



Panora GYO A.Ş.

Gayrimenkul

1 Adet Arsa

Değerleme

Çankaya / Ankara

Raporu

2023B426 / 27.11.2023

Panora GYO A.Ş.

Oran Mahallesi Kudüs Caddesi No:3/318 Çankaya /Ankara

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Çankaya'da konumlu olan "**Arsa**"nın pazar değerine yönelik **2023B426** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 24.171,80 m² yüz ölçümüne sahiptir. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ			
Değer Tarihi	27.11.2023		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.232.760.000.-TL	Birmilyarikiyüzotuzikimilyonyedialtmışbin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.356.036.000.-TL	Birmilyarüçyüzellialtımmilyonotuzaltıbin.-TL	

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 22.11.2023 tarih, 2987 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	17
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	20
SWOT Analizi.....	23
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	25
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	38
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	40
Ekler	43

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	GYO kapsamında portföye alınması düşünülen gayrimenkul olması
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşterinin tarafımıza ilettiği takyidat belgeleri dikkate alınmıştır.
MÜŞTERİ TALEBİ	İşin kapsamı haricinde müşterinin herhangi bir talebi bulunmamaktadır.

ANA GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Dikmen Mahallesi 16128 ada 22 no.lu parsel Çankaya/Ankara
TAPU KAYDI	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Dikmen Mahallesi, 16128 ada 22 no.lu parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	24.171,80 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Gelişme Konut Alanı E: 1,50 Y _{ençok} : 10 Kat
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Konut Alanı

FİNANSAL GÖSTERGELER

ARSA BİRİM SATIŞ DEĞERİ	51.000 TL/m ²
-------------------------	--------------------------

DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	27.11.2023
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	1.232.760.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	1.356.036.000.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Panora GYO A.Ş. için şirketimiz tarafından 27.11.2023 tarihinde, 2023B426 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Dikmen Mahallesi 16128 ada 22 parsel no.lu gayrimenkulün 27.11.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; GYO kapsamında portföye alınması düşünülen gayrimenkul olması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No: 402484) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 22.11.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.11.2023 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkulün mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Panora GYO A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2987 no.lu ve 22.11.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı olarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 2987 no.lu ve 22.11.2023 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Dikmen Mahallesi 16128 ada 22 parsel no.lu gayrimenkulün 27.11.2023 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında, müşterinin tarafımıza ilettiği takyidat belgesi dikkate alınmıştır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Oran Mahallesi Kudüs Caddesi No:3/318 Çankaya /Ankara adresinde faaliyet gösteren Panora GYO A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

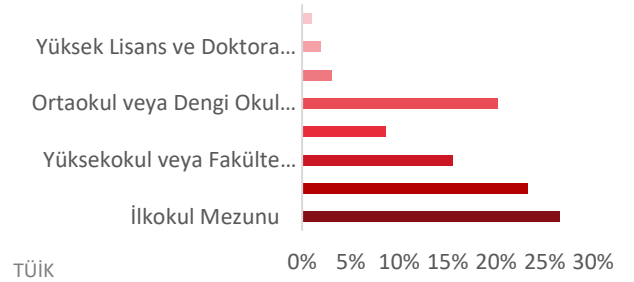
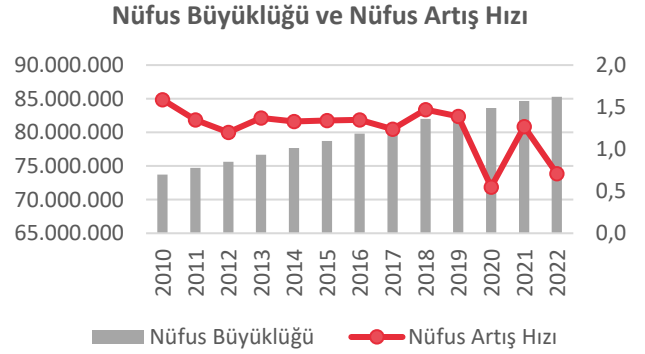
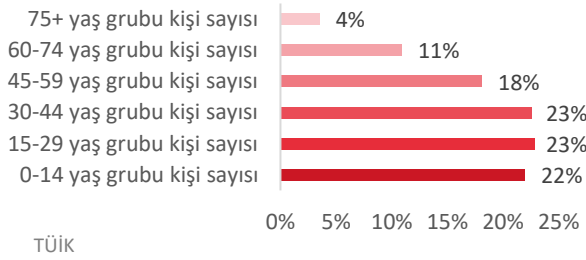
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

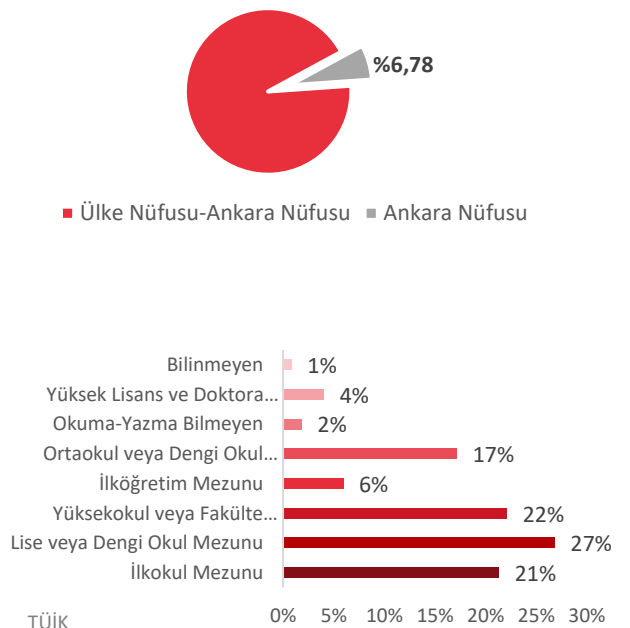
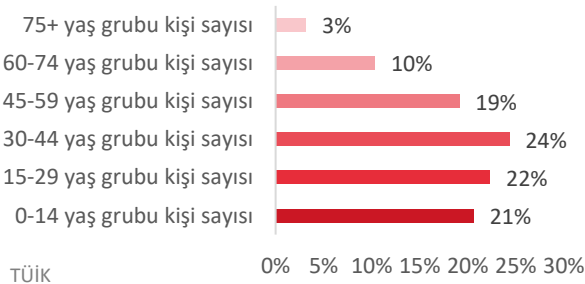
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.279.553 kişidir. 2022 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 599.280 kişi (%0,71 oranında) artmıştır. Nüfusun %49,5’ini (42.213.379 kişi) erkekler, %50,5’ini (43.066.174 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,2 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



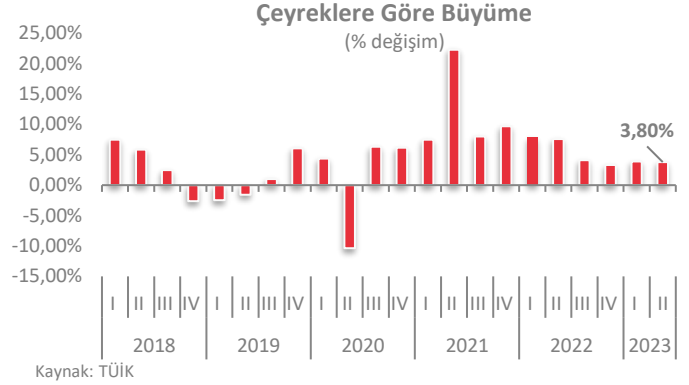
Ankara

2022 yılında, Türkiye nüfusunun %6,78’inin ikamet ettiği Ankara, 5.782.285 kişi ile en çok nüfusa sahip 2. il olmuştur. Ankara nüfusu, 2022 yılında yaklaşık %0,61 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Ankara ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

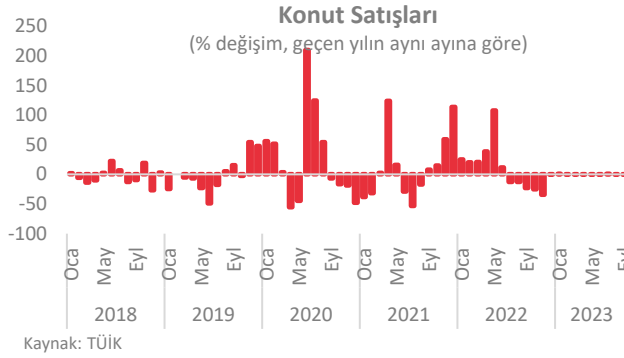


2.2 Ekonomik Veriler¹

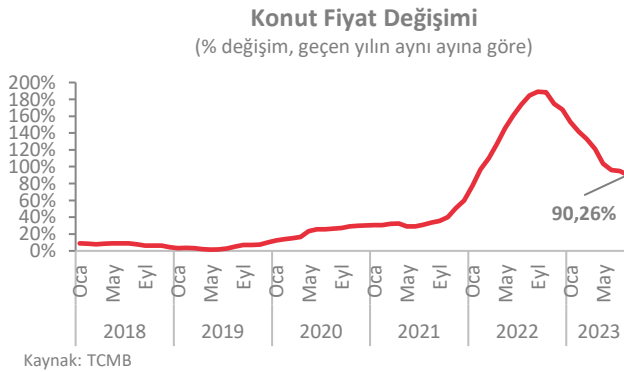
İlk çeyrekte deprem nedeniyle zayıf bir performans sergileyen çeyreklik büyüme ikinci çeyrekte tahminlerin ötesinde hızlanmıştır. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %3,5 artarken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %5,1 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış veride %3,6'dan %5,0'a toparlanmıştır. Bayram tatilinin üçüncü çeyrekte ikinci çeyreğe kayması nedeniyle arındırılmamış seride yıllık büyüme oranı ise %3,9'dan %3,8'e inmiştir.



Eylül ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) piyasa ortalama beklentilerine yakın gelirken yıllık enflasyonda yükseliş devam etmiştir. TÜFE aylık bazda %4,8 artarken yıllık enflasyon ağustos ayındaki %58,9'dan %61,5'e yükselmiştir. Momentum göstergeleri yukarı yönlü risklerin sürdüğüne işaret etmiştir. Aylık bazda enflasyona en yüksek katkı gıda ve ulaştırmadan gelmiştir. Yurtiçi üretici fiyat endeksinde (Yi-ÜFE) artış ise yavaş kalmıştır. Yi-ÜFE aylık bazda %3,4 artarken yıllık enflasyon ağustos ayındaki %49,4'ten geçen yılın görece yüksek bazı kaynaklı olarak %47,4'e gerilemiştir.



Eylül ayında konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %9,5 azalma kaydetmiştir. Ağustos ayında ise yıllık değişim-%1,1 seviyesinde gerçekleşmişti. Çalışma günü başına satışlar yıllık %5,2 azalma kaydetmiş ve son 12 ayın 10'unda uzun dönem ortalamasının altında kalmıştır. İpotekli satışların yıllık toplam satışlar içinde payı %16,0 olurken yabancılara satışların toplam satışlar içindeki payı önceki aya kıyasla 0,4 yüzde puan artış ise %2,9 seviyesine gelmiştir.



Ağustos 2023'te konut fiyatları yıllık %90,3 artış kaydederek Eylül 2022'deki %189,1 seviyesinden düşüşünü sürdürmektedir. Mevsimsel etkilerden arındırılmış aylık değişimin üç aylık eğilimi 2018'den bu yana ilk defa konut fiyatlarında negatif bir reel değişime işaret etmektedir. İstanbul'da konut fiyatı artışında ülke geneli ile şubat ayında açılan makas bu ay da devam etmiş ve yıllık değişim %78,4 olmuştur. İstanbul'da 120 metrekare bir konutun ortalama fiyatı geçen ayki 4,75 milyon seviyesinden 5,01 milyon seviyesine yükselmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Ankara
İlçesi	Çankaya
Mahallesi	Dikmen
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	16128
Parsel No	22
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	24.171,80 m ²
Malik / Hisse	Maliye Hazinesi / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Müşteri tarafından tarafımıza iletilen Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 22.03.2023 tarih, saat 10.53 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibarıyla takyidat kaydı sorgulaması gerçekleştirilememiştir.

Beyanlar Hanesinde;

- Diğer (Konusu: 4046 sayılı özelleştirme uygulamaları hakkında kanun hükümlerine tabidir. 17. maddesi B bendi kapsamında) Tarih: 11/03/2019 Sayı: E.1168808 (12.03.2019 tarih 18948 yevmiye no)

*** 4046/17-B: Özelleştirme kapsamına alınan kuruluşlardan; mali ve hukuki yönden özelleştirmeye hazırlanmalarına karar verilenlerin bu hazırlık işlemleri tamamlanıncaya kadar, bunların bağlı oldukları bakanlık veya kurumlar ile ilgileri ve önceki statüleri aynen devam eder. Bunlarla ilgili mali ve hukuki yönden özelleştirmeye hazırlık işlemleri kurulca belirlenecek kuruluş veya kuruluşlar tarafından yürütülür. Özelleştirmeye hazırlık işlemleri tamamlananlar kurulun vereceği yeni bir karar ile özelleştirme programına alınır. Bu şekilde hazırlıkları tamamlanarak özelleştirme programına alınanlar ile doğrudan özelleştirme programına alınanlar (bağlı ortaklıkların iştirak payları ve varlıkları ile bağlı ortaklık statüsünde olmayan, ancak sermayesinin yarısından fazlası kamuya ait kuruluşların iştirak payları ve varlıkları hariç), kurul kararının alındığı tarihte başka bir işleme gerek olmadan ve bedel alınmaksızın idareye devredilmiş sayılır. Özelleştirme programına alınarak idareye devredilen kuruluşlar buna ilişkin Kurul kararı tarihinden itibaren bağlı oldukları bakanlık veya kurumla ilişkileri kesilerek idareye bağlanmış sayılır.**

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında “4046 sayılı özelleştirme uygulamaları hakkında kanun hükümlerine tabidir. 17. maddesi B bendi kapsamında.” beyanı bulunmakta olup taşınmazın devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kaydının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Müşteri tarafından tarafımıza iletilen 22.03.2023 tarih, saat 10.53 itibarıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden alınan TAKBİS kaydına göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, benzer yapılaşma koşullarına sahip konut alanları bulunmaktadır.

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 22.11.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durum bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 "16128 ada 13 parsel ve 800 parsel uygulama imar planı plan notu değişikliği"

Plan Onay Tarihi: 20.07.2022

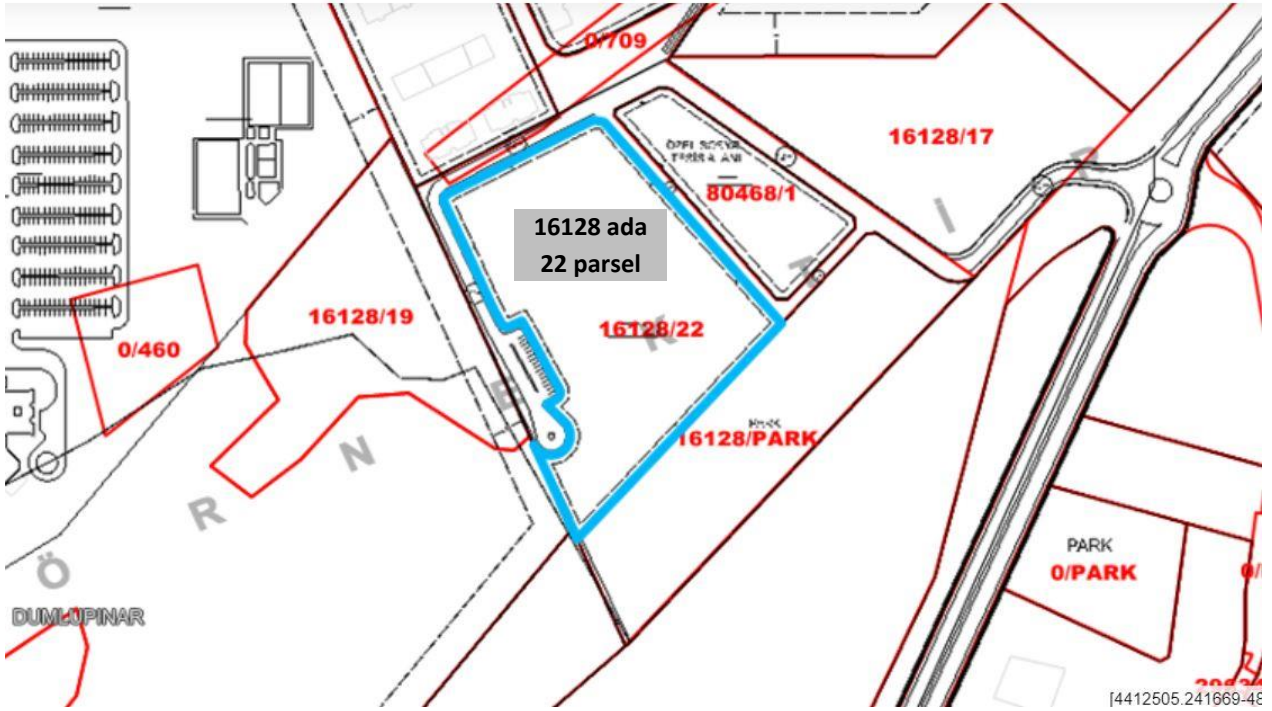
Lejandi: Gelişme Konut Alanı

Yapılaşma Koşulları;

- E: 1,50
- Y_{ençok}: 10 kat
- Çekme mesafeleri; tüm cephelerden 5'er m'dir.

Plan Notları;

- Arazi kazı ve dolgu yapılarak düzenlenebilir.
- Plan üzerindeki yapı yaklaşım ve mesafelerine uyulacaktır.
- Gelişme konut alanlarında E:1,50, Y_{ençok}:10 kattır.
- Belirtilen inşaat emsali aşılmamak koşuluyla yapı adaları ayırık, sıra ve teras ev şeklinde yapılaşma düzenleri yer alabilir. Bu yapı nizamları aynı ada içerisinde ayrı ayrı veya birlikte kullanılabilir.
- Gelişme konut alanlarında eğim %20' ye kadar ise kottan kat kazanılmaz, %20 ve üzerinde ise kottan kat kazanılabilir ve emsale dahildir. Eğim %20'nin üstünde olması halinde teras ev yapılabilir.
- Ada bazında yapılacak uygulamalarda ilgili belediyenin uygun göreceği vaziyet planına göre ulaşılabilecek ticari, idari, sosyal vb. birimlere yönelik olarak toplam inşaat alanı %10 oranında arttırılabilir. Konut sayısı sabittir.
- Ada bazı uygulama yapılan ve teşvik emsali kullanılan alanlarda adalar ifraz edilemez.
- Açığa çıkan bodrum katlar iskan edilebilir ve emsal hesabına dahildir. Bodrum katlarda yer alacak ortak alanlar spor salonu, sosyal tesis, sığınak, su deposu, kömürlük, tesisat ve otopark vb. olarak kullanılabilir ve kullanılan bu kısımlar emsal hesabına dahil edilmez.
- Eğimden dolayı açığa çıkan ancak ışık almayan kısımlar iskan edilmiş herhangi bir bölümle bağlantılı olacak şekilde depo olarak kullanılabilir ve emsale dahil değildir.
- Zemin katlarda gürültü ve kirlilik oluşturmeyen ve imalathane niteliğinde olmayan günlük ihtiyaçları karşılamaya yönelik olan dükkan, kuaför, terzi, muayanehane, lokanta, pastane, anaokulu ve kreş gibi konut dışı hizmetler yer alabilir.



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Ankara ili, Çankaya ilçesi, Dikmen Mahallesi, 16128 ada 12 parsel ile ilişkili Özelleştirme İdaresi Başkanlığına hazırlanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 20.07.2022 tarihli ve 5822 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile onaylanmış olup 21.07.2022 tarihli ve 31899 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bahse konu parsel ile ilişkili Özelleştirme İdaresi Başkanlığına yapılan imar uygulaması işlemleri sonucu “Gelişme Konut Alanı (E:1,50, Y_{ençok}: 10 kat)” fonksiyonlu yeni 16128 ada 22 no.lu imar parseli oluşmuştur.

3.6 Gayrimenkul ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 22.11.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazla ilgili herhangi bir onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun’a tabi değildir. Ancak konu taşınmaz üzerine yeni bir yapı yapılması halinde tabi olacaktır.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Taşınmazın ilgili belediyesinde yer alan dosya içerisinde herhangi bir karar bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu parsel “Arsa” vasıflı net parsel olup cins tashihi yapılmış ve arsa olarak yasal süreci tamamlamıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz “Arsa” vasıflı olduğu ve üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı için gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak tapu kayıtlarında ve belediye arşiv dosyasında yapılmış herhangi bir sözleşme kaydı bulunmamaktadır.

3.11 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

Bu değerleme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

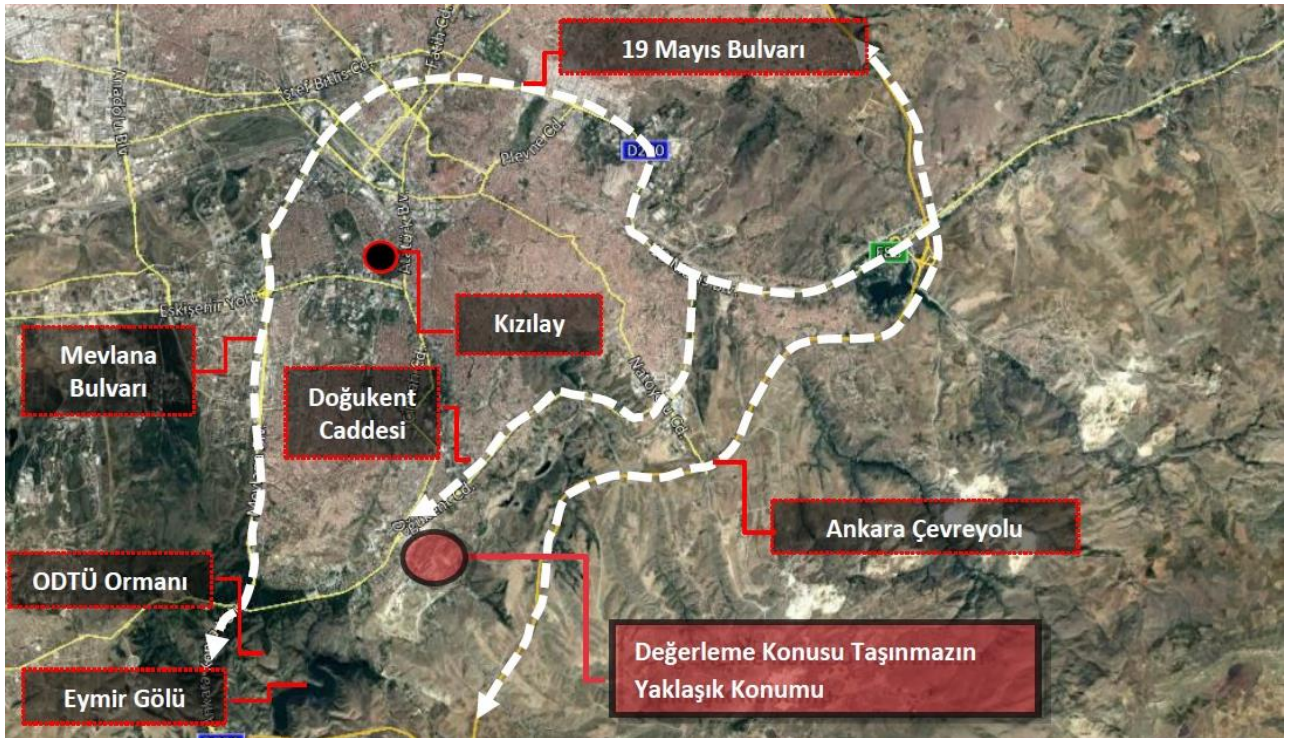
4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

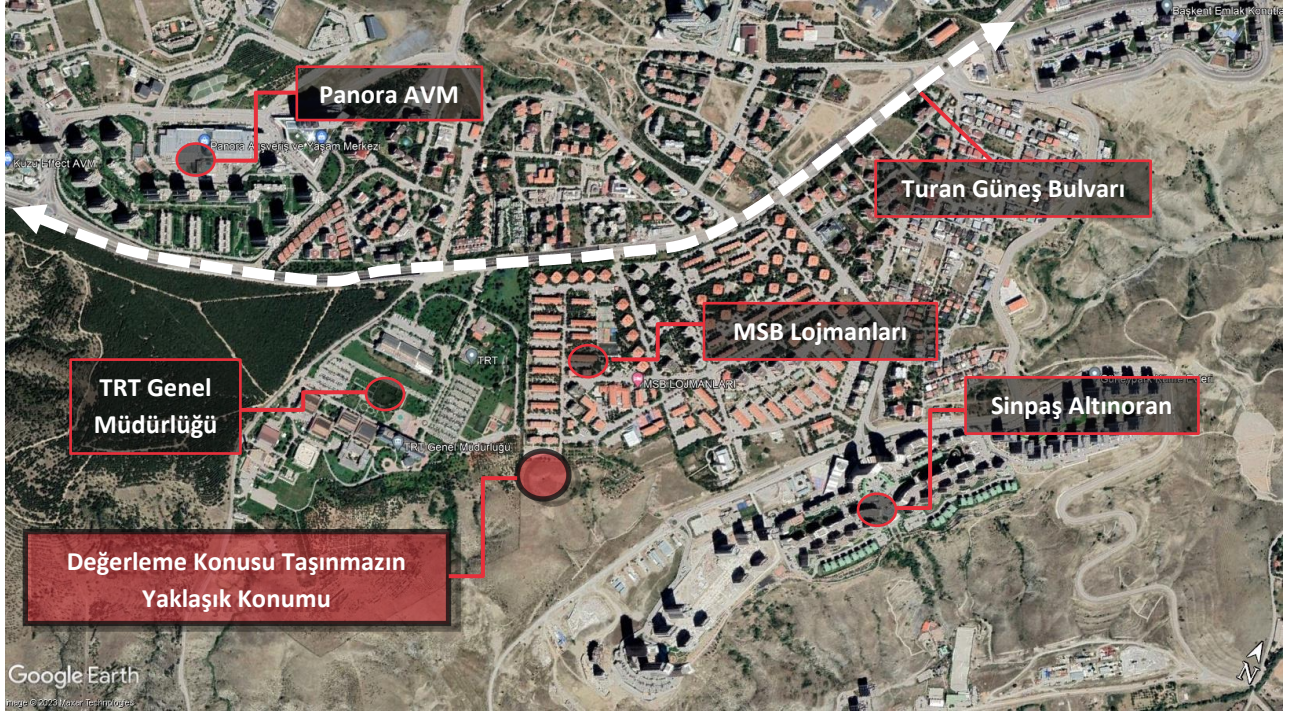
Gayrimenkulün açık adresi: Dikmen Mahallesi 16128 ada 22 no.lu parsel Çankaya/Ankara

Değerleme konusu taşınmaz Çankaya ilçesi, Dikmen Mahallesi sınırları dâhilinde bulunmaktadır. Dikmen Mahallesi Ankara'nın güneyinde yer almakta olup yerleşim yeri olarak önde gelen bir bölgedir. Kentin çeperinde konumlu olan bir bölge olarak mahallenin büyükşehir dinamiğinden uzak ve izole olduğunu söylemek mümkündür. Ancak, erişilebilirlik açısından merkezi bölgelere yakın olmasından dolayı ulaşım yönünden avantajlı olduğunu söylemek mümkündür.

Mahalle kapsamında özellikle kuzey ve doğu kesimlerde yapılaşmanın bulunduğu, güney ve batı kesimlerde ise çoğunlukla boş arazi stokunun yer aldığı görülmektedir. Değerleme konusu taşınmaz ise mahallenin doğusunda yer almakta olup bu bölgenin hem fonksiyonel açıdan hem de fiziksel açıdan belirgin bir karakteristiğinin olduğunu söylemek mümkündür.

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde TRT Genel Müdürlüğü, MSB Lojmanları, Sinpaş Altınoran, Marina Ankara, özel sosyal tesis alanı, eğitim alanı ve benzer yapılaşma koşullarına sahip boş arsalar bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Turan Güneş Bulvarı	500 m
Panora AVM	2,5 km
AŞTİ	14 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

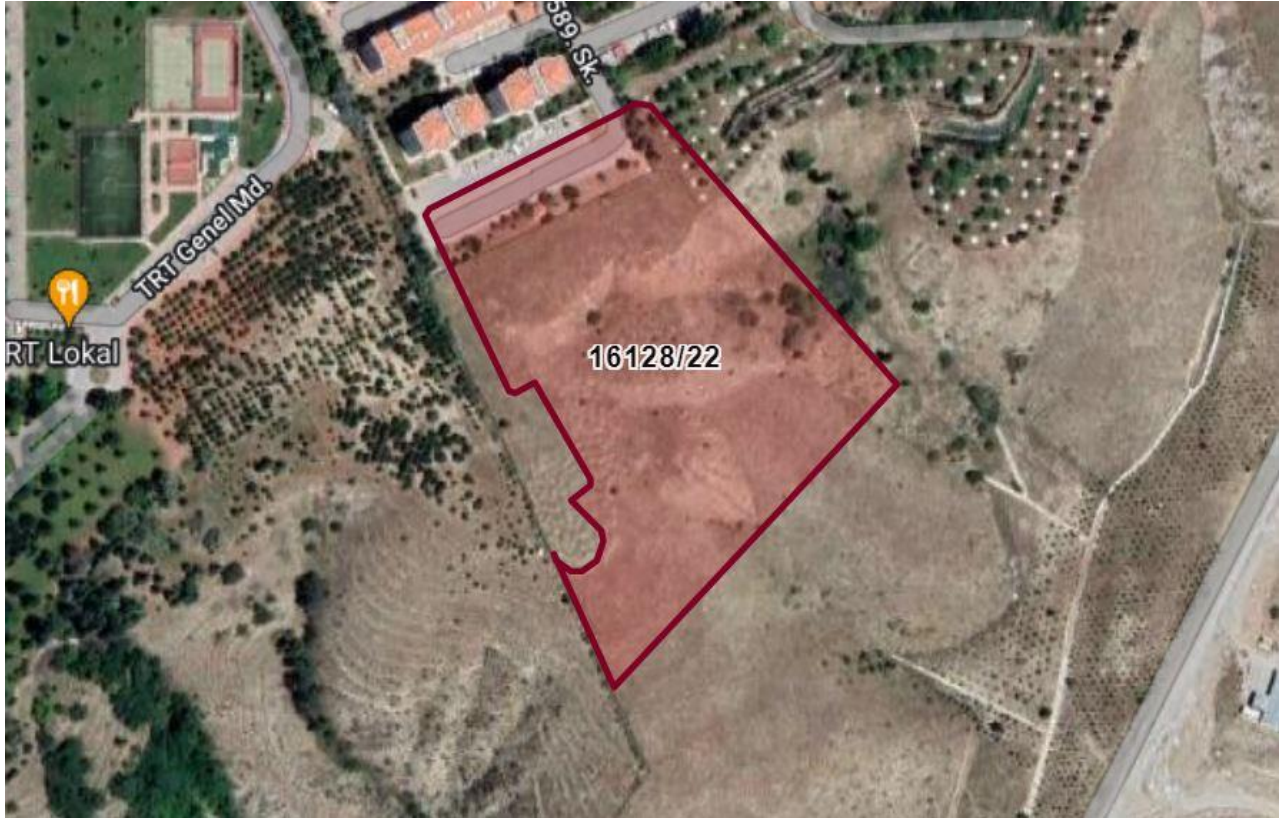
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz Ankara ili, Çankaya ilçesi, Dikmen Mahallesi, 16128 ada 22 no.lu parseldir. Söz konusu taşınmaz 24.171,80 m² yüz ölçümüne ve “Arsa” vasfına sahip olup tam hisse ile “Maliye Hazinesi” mülkiyetindedir.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz topografik olarak eğimli, geometrik olarak çokgendir. Parselin sınırlarını belirleyici herhangi bir materyal bulunmamakta olup parselin üzerinde değerlendirme tarihi itibarıyla doğal bitki örtüsü yer almaktadır. Söz konusu parselin mevcut durumda kadastro yoluna cephesi bulunmamaktadır.



5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz “Arsa” vasıflı olup değer tarihi itibarıyla üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz “Arsa” vasıflı olup değer tarihi itibarıyla üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21’nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz “Arsa” vasıflı olup değer tarihi itibarıyla üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz tam hisselidir.
- Değerleme konusu taşınmaz net imar parseli olup gelişme konut alanında yer almaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazın sınırlarını belirleyen herhangi bir materyal bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz eğimlidir.
- Değerleme konusu taşınmazın imar planında yer alan yollar mevcutta açılmamıştır.
- Değerleme tarihi itibarıyla takyidat kaydı sorgulaması gerçekleştirilememiştir.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge prestijli konut projelerinin yer aldığı tercih edilen bir bölgedir.

✖ TEHDİTLER

- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”**; gayrimenkulün **“Gelişme Konut Alanı”** lejandına sahip olmasından dolayı çevresinde yer alan konut satış geliri dikkate alınarak bir **“Gelir Yaklaşımı”** yöntemi olan İndirgenmiş Nakit Akışı yöntemi uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebi ile **“Maliyet Yaklaşımı”** kullanılmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılama Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Ağaoğulları Gayrimenkul 0312 391 95 94	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Dikmen Mahallesi içerisinde konumludur.	Konut Alanı	E:1,40	Satılmış (Yaklaşık 7-8 ay önce)	2.700	81.000.000	30.000	* Benzer konumdadır. * Yüz ölçümü daha küçüktür. * Yapılaşma hakkı daha dezavantajlıdır. * 6.000 m ² arsanın 2.700 m ² 'lik hissesidir.
2	Emlak Ofisi -	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Oran Mahallesi içerisinde konumludur.	Konut Alanı	E:1,35	Satılmış (Yaklaşık 4-5 ay önce)	5.000	165.000.000	33.000	* Daha dezavantajlı konumdadır. * Yüz ölçümü daha küçüktür. * Yapılaşma hakkı daha dezavantajlıdır. * Tam hisselidir. * Cadde üzerindedir.
3	Manas Gayrimenkul 0552 562 35 52	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, İncek Mahallesi'nde konumludur.	Konut Alanı	E:1,50	Satılık (2 haftadır)	15.000	700.000.000	46.667	* Daha dezavantajlı konumdadır. * Yüz ölçümü daha küçüktür. * Yapılaşma hakkı benzerdir. * Tam hisselidir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
4	MİC Gayrimenkul 0507 175 40 40	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Beytepe Mahallesi'nde konumludur.	Konut Alanı	E:1,50	Satılık (1 aydır)	17.000	750.000.000	44.118	* Daha dezavantajlı konumdadır. * Yüz ölçümü daha küçüktür. * Yapılaşma hakkı benzerdir. * Tam hisselidir. * Pazarlık payı bulunmaktadır. * Yapılaşmanın daha az olduğu bölgede konumludur.
5	MİC Gayrimenkul 0507 175 40 40	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, İncek Mahallesi'nde konumludur.	Konut Alanı	E:1,50	Satılık (1 aydır)	16.500	700.000.000	42.424	* Daha dezavantajlı konumdadır. * Yüz ölçümü daha küçüktür. * Yapılaşma hakkı benzerdir. * Yapılaşmanın daha az olduğu bölgede konumludur. * Tam hisselidir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede benzer yüz ölçümlü arsa stokunun yeterli sayıda bulunamaması sebebiyle benzer bölgede benzer imar durumuna sahip arsaların araştırması yapılmıştır. Emlak ofisleri, mülk sahipleri ve bölgeye hakim kişiler ile yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazın yapılaşma şartları, konumu, topoğrafik yapısı ve yüz ölçümü vb durumlar dikkate alınarak söz konusu arsanın birim satış değerinin 50.500-51.500 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



Konut Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m ²)	
1	Sirius Gayrimenkul 0532 474 07 82	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Dikmen Mahallesi içerisinde konumludur.	Konut	Satılmış (Yaklaşık 1 ay önce)	140	7.420.000	53.000	* Benzer konumdadır. * Yapı kalitesi yüksektir. * 3+1 dairedir. * 5 yıllık bina içerisinde yer almaktadır.
2	Mal sahibi -	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Dikmen Mahallesi içerisinde konumludur.	Konut	Satılmış (Yaklaşık 1 ay önce)	135	7.300.000	54.000	* Benzer konumdadır. * 2 yıllık bina içerisinde yer almaktadır. * 6. katta yer almaktadır. * 3+1 dairedir. * Yapı kalitesi yüksektir.
3	Sirius Gayrimenkul 0532 474 07 82	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Yukarı Dikmen Mahallesi içerisinde Sinpaş Ege Vadisi'nde yer lamaktadır.	Konut	Satılık (3 haftadır)	145	7.990.000	55.000	* Benzer konumdadır. * 1 yıllık bina içerisinde yer almaktadır. * 8. katta yer almaktadır. * 4+1 dairedir. * Yapı kalitesi yüksektir. * Pazarlık payı mevcuttur.
4	Extra Gayrimenkul 0530 422 00 96	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Dikmen Mahallesi içerisinde konumludur.	Konut	Satılık (3 haftadır)	120	7.300.000	60.833	* Benzer konumdadır. * 3 yıllık bina içerisinde yer almaktadır. * 5. katta yer almaktadır. * 3+1 dairedir. * Yapı kalitesi yüksektir. * Pazarlık payı yüksektir. * Konu taşınmazın m ² birim satış değerinin 52.000-53.000 TL/m ² bedelle satılabileceği bilgisi edinilmiştir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgeye ilgilenen emlak ofisleri, mülk sahipleri ve bölgeye hakim kişiler ile yapılan görüşmeler ve araştırmalar sonucunda, bölgedeki konut fiyatlarının konum, kapalı alan ve yapı kalitesine göre değişiklik gösterdiği tespit edilmiştir. Bu bilgiler doğrultusunda konu taşınmazın birim satış değerinin proje geliştirmesinde ilk yıl 63.500-64.500 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



Satılık Arsa;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	30.000	33.000	46.667	44.118	42.424
	Pazarlık Payı	0%	0%	-5%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	10%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	65%	40%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	10%	25%	25%	25%
	Yapılaşma Hakkı	2%	7%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-10%	-10%	-5%	-5%	-5%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		50.094	49.434	53.200	50.295	48.363

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmaza ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
16128 ada 22 parsel	24.171,80	51.000	1.232.760.000
YAKLAŞIK DEĞERİ			1.232.760.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın emsal araştırması verileri ile gelir indirgeme yaklaşım yöntemi olan İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi kullanılarak arsanın üzerinde inşa edilmesi planlanan olan proje verileri dikkate alınarak geliştirilmiş arsa değeri takdir edilmiştir.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Bu değerlendirme çalışmasında indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmıştır. Aşağıda yer alan varsayımların herhangi birinin değişmesi durumunda bulunacak değerlerin farklı olacağı muhakkaktır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlerken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlemesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır. Değerleme çalışmasında kullanılan satılabilir alan ve toplam inşaat alanı verileri müşteriden temin edilmiş olup bu veriler üzerinden taşınmazın geliştirilmiş arsa değeri hesaplanmıştır.

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirmek için kullanılan indirgeme oranının, hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtmaları gerekli görülmektedir. Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 5 yıllık TL bazlı tahvilin son 5 yıllık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: %17,33

Risk primi: %6,17

İndirgeme oranı: %23,50 olarak hesaplanmıştır.

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

Bu değerlendirme çalışması için bölgede yapılan araştırmalar doğrultusunda bölgedeki emsal pay oranları aşağıda belirtilmiştir.

- 15.000 m² yüz ölçümüne sahip benzer imar durumuna sahip arsadan elde edilecek hasılatlardan arsa sahibi %50 pay alacak şekilde anlaşıldığı öğrenilmiştir.

-20.000 m² yüz ölçümüne sahip benzer imar durumuna sahip arsadan elde edilecek hasılatlardan arsa sahibi %50 pay alacak şekilde anlaşıldığı öğrenilmiştir.

Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

- Parsel üzerinde inşa edilecek projenin toplam 57.945,01 m² brüt alana sahip olacağı varsayılmıştır.
- Değerleme çalışmasında 5 yıllık TL bazlı tahvillerinin son 5 yıllık ortalaması olan %17,33 “Risksiz Getiri Oranı” olarak alınmıştır.
- Değerleme çalışmasında risk priminin %6,17 olacağı öngörülmüştür.
- İndirgeme oranı %23,5 olarak alınmıştır.
- Proje kapsamında konut fonksiyonunun iki yılda inşaatının biteceği öngörülmüştür.
- Proje kapsamındaki inşaat maliyetlerinin, ilk yılı için %45,25 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Proje bazında fiyat artış oranı ilk yıl için %45,25, 2. yıl %25,75, 3. yıl %21, 4. yıl %16,25 olarak alınmıştır.
- Çalışmalara vergi dahil edilmemiştir.
- Konutların satış bedelinin ilk yıl 64.000 TL/m² olacağı ve sonraki yıllarda enflasyon oranında artacağı varsayılmıştır.
- Konutların yıllık satış gelirleri üzerinden %2 oranında pazarlama gideri olacağı varsayılmıştır.

- Hasılat paylaşımında elde edilecek toplam gelirden arsa sahibine %50'lik pay verileceği öngörülmüştür.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Arsa alım bedeli projeksiyonlara dahil edilmemiştir.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri**

Ada/Parsel No	16128 ada 22 parsel
İmar Durumu	Konut Alanı
Emsale Konu Parsel Alanı (m ²)	24.171,80
Emsal / KAKS	1,50
Emsale Dahil Alanı (m ²)	36.257,70
Emsal Harici Katsayısı	30%
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	47.135,01

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Konut Fonksiyonu	47.135,01	25.000	1.178.375.250
Otopark	9.520,00	11.000	104.720.000
Ortak Alan	1.290,00	11.000	14.190.000
Toplam	57.945,01		1.297.285.250

Altyapı Maliyeti			
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
1.297.285.250,00	6,0%	77.837.115	

Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri			
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
1.297.285.250,00	1,0%	12.972.853	

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	1.297.285.250,00
Altyapı Maliyeti	77.837.115,00
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	12.972.852,50
Toplam (TL)	1.388.095.217,50

Proje Genel Giderleri			
Toplam Maliyet (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
1.388.095.217,50	6,0%	83.285.713	

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	1.297.285.250
Altyapı Maliyeti	77.837.115
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	12.972.853
Proje Genel Giderleri	83.285.713
Toplam (TL)	1.471.380.931

Maliyetin Yıllara Dağılımı			
Yıllar	27.11.2023	27.11.2024	27.11.2025
Oran	0%	60%	40%
Maliyet (TL)	0	882.828.558	854.872.321

Konut Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	64.000,00

Artış Oranları	
Fiyat Artış Oranı (1. yıl)	45,25%
Fiyat Artış Oranı (2. yıl)	25,75%
Fiyat Artış Oranı (3. yıl)	21,00%
Fiyat Artış Oranı (4. yıl)	16,25%
Pazarlama Gideri Oranı	2,00%

Proje Nakit Akışı (TL)						
Yıllar	27.11.2023	27.11.2024	27.11.2025	27.11.2026	27.11.2027	27.11.2028
Konut Fonksiyonu						
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	47.135,01	47.135,01	47.135,01	47.135,01	47.135,01	47.135,01
Satış Oranı (%)	15,00%	25,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
Satılan Alan (m ²)	7.070,25	11.783,75	9.427,00	9.427,00	9.427,00	9.427,00
Birim Satış Değeri (TL/m ²)	64.000,00	92.960,00	116.897,20	141.445,61	164.430,52	
Toplam Konut Gelirleri	452.496.096	1.095.417.632	1.101.990.138	1.333.408.067	1.550.086.878	
Proje Toplam Gelirleri	452.496.096	1.095.417.632	1.101.990.138	1.333.408.067	1.550.086.878	
İnşaat Maliyeti	882.828.558	854.872.321	0	0	0	
Pazarlama Gideri	9.049.922	21.908.353	22.039.803	26.668.161	31.001.738	
Net Nakit Akışları	0	-439.382.384	218.636.959	1.079.950.335	1.306.739.906	1.519.085.141

Değerleme Tablosu-Proje			
Risksiz Getiri Oranı	17,33%	17,33%	17,33%
Risk Primi	5,67%	6,17%	6,67%
İndirgeme Oranı	23,00%	23,50%	24,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.476.990.040	1.450.223.415	1.424.016.613
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.476.990.000	1.450.220.000	1.424.020.000

Değerleme Tablosu-Arsa			
Risksiz Getiri Oranı	17,33%	17,33%	17,33%
Risk Primi	5,67%	6,17%	6,67%
İndirgeme Oranı	23,00%	23,50%	24,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.379.532.444	1.362.408.195	1.345.603.225
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	1.379.530.000	1.362.410.000	1.345.600.000

Arsa Değeri (TL)	1.362.410.000
Birim Arsa Değeri (TL/m ²)	56.364
Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m ²)	56.350

7.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Üzerinde inşaat faaliyetleri devam eden proje bulunan taşınmazın boş arsa değeri 1.362.410.000 TL, projenin bugünkü değeri ise 1.450.220.000 TL olarak hesaplanmıştır.

7.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı dikkate alınarak **“Konut Alanı”** amaçlı kullanımıdır.

7.6 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için %10 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	10%
	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	10%
	2.000 TL üzeri	20%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1'dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

8.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

- **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında “4046 sayılı özelleştirme uygulamaları hakkında kanun hükümlerine tabidir. 17. maddesi B bendi kapsamında.” beyanı bulunmakta olup taşınmazın devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

- **Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

Ankara ili, Çankaya ilçesi, Dikmen Mahallesi, 16128 ada 12 parsel ile ilişkin Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca hazırlanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 20.07.2022 tarihli ve 5822 sayılı Cumhurbaşkanlığı kararı ile onaylanmış olup 21.07.2022 tarihli ve 31899 sayılı resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bahse konu parsel ile yönelik Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca yapılan imar uygulaması işlemleri sonucu “Gelişme Konut Alanı (E:1.50, Yençok: 10 kat)” fonksiyonlu yeni 16128 ada 22 no.lu imar parseli oluşmuştur. Değerleme konusu gayrimenkul “Arsa” vasıflı olup mevcut durum itibarıyla üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmazın net parsel olması ve cins tashihiinin yapılması sebebiyle yasal süreçleri tamamlanmıştır.

- **Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olmadığı Hakkında Görüş**

Söz konusu gayrimenkulün tapudaki vasfı “**Arsa**” olup tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “**Arsa**” olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

9.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme tarihi itibarıyla takyidat kaydı sorgulaması gerçekleştirilememiştir.

9.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Ankara ili, Çankaya ilçesi, Dikmen Mahallesi, 16128 ada 12 parseline ilişkin Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca hazırlanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 20.07.2022 tarihli ve 5822 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile onaylanmış olup 21.07.2022 tarihli ve 31899 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bahse konu parsel için Özelleştirme İdaresi Başkanlığınca yapılan imar uygulaması işlemleri sonucu “Gelişme Konut Alanı (E:1.50, Y_{ençok}: 10 kat)” fonksiyonlu yeni 16128 ada 22 no.lu imar parseli oluşmuştur. Değerleme konusu gayrimenkul “Arsa” vasıflı olup mevcut durum itibarıyla üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmazın net parsel olması ve cins tashihiinin yapılması sebebiyle yasal süreçleri tamamlanmıştır.

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında “4046 sayılı özelleştirme uygulamaları hakkında kanun hükümlerine tabidir. 17. maddesi B bendi kapsamında.” beyanı bulunmakta olup söz konusu kayıt taşınmazın değerini etkilememektedir.

9.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmesi konusunda engelleyici herhangi bir sınır bulunmamaktadır.

9.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz “Arsa” niteliğinde olup mevcut maliki tarafından alımından itibaren 5 yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

9.7 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 taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

9.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerleme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	1.232.760.000
Gelir Yaklaşımı*	1.362.410.000

*Değerleme konusu taşınmaz için geliştirilen projeden çıkan arsa değeridir.

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Gelir yaklaşımında ise bölgedeki yapılan piyasa araştırmaları neticesinde değerleme konusu taşınmazın imar durumu dikkate alınarak proje değeri tespit edilmiştir. Ayrıca bölgedeki hasılat paylaşımı oranı ile arsa değeri tespit edilmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, yeterli sayı ve nitelikte satılık/satılmış emsal verilerini ulaşılabilir olması nedeniyle pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ			
Değer Tarihi	27.11.2023		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.232.760.000.-TL	Birmilyarikiyüzotuzikimilyonyedialtmışbin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	1.356.036.000.-TL	Birmilyarüçyüzellialtmilyonotuzaltıbin.-TL	

Bilge SEVİLENGÜL
 Sorumlu Değerleme Uzmanı
 Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
 Sorumlu Değerleme Uzmanı
 Lisans no: 402293

BÖLÜM 10

EKLER

Bölüm 10

Ekler

1	Takyidat Belgesi
2	İmar Durumu
3	Fotoğraflar
4	Özgeçmişler
5	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Takyidat Belgesi

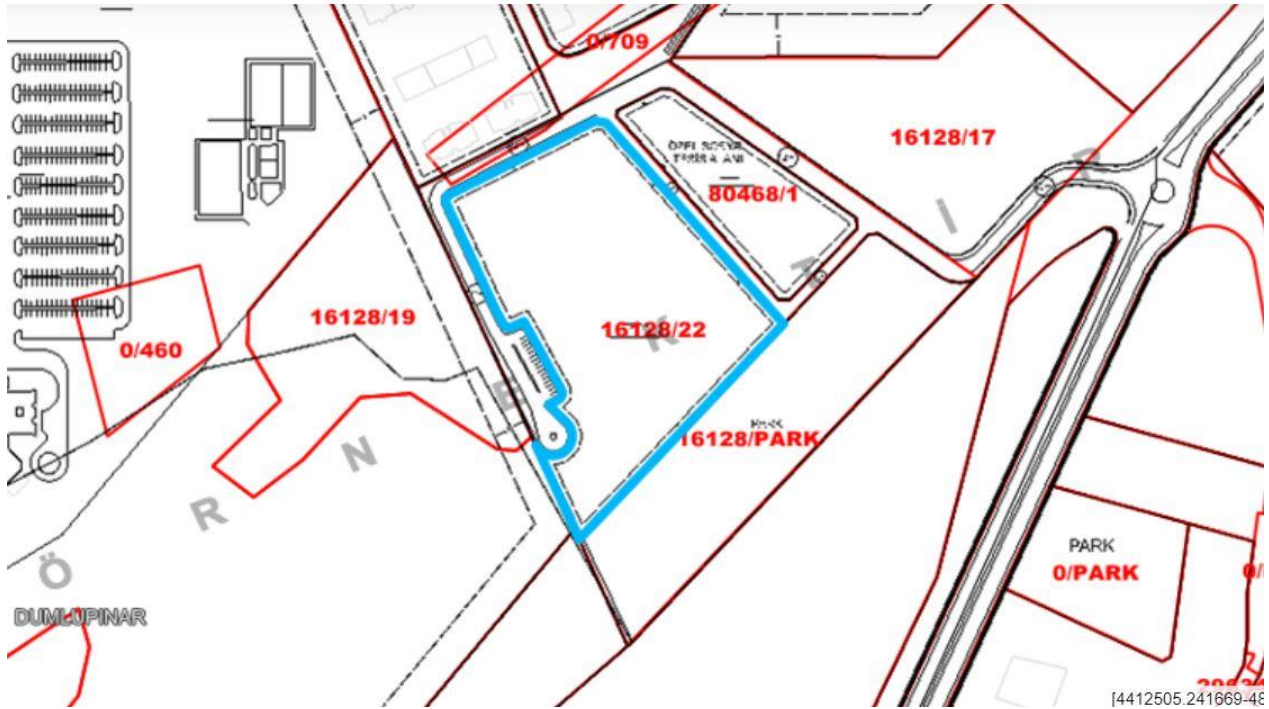
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI					
Taşınmaz Tip	AnaTaşınmaz	Mah/Köy Adı	DIKMEN M	Ada/Parsel	16128/22
Taşınmaz No	124535385	Mevkil	0	Yüzölçüm	24.171,80 m2
İl/ilçe	ANKARA/ÇANKAYA	Cilt/Sayfa No	54/5309	Ana Taş. Nüsk	Arsa
Kurum Ad	Çankaya	Pafta	0	Blok/Kat/Giriş- B.B. No	0/0/00
				Arsa Pay/Payda	0/0
				Bağ.Böl. Nitelik	0
MÜLKİYET BİLGİLERİ					
HİSSE					
İştirak No	Edinme Sebebi	Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi	Tarih-Yevmiye	Hisse
0	İfraz İşlemi (TSM)	17.10.2022-105515	0	1.1.0001-0	1000/1000
TÜZEL KİŞİ					
Vergi No	Malik Ad Soyad				
6110312806	MALİYE HAZİNESİ				
S/B/İ	Açıklama	Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi	Tarih-Yevmiye	
Beyan	Diğer (Konusu: 4048 SAYILI ÖZELLEŞTİRME UYGULAMALARI HAKKINDA KANUN HÜKÜMLERİNE TABİDİR 17.MADDESİ B BENDİ KAPSAMINDA) Tarih: 11/03/2019 Sayı: E.1168808	12.3.2019-18948	0	1.1.0001-0	
S/B/İ	Açıklama	Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi	Tarih-Yevmiye	
Beyan	Diğer (Konusu: 4046 SAYILI ÖZELLEŞTİRME UYGULAMALARI HAKKINDA KANUN HÜKÜMLERİNE TABİDİR 17.MADDESİ B BENDİ KAPSAMINDA) Tarih: 11/03/2019 Sayı: E.1168808) Tarih: - Sayı: -	12.3.2019-18948	0	1.1.0001-0	

Elektronik Dağıtım Faaliyetleri dışında başka bir amaçla kullanılamaz.Bu belge "TAKBİS" verileri kullanılarak üretilmiştir.İhtilaf halinde ilgili Tapu Müdürlüklerinde bulunan tapu kütükleri esas alınır

22.3.2023 10:53:21

1/1

Ek 2: İmar Durumu



Ek 3: Fotoğraflar



Ek 4: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Bilge SEVİLENGÜL		
Doğum Yeri, Tarihi	Gümüşhane, 27.03.1986		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Yönetici		
Eğitim Durumu	Lisans Karadeniz Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği / 2005 – 2010 Vienna Teknik Üniversitesi / Erasmus / 2009 Yüksek Lisans Ankara Üniversitesi / Sosyal Bilimler Fakültesi / Taşınmaz Mal Değerleme / 2015-		
İş Tecrübesi	2019-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici/Özel Projeler
	2016- 2019	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı/Özel Projeler
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2010-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:402484		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Genel Müdür Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans YTÜ / Elektrik – Elektronik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004 Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi, MBA, 2007 Sertifika Programı University of Florida / Yenilebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / 2014		
İş Tecrübesi	2015-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014-2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.,	Müdür
	2012-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2010-2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006-2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2006-2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Lisansı, No:402293 LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 5: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Düzenlenme Tarihi: 2.09.2019

Belge No: 402484

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

BİLGE SEVİLENGÜL

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 19.11.2019

Belge No: 2019-01.2295

Sayın Bilge KALYONCU

(T.C. Kimlik No: 20444596914 - Lisans No: 402484)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

(T.C. Kimlik No: 13289431854 - Lisans No: 402293)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “Sorumlu Değerleme Uzmanı” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan