarındadır.

Kaynak: BDDK

*En son açıklanan veriler Mart 2021 BDDK verileridir.

**27 Şubat 2019'da faaliyet izni alan Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. ile birlikte katılım bankaları sayısı 6'ya yükselmiştir.

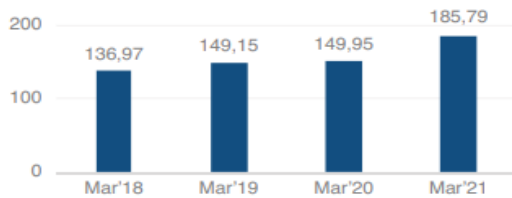
En Fazla Konut Kredisi Kullanılan İlk 10 İl



2021 yılı 1. çeyrek sonu itibarıyla toplam konut kredileri içinde en fazla konut kredisi kullanılan ilin %28,9 oranla İstanbul olduğu görülmektedir. İstanbul'u %12 ile Ankara, %7,8 oranla ise İzmir takip etmektedir.

Kaynak: BDDK - FinTürk
*Ç1'21 sonu verisidir.
**Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler kümülatif toplam verilerdir.

Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Ocak 2014=100)*



Endeks Değeri: 2021 Mart	185,79	Aylık Nominal Değişim (%)	1,67%
Yıllık Nominal Değişim (%)	23,91%	Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)	85,79%

Kaynak: Endeksa

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2021 Mart sonu itibarıyla 185,79 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 35,84 puan artış gösterirken, aylık 3,04 puan artış gösterdi. 2021 yılına 175,21 puan seviyesinde başlayan endekste, 3 aylık dönemde 10,58 puanlık bir artış yaşandı.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler

- Marka proje içerisinde yer almaları
- Ulaşım kolaylığı
- Sosyal donatı alanlarına yakın konumda yer alması

4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

- İnşai faaliyetlerin tamamlanmamış olması

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

16124 ada 5 parsel;

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı 16124 ada 5 parsel 9.350,00 m² yüz ölçüme sahiptir. Parsel üzerinde inşa edilmekte olan bloklar mahallen temel aşamasındadır. Yapılmakta olan bloklar ruhsat ve eki mimari projesine göre B1 ve B2 blok olarak projelendirilmiştir. B1 blok 10 bodrum+zemin+24 normal kat olmak üzere toplam 35 katlıdır. Bloкта güncel kat irtifakı projesine göre 475 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup bunların 1 adedi oto yıkama diğer 474 adedi ofis niteliklidir. B2 blok 10 bodrum+zemin kat olmak üzere toplam 11 katlıdır. Bloкта güncel kat irtifakı projesine göre 30 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup bunların 1 adedi çok amaçlı salon, 3 adedi dükkan ve diğer 26 adedi ofis niteliklidir.

16125 ada 4 parsel;

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı 16125 ada 4 parsel 7.428,93 m² yüz ölçüme sahiptir. Yapılmakta olan bloklar güncel kat irtifakı ruhsat ve eki mimari projesine göre A1 ve A2 blok olarak projelendirilmiştir. A1 blok 10 bodrum+zemin+33 normal kat olmak üzere toplam 44 katlıdır. Bloкта güncel kat irtifakı projesine göre 535 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup bunların 1 adedi oto yıkama, 309 adedi konut diğer 225 adedi ofis niteliklidir. A2 blok 10 bodrum+zemin kat olmak üzere toplam 11 katlıdır. Bloкта güncel kat irtifakı projesine göre 17 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup 3 adedi dükkan ve diğer 14 adedi ofis niteliklidir.

İlgili Belediyede incelenen Tadilat Ruhsatları ve Projesine Göre

16124 ada 5 parsel;

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı 16125 ada 5 parsel 9.350 m² yüz ölçüme sahiptir. Yapılmakta olan bloklar güncel kat irtifakı ruhsat ve eki mimari projesine göre B1 ve B2 blok olarak projelendirilmiştir. B1 blok 4 bodrum+zemin+21 normal kat olmak üzere toplam 26 katlıdır. Bloкта güncel kat irtifakı projesine göre 461 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup bunların 1 adedi oto yıkama, 459 adedi ofis diğer 1 adedi dükkan niteliklidir. B2 blok 10 bodrum+zemin kat olmak üzere toplam 11 katlıdır. Bloкта güncel kat irtifakı projesine göre 26 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup 3 adedi dükkan, 22 adedi ofis diğer 1 adedi Çok Amaçlı Salon niteliklidir.

16125 ada 4 parsel;

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı 16125 ada 4 parsel 7.428,93 m² yüz ölçüme sahiptir. Yapılmakta olan bloklar ruhsat ve eki mimari projesine göre A1 ve A2 blok olarak projelendirilmiştir. A1 blok 10 bodrum+zemin+33 normal kat olmak üzere toplam 44 katlıdır. A1 blokta tadilat ruhsatına göre 412 bağımsız bölüm bulunmakta olup bunların 124 adedi ofis ve işyeri, 288 adedi mesken niteliklidir. A2 blok 10 bodrum+zemin kat olmak üzere toplam 11 katlıdır. A2 blokta tadilat ruhsatına göre 17 bağımsız bölüm bulunmakta olup bunların 3 adedi dükkan, 1 adedi oto yıkama ve 13 adedi ofis niteliklidir.

** Mahallen yapılan incelemelerde parsel üzerindeki inşaat yapım aşamasında olup; A2 blok kaba inşaatı tamamlanmış; A1 blokta 12.kat, B1 blokta 1. Bodrum kat, B2 blokta 10. Bodrum kaba inşaat imalatları devam etmektedir.

Güncel Kat irtifakına göre proje bilgileri

16124 ADA 5 PARSEL NİTELİKLER (B BLOKLAR)				
NİTELİK	ADET	BRÜT ALANI (m ²)	KENDİNE AİT ORTAK ALANI (m ²)	SATILABİLİR TOPLAM ALAN(m ²)
OFİS	500	39488,19	23149,73	62.637,92
DÜKKAN	4	271,45	277,85	549,30
ÇOK AMAÇLI SALON	1	948,78	971,14	1.919,92
ORTAK ALAN		0	0	41.160,85
TOPLAM	505	40.708,42	24.398,72	106.267,99

16125 ADA 4 PARSEL NİTELİKLER (A BLOKLAR)				
NİTELİK	ADET	BRÜT ALANI (m ²)	KENDİNE AİT ORTAK ALANI (m ²)	SATILABİLİR TOPLAM ALAN(m ²)
OFİS	548	41669,3	22980,86	64.650,16
DÜKKAN	4	226,78	168,87	395,65
ORTAK ALAN		0	0	36.539,56
TOPLAM	552	41.896,08	23.149,73	101.585,37

PROJE TOPLAM OFİS SAYISI	1048
PROJE TOPLAM DÜKKAN SAYISI	9
PROJE TOPLAM ÜNİTE SAYISI	1.057

Tadilat Projesine göre proje bilgileri

16124 ADA 5 PARSEL NİTELİKLER (B BLOKLAR)				
NİTELİK	ADET	BRÜT ALANI (m ²)	KENDİNE AİT ORTAK ALANI (m ²)	SATILABİLİR TOPLAM ALAN(m ²)
OFİS	481	40923	24770	65.693,00
DÜKKAN	5	1044	506	1.550,00
ÇOK AMAÇLI SALON	1	2188	916	3.104,00
ORTAK ALAN	0	0	0	41.044,35
TOPLAM	487	44.155,00	26.192,00	111.391,35

16125 ADA 4 PARSEL NİTELİKLER (A BLOKLAR)				
NİTELİK	ADET	BRÜT ALANI (m ²)	KENDİNE AİT ORTAK ALANI (m ²)	SATILABİLİR TOPLAM ALAN(m ²)
OFİS	136	21042	12848	33.890,00
DÜKKAN	5	628	459	1.087,00
KONUT	288	21538	12203	33.741,00
ORTAK ALAN	0	0	0	36.822,80
TOPLAM	429	43.208,00	25.510,00	105.540,80

PROJE TOPLAM OFİS SAYISI	617
PROJE TOPLAM DÜKKAN SAYISI	11
PROJE TOPLAM KONUT SAYISI	288
PROJE TOPLAM ÜNİTE SAYISI	916

4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Yerinde yapılan incelemelerde konu projenin kaba inşaat halinde olduğu, bütün katların henüz oluşturulmadığı ve kat bölmelerinin yapılmadığı belirlenmiş olup, bu nedenle mevcut durumunun proje ile uyumlu olup olmadığı tespit edilememektedir. Mevcut durum itibarıyla inşaat yaklaşık %17 seviyelerindedir.

4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Yerinde yapılan incelemelerde konu projenin kaba inşaat halinde olduğu, bütün katların henüz oluşturulmadığı ve kat bölmelerinin yapılmadığı belirlenmiş olup, bu nedenle mevcut durumunun proje ile uyumlu olup olmadığı tespit edilememektedir. Değerleme konusu taşınmazlar için Çankaya Belediyesi İmar Arşivi'nde tadilat ruhsatı ve eki mimari projeler yer almaktadır. Proje genelinde değişiklik yapılmış bağımsız bölüm sayılarında ayrıca değişiklik bulunmaktadır. Mevcut kat irtifakının terkin edilerek tadilat ruhsatına ve eki mimari projelere göre tekrardan kat irtifakının kurulması ve yeni bağımsız bölüm niteliklerinin tapuda tescil edilmesi gerekmektedir.

4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu proje inşa halinde olup bütün katların henüz oluşturulmadığı ve kat bölmelerinin yapılmadığı belirlenmiştir.

BÖLÜM 5

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1. Güncel Değerleme Teknikleri

5.1.1. Maliyet Yöntemi

Maliyet yöntemi, fabrika, lojistik depo tipindeki gayrimenkullerin, inşaatı tamamlanmamış yatırım dönemindeki gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve piyasada emsali olmayan özel gayrimenkullerin değerlemesinde yaygın olarak kullanılır. Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

Bu yöntemde gayrimenkulün, belirli bir kalan ekonomik ömrünün olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete'de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Boş Arsa değerlemelerinde maliyet yöntemi uygun değildir.

5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

Konut, sahibi tarafından kullanılan işyeri ve arsa türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım emsal karşılaştırma yöntemidir. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma 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 kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı 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.

5.1.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Taşınmazlar gelir getiren cinsten mülkler ise- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- piyasa değerleri bulunurken gelir yöntemi uygulanır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık potansiyel brüt gelirinden, taşınmazın boşluk ve kira kayıplarından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı geliri ve arsa gelirinden oluşmaktadır.

5.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında konu taşınmazların değerine ulaşmak için; projenin mevcut durumu maliyet yöntemine göre belirlenmiştir. Mevcut kat irtifakına göre bağımsız bölümlerin tamamlanması durumunda oluşacak değerleri Emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenmiştir. Taşınmazların yer aldığı projenin net bugünkü değeri için Gelirlerin İndirgenmesi yaklaşımı kullanılmıştır.

16125 Ada, 4 parsel, A1 Blok, 192 ve 193 numaralı bağımsız bölümler üzerinde Satış Vaadi Şerhi" bulunması nedeniyle bu bağımsız bölümlerin değerleri tüm değerlendirme yöntemlerinde değerlendirme dışı tutulmuştur.

5.2.1. Maliyet Yöntemi

Konu taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde proje inşaatının yaklaşık %17 tamamlanma oranına sahip olduğu belirlenmiştir. Bu nedenle konu projenin %17 tamamlanma oranına göre ve tamamlanması halindeki değerleri ayrı ayrı hesaplanmıştır.

5.2.2. Arsa Emsalleri

Emsal	Açıklama	İlgili Kiş/Kurum-Telefon	Yüzölçümü(m ²)	Satış Değeri (TL)	Satışa Esas Birim Değer (TL/m ²)
Emsal 1	Değerleme konusunu taşınmaz ile aynı bölgede, 6850,000 m ² alanlı. Kentsel Servis Alanı, hmax: 16 kat, emsal 2,00 imarlı arsa 70.000.00-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır.	Emlak Ofisi 0532 506 97 97	6.850,00	70.000.000	10.219
Emsal 2	Taşınmazlara yakın konumda Ticaret imarlı 25.000 m ² Emsal:1,50 imarlı arsa 420.000.000 TL bedelle satılıktır.	GÖKHAN YILMAZ 0505 846 94 56	25000,00	420.000.000	16.800
Emsal 3	Değerleme konusunu taşınmaz ile aynı bölgede, 7000,00 m ² alanlı. Kentsel Servis Alanı, Emsal:2,30 imarlı arsa 69.000.000-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır.	Emlak Ofisi 0312 397 17 27	7000,00	69.000.000	9.857
Emsal 4	Taşınmazlara yakın konumda Ticaret imarlı 6.952 m ² arsa 70.000.000 TL bedelle satılıktır.	Emlak Ofisi 0530 408 40 43	6.952,00	70.000.000	10.069
Görüş 1	Bölge emlakcısı ile yapılan görüşmede konu taşınmazın bulunduğu bölgede yüksek kat imarlı, emsal 2.00-2.30 imarlı arsaların 13.000-14.000-TL/m ² birim fiyattan satış görebileceği beyanı alınmıştır.	Emlak Ofisi 0506 703 72 19			
Görüş 2	Bölge emlakcısı ile yapılan görüşmede konu taşınmazın bulunduğu bölgede yüksek kat imarlı, emsal 2.00-2.30 imarlı arsaların 13.000-15.000-TL/m ² birim fiyattan satış görebileceği beyanı alınmıştır.	Emlak Ofisi 0532 768 50 62			

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların arsa fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli satılık arsa nitelikli taşınmaz m² birim değerlerinin 9.857 TL/m²– 16.800 TL/m² aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4
Yüzölçüm (m ²)	6.850	25.000	7.000	6.952
İstenen Satış Fiyatı (TL)	70.000.000	420.000.000	69.000.000	70.000.000
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	10.219	16.800	9.857	10.069
Öngörülen Pazarlık Oranı	-7%	-5%	-5%	-5%
Alan Düzeltme Katsayısı	10%	20%	25%	20%
İmar Durumu Düzeltme Katsayısı	-2%	-2%	-2%	-2%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	10.321	18.984	11.631	11.378
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)				13.079

Emsal düzeltme tablosuna ve bölge emlakçılarında alınan görüşlere istinaden değerlendirme konusu taşınmazların arsa birim m² değeri **13.000 TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

Ada-Parsel	Arsa Alanı, m ²	Arsa Birim m ² Değeri TL	Toplam Arsa Değeri TL
16124 ada 5 parsel	9.350,00	13.000,00	121.550.000
16125 ada 4 parsel	7.428,93	13.000,00	96.576.090
Toplam Arsa Değeri			218.126.090
192 ve 193 nolu bağımsız bölümlerin arsa paylarına düşen toplam arsa değeri			477.880
Toplam Arsa Değeri (Arındırılmış)			217.648.210

5.2.3. Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi (Güncel Kat İrtifakına Göre)

Değerlemeye konu olan taşınmazın yerinde yapılan incelemelerine göre inşaatın tamamlanma oranı yaklaşık %17 olduğu tespit edilmiştir. Hazırlanan inşaat seviye tablosu ektedir. Ofis ve dükkan nitelikli taşınmazlar shell&core teslim edileceğinden birim maliyetlerinde bu durum göz önünde bulundurulmuştur.

Projede;

- Ofis alanları için birim maliyeti 4.000 TL/m²
- Dükkan alanları için birim maliyeti 4.000 TL/m²
- Ortak alanlar için birim maliyeti 2.750 TL/m² olarak belirlenmiştir.

ÜST YAPI MALİYETLERİ			
	Alan (m ²)	Birim Maliyet(TL/m ²)	Toplam Maliyet (TL)
Ofis Alanları Maliyeti	127.249,99	4.000,00	508.999.960
Dükkan Alanları Maliyeti	2.864,87	4.000,00	11.459.480
Ortak Alanlar Maliyeti	77.738,50	2.750,00	213.780.875
Toplam Üst Yapı Maliyeti	207.853,36		734.240.315

Yapılan hesaplamalara göre **207.853,36 m²** yapı alanı toplam yapı inşaat maliyeti **734.240.315 TL** olarak hesaplanmıştır.

Üst Yapı Maliyetine ek olarak alt yapı maliyetlerine ait tablo aşağıda verilmiş olup üst yapı maliyetleri toplam maliyetin %80'ini, alt yapı maliyetleri ise %20'sini oluşturacağı öngörülmüştür.

ALT YAPI MALİYETLERİ			
	Toplam Maliyete oranı	Alan	Toplam Maliyet (TL)
Toplam Üst Yapı Maliyeti	80%		734.240.315
PROJE	5%	207.853,36	45.890.020
KAZI VE HAFRİYAT	6%	207.853,36	55.068.024
ÇEVRE DÜZENLEMELERİ	7%	207.853,36	64.246.028
SATIŞ VE PAZARLAMA	2%	207.853,36	18.356.008
TOPLAM ALT+ÜST YAPI MALİYETİ	100%	207.853,36	917.800.394
%17 Tamamlanma Oranına Göre Güncel Maliyet			156.026.067

Maliyet Yönetimine Göre Tamamlanması Halindeki Değer(TL)	1.135.448.604
Maliyet Yönetimine Göre %17 Tamamlanma Oranı Toplam Değer(TL)	373.674.277

192 ve 193 nolu bağımsız bölümlerin Yapı Değerleri	1.019.360
---	------------------

Maliyet Yönetimine Göre Tamamlanması Halindeki Arındırılmış Değer(TL)	1.134.429.244
Maliyet Yönetimine Göre %17 Tamamlanma Oranı Arındırılmış Değer(TL)	372.654.917

5.2.4. Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi (20.04.2021 Tadilat Ruhsatlarına Göre)

Değerlemeye konu olan taşınmazın yerinde yapılan incelemelerine göre inşaatın tamamlanma oranı yaklaşık %17 olduğu tespit edilmiştir. Hazırlanan inşaat seviye tablosu ektedir. Ofis ve dükkan nitelikli taşınmazlar shell&core teslim edileceğinden birim maliyetlerinde bu durum göz önünde bulundurulmuştur..

Projede;

- Ofis alanları için birim maliyeti 4.000 TL/m²
- Dükkan alanları için birim maliyeti 4.000 TL/m²
- Konut alanları için birim maliyeti 4.250 TL/m²
- Ortak alanlar için birim maliyeti 2.750 TL/m² olarak belirlenmiştir.

ÜST YAPI MALİYETLERİ			
	Alan (m ²)	Birim Maliyet(TL/m ²)	Toplam Maliyet (TL)
Ofis Alanları Maliyeti	99.243,00	4.000,00	396.972.000
Dükkan Alanları Maliyeti	5.741,00	4.000,00	22.964.000
Konut Alanları Maliyeti	33.741,00	4.250,00	143.399.250
Ortak Alanlar Maliyeti	78.207,15	2.750,00	215.069.663
Toplam Üst Yapı Maliyeti	216.932,15		778.404.913

Yapılan hesaplamalara göre 216.932,15 m² yapı alanı için toplam yapı inşaat maliyeti **778.404.913 TL** olarak hesaplanmıştır.

Üst Yapı Maliyetine ek olarak alt yapı maliyetlerine ait tablo aşağıda verilmiş olup üst yapı maliyetleri toplam maliyetin %80'ini, alt yapı maliyetleri ise %20'sini oluşturacağı öngörülmüştür.

ALT YAPI MALİYETLERİ			
	Toplam Maliyete oranı	Alan	Toplam Maliyet (TL)
Toplam Üst Yapı Maliyeti	80%		778.404.913
PROJE	5%	216.932,15	48.650.307
KAZI VE HAFRİYAT	6%	216.932,15	58.380.368
ÇEVRE DÜZENLEMELERİ	7%	216.932,15	68.110.430
SATIŞ VE PAZARLAMA	2%	216.932,15	19.460.123
TOPLAM ALT+ÜST YAPI MALİYETİ	100%	216.932,15	973.006.141
%17 Tamamlanma Oranına Göre Güncel Maliyet			165.411.044

Maliyet Yönetimine Göre Tamamlanması Halindeki Değer(TL)	1.190.654.351
Maliyet Yönetimine Göre %17 Tamamlanma Oranı Toplam Değer(TL)	383.059.254

192 ve 193 nolu bağımsız bölümlerin Yapı Değerleri	1.040.000
---	------------------

Maliyet Yönetimine Göre Tamamlanması Halindeki Arındırılmış Değer(TL)	1.189.614.351
Maliyet Yönetimine Göre %17 Tamamlanma Oranı Arındırılmış Değer(TL)	382.019.254

5.2.5. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

5.2.5.1. Satılık Konut Emsalleri

	Konumu	Tip	Kat	Brüt Alan	Net Alan	İstene Değer	Brüt Birim Değer	Net Birim Değer	
Emsal 1	Emlak Ofisi (554) 571-7276	1071 Ankara Projesinde	4+1	18	240,00 m ²	200,00 m ²	4.950.000,00 TL	20.625,00 TL	24.750,00 TL
Emsal 2	Emlak Ofisi (545) 159-0759	1071 Ankara Projesinde	3+1	13	185,00 m ²	150,00 m ²	3.500.000,00 TL	18.918,92 TL	23.333,33 TL
Emsal 3	Emlak Ofisi (542) 312-4625	YDA Söğütözü Projesinde	4,5+1	28	250,00 m ²	218,00 m ²	5.250.000,00 TL	21.000,00 TL	24.082,57 TL
Emsal 4	Emlak Ofisi (532) 178-0707	Next Level Projesinde	1+1	10	116,00 m ²	90,00 m ²	3.600.000,00 TL	31.034,48 TL	40.000,00 TL
Emsal 5	Emlak Ofisi (532) 433-7230	Nova Tower Projesinde	5+1	28	350,00 m ²	310,00 m ²	8.500.000,00 TL	24.285,71 TL	27.419,35 TL
Emsal 6	Emlak Ofisi (533) 552-7389	Prime Residence Projesinde	5+1	11	522,00 m ²	412,00 m ²	4.600.000,00 TL	8.812,26 TL	11.165,05 TL
Emsal 7	Emlak Ofisi (532) 454-7730	YDA Söğütözü Projesinde	4+1	4	220,00 m ²	198,00 m ²	3.995.000,00 TL	18.159,09 TL	20.176,77 TL
Emsal 8	Sahibinden	Next Level Projesinde	1+1	11	117,00 m ²	95,00 m ²	3.500.000,00 TL	29.914,53 TL	36.842,11 TL
Emsal 9	Emlak Ofisi (536) 987-9030	1071 Ankara Projesinde	4+1	18	225,00 m ²	200,00 m ²	4.500.000,00 TL	20.000,00 TL	22.500,00 TL
ORTALAMALAR					247,22 m²	208,11 m²	4.710.555,56 TL	21.416,67 TL	25.585,46 TL

Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikteki projelerde yer alan satılık konut nitelikli taşınmaz net m² birim değerlerinin 11.165 TL/m²– 40.000 TL/m olduğu bilgisi edinilmiştir.

5.2.5.2. Satılık Ofis Emsalleri

	Konumu	Kat	Brüt Alan	İstenen Değer	Brüt Birim Değer
Emsal 1 Emlak Ofisi (534) 855-2472	1071 Ankara Projesinde	20	200,00 m ²	5.400.000,00 TL	27.000,00 TL
Emsal 2 Emlak Ofisi (507) 701-6470	Next Level Projesinde	4	151,00 m ²	4.750.000,00 TL	31.456,95 TL
Emsal 3 Emlak Ofisi (532) 371-4009	Paragon Tower Projesinde	10	78,00 m ²	2.010.000,00 TL	25.769,23 TL
Emsal 4 Emlak Ofisi (542) 412-6306	1071 Ankara Projesinde	9	152,00 m ²	3.250.000,00 TL	21.381,58 TL
Emsal 5 Emlak Ofisi (532) 451-8318	Ulusoy Plaza	9	200,00 m ²	3.250.000,00 TL	16.250,00 TL
Emsal 6 Emlak Ofisi (532) 628-4202	Kale Ofis	4	130,00 m ²	2.470.000,00 TL	19.000,00 TL
Emsal 7 Emlak Ofisi (532) 628-4202	Kale Ofis	15	250,00 m ²	5.275.000,00 TL	21.100,00 TL
Emsal 8 Sahibinden (532) 219-1473	Ege Plaza	16	167,00 m ²	3.600.000,00 TL	21.556,89 TL
Emsal 9 Emlak Ofisi (533) 642-8606	Regnum Sky Tower	7	200,00 m ²	5.000.000,00 TL	25.000,00 TL
Emsal 9 Emlak Ofisi (538) 430-7797	Green Office	7	170,00 m ²	4.000.000,00 TL	23.529,41 TL
Emsal 10 Emlak Ofisi (542) 325-0638	Via Twins	6	170,00 m ²	4.600.000,00 TL	27.058,82 TL
Emsal 11 Emlak Ofisi (542) 325-0638	Koç Kuleleri	5	175,00 m ²	4.650.000,00 TL	26.571,43 TL
Emsal 12 Emlak Ofisi (551) 862-5897	Çakıroğlu Plaza	2	260,00 m ²	3.600.000,00 TL	13.846,15 TL
ORTALAMALAR			160,22 m²	3.988.846,15 TL	25.288,58 TL

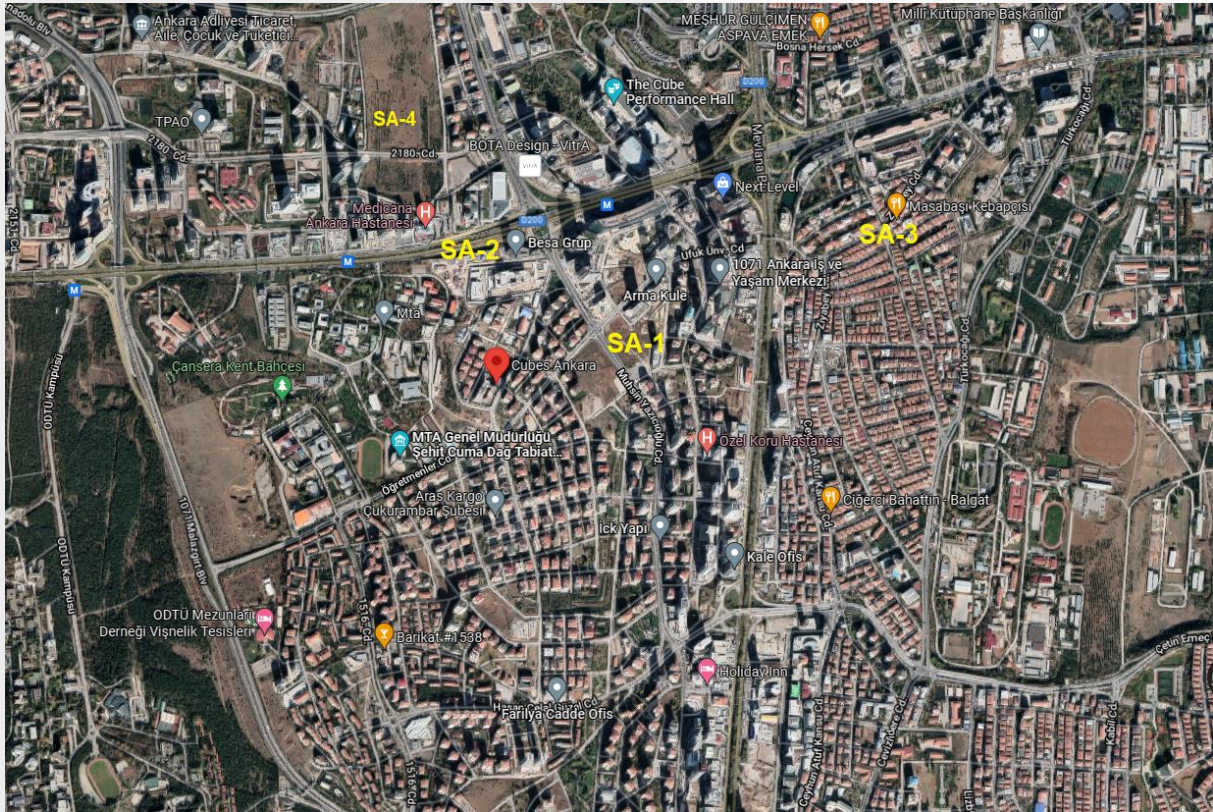
Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikteki projelerde yer alan satılık ofis nitelikli taşınmaz m² birim değerlerinin 13.846 TL/m²– 31.456 TL/m olduğu bilgisi edinilmiştir.

5.2.5.3. Satılık Dükkan Emsalleri

	Konumu	Kat	İndirgenmiş Brüt Alan	İstenen Değer	Pazarlıklı Değer	Pazarlıklı Birim Değer
Emsal 1 Emlak Ofisi (533) 966-1522	Yakın Konumda	Zemin	200,00 m ²	5.400.000,00 TL	4.860.000,00 TL	24.300,00 TL
Emsal 2 Emlak Ofisi (542) 833-4832	Yakın Konumda	Bodrum: 200 m ² Zemin: 200 m ² Asma: 200 m ²	340,00 m ²	6.000.000,00 TL	5.700.000,00 TL	16.764,71 TL
Emsal 3 Emlak Ofisi (532) 425-3125	Yakın Konumda	Zemin	750,00 m ²	15.500.000,00 TL	13.950.000,00 TL	18.600,00 TL
Emsal 4 Emlak Ofisi (533) 966-1522	Yakın Konumda	Zemin	270,00 m ²	7.000.000,00 TL	6.300.000,00 TL	23.333,33 TL
Emsal 5 Emlak Ofisi (532) 557-5353	Yakın Konumda	Zemin	690,00 m ²	14.900.000,00 TL	13.410.000,00 TL	19.434,78 TL
Emsal 6 Emlak Ofisi (534) 855-2472	Mühsin Yazıcıoğlu Caddesi	Zemin	350,00 m ²	20.000.000,00 TL	18.000.000,00 TL	51.428,57 TL
Emsal 7 Emlak Ofisi (534) 855-2472	Mühsin Yazıcıoğlu Caddesi	Bodrum: 600 m ² Zemin: 150 m ²	630,00 m ²	20.000.000,00 TL	18.000.000,00 TL	28.571,43 TL
Emsal 8 Emlak Ofisi (506) 843-8586	1425 Cadde Üzerinde	Bodrum:270 m ² Zemin: 137 m ²	191,00 m ²	4.650.000,00 TL	4.185.000,00 TL	21.910,99 TL
Emsal 9 Emlak Ofisi (543) 274-0482	Yakın Konumda	Zemin	220,00 m ²	5.940.000,00 TL	5.346.000,00 TL	24.300,00 TL
ORTALAMALAR			404,56 m²	11.043.333,33 TL		25.404,87 TL

Bölgede yer alan satışa konu emsal dükkanlar incelenmiş olup, konu taşınmazdaki ticari alanlarla bire bir örtüşmemesi nedeni ile emsallerin konumuna, reklam kabiliyetine, büyüklüğüne, kullanım durumuna ve karma projede bulunma şerefinessine göre uyumlaştırılarak m2 satış bedeli belirlenmiştir.

5.2.5.4. Emsal Krokisi





Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde konumlu nitelikli karma projelerinde, lüks segmentte konutlar hem ofis hem konut kullanımında tasarlanan ofisler ve de ticari birimler tasarlanmıştır. Daire tipleri metrekare bazında ve müşteri ihtiyaçlarına göre farklılık göstermektedir. Ofisler ise farklı ihtiyaçlara yönelik olarak modüler tasarlanmış olup satış tipleri (Kat bazında, yarım kat, stüdyo vb. gibi) alıcıya göre şekillenmektedir.

5.2.5.5. Şerefiyelendirme Çalışması (Mevcut Kat İrtifakına Göre)

Aynı proje çatısı altında inşa edilen gayrimenkullerin değerleri, değer üzerinde etkili olan faktörler ve bu faktörlerin değer üzerindeki etkileme oranları nedeniyle farklılık göstermektedir. Bir proje çatısı altında bulunan gayrimenkullerin talep değer farklılığı şerefiye olarak tanımlanır. Gayrimenkul değerlemede aynı değer üzerinde etkili olan faktörler çeşitlilik göstermekte olup, kesin bir modelleme yapılamamaktadır. Şerefiye hesabı gayrimenkul değerlemede matematiksel modellemeye imkân tanınması nedeniyle önemlidir.

Bu çalışmada, aynı projede yer alan birden fazla gayrimenkulün değerlemede değer farklılıklarını yaratan şerefiye kriterleri ve bu kriterlerin değeri etkileme oranları incelenmiştir.

Şerefiyelendirmenin gayrimenkul değerine ulaşmak için temel oluşturması ve değere ulaşmakta kullanılan bir yöntem olması nedeniyle çalışmada değerlendirme yöntemleri kavramsal olarak irdelenmiştir.

Ayrıca değeri etkileyen kriterlerin ve bu kriterlerin değer üzerindeki etkilerinin değerlendirilecek gayrimenkulün niteliğine ve gayrimenkullerin bulunduğu bölgeye göre çeşitlilik gösterebileceği vurgulanmış ve buna göre konutların ve ticari gayrimenkullerin değerini etkileyen faktörler ayrı ayrı incelemiştir.

Şerefiyelendirme çalışmalarında saha çalışmaları yapılarak şerefiye kriterlerinin seçiminde ve ağırlıklarının tespitinde gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki arz ve talep dengesinin şerefiyelendirme çalışmasının temelini oluşturduğu ve en önemli süreçlerinden biri olduğu vurgulanmıştır. Araştırma sonuçlarına göre aynı projede yer alan birden fazla gayrimenkul için yapılan değerlendirme çalışmalarında şerefiyelendirme kriterlerinin ve bu kriterlerin değer üzerinde birbirlerine göre ağırlıklarının gayrimenkullerin fonksiyonlarına ve gayrimenkullerin içinde yer aldığı pazardaki arz ve talep dengesine göre farklılık göstermesi nedeniyle söz konusu şerefiyelendirme çalışmalarının bölgesel analiz çalışmalarının sonuçları kullanılarak hazırlanması gerekmektedir.

Ofis Şerefiyelendirme Kullanılan Faktörler

Değerleme çalışmasında şerefiye oranlarının ve şerefiyelendirilmiş birim satış fiyatlarının hesaplanmasında ofis ve konutlar için 4 adet faktör kullanılmıştır.

- 1- Alan
- 2- Proje İçi Konum
- 3- Bulunduğu Kat
- 4- Cephe

Yapılan emsal araştırmaları sonucunda **ofis**, **homeofis** ve **konut** nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme taban baz birim değeri aşağıdaki şekilde baz alınmıştır.

Ofisler : 14.850 TL/m²

Homeofis : 15.300 TL/m²

Konut : 15.300 TL/m²

Şerefiyelendirme faktörleri aşağıda gibi baz alınmıştır.

PUANLAMA KRİTERLERİ TABLOSU							
Kat	Puan	Yön	Puan	Alan	Puan	Konum	Puan
1--5	0,0%	KUZEYDOĞU	2,0%	200 m ² den Küçük	1,0%	Köşe	3,0%
6--10	2,0%	KUZEYBATI	3,0%	150-200 m ² arası	3,0%	Ara	0,0%
11--15	5,0%	DOĞU	4,0%	100-150 m ² arası	7,0%		
16--20	8,0%	BATI	5,0%	50-100 m² arası	11,0%		
21--25	11,0%	GÜNEYDOĞU	6,0%	50 m ² 'den Küçük	14,0%		
25 ÜSTÜ	16,0%	GÜNEYBATI	7,0%				
BODRUM	0,0%						

Mevcut kat irtifakına göre 16125 ada 4 Parsel A1 ve A2 blok Ofis nitelikli taşınmazların tamamlanması durumunda oluşacak hasılat değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. Ayrıca A1 blok 192 ve 193 bağımsız bölümlerin hasılat değerleri düşülerek toplam **1.133.370.000,-TL** olarak belirlenmiştir. Detaylı tablo rapor eklerindedir.

	TABAN BAZ BİRİM DEĞER ÜZERİNDEN TOPLAM DEĞERİ	ŞEREFİYELENDİRİLMİŞ TOPLAM DEĞER	YUVARLANMIŞ SATIŞ DEĞERİ	BİRİM FİYAT DEĞERİ
TOPLAMLAR	960.054.876	1.138.843.900	1.138.850.000	17.898
A1 Blok 192 ve 193 nolu bağımsız bölümler hariç değerler	955.304.955	1.133.363.096	1.133.370.000	17.618

Mevcut kat irtifakına göre 16124 ada 5 Parsel B1 ve B2 blok Ofis nitelikli taşınmazların tamamlanması durumunda oluşacak hasılat değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. Toplam hasılat değeri **1.071.370.000,-TL** olarak belirlenmiştir. Detaylı tablo rapor eklerindedir.

	TABAN BAZ BİRİM DEĞER ÜZERİNDEN TOPLAM DEĞERİ	ŞEREFİYELENDİRİLMİŞ TOPLAM DEĞER	YUVARLANMIŞ SATIŞ DEĞERİ	BİRİM FİYAT DEĞERİ
TOPLAMLAR	929.607.476	1.071.415.396	1.071.370.000	17.377

Dükkan Şerefiyelendirme Kullanılan Faktörler

Değerleme çalışmasında şerefiye oranlarının ve şerefiyelendirilmiş birim satış fiyatlarının hesaplanmasında dükkanlar için 4 adet faktör kullanılmıştır.

- 1- Alan
- 2- Kat
- 3- Konumu
- 4- Cephe

Yapılan emsal araştırmaları sonucunda **Dükkan** nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme taban baz birim değeri **20.000 TL/m²** olarak baz alınmıştır.

Şerefiyelendirme faktörleri aşağıda gibi baz alınmıştır.

PUANLAMA KRİTERLERİ TABLOSU							
Kat	Puan	Yön	Puan	Alan	Puan	Konum	Puan
Zemin	10,0%	Cadde	10,0%	100 m ² den Küçük	10,0%	Köşe	10,0%
Bodrum	5,0%	Sokak	5,0%	100-200 m ² arası	7,0%	Ara	5,0%
		İç Avlu	5,0%	200-500 m ² arası	5,0%		
				500 m ² 'den büyük	4,0%		

Mevcut kat irtifakına göre 16124 ada 5 Parsel B1 ve B2 blok, 16125 ada 4 parsel A1 ve A2 blok Dükkan nitelikli taşınmazların tamamlanması durumunda oluşacak hasılat değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. Toplam hasılat değeri **60.265.000,-TL** olarak belirlenmiştir. Detaylı tablo rapor eklerindedir.

	Taban Baz Birim Değer Üzerinden Toplam Değer Değeri	Şerefiyelendirilmiş Toplam Değer	Yuvarlanmış Satış Değeri	Birim Fiyat Değeri
TOPLAMLAR	48.905.800	60.261.470	60.265.000	24.645

Mevcut Kat İrtifakına göre toplam özet tablolar aşağıdaki gibidir.

Blok	Nitelik	Satılabilir Toplam Alan (m ²)	Genel Ortak Alan(m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Toplam Değer(TL)
A BLOK	OFİS	64.650,16	36.539,56	101.585,37	1.138.850.000 ₺
	DÜKKAN	395,65			10.520.000 ₺
B BLOK	OFİS	62.599,83	41.198,94	106.267,99	1.071.370.000 ₺
	DÜKKAN	2.469,22			49.745.000 ₺
TOPLAM		130.114,86	77.738,50	207.853,36	2.270.485.000 ₺

Mevcut kat irtifakına göre değerlendirme konusu ofis ve dükkan nitelikli taşınmazların tamamlanması durumunda oluşacak toplam hasılat değeri **2.270.485.000,- TL** olarak belirlenmiştir.

A1 blok 192 ve 193 nolu bağımsız bölümlerin değerlerinin düşülmüş hali ile toplam hasılat değeri **2.265.005.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

5.2.5.6. Şerefiyelendirme Çalışması (20.04.2021 Tarihli Ruhsatlara Göre - Bilgi Amaçlı)

20.04.2021 tarihli tadilat ruhsatı ve eki mimari projeye göre 16125 ada 4 Parsel A1 ve A2 blok Ofis nitelikli taşınmazların tamamlanması durumunda oluşacak hasılat değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. Ayrıca A1 blok 192 ve 193 bağımsız bölümlerin hasılat değerleri düşülerek toplam **1.193.485.000-TL** olarak belirlenmiştir. Detaylı tablo rapor eklerindedir.

	TABAN BAZ BİRİM DEĞER ÜZERİNDEN TOPLAM DEĞERİ	ŞEREFİYELENDİRİLMİŞ TOPLAM DEĞER	YUVARLANMIŞ SATIŞ DEĞERİ	Birim Fiyat Değeri
TOPLAMLAR	1.027.691.100	1.197.998.649	1.198.160.000	18.057
A1 Blok 192 ve 193 nolu bağımsız bölümler hariç değerler	1.023.713.100	1.193.323.428	1.193.485.000	17.715

16124 ada 5 Parsel B1 ve B2 blok Ofis ve Konut nitelikli taşınmazların tamamlanması durumunda oluşacak hasılat değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. Toplam hasılat değeri **1.113.535.000,-TL** olarak belirlenmiştir. Detaylı tablo rapor eklerindedir.

	TABAN BAZ BİRİM DEĞER ÜZERİNDEN TOPLAM DEĞERİ	ŞEREFİYELENDİRİLMİŞ TOPLAM DEĞER	YUVARLANMIŞ SATIŞ DEĞERİ	Birim Fiyat Değeri
TOPLAMLAR	970.492.050	1.113.431.616	1.113.535.000	17.353

Dükkan Şerefiyelendirme Kullanılan Faktörler

Yapılan emsal araştırmaları sonucunda **Dükkan** nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme taban baz birim değeri **20.000 TL/m²** olarak baz alınmıştır.

20.04.2021 tarihli tadilat ruhsatı ve eki mimari projeye göre 16124 ada 5 Parsel B1 ve B2 blok, 16125 ada 4 parsel A1 ve A2 blok Dükkan nitelikli taşınmazların tamamlanması durumunda oluşacak hasılat değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. Toplam hasılat değeri **143.740.000,-TL** olarak belirlenmiştir. Detaylı tablo rapor eklerindedir.

	Taban Baz Birim Değer Üzerinden Toplam Değer Değeri	Şerefiyelendirilmiş Toplam Değer	Yuvarlanmış Satış Değeri	Birim Fiyat Değeri
TOPLAMLAR	114.820.000	143.741.000	143.740.000	25.037

20.04.2021 tarihli tadilat ruhsatı ve eki mimari projeye göre toplam özet tablolar aşağıdaki gibidir.

Blok	Nitelik	Satılabilir Toplam Alan (m ²)	Genel Ortak Alan(m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Toplam Değer(TL)
A BLOK	OFİS VE KONUT	67.631,00	36.822,80	105.540,80	1.198.160.000 ₺
	DÜKKAN	1.087,00			28.665.000 ₺
B BLOK	OFİS	65.353,00	41.384,35	111.391,35	1.113.535.000 ₺
	DÜKKAN	4.654,00			115.075.000 ₺
TOPLAM		138.725,00	78.207,15	216.932,15	2.455.435.000 ₺

20.04.2021 tarihli tadilat ruhsatı ve eki mimari projeye göre değerlendirme konusu ofis, konut ve dükkan nitelikli taşınmazların tamamlanması durumunda oluşacak toplam hasılat değeri **2.455.435.000,- TL** olarak belirlenmiştir.

A1 blok 192 ve 193 nolu bağımsız bölümlerin değerlerinin düşülmüş hali ile toplam hasılat değeri **2.450.760.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

5.2.6. Proje Geliştirme Yöntemi

5.2.6.1. Güncel kat İrtifakına Göre Proje Geliştirme Yöntemi

Proje Geliştirme yönteminde değerlendirme konusu taşınmazların inşa edilmesi için gereken inşaat maliyeti ve bağımsız bölümlerin fonksiyonlarına göre satış değerleri dikkate alınarak projenin net bugünkü değeri yaklaşık olarak hesaplanmıştır.

PROJE BİLGİLERİ	
Parseller Toplam Alanı	16.778,93
16125 ADA 4 PARSEL OFİS ALANI	64.650,16
16125 ADA 4 PARSEL DÜKKAN ALANI	395,65
16125 ADA 4 PARSEL ORTAK ALAN	36.539,56
16124 ADA 5 PARSEL OFİS ALANI	62.599,83
16124 ADA 5 PARSEL DÜKKAN ALANI	2.469,22
16124 ADA 5 PARSEL ORTAK ALAN	41.198,94
TOPLAM İNŞAAT ALANI, m2	207.853,36

Projede;

- Ofis alanları için m2 birim inşaat maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda 4.000,-TL/ m²
- Dükkan alanları için m2 birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda 4.000,-TL/ m²
- Ortak alanlar için m2 birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda 2.750,-TL/m² olarak baz alınmıştır.

Ofis ve dükkan nitelikli taşınmazlar shell&core teslim edileceğinden birim maliyetlerinde bu durum göz önünde bulundurulmuştur.

Üst Yapı Maliyeti				
Unsur	Birim Maliyet (TL/m ²)	İnşaat Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Üst Yapı Birim Maliyeti(TL/m ²)
Ofis	4.000	127.249,99	508.999.960	3.532,49
Dükkan	4.000	2.864,87	11.459.480	
Ortak Alanlar	2.750	77.738,50	213.780.875	
Toplamlar		207.853,36	734.240.315	

Hesaplamalar sonucunda güncel kat irtifakı projesine göre **207.853,36 m2** inşaat alanı için; ortalama m² birim inşaat maliyeti 3.532.49,-TL/m², toplam yapı inşaat maliyeti ise **734.240.315,-TL** olarak hesaplanmıştır. Ayrıca, üst maliyetlerine ek olarak kazı-hafriyat, çevre düzenlemeleri, satış ve pazarlama gibi alt yapı maliyetleri de öngörülmüş ve aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Üst yapı inşaat maliyetlerinin toplam maliyetin %80'i olacağı, diğer %20'lik kısmın ise alt yapı maliyetlerini kapsayacağı öngörülmüştür.

Alt Yapı Maliyetleri			
Unsur	Birim Maliyet (TL/m ²)	İnşaat Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)
Üst Yapı Maliyetleri Toplamı	80%	207.853,36	734.240.315
PROJE	5%	207.853,36	45.890.020
KAZI VE HAFRİYAT	6%	207.853,36	55.068.024
ÇEVRE DÜZENLEMELERİ	7%	207.853,36	64.246.028
SATIŞ VE PAZARLAMA	2%	207.853,36	18.356.008
PROJE TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	100%	207.853,36	917.800.394

Projenin %100 tamamlanması için gerekli toplam maliyeti **917.800.394,-TL** olarak hesaplanmıştır. Mahallen yapılan incelemelerde projenin %17 tamamlanma oranına sahip olduğu belirlenmiş olup, %17 tamamlanma oranına göre inşaat maliyeti **156.026.067,-TL** olarak hesaplanmıştır.

MALİYET DAĞILIMLARI					
Unsur	İnşaat Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Unsur Maliyet Oranı(%)	Toplam İnşaat Maliyeti Üzerinden Unsur Ortalama Maliyeti(TL)	Toplam İnşaat Maliyeti Üzerinden Unsur Ortalama Birim Maliyet (TL/m ²)
Ofis	127.249,99	508.999.960	69,32%	636.249.950	5.000
Dükkan	2.864,87	11.459.480	1,56%	14.324.350	5.000
Ortak Alanlar	77.738,50	213.780.875	29,12%	267.226.094	3.438
TOPLAM MALİYET	207.853,36	734.240.315,00	100%	917.800.393,75	4.415,61

Projenin inşaatının 2023 yılsonunda tamamlanacağı varsayılmış olup, yıllar itibari ile tamamlanma oranları ve tamamlanan kısım maliyetleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Mahallen yapılan incelemelerde projenin %17 tamamlanma oranına sahip olduğu belirlenmiş olup, 31.12.2021 tarihli maliyet değeri bu orana göre esas alınmıştır. İlerleyen yıllarda ise sırası ile %4,45, %41,74 ve %53,81 olarak hesaplamalara dahil edilmiştir.

YILLARA GÖRE İNŞAAT TAMAMLANMA ORAN VE MALİYETLERİ					
YILLAR	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	TOPLAM
Tamamlanma Oranları	4,45%	41,74%	53,81%	0,00%	100,00%
İnşaat Maliyeti(TL)	917.800.394	1.055.470.453	1.213.791.021		
Yıllara Göre İnşaat Maliyeti, TL	40.842.118	440.553.367	653.140.948		1.134.536.433

Mevcut kat irtifakına esas mimar projede belirtilen ofis ve dükkân nitelikli bağımsız birimlerin net m2 alanlarına kendi ortak alanları da eklenerek satılabilir/kiralananabilir alanlar tespit edilmiştir. Konu bağımsız bölümlerin blok ve fonksiyon bazlı satış alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Blok	Nitelik	Satılabilir Toplam Alan (m ²)	Genel Ortak Alan(m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
A BLOK	OFİS	64.650,16	36.539,56	101.585,37
	DÜKKAN	395,65		
B BLOK	OFİS	62.599,83	41.198,94	106.267,99
	DÜKKAN	2.469,22		
TOPLAM		130.114,86	77.738,50	207.853,36

KABULLER	
Satılabilir Ofis Alanı (m ²)	126.930
Ofis Birim m ² Değeri	17.898
Satılabilir Dükkan Alanı m ²	2.865
Dükkan Birim m ² Değeri	24.645
İnşaat Maliyeti Artış Oranı (%)	15,00%
Satış Fiyatı Artış Oranı, %	15,00%

Satılabilir ofis alanlarından 192 ve 193 numaralı bağımsız bölümlerin satılabilir alanı düşülmüştür.(319,86 m²)

Proje maliyetlerinin her yıl %17, satış gelirlerinin ise %17 oranında artacağı varsayılmıştır.

Konu projede konumlandırılacak olan ofis ve dükkanlar için yıllar itibari ile m2 satış bedelleri, satış oranı ve satış geliri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

YILLAR	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	TOPLAM
Ofis Satışları (TL/m ²)	17.898	20.583	23.671	27.221	
Yıllara Göre Ofis Satış Oranları	7,16%	26,18%	35,53%	31,13%	100,00%
Yıllara Göre Satılan Ofis Alanı	9.088	33.230	45.098	39.513	126.930,13
Yıllara Göre Ofis Satış Gelirleri	162.663.416	683.981.490	1.067.499.683	1.075.596.817	2.989.741.407
Dükkan Satışları (TL/m ²)	24.645	28.342	32.593	37.482	
Yıllara Göre Dükkan Satış Oranları	7,16%	26,18%	35,53%	31,13%	100,00%
Yıllara Göre Satılan Dükkan Alanı	205,12	750,02	1017,89	891,83	2.864,87
Yıllara Göre Dükkan Satış Gelirleri	5.055.367	21.257.255	33.176.502	33.428.151	92.917.276
TOPLAMLAR	167.718.784	705.238.746	1.100.676.186	1.109.024.968	3.082.658.683

Proje bünyesinde yer alması planlanan;

Ofislerin dükkanların satışlarına proje inşa halindeyken 2021 yılında başlanacak olup, inşaatın tamamlanmasının ardından 2024 yılında satışların tamamlanacağı öngörülmüştür. Tüm satışların 4 yıl içerisinde tamamlanacağı öngörülmüştür.

Finansal Veriler

İndirgeme Oranı	25,0%
2 Yıllık Tahvil Getiri Oranı,	23,14%
5 Yıllık Tahvil Getiri Oranı, %	24,06%
Ortalama Tahvil Getiri Oranı, %	23,60%
Risk Prim Oranı, %	1,40%
Kupon Dönemi	6 Ay

24.12.2021 tarihinde 2 ve 5 yıllık Devlet tahvilleri verileri baz alınmıştır.

NAKİT AKIŞ PROJEKSİYONU	1	2	3	4
YILLAR	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
PROJE OFİS SATIŞ GELİRLERİ (TL)	162.663.416	683.981.490	1.067.499.683	1.075.596.817
PROJE DÜKKAN SATIŞ GELİRİ (TL)	5.055.367	21.257.255	33.176.502	33.428.151
PROJE İNŞAAT MALİYETİ (TL)	-40.842.118	-440.553.367	-653.140.948	0
NET NAKİT AKŞLARI (EBITDA)	126.876.666	264.685.379	447.535.237	1.109.024.968
İndirgeme Oranı	25,00%			
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	1.192.521.272			

Değerleme konu projenin mevcut kat irtifakına esas ruhsat ve eki mimari projelere göre yapılan çalışma ve varsayımlar sonucunda net bugünkü değer **1.192.521.272,-TL** olarak hesaplanmıştır.

5.2.6.2. 20.04.2021 Tarihli Ruhsatlara Göre Proje Geliştirme Yöntemi(Bilgi Amaçlı)

Proje Geliştirme yönteminde değerlendirme konusu taşınmazların inşa edilmesi için gereken inşaat maliyeti ve bağımsız bölümlerin fonksiyonlarına göre satış değerleri dikkate alınarak projenin net bugünkü değeri yaklaşık olarak hesaplanmıştır.

PROJE BİLGİLERİ	
Parseller Toplam Alanı	16.778,93
16125 ADA 4 PARSEL OFİS ve KONUT ALANI	67.631,00
16125 ADA 4 PARSEL DÜKKAN ALANI	1.087,00
16125 ADA 4 PARSEL ORTAK ALAN	36.822,80
16124 ADA 5 PARSEL OFİS ALANI	65.693,00
16124 ADA 5 PARSEL DÜKKAN ALANI	4.654,00
16124 ADA 5 PARSEL ORTAK ALAN	41.044,35
TOPLAM İNŞAAT ALANI, m2	216.932,15

Projede;

- Ofis alanları için m2 birim inşaat maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda 4.000,-TL/ m²
- Dükkan alanları için m2 birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda 4.000,-TL/ m²
- Konut alanları için m2 birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda 4.250,-TL/ m²
- Ortak alanlar için m2 birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda 2.750,-TL/m² olarak baz alınmıştır.
- Tabloda ofis ve konutlar aynı bölümde değerlendirildiğinden ortalama birim maliyet olarak 4.125 TL/m² olarak baz alınmıştır.

Ofis ve dükkan nitelikli taşınmazlar shell&core teslim edileceğinden birim maliyetlerinde bu durum göz önünde bulundurulmuştur.

Üst Yapı Maliyeti				
Unsur	Birim Maliyet (TL/m ²)	İnşaat Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Üst Yapı Birim Maliyeti(TL/m ²)
Ofis ve Konut	4.125	132.984,00	548.559.000	3.625,98
Dükkan	4.000	5.741,00	22.964.000	
Ortak Alanlar	2.750	78.207,15	215.069.663	
Toplamlar		216.932,15	786.592.663	

Hesaplamalar sonucunda 20.04.2021 tarihli ruhsat ve eki mimari projesine göre **216.932,15 m2** inşaat alanı için; ortalama m² birim inşaat maliyeti 3.625,98-TL/m², toplam yapı inşaat maliyeti ise **786.592.663,-TL** olarak hesaplanmıştır. Ayrıca, üst maliyetlerine ek olarak kazı-hafriyat, çevre düzenlemeleri, satış ve pazarlama gibi alt yapı maliyetleri de öngörülmüş ve aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Üst yapı inşaat maliyetlerinin toplam maliyetin %80'i olacağı, diğer %20'lik kısmın ise alt yapı maliyetlerini kapsayacağı öngörülmüştür.

Alt Yapı Maliyetleri			
Unsur	Birim Maliyet (TL/m ²)	İnşaat Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)
Üst Yapı Maliyetleri Toplamı	80%	216.932,15	786.592.663
PROJE	5%	216.932,15	49.162.041
KAZI VE HAFRİYAT	6%	216.932,15	58.994.450
ÇEVRE DÜZENLEMELERİ	7%	216.932,15	68.826.858
SATIŞ VE PAZARLAMA	2%	216.932,15	19.664.817
PROJE TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	100%	216.932,15	983.240.828

Projenin %100 tamamlanması için gerekli toplam maliyeti **983.240.828,-TL** olarak hesaplanmıştır. Mahallen yapılan incelemelerde projenin %17 tamamlanma oranına sahip olduğu belirlenmiş olup, %17 tamamlanma oranına göre inşaat maliyeti **167.150.941,-TL** olarak hesaplanmıştır.

MALİYET DAĞILIMLARI					
Unsur	İnşaat Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Unsur Maliyet Oranı(%)	Toplam İnşaat Maliyeti Üzerinden Unsur Ortalama Maliyeti(TL)	Toplam İnşaat Maliyeti Üzerinden Unsur Ortalama Birim Maliyet (TL/m ²)
Ofis ve Konut	132.984,00	548.559.000	69,74%	685.698.750	5.156
Dükkan	5.741,00	22.964.000	2,92%	28.705.000	5.000
Ortak Alanlar	78.207,15	215.069.663	27,34%	268.837.078	3.438
TOPLAM MALİYET	216.932,15	786.592.662,50	100%	983.240.828,13	4.532,48

Projenin inşaatının 2023 yılsonunda tamamlanacağı varsayılmış olup, yıllar itibari ile tamamlanma oranları ve tamamlanan kısım maliyetleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Mahallen yapılan incelemelerde projenin %17 tamamlanma oranına sahip olduğu belirlenmiş olup, 31.12.2021 tarihli maliyet değeri bu orana göre esas alınmıştır. İlerleyen yıllarda ise sırası ile %4,45, %41,74 ve %53,81 olarak hesaplamalara dahil edilmiştir.

YILLARA GÖRE İNŞAAT TAMAMLANMA ORAN VE MALİYETLERİ					
YILLAR	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	TOPLAM
Tamamlanma Oranları	4,45%	41,74%	53,81%	0,00%	100,00%
İnşaat Maliyeti(TL)	983.240.828	1.130.726.952	1.300.335.995		
Yıllara Göre İnşaat Maliyeti, TL	43.754.217	471.965.430	699.710.799	0	1.215.430.446

20.04.2021 tarihli ruhsat ve eki mimari projede belirtilen ofis, konut ve dükkan nitelikli bağımsız birimlerin net m2 alanlarına kendi ortak alanları da eklenerek satılabilir/kiralanabilir alanlar tespit edilmiştir. Konu bağımsız bölümlerin blok ve fonksiyon bazlı satış alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Blok	Nitelik	Satılabilir Toplam Alan (m ²)	Genel Ortak Alan(m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
A BLOK	OFİS VE KONUT	67.631,00	36.822,80	105.540,80
	DÜKKAN	1.087,00		
B BLOK	OFİS	65.353,00	41.384,35	111.391,35
	DÜKKAN	4.654,00		
TOPLAM		138.725,00	78.207,15	216.932,15

KABULLER	
Satılabilir Ofis ve Konut Alanı (m ²)	132.724
Ofis Birim m ² Değeri	18.057
Satılabilir Dükkan Alanı m ²	5.741
Dükkan Birim m ² Değeri	25.037
İnşaat Maliyeti Artış Oranı (%)	15,00%
Satış Fiyatı Artış Oranı, %	15,00%

Satılabilir ofis alanlarından 192 ve 193 numaralı bağımsız bölümlerin satılabilir alanı düşülmüştür.(260 m²)

Proje maliyetlerinin her yıl %17, satış gelirlerinin ise %17 oranında artacağı varsayılmıştır.

Konu projede konumlandırılacak olan ofis ve dükkanlar için yıllar itibari ile m2 satış bedelleri, satış oranı ve satış geliri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

YILLAR	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	TOPLAM
Ofis Satışları (TL/m ²)	18.057	20.765	23.880	27.462	
Yıllara Göre Ofis ve Konut Satış Oranları	7,16%	26,18%	35,53%	31,13%	100,00%
Yıllara Göre Satılan Ofis ve Konut Alanı	9.503	34.747	47.157	41.317	132.724,0
Yıllara Göre Ofis ve Konut Satış Gelirleri	171.594.482	721.535.623	1.126.110.955	1.134.652.663	3.153.893.722
Dükkan Satışları (TL/m ²)	25.037	28.793	33.112	38.079	
Yıllara Göre Dükkan Satış Oranları	7,16%	26,18%	35,53%	31,13%	100,00%
Yıllara Göre Satılan Dükkan Alanı	411,06	1502,99	2039,78	1787,17	5.741,00
Yıllara Göre Dükkan Satış Gelirleri	10.291.784	43.275.802	67.541.162	68.053.471	189.162.219
TOPLAMLAR	181.886.266	764.811.425	1.193.652.117	1.202.706.134	3.343.055.941

Proje bünyesinde yer alması planlanan;

Ofislerin, konutların ve dükkanları satışlarına proje inşa halindeyken 2021 yılında başlanacak olup, inşaatın tamamlanmasının ardından 2024 yılında satışların tamamlanacağı öngörülmüştür. Tüm satışların 4 yıl içerisinde tamamlanacağı öngörülmüştür.

Finansal Veriler

İndirgeme Oranı	25,0%
2 Yıllık Tahvil Getiri Oranı,	23,14%
5 Yıllık Tahvil Getiri Oranı, %	24,06%
Ortalama Tahvil Getiri Oranı, %	23,60%
Risk Prim Oranı, %	1,40%
Kupon Dönemi	6 Ay

24.12.2021 tarihinde 2 ve 5 yıllık Devlet tahvilleri verileri baz alınmıştır.

NAKİT AKIŞ PROJEKSİYONU	1	2	3	4
YILLAR	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
PROJE OFİS SATIŞ GELİRLERİ (TL)	171.594.482	721.535.623	1.126.110.955	1.134.652.663
PROJE DÜKKAN SATIŞ GELİRİ (TL)	10.291.784	43.275.802	67.541.162	68.053.471
PROJE İNŞAAT MALİYETİ (TL)	-43.754.217	-471.965.430	-699.710.799	0
NET NAKİT AKŞLARI (EBITDA)	138.132.049	292.845.995	493.941.318	1.202.706.134
İndirgeme Oranı	25,00%			
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	1.303.940.482			

Değerleme konu projenin mevcut kat irtifakına esas ruhsat ve eki mimari projelere göre yapılan çalışma ve varsayımlar sonucunda net bugünkü değer **1.303.940.482,-TL** olarak hesaplanmıştır.

5.2.7. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu gayrimenkullerin henüz inşa aşamasında olması nedeni ile “Kira Değeri Tespiti” yapılmamıştır..

5.2.8. Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Mevcutta hazırlanan rapor; hasılat paylaşımı veya kat karşılığı modeline göre proje geliştirme niteliğinde olmayıp “Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” mülkiyetinde bulunan bağımsız bölümlerinin tamamlanması durumundaki değerlemesidir. Bu nedenle taşınmazların konumlandığı parsel için hasılat paylaşımı veya kat karşılığı pay oranları tespit edilmemiştir.

5.2.9. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Mevcutta hazırlanan rapor; proje geliştirme niteliğinde olmayıp, kat irtifakı kurulmuş mevcut projede bulunan bağımsız bölümlerin ve 20.04.2021 tarihli yapı ruhsatları ve eki mimari projelerine göre hazırlanan çalışmadır. Bu nedenle boş arazi ve proje değerleri tespiti yapılmamıştır.

5.2.10. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Mevcutta hazırlanan rapor; proje geliştirme niteliğinde olmayıp, kat irtifakı kurulmuş mevcut projede bulunan bağımsız bölümün değerlemesidir.

5.2.11. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkün en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımı en etkin ve verimli kullanımdır. Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme tarihi itibarıyla tanımlanmış bulunan en yüksek bugünkü değer rakamını destekleyici makul ve muhtemel kullanımdır. Bir başka ifade ile; makul, muhtemel ve yasal olan alternatif kullanım şekilleri arasından, yapılması teknik ve finansal olarak mümkün olup en yüksek değerine ulaştıran kullanımdır.

Değerleme konusu taşınmazların mevcut imar durumları göz önünde bulundurularak 16124 ada, 5 parselin “Ticari” kullanım amaçlı, 16125 ada, 4 parselin ise “Ticari-Konut” kullanım amaçlı geliştirilmesinin “En Etkin Ve Verimli Kullanım” ı temsil edeceği düşünülmektedir.

5.2.12. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkuller için kat irtifakı kurulmuş olup, henüz inşaatları tamamlanmamıştır. Bu nedenle konu taşınmazların tamamlanması halindeki bağımsız bölüm değerleri rapor ekinde detaylı olarak sunulmuştur.

BÖLÜM 6

ANALİZ
SONUÇLARININ
DEĞERLENDİRİLMESİ
VE GÖRÜŞ

6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Bu değerlendirme çalışmasında Maliyet Yöntemi, Pazar(emsal karşılaştırma) yaklaşımı ve Proje Geliştirme yöntemi kullanılmıştır. Tüm yöntemlerden elde edilen değerler rapor içerisinde detaylı olarak verilmiştir.

6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu taşınmazlara ait 3 yıllık değişiklikleri gösterir Aktif ve Pasif Kayıtlarını içerecek şekilde Tapu Takyidatları, ilgili Tapu Müdürlüğü'nden tüm başvurulara rağmen alınamamıştır. Müşteri tarafından 06.09.2021 tarihli temin edilmiş olunan takyidat belgeleri değerlendirme çalışmasında dikkate alınmıştır.

6.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazların mimari projesi onanmış, yapı ruhsatı alınmış ve kat irtifakı kurulmak sureti ile bağımsız bölüm tescilleri yapılmıştır. Ancak güncel olarak taşınmazlar için alınmış tadilat ruhsatları eki mimari projeler ve güncel bağımsız bölümler tapuya henüz tescil ettirilmemiştir.

6.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerinin Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlara ait 3 yıllık değişiklikleri gösterir Aktif ve Pasif Kayıtlarını içerecek şekilde Tapu Takyidatları, ilgili Tapu Müdürlüğü'nden tüm başvurulara rağmen alınamamıştır. Müşteri tarafından 06.09.2021 tarihli temin edilmiş olunan takyidat belgeleri değerlendirme çalışmasında dikkate alınmıştır.

Mevcut kat irtifakına göre 16125 Ada, 4 parsel, A1 blok, 13. Kat, 192 ve 193 numaralı bağımsız bölümler üzerinde "Satış Vaadi vardır" şerhi bulunmakta olduğu bu bağımsız bölümler üzerindeki "Satış Vaadi" şerhi ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Kurulundan görüş alınarak GYO portföyüne alınmasında veya portföyde bulundurulmasında herhangi bir sakınca olmadığı belirlenmiştir.

Ayrıca A1 blok 107, 108, 150, 151, 152, 174, 291 ve B1 blok 174 nolu bağımsız bölümler üzerinde 'İhtiyati Tedbir' kararı bulunmaktadır. Şerh ile ilgili Sermaye Piyasası Kurulundan görüş talep edilmiş, ilgili tapu müdürlüğü tarafından 3. Kişilere devrin önlenmesi amacı ile konulmuş olan ihtiyati tedbir kararının portföyde bulundurulmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüşü alınmıştır. Taşınmazların devredilme aşamasında ilgili kuruluşlardan görüş alınması gerekmektedir.

6.5. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar konut, dükkan ve ofis vasıflı olup arsa ve arazi kullanımı mevcut değildir.

6.6. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar için herhangi bir üst hakkı, devre mülk hakkı bulunmamaktadır.

6.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar III.48-1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği” doğrultusunda incelenmiş olup;

Tebliğin “Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar” başlıklı 22. Maddesinin c) bendinde belirtildiği üzere “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, konu taşınmazlardan A1 blok, 13. Kat, 192 ve 193 numaralı ve A1 blok 174 ve 291 nolu, B1 blok 174 nolu bağımsız bölümler haricinde takyidat kayıtlarından anlaşıldığı üzere taşınmazlar üzerinde değeri ve devri engelleyen herhangi bir kayıt bulunmamakta olduğu ve tapu kayıtları doğrultusunda GYO portföyüne alınmasında ve portföyde bulundurulmasında bir sakınca olmadığı,

16125 Ada, 4 parsel, A1 blok, 13. Kat, 192 ve 193 numaralı bağımsız bölümler üzerinde “Satış Vaadi vardır” şerhi bulunmakta olduğu Tebliğin “Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar” başlıklı 22. Maddesinin c) bendinde belirtildiği üzere “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, bu bağımsız bölümler üzerindeki Satış vaadi şerhi ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Kurulundan görüş alınarak GYO portföyüne alınmasında veya portföyde bulundurulmasında herhangi bir sakınca olmadığını,

Ayrıca A1 blok 107, 108, 150, 151, 152, 174, 291 ve B1 blok 174 nolu bağımsız bölümler üzerinde ‘İhtiyati Tedbir’ kararı bulunmaktadır. Şerh ile ilgili Sermaye Piyasası Kurulundan görüş talep edilmiş, ilgili tapu müdürlüğü tarafından 3. Kişilere devrin önlenmesi amacı ile konulmuş olan ihtiyati tedbir kararının portföyde bulundurulmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüşü alınmıştır. Taşınmazların devredilme aşamasında ilgili kuruluşlardan görüş alınması gerekmektedir.

Aynı maddenin ç) bendinde belirtildiği üzere “Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler.” Denilmekte olup, konu taşınmazlar için kat irtifakı kurulmuş olmasına karşın inşa halinde bulunması nedeni ile GYO portföyüne “proje” olarak alınabileceği,

Aynı maddenin d) bendinde belirtildiği üzere “Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.” Denilmekte olup, konu taşınmazlar için İlgili Belediye ve Tapu Müdürlüklerinde yapılan incelemelerde tüm yasal izinlerinin alınmış, inşaata başlamak için tüm yasal gerekliliğin yerine getirilmiş olduğu tespit edilmiş olup, konu taşınmazların yasal belgeler doğrultusunda GYO portföyüne alınabileceği belirlenmiştir.

Ancak raporun ilgili bölümlerinde detayları verildiği üzere;

Çankaya Belediyesi İmar/Planlama Müdürlüğü ve imar arşiv dosyası incelemeleri ile tarafımıza iletilen yazılı imar durum belgesi ve görüşmeler doğrultusunda değerlendirme konusu Ankara ili, Çankaya İlçesi, Çukurambar Mahallesi, 16125 ada, 4 numaralı parsel ve 16124 ada, 5 numaralı parselin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının, kat irtifakına esas mimari proje ve güncel yapı ruhsatlarının faal durumda, inşaatın ilerlemesi konusunda herhangi bir sıkıntı olmadığı öğrenilmiştir.

Bununla birlikte 1/5000 ölçekli imar planının 14.03.2018 tarih ve E.2016/5955, H.2018/2203 sayılı mahkeme kararı ile iptal edildiği öğrenilmiştir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazların halen inşaat aşamasında bulunması nedeni ile “Proje” olarak portföye alınması halinde, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının faal durumda olması ve ilgili yapı ruhsatlarının imar planları doğrultusunda düzenlenmiş olması nedeniyle mevcut koşullarda sakınca yoktur.

Ancak projenin sürdürülebilirliğinin sağlanması açısından 1/5000 ve 1/25000 ölçekli imar planlarının yenilenmesi ve devamında plancılık ilkeleri gereği üst ölçekli planlara göre 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının da yenilenmesi gerekeceğinden imar planlarında meydana gelebilecek bu değişiklikler risk olarak görünmektedir. Bahse konu belirsizliğin olumsuz şekilde gerçekleşmesi halinde, değerlemeye konu taşınmazların GYO portföyünde bulundurulmasının sakıncalı hale gelebileceği düşünülmektedir.

BÖLÜM 7

SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çukurambar Mahallesi 16124 Ada 5 parsel ve 16125 Ada 4 parsel üzerinde konumlu toplam 1057 adet “ofis ve dükkan” olarak projelendirilmiş ve kat irtifakı bu projeye esas olarak tapuya tescil ettirilmiştir. 20.04.2021 tarihli tadilat ruhsatlarına ve eki mimari projelere göre proje genelinde 916 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Tadilat projesi Çankaya belediyesinde yer almakta olup parseller üzerinde eski kat irtifakı devam etmektedir. Tadilat projesine esas bağımsız bölümler henüz tapuya tescil ettirilmemiştir.

Çankaya Belediyesi İmar Arşivi’nde yapılan incelemelere göre; Danıştay 6. Daire’sinin, 07.11.2016 tarihli ve 2016/5955 sayılı kararı; ÖYK’nin 25.01.2016 tarih onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği işleminin iptali ve yürütmenin; aktarımı yapılan kararlarında belirtilen bazı hukuka aykırılıkların devam ettiği ve kararda belirtilen gerekçelerin gereği gibi yerine getirilmediği belirlendiğinden, şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına uygunluk bulunmadığı belirtilerek dava konusu işlemin yürütülmesinin durdurulmasına karar verilmiştir. Ancak dava da 1/1000 ölçekli planının iptalinin istenmemesi ve bununla ilgili bir karar bulunmamasından dolayı, bölgeye ait 1/1000 ölçekli Uygulamalı İmar Planı halen yürürlükte kaldığı’ 01.03.2018 tarihli E-3148 sayılı Başkanlık Makamı Olur’ yazısında anlaşılmaktadır.

Şehir Placıları Odası’ nın 07.11.2016 tarihli ve 2016/5955E nolu işlemle dava açması sonucu 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının plana dayanak parselasyon, ruhsat, kamulaştırma gibi subjektif uygulama işlemlerinin geçerliliğini koruduğu gerekçesi ile 07.09.2021 tarihli ve E-53849070-115.01.06-172545 nolu yazı ile yürürlükte kalmasının devamına ve yürütmeyi durdurma davasının reddine karar verilmiş olup değerlendirme günü itibari ile uygulama imar planı ve bu plan doğrultusunda düzenlenmiş yapı ruhsatı ve eklerin halen geçerli olduğu anlaşılmaktadır.

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda bölgede satışa konu arsalar incelenerek m2 satış bedelleri belirlenmiş ve toplam arsa değerine ulaşılmıştır. Parseller üzerinde inşa edilmekte olan projenin mevcut inşa durumu ve niteliği göz önünde bulundurularak piyasa verileri ile tamamlanma oranına göre ve tamamlanması halindeki yapı değeri belirlenmiştir. Belirlenen arsa değerine tamamlanma oranına göre ve tamamlanması halindeki yapı değeri ilave edilerek taşınmazın %17 tamamlanma oranına göre değeri ve tamamlanması halindeki toplam değeri belirlenmiştir.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parseller üzerinde geliştirilmekte olan projede konumlu bağımsız bölümlerin tamamlanarak bugün itibari ile satılması halindeki değerleri (proje hasılat değeri) hesaplanmıştır. Projede konumlu olan konut, ofis ve dükkanların özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmaları sonucunda gayrimenkulün değeri tespit edilmeye çalışılmıştır.

Proje Geliştirme Yaklaşımı doğrultusunda ise konu parseller üzerinde kat irtifakına esas onaylı mimari projesi esas alınarak projenin geliştirileceği varsayılmış olup, proje maliyeti ve proje gelirleri hesaplanarak projenin net bugünkü değeri hesaplanmıştır. Ayrıca 20.04.2021 tarihli ruhsatlar ve eki mimari projelere göre de Proje Geliştirme Yaklaşımı kullanılmıştır.

7.2. Nihai Değer Takdiri

İşbu rapor; Mülkiyetleri VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan ve Tapu kütüğünde Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çukurambar Mahallesi, 16124 ada, 5 parsel ve 16125 ada 4 parsel üzerinde bulunan karma projenin mevcut kat irtifakına göre ve tadilat projesine oluşacak pazar değerinin takdiri amacı ile hazırlanmıştır.

Rapor içerisinde bilgileri verilen taşınmazların mevcut kat irtifakına göre ve tadilat ruhsatına göre oluşan değerleri aşağıda verilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların;

Değer Açıklaması	Değer (TL)
Mevcut Kat İrtifakına göre %17 tamamlanmış değeri KDV hariç	372.654.917
Üç Yüz Yetmiş İki Milyon Altı Yüz Elli Dört Bin Dokuz Yüz On Yedi TL	
Mevcut Kat İrtifakına göre %17 tamamlanmış değeri KDV dahil	439.732.802
Dört Yüz Otuz Dokuz Milyon Yedi Yüz Otuz İki Bin Sekiz Yüz İki TL	
20.04.2021 tarihli ruhsat ve eki mimari projeye göre %17 tamamlanmış değeri KDV hariç	382.019.254
Üç Yüz Seksen İki Milyon On Dokuz Bin İki Yüz Elli Dört TL	
20.04.2021 tarihli ruhsat ve eki mimari projeye göre %17 tamamlanmış değeri KDV dahil	450.782.720
Dört Yüz Elli Milyon Yedi Yüz Seksen İki Bin Yedi Yüz Yirmi TL	
Projenin mevcut kat irtifakına göre tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri KDV hariç	2.265.005.000
İki Milyar İki Yüz Altmış Beş Milyon Beş Bin TL	
Projenin mevcut kat irtifakına göre tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri KDV dahil	2.672.705.900
İki Milyar Altı Yüz Yetmiş İki Milyon Yedi Yüz Beş Bin Dokuz Yüz TL	
Projenin 20.04.2021 tarihli ruhsat ve eki mimari projeye göre tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri KDV hariç	2.450.760.000
İki Milyar Dört Yüz Elli Milyon Yedi Yüz Altmış Bin TL	
Projenin 20.04.2021 tarihli ruhsat ve eki mimari projeye göre tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri KDV dahil	2.891.896.800
İki Milyar Sekiz Yüz Doksan Bir Milyon Sekiz Yüz Doksan Altı Bin Sekiz Yüz TL	
Projenin Mevcut Kat İrtifakı projesine göre net bugünkü değeri KDV hariç	1.192.521.272
Bir Milyar Yüz Doksan İki Milyon Beş Yüz Yirmi Bir Bin İki Yüz Yetmiş İki TL	
Projenin Mevcut Kat İrtifakı projesine göre net bugünkü değeri KDV dahil	1.407.175.101
Bir Milyar Dört Yüz Yedi Milyon Yüz Yetmiş Beş Bin Yüz Bir TL	
Projenin 20.04.2021 tarihli ruhsat ve eki mimari projeye göre net bugünkü değeri KDV hariç	1.303.940.482
Bir Milyar Üç Yüz Üç Milyon Dokuz Yüz Kırk Bin Dört Yüz Seksen İki TL	
Projenin 20.04.2021 tarihli ruhsat ve eki mimari projeye göre net bugünkü değeri KDV dahil	1.538.649.769
Bir Milyar Beş Yüz Otuz Sekiz Milyon Altı Yüz Kırk Dokuz Bin Yedi Yüz Altmış Dokuz TL	

Engin TOKER

Maliye

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:406194

Ahmet MERMERKAYA

İnşaat Mühendisi

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:403892

Yılmaz KÜRKÇÜ

Harita Mühendisi

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:400572

7.3. Beyan

- Raporunda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
- Raporunda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı;
- Değerleme Hizmetinin ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
- Değerleme hizmetinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğlerinde "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanları" için belirlenmiş kriterler ve kurallar dâhilinde gerçekleştiği;
- Değerleme Uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu;
- Değerleme Uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği; hususunu beyan ederiz.
- Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

EKLER

- Taşınmaza ait resimler ve diğer ekler(Proje, ruhsat, iskan vb.)
- Ruhsat Bilgileri Tablosu
- Değerleme Tabloları
- Takyidat Belgeleri
- Değerleme uzmanlarının lisans örnekleri ve tecrübe belgeleri