



Anel Yapı Gayrimenkul A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

1 Adet Dükkan ile 41 Adet Ofis ve İşyeri

Ümraniye / İstanbul

2021REV57 / 03.02.2021

Anel Yapı Gayrimenkul A.Ş.

Anel İş Merkezi Saray Mahallesi Yolu Sokak No: 5/4 34768 Ümraniye/İstanbul

Sayın Adnan EK,

Talebiniz doğrultusunda Ümraniye’de konumlu olan “**1 Adet Dükkan ve 41 Adet Ofis**”in toplam pazar değerine yönelik **2021REV57** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, 8.912,73 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde toplam 62.382,24 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	03.02.2021	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	284.500.000.-TL	İkiyüzseksendörtmilyonbeşyüzbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	335.710.000.-TL	Üçyüzotuzbeşmilyonyediyüzonbin-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 14.01.2021 tarih, 126 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.

Değerlemeye Yardım Eden
İrem CÖMERT

Doğuşcan İGDIR Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 404244	Simge SEVİN, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 401772	Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 402293
---	---	--

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	20
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	23
SWOT Analizi.....	27
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	29
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	46
Ekler	50

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 şartlarına 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 olmadığının varsayıldığını,
- ✓ 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.

Ayrıca, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş'nin üretim faaliyeti, FS 509685 sertifika no ile ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSI tarafından belgelendirilmiştir.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılmak amacıyla
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir varsayımda bulunulmamıştır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Saray Mahallesi Site Yolu Caddesi No:5 Anel İş Merkezi Ümraniye/İstanbul
TAPU KAYDI	İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, İnkilap Mahallesi, Hekimbaşı Mevki, 874 ada, 99 parsel no.lu taşınmaz üzerinde yer alan 42 adet bağımsız bölüm
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	8.912,73 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Yönetim + İş Merkezi Alanı Emsal: 1,50 H _{maks} : Serbest
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Yönetim + İş Merkezi Alanı

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 42	Yapım yılı: 2009
	Yol kotu üstü kat sayısı: 13	Yol kotu altı kat sayısı: 6
	Otopark Kapasitesi: 250 araç	Asansör Kapasitesi: 9 adet
MEVCUT FONKSİYONLAR	Ofis ve Dükkan	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	62.382,24 m ²
	Otopark-Sığınak Hariç Toplam İnşaat Alanı	28.139 m ²

FİNANSAL GÖSTERGELER

KAPİTALİZASYON ORANI	Dükkanlar için: %7,50 Ofisler için: %7,00
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	Dükkanlar için: 13,3 Yıl Ofisler için: 14,5 Yıl

DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	03.02.2021
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	284.500.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	335.710.000.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Anel Yapı Gayrimenkul A.Ş. için şirketimiz tarafından 03.02.2021 tarihinde, 2020REV57 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, İnkılap Mahallesi, Hekimbaşı Mevkii, 874 ada, 99 parsel no.lu ana taşınmaz üzerinde konumlu 1 adet dükkan ve 41 adet ofis nitelikli gayrimenkulün 03.02.2021 tarihli toplam 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 Resmî Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) ve Simge SEVİN (Lisans No: 401772) kontrolünde Sorumlu Değerleme Uzmanı Doğuşcan IĞDIR (Lisans No: 404244) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına İrem CÖMERT yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 18.01.2021 değerleme tarihinde çalışmalara başlamış ve 03.02.2021 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkuller mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Anel Yapı Gayrimenkul A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 126 no.lu ve 14.01.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 126 no.lu ve 14.01.2021 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, İnkılap Mahallesi, Hekimbaşı Mevkii, 874 ada, 99 parsel no.lu ana taşınmaz üzerinde konumlu 1 adet dükkan ve 41 adet ofis nitelikli gayrimenkulün 03.02.2021 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	02.02.2018	2018REV29	Gizem NAMAL Ozan KOLCUOĞLU	193.845.000
Rapor 2	31.12.2018	2018REV1035	Emre SEVİNÇ Esra NEŞELİ Ozan KOLCUOĞLU	206.177.000
Rapor 3	14.02.2020	2020REV68	Ece ÇALIŞKAN VURAL Simge SEVİN Ozan KOLCUOĞLU	280.500.000

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Meclisi Mebusan Caddesi Molla Bayırı Sokak No.1, Fındıklı – 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 değerlendirilmesi” 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 9001:2008 Kalite Belgesi’ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Anel İş Merkezi Saray Mahallesi Site Yolu Sokak No:5/4 34768 Ümraniye/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Anel Yapı Gayrimenkul A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

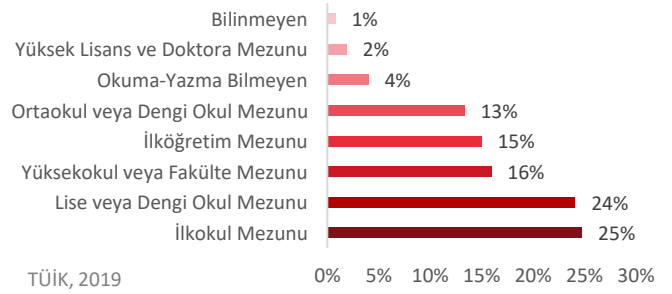
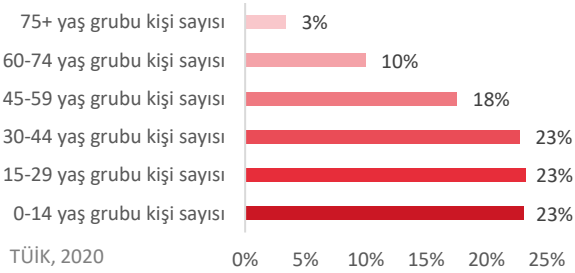
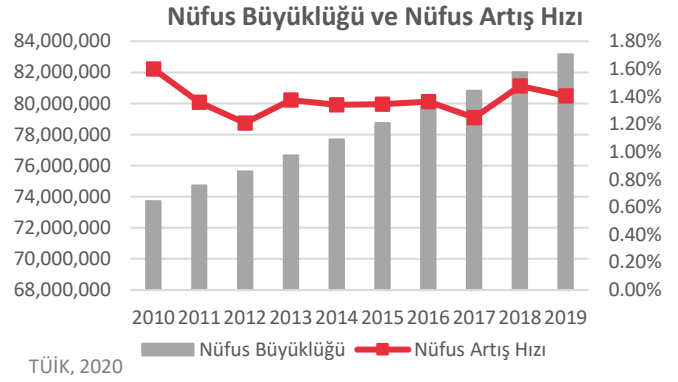
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

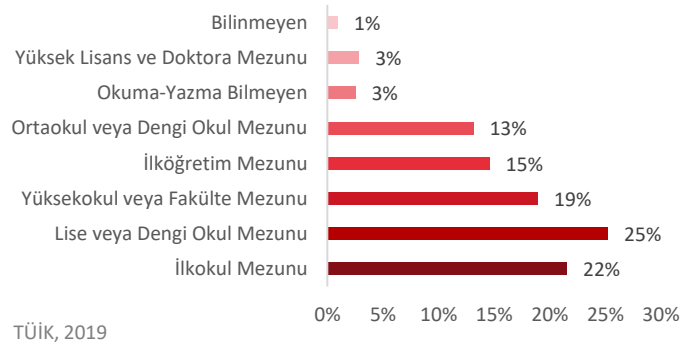
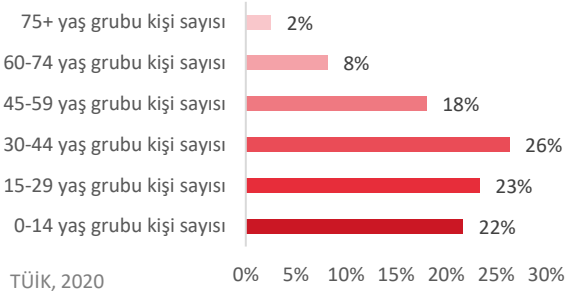
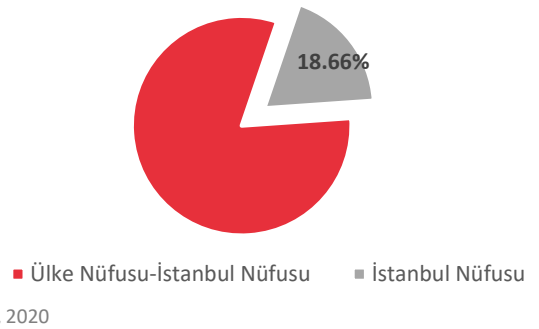
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.154.997 kişidir. 2019 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.151.115 kişi (% 1,40 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,8’ini (41.721.136 kişi) erkekler, % 49,2’sini (41.433.861 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,44 olduğu görülmüştür.

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



İstanbul

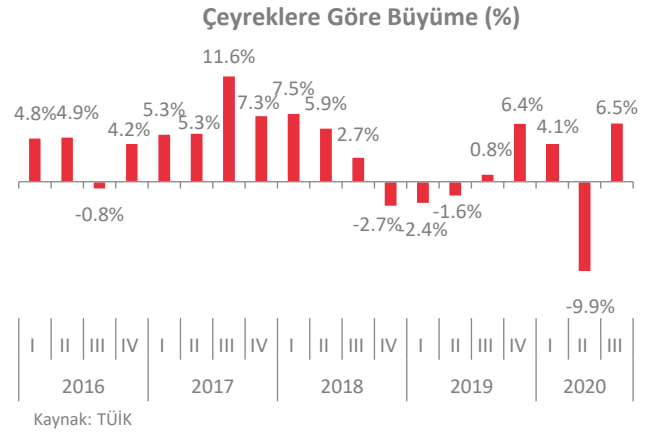
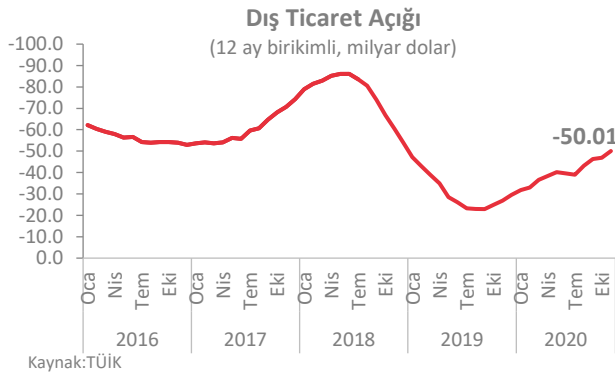
2019 yılında, Türkiye nüfusunun % 18,66’sının ikamet ettiği İstanbul, 15.519.267 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2019 yılında yaklaşık yüzde 3 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,42 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



2.2 Ekonomik Veriler¹

2020 yılı üçüncü çeyreğinde, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH’de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019’un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. İkinci çeyrekteki sert daralmanın ardından gelen iç talep kaynaklı bu toparlanma salgın döneminde alınan likidite destekleri ve kredi genişlemesinin bir yansıması olarak değerlendirilmektedir. Ekim ve Kasım aylarına dair öncü veriler iç talepte ılımlı bir yavaşlamaya işaret ederken, dış talebin büyümedeki yavaşlamayı sınırladığını göstermektedir.

Aralık ayında tüketici fiyatları endeksi aylık %1,25 seviyesinde artarken, 2020 yıl sonu enflasyonu %14,6 olarak gerçekleşmiştir. Hizmet kalemleri enflasyonundaki ılımlı seyir ve giyim grubu fiyatlarındaki düşüşe karşın döviz kurlarının gecikmeli etkileri ile gıda ve ulaştırma fiyatlarındaki yüksek artışlar bu sonuçlarda etkili olmuştur. Önümüzdeki dönemde toplam talep koşulları ve TL’nin değer kazanmasının olumlu, birikimli kur etkilerinin maliyet tarafındaki baskısı ile beklentilerdeki katılığın ise iyileşmeyi sınırlayıcı etkiye sahip olabileceği değerlendirilmektedir.



Kasım ayında ihracat gerilerken, iç talepteki yavaşlamanın sınırlı kalmasıyla ithalatta artış sürmüştür. Eylül ve ekim aylarında artışlar kaydeden ihracat kasım ayında yıllık bazda %0,9 gerileyerek 16,1 milyar dolara inmiştir. Aynı dönemde ithalat %15,9 artarak 21,1 milyar dolara ulaşmıştır. Mart-Temmuz dönemindeki likidite destekleri ve kredi genişlemesinin gecikmeli etkileriyle bazı ürünlere yönelik ertelenmiş talebin yavaşlayarak da olsa sürdüğü görülmektedir. Yatırımlar tarafındaki güçlü seyrin sürmesi olumlu değerlendirilmekte olup ihracat tarafında dış talepteki kırılganlıklar devam etmektedir.

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	İstanbul		
İlçesi	Ümraniye		
Mahallesi	İnkılap		
Köyü	-		
Sokağı	-		
Mevki	Hekimbaşı		
Ada No	874		
Parsel No	99		
Ana Gayrimenkulün Niteliği	19 Katlı Bina ve Arsası		
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	8.912,73 m ²		
Malik / Hisse	Anel Yapı Gayrimenkul A.Ş./ Tam		
Kat No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Niteliği
1. Bodrum	1	167/50000	Dükkan
1. Bodrum	2	1803/50000	İş Yeri
1. Bodrum	3	2208/50000	İş Yeri
Zemin	4	4421/50000	İş Yeri
1	5	1284/50000	Ofis
1	6	908/50000	Ofis
2	7	1032/50000	Ofis
2	8	748/50000	Ofis
3	9	368/50000	Ofis
3	10	632/50000	Ofis
3	11	321/50000	Ofis
3	12	373/50000	Ofis
4	13	376/50000	Ofis
4	14	623/50000	Ofis
4	15	307/50000	Ofis
4	16	482/50000	Ofis
5	17	1277/50000	Ofis
5	18	736/50000	Ofis
6	19	1039/50000	Ofis
6	20	819/50000	Ofis
7	21	1085/50000	Ofis
7	22	760/50000	Ofis
8	23	1243/50000	Ofis
8	24	965/50000	Ofis
9	25	1394/50000	Ofis
9	26	899/50000	Ofis
10	27	1011/50000	Ofis
10	28	740/50000	Ofis
11	29	601/50000	İş Yeri
3. Bodrum	30	486/50000	İş Yeri
2. Bodrum	31	490/50000	İş Yeri
1. Bodrum	32	4311/50000	İş Yeri
1. Bodrum	33	3658/50000	İş Yeri
1. Bodrum	34	523/50000	İş Yeri

Kat No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Niteliği
1. Bodrum	35	314/50000	İş Yeri
1. Bodrum	36	314/50000	İş Yeri
Zemin	37	3169/50000	İş Yeri
Zemin	38	2342/50000	İş Yeri
Zemin	39	3432/50000	İş Yeri
11	40	340/50000	İş Yeri
11	41	888/50000	İş Yeri
11	42	1111/50000	İş Yeri

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.

Müşteriden temin edilen 03.02.2021 tarihli ve saat 11:10 itibarıyla alınmış olan, ekte sunulan onaylı takyidat belgelerine göre değerleme konusu tüm taşınmazlar üzerinde müştereken aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Tüm bağımsız bölümler için müştereken:

Beyanlar Hanesi'nde:

- Yönetim Planı: 22.09.2019 (27.02.2019 tarih 5790 yevmiye no)
- 3194 Sayılı yasanın geçici 16. Maddesi kapsamındadır (27.02.2019 tarih 5790 yevmiye no)
- Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (08.12.2009 tarih 42443 yevmiye no)

Rehinler Hanesi'nde:

- AKBANK T.A.Ş. lehine yıl. 6 aylık Euribor+%4,20 faizli, 1. dereceden 37.200.000 EUR tutarında, FBK müddetli ipotek bulunmaktadır. (24.09.2014 tarih 32719 yevmiye no)
- AKBANK T.A.Ş. lehine yıllık %36 faizli, 2. dereceden 20.000.000 TL tutarında, FBK müddetli ipotek bulunmaktadır. (14.05.2020 tarih 14968 yevmiye no)
- AKBANK T.A.Ş. lehine yıllık %36 faizli, 3. dereceden 150.000.000 TL tutarında, FBK müddetli ipotek bulunmaktadır. (06.08.2020 tarih 25899 yevmiye no)
- Denizbank .A.Ş. lehine yıllık %60 faizli, 4. dereceden 200.000.000 TL tutarında, FBK müddetli ipotek bulunmaktadır. (26.11.2020 tarih 43298 yevmiye no)
- Denizbank .A.Ş. lehine yıllık %18 faizli, 5. dereceden 100.000.000 USD tutarında, FBK müddetli ipotek bulunmaktadır. (27.11.2020 tarih 43512 yevmiye no)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu taşınmazların takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerlerine herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

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

Müşteri tarafından temin edilen onaylı takyidat belgelerine göre son üç yıl içerisinde değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir. Ancak taşınmazlardan, yapı kayıt belgesi ile tapuya sahip olan 29 ila 42 no.lu bağımsız bölümler ile yapı kayıt belgesi ile alansal değişim sağlayan 2 ila 4 no.lu bağımsız bölümler nedeniyle değerlemeye konu tüm bağımsız bölümlerin tapu tarihleri 27.02.2019 tarih ve 5790 yevmiye no ile değişmiştir. Değişiklik sebebi ise “3194 Sayılı Geçici 16. Md. gereğince kat veya bağımsız bölüm ilavesi” olarak belirtilmiştir.

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, genellikle ayrı E:1,50, Hmax: serbest yapılaşma şartlarına sahip "ticaret alanı" lejantlı parseller bulunmaktadır. Ayrıca parselin batısında konumlanan belediye hizmet alanları ve E:1,50, Hmax: serbest yapılaşma şartlarına sahip "konut alanları" da bulunmaktadır. Parselin kuzey doğusunda küçük sanayi alanı bulunmakta olup bu alanda yapılaşma şartı Hmax: 5,50 m'dir.

Ümraniye Belediyesi İmar Müdürlüğünde 18.01.2021 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan 10.01.2019* tarihli onaylı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

*** Değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu parselin imar durumunda, belirtilen tarihten değerlendirme tarihine kadar herhangi bir değişiklik olmadığı teyit edilmiştir.**

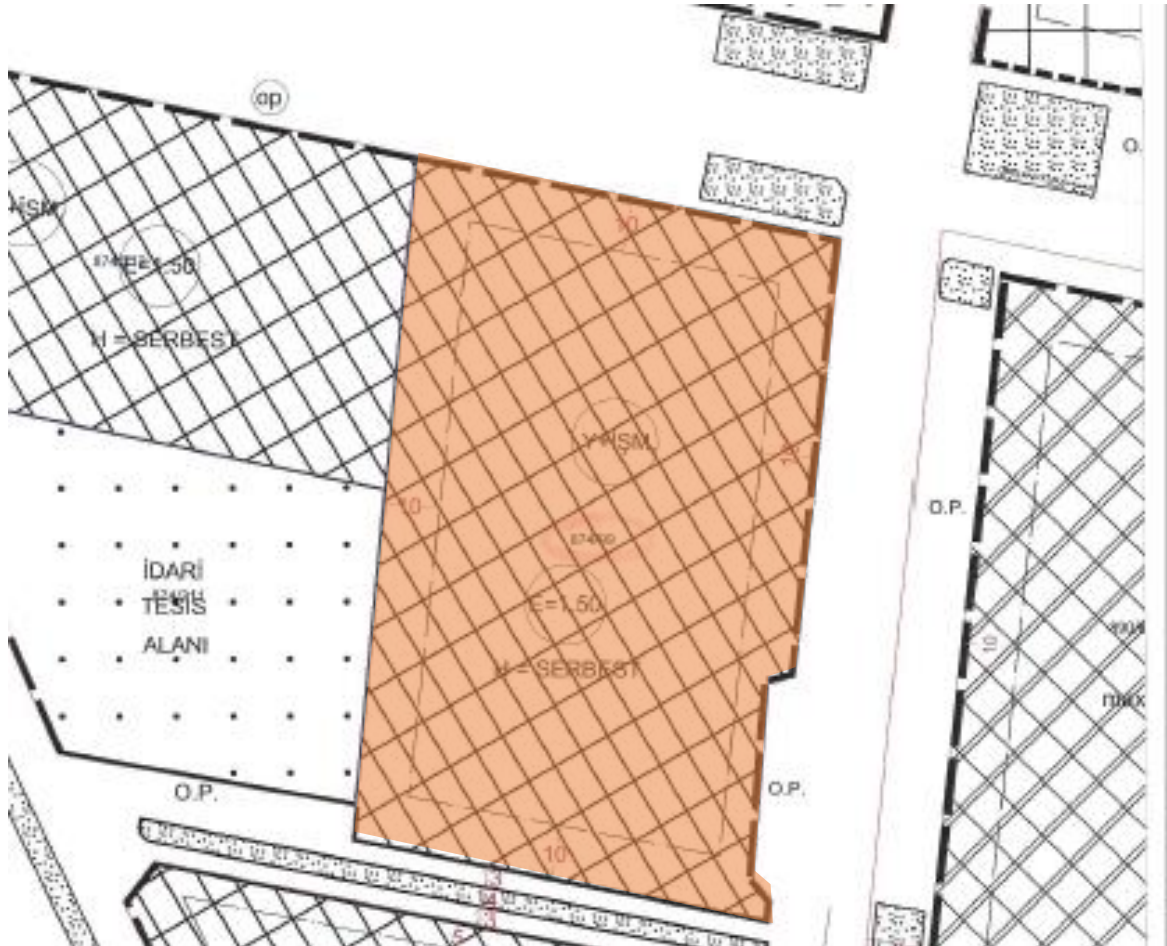
Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Ümraniye Merkez Revizyon Uygulama İmar Planı"

Plan Onay tarihi: 13.02.1998-15.03.1999-18.11.2012-15.05.2015-16.02.2016

Lejandi: Yönetim + İş Merkezi Alanı

Yapılaşma koşulları;

- Emsal: 1,50
- Hmaks: Serbest'tir.



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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin hukuki durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişiklik olmamıştır.

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

Ümraniye Belediyesinde 18.01.2021 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlara ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	29.06.2007	2007/9112	67.213	Yeni Yapı	6 bodrum, zemin, 12 normal kat ve çatı katından oluşan toplam 67.213 m ² alanlı ofis binası için düzenlenmiş olan
Onaylı Mimari Proje	31.12.2008	2008/21288	62.382	Tadilat	6 bodrum, zemin, 11 normal kat ve çatı katından oluşan 62.382 m ² alanlı ofis binası
Onaylı Mimari Proje	16.09.2009	2009/11136	62.382	Tadilat	6 bodrum, zemin, 11 normal kat ve çatı katından oluşan 62.382 m ² alanlı ofis binası
Onaylı Mimari Proje	18.01.2019	Bila	20.940, 52	Tadilat	3 bodrum, zemin, 11 normal katta yer alan 42 adet bağımsız bölüm için tadilat projesi 9.735 m ² alanlı 16 adet ofis, 19.348 m ² ortak alana sahip A bloğu, 12.452 m ² ortak alana sahip B bloğu ve 6.270 m ² alanlı 14 adet ofis, 19.407 m ² ortak alana sahip C bloğu
Yapı Ruhsatı	13.04.2007	2007/9112	67.212	Yeni Yapı	9.735 m ² alanlı 16 adet ofis, 19.348 m ² ortak alana sahip A bloğu, 12.452 m ² ortak alana sahip B bloğu ve 6.270 m ² alanlı 14 adet ofis, 19.407 m ² ortak alana sahip C bloğu
Yapı Ruhsatı	26.06.2007	2007/18299	67.212	Yapı sahibi ve müteahhitinin değişmesi	408 m ² alanlı 1 adet dükkan, 9.866 m ² alanlı 12 adet büro, 17.486 m ² ortak alana sahip A bloğu, 10.993 m ² ortak alana sahip B bloğu, 486 m ² alanlı 1 adet dükkan, 7.791 m ² alanlı 12 adet büro, 15.352 m ² ortak alana sahip C bloğu
Yapı Ruhsatı	02.07.2008	2008/ 7361	62.382	Tadilat	408 m ² alanlı 1 adet dükkan, 9.866 m ² alanlı 12 adet büro, 17.486 m ² ortak alana sahip A bloğu, 10.993 m ² ortak alana sahip B bloğu, 486 m ² alanlı 1 adet dükkan, 7.791 m ² alanlı 12 adet büro, 15.352 m ² ortak alana sahip C bloğu
Yapı Ruhsatı	31.12.2008	2008/21288	62.382	Tadilat	866 m ² alanlı 3 adet dükkan, 14.042 m ² alanlı 26 adet büro, 47.474 m ² ortak alana sahip A, B ve C blokları
Yapı Ruhsatı	17.09.2009	2009/11136	62.382	Tadilat	408 m ² alanlı 1 adet bağımsız dükkan, 9.866 m ² alanlı 12 adet büro, 17.486 m ² ortak alana sahip A bloğu, 10.993 m ² ortak alana sahip B bloğu, 486 m ² alanlı 1 adet dükkan, 7.791 m ² alanlı 12 adet bağımsız büro, 15.352 m ² ortak alana sahip C bloğu
Yapı Kullanma İzni	25.11.2009	2009/21881	62.382	Tadilat	874 ada 5 parseli ait; 866 m ² alanlı 3 adet dükkan, 14.042 m ² alanlı 26 adet büro, 47.474 m ² ortak alana sahip A, B ve C blokları için verilmiş olan
Yapı Kullanma İzni	25.11.2009	2009/18612	62.382	Tadilat	1. bodrum kat B.B. No:2
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	1D75ATDK	690	Yapı Kayıt	Zemin kat B.B. No: 4
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	MY9LGZ9J	1.095	Yapı Kayıt	11. kat B.B. No: 29
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	C25YZRDF	230	Yapı Kayıt	

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	286RGJUG	425	Yapı Kayıt	11. kat B.B. No: 42
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	U3HE9JRU	340	Yapı Kayıt	11. kat B.B. No: 41
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	4K6SKGRH	130	Yapı Kayıt	11. kat B.B. No: 40
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	PGESR9K8	850	Yapı Kayıt	11. kat B.B. No: 39
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	6BV2UEET	580	Yapı Kayıt	Zemin kat B.B. No: 38
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	9PY25CVK	785	Yapı Kayıt	Zemin kat B.B. No: 37
Yapı Kayıt Belgesi	01.12.2018	3P55AZCN	120	Yapı Kayıt	1 bodrum kat B.B. No: 36
Yapı Kayıt Belgesi	01.12.2018	E3VU4AJ4	120	Yapı Kayıt	1 bodrum kat B.B. No: 35
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	Z6CDG4HF	200	Yapı Kayıt	1 bodrum kat B.B. No: 34
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	DUSFZ966	1.400	Yapı Kayıt	1 bodrum kat B.B. No: 33
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	8498N92L	1.650	Yapı Kayıt	1 bodrum kat B.B. No: 32
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	45JB7H8H	845	Yapı Kayıt	1 bodrum kat B.B. No: 3
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	899RRDVT	500	Yapı Kayıt	2 bodrum kat B.B. No: 31
Yapı Kayıt Belgesi	04.12.2018	6E3UY31M	500	Yapı Kayıt	3 bodrum kat B.B. No: 30

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup taşınmazların yapı denetimi, Bulgurlu Mahallesi, Saray Sokak, No:10/1, Üsküdar-İstanbul adresinde faaliyet gösteren Atlas Yapı Denetim A.Ş. tarafından yapılmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 16.09.2009 tarih, 2009/11136 no.lu "Onaylı Mimari Proje" ve 25.11.2009 tarih, 2008/18612 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmazlar, onaylı mimari projelerine göre iskan almış olup kat mülkiyetine geçerek yasal süreçlerini tamamlamıştır.

Konu taşınmaz, onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine sahip olup değerlendirme tarihi itibarıyla inşaatı fiziksel olarak tamamlanmış ve kullanımda olan bir yapıdır. 3194 Sayılı Kanun'un Geçici 16. maddesi doğrultusunda, başvuru yapanın beyanına uygun olarak toplam 10.510 m² alan için düzenlenmiş "Yapı Kayıt Belgeleri" bulunmaktadır. Yapı kayıt belgelerinin düzenlenmesi sonrasında tüm bağımsız bölümlerin tapuları yeniden düzenlenerek ilgili süreç tamamlanmıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ait belediye arşiv dosyasında, konu gayrimenkuller 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 gayrimenkullere yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme 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 değerlendirme 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: Saray Mahallesi Site Yolu Caddesi No:5 Anel İş Merkezi Ümraniye/İstanbul

Taşınmazlar, Anadolu Yakası'nın en kalabalık ilçelerinden biri olan Ümraniye'de konumlanmaktadır. Ümraniye ilçesi D-100 Karayolu ve Tem Otoyolu'na yakın konumu nedeniyle yüksek erişilebilirliğe sahiptir. Bu sebeple ilçe günümüzde ofis yapıları için tercih edilen alternatif bölgelerden biri olmuştur. Taşınmazlar, Ümraniye'nin ofis sektörü açısından potansiyeli olan bir bölgesinde yer almaktadır.

Taşınmazların yakın çevresinde birçok bilinirliği yüksek plaza, iş yeri ve iş merkezleri bulunmaktadır. Ayrıca taşınmazlar Ümraniye ilçesinin ticari sirkülasyonunun yoğun olduğu, ilçenin ana caddesi niteliğinde olan Alemdağ Caddesi'ne oldukça yakın konumlanmaktadır. Alemdağ Caddesi ticari potansiyelin yüksek olduğu, ilçede yaya sirkülasyonunun en yoğun olduğu ve bir kısmı yayalaştırılmış durumda bulunan, alışveriş merkezlerinin yer aldığı bir aks niteliğinde olup ilçede yüksek bilinirliğe sahiptir.



Taşınmazlar Canpark AVM'ye yaklaşık 1,20 km, Alemdağ Caddesi'ne ise yaklaşık 300 m mesafededir. Taşınmazların komşu parselinde Üsküdar Vergi Dairesi Müdürlüğü, Hisar Intercontinental Hastanesi ve Anadolu Bank Genel Müdürlüğü bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde Hisar Intercontinental Hastanesi, Ak, Deniz, Birlik, Fatih Sultan Mehmet gibi sanayi siteleri; Finansbank Data Center ve Operasyon Merkezi, 29 Mayıs Üniversitesi, Ümraniye Belediyesi, Canpark AVM gibi bilinirliği yüksek yerler bulunmaktadır. Ümraniye'nin bilinirliği en yüksek konut projelerinden Avrupa Konutları da taşınmazlara yürüme mesafesinde inşa edilmektedir.

Taşınmazlara toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım sağlanabilmektedir. Yakın zamanda açılan Üsküdar- Çekmeköy Metro Hattı'na ait Çakmak İstasyonu, konu taşınmazlara ~500 metre mesafede yer almaktadır.



Yer	Mesafe
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	5,90 km
Tem Otoyolu	6,00 km
D-100 Karayolu	9,40 km
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	10,50 km
İstanbul Havalimanı	54,00 km
Sabiha Gökçen Havalimanı	30,60 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 gayrimenkuller; İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, İnkılap Mahallesi, Hekimbaşı Mevki, 874 ada, 99 parsel no.lu, toplamda 8.912,73 m² yüz ölçümüne sahip, “19 Katlı Bina ve Arsası” vasıflı ana gayrimenkul üzerinde konumlu 42 adet bağımsız bölümdür. Konu taşınmazların bulunduğu parsel, kuzeyden Toya Sokak ve Ömer F. Atakan Caddesi’ne, doğudan Site Yolu Caddesi’ne, diğer yönlerden ise komşu parsellere cephelidir. TEM Otoyolu’na ve Şile Otoyolu’na yakın konumda yer almakta olan ana bina yüksek olması nedeni ile görünürlüğe ve manzaraya sahip olup reklam kabiliyeti yüksektir.

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel düz bir topoğrafik yapıya ve geometrik olarak düzgün bir şekle sahip olmakla birlikte parsel üzerinde Anel İş Merkezi bulunmaktadır. Parsel üzerinde yer alan Anel İş Merkezi 6 bodrum, zemin, 11 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 19 katlıdır. Konu taşınmazların bulunduğu yapıya giriş doğu yönden, 1.bodrum kat seviyesinden sağlanmaktadır.

Ana gayrimenkul 20.880,09 m² alanlı ofis ve işyeri, 60,43 m² alanlı 1 adet dükkân ve 41.441,72 m² ortak alan ile toplamda 62.382 m² kapalı alandan oluşmaktadır. 6. ila 3. bodrum katta kapalı otopark ve ortak alan, 3. bodrum katta 1 adet işyeri, 2. bodrum katta kapalı otopark, ortak alan ve 1 adet işyeri, 1. bodrum katta 1 adet dükkân ve 7 adet işyeri, zemin katta 4 adet işyeri, 3.- 4. ve 11. normal katta 4’er adet ofis, ve bunların dışında kalan normal katlarda 2’şer tane ofis olmak üzere toplamda 41 adet ofis-işyeri ve 1 adet dükkân bulunmaktadır.

Kat, bağımsız bölüm alanları ve yapı kayıt belgesi düzenlenmiş alanlar aşağıdaki tablolarda yer almaktadır.

KAT ALANLARI		
Kat No	Nitelik	Kat Alanı
6. Bodrum Kat	Otopark	6.859,7
5. Bodrum Kat	Otopark	6.782,11
4. Bodrum Kat	Otopark	6.765,61
3. Bodrum Kat	Otopark	6.765,75
2. Bodrum Kat	Otopark	7.069,26
1. Bodrum Kat	Dükkân	6.066,99
Zemin Kat	Ofis	2.037,21
1. Normal Kat	Ofis	1.811,78
2. Normal Kat	Ofis	1.811,78
3. Normal Kat	Ofis	1.811,78
4. Normal Kat	Ofis	1.811,78
5. Normal Kat	Ofis	1.811,78
6. Normal Kat	Ofis	1.811,78
7. Normal Kat	Ofis	1.811,78
8. Normal Kat	Ofis	1.811,78
9. Normal Kat	Ofis	1.811,78
10. Normal Kat	Ofis	1.811,78
11. Normal Kat	Ofis	1.609,4
Çatı Katı	Tesisat	308,41
TOPLAM		62.382,24

KAT ALANLARI

Kat No	Bağımsız Bölüm No	Nitelik	Kiralanan Alan
1. Bodrum	1	Dükkan	60,43
1. Bodrum	2	İşyeri	690
1. Bodrum	3	İşyeri	845
Zemin Kat	4	İşyeri	1095
1. Normal Kat	5	Ofis	684,03
1. Normal Kat	6	Ofis	473,09
2. Normal Kat	7	Ofis	659,81
2. Normal Kat	8	Ofis	478,07
3. Normal Kat	9	Ofis	235,13
3. Normal Kat	10	Ofis	403,70
3. Normal Kat	11	Ofis	205,51
3. Normal Kat	12	Ofis	238,61
4. Normal Kat	13	Ofis	240,12
4. Normal Kat	14	Ofis	398,17
4. Normal Kat	15	Ofis	196,25
4. Normal Kat	16	Ofis	308,35
5. Normal Kat	17	Ofis	680,32
5. Normal Kat	18	Ofis	392,13
6. Normal Kat	19	Ofis	553,26
6. Normal Kat	20	Ofis	436,15
7. Normal Kat	21	Ofis	577,98
7. Normal Kat	22	Ofis	404,79
8. Normal Kat	23	Ofis	567,41
8. Normal Kat	24	Ofis	440,57
9. Normal Kat	25	Ofis	636,36
9. Normal Kat	26	Ofis	410,55
10. Normal Kat	27	Ofis	461,70
10. Normal Kat	28	Ofis	338,03
11. Normal Kat	29	İşyeri	230,00
3. Bodrum Kat	30	İşyeri	500,00
2. Bodrum	31	İşyeri	500,00
1. Bodrum	32	İşyeri	1650,00
1. Bodrum	33	İşyeri	1400,00
1. Bodrum	34	İşyeri	200,00
1. Bodrum	35	İşyeri	120,00
1. Bodrum	36	İşyeri	120,00
Zemin Kat	37	İşyeri	785,00
Zemin Kat	38	İşyeri	580,00
Zemin Kat	39	İşyeri	850,00
11. Normal Kat	40	İşyeri	130,00
11. Normal Kat	41	İşyeri	340,00
11. Normal Kat	42	İşyeri	425,00
TOPLAM			20.940,52

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	6 adet bodrum kat + zemin kat + 11 normal kat + çatı katı
Bina Toplam İnşaat Alanı	62.382,24 m ²
Yaşı	~ 13
Dış Cephe	Kompozit kaplama + Dış cephe boyası
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem
Havalandırma Sistemi	Blok bazında merkezi
Asansör	9 adet mevcut
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı otopark
Diğer	Güvenlik sistemi, kartlı geçiş

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

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekân inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	Ofis (Yasal ve mevcut duruma göre)
Zemin	Kısmen laminat parke, ortak alanlarda granit, ıslak hacimlerde fayans
Duvar	Boya
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma armatürleri

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

Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari proje ile taşınmazların uyumlu olduğu görülmüştür.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin mevcut durumlarının, onaylı mimari proje ile uyumlu olduğu görülmüş olup taşınmazların 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiren herhangi bir durum tespit edilmemiştir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazların görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Taşınmazlar bakımlı vaziyettedir.
- Konu taşınmazlar konumu itibari ile Şile Otoyolu, D-100 Karayolu, TEM Otoyolu ve 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne yakın mesafede oldukça yüksek erişilebilirliğe sahiptir.
- Konu taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkulde ortak alanların işyeri ve ofis fonksiyonuna dönüştürülmesi için toplam 10.510 m² kapalı alanı kapsayan yapı kayıt belgeleri düzenlenmiş ve bu belgelere göre yeni tapular hazırlanmıştır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerlemeye konu taşınmazlar için herhangi bir zayıf yan tespit edilememiştir. Taşınmazın bulunduğu bölgede gün içerisinde özel araçlar için otopark sıkıntısı yaşanabilmektedir.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar ofis sektörü açısından potansiyeli olan bir bölgede konumludur.
- Ofis alanının tek kullanıcıya kiraya verilmesi durumunda, uzun dönemli bir kiralama sözleşmesi ve kurumsal kiracı avantaj oluşturabilecektir.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede bilinirliği yüksek firmalar ve iş merkezleri yer almaktadır.

✗ TEHDİTLER

- Taşınmazların tek kullanıcıya kiraya verilmesi için pazarlama süresi ve kiracı bulma süreçlerinin zaman alabileceği düşünülmektedir.
- Piyasadaki daralma ve durgunluk A sınıfı ofis pazarında da durağanlığa sebep olmaktadır.
- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.

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 değerlendirme 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 getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerleme 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 değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerleme çalışmasında, değerleme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı”; gayrimenkullerin “büro ve işyeri” niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların kat mülkiyetine konu bağımsız bölümler olması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” ile değerleme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım 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

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Ofis Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	One Block Satış Ofisi 0216 363 93 93	Fatih Sultan Mehmet Mahallesi Konumlu	Ofis	Satılmış/ 1 yıl önce	254	2.811.000	11.067	*Söz konusu taşınmaz One Block Projesinde yer almaktadır. * 20. no.lu taşınmaza göre oldukça küçük alanlıdır. * Bina iç mekan özellikleri açısından dezavantajlıdır. *Konumu taşınmaza göre konumu açısından dezavantajlıdır.
2	TNL Gayrimenkul 0506 559 43 95	Buyaka'da konumlu	Ofis	Satılmış/ 1-2 yıl önce	200	2.400.000	12.000	* Konu taşınmazlara yakın konumlu prestijli ve nitelikli bir proje içerisinde yer almaktadır. *19. katta konumludur. *Şehir manzarasına sahiptir. *Konu taşınmazlara göre kısmen dezavantajlı konuma sahiptir
3	ND Team 0216 234 00 35	EN Plaza'da konumludur.	Ofis	Satılık	202	2.500.000	12.376	*Nitelikli bir projede yer almaktadır. *Taşınmaza göre daha küçük alanlıdır. *Konumu açısından taşınmaza göre dezavantajlıdır. *Shell&core olarak teslim edilmektedir. *Ara katta yer almakta olup taşınmaz ile benzer niteliktedir. *Pazarlık payı vardır.
4	Relux Ofis 0530 956 98 08	Fatih Sultan Mehmet Mahallesi Konumlu	Ofis	Satılık	62	740.000	11.935	*Relux RSO Tepeüst Projesi'nde konumludur. * 20. no.lu taşınmaza göre oldukça küçük alanlıdır. *Shell&core teslim edilmektedir. *Nitelikli ofis projesinde 6. katta bulunmaktadır. * Konumu taşınmaza göre konumu açısından dezavantajlıdır. *Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde son zamanlarda gayrimenkul satış piyasasının durgun olduğu gözlemlenmiştir. Bölgedeki ofis birim fiyatlarının, ofisin konumlu olduğu projeye, bu projenin bilinirlik, tercih edilirlilik ve reklam kabiliyetine, inşai kalitesine, konumuna, ofisin konumlu olduğu kat ve cepheye, kullanım alanına göre değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı yapının konumu, fiziksel özellikleri, nitelikleri değerlendirildiğinde, ayrıca söz konusu binanın yüksek doluluk oranına sahip, uzun dönemli kiralamalara konu olan bir mülk olması göz önüne alındığında, emsallere göre yüksek şerefeli bir yapı olduğu ve bu sebeple değerlendirme konusu ofis nitelikli taşınmazların birim satış fiyatlarının 14.500-18.000 TL/m² aralığında gerçekleşebileceği düşünülmüştür.

Ofis Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu/ Zamanı	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Esra Ersönmez 0506 556 43 95	Buyaka Ofis Kule	Ofis Katı	Kiralanmış/ Yaklaşık 1 ay önce	845	60.000	71	*Buyaka Projesi'nde yer almaktadır. *Taşınmaza göre daha büyük alanlıdır. *Konumu açısından taşınmaza göre avantajlı konumdur. *İç yapıyı olarak teslim edilmiştir. *Kiralama için tercih edilen bir projedir. *Ara katta yer almakta olup taşınmaz ile benzer niteliktedir.
2	Coldwell Banker Arı 0216 234 10 20	İnkılap Mahallesi'nde Konumlu	Ofis Katı	Kiralık	3216	225.000	70	*Oryapark Projesi'nde yer almaktadır. *Taşınmaza oldukça yakın konumdur. *Taşınmaza göre daha büyük alanlıdır. *Yeni binadır. *Shell&core teslim edilmektedir. *5. katta yer almaktadır. *Pazarlık payının az olduğu belirtilmiştir.
3	TNL Ticari Gayrimenkul 0532 633 67 60	Fatih Sultan Mehmet Mahallesi Konumlu	Ofis Katı	Kiralık	80	4.500	56	*One Block Projesi'nde yer almaktadır. *Home ofis tarzında projelendirildiğinden taşınmaza göre konsepti sebebi ile düşük şerefiyelidir. *Konumu açısından taşınmaza göre dezavantajlıdır. *İç mekanı yapılı bir şekilde kiralanmaktadır. *Pazarlık payı yoktur.
4	Gönül Topçu-Propin 0212 217 85 55	Saray Mahallesi'nde konumlu	Ofis Katı	Kiralık	9540	712.000	75	*Söz konusu taşınmaz Bengi İş Merkezi'nde yer almaktadır. *Konumu açısından taşınmaz ile benzer niteliktedir. * 20. no.lu taşınmaza göre büyük alanlıdır. *Shell&core teslim edilmektedir. *10 katta yer almaktadır. * Binanın iç mekan kalitesi ve fiziksel özellikleri taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Pazarlık payı vardır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu/ Zamanı	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
5	Gönül Topçu-Propin 0212 217 85 55	Saray Mahallesi'nde konumlu	Ofis Katı	Kiralık	750	45.000	60	*Söz konusu taşınmaz En Plaza'da yer almaktadır. *Konumu açısından taşınmaza göre dezavantajlıdır. * 20. no.lu taşınmaza göre büyük alanlıdır. *Shell&core teslim edilmektedir. *1. katta yer almaktadır. * Binanın iç mekan kalitesi ve fiziksel özellikleri taşınmaz ile benzer niteliktedir. * Pazarlık payı vardır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde son zamanlarda gayrimenkul kira piyasasının durgun olduğu ve söz konusu durgunluğun birim fiyatlarda olumsuz etki yarattığı gözlemlenmiştir. Bölgedeki ofis birim kira fiyatlarının, ofisin konumlu olduğu projeye, bu projenin bilinirlik, tercih edilebilirlik ve reklam kabiliyetine, inşai kalitesine, konumuna, ofisin konumlu olduğu kat ve cepheye, kullanım alanına, iç hacminin bakım durumuna göre değişiklik gösterdiği tespit edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı yapının konumu, fiziksel özellikleri, nitelikleri değerlendirildiğinde, ayrıca söz konusu binanın yüksek doluluk oranına sahip, uzun dönemli kiralamalara konu olan bir mülk olması göz önüne alındığında, emsallere göre yüksek şerefeli bir yapı olduğu ve bu sebeple değerlendirme konusu ofis nitelikli taşınmazların birim kira fiyatlarının 85-100 TL/m²/ay aralığında gerçekleşebileceği düşünülmüştür.

Dükkan Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu/ Zamanı	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Remax Cadde 0216 355 70 60	Saray Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılık	150	2.500.000	16.667	* Avrupa Konutları Projesi'nde konumludur ve taşınmaz ile benzer avantaja sahiptir. * Tek kattan oluşan dükkan olup yaklaşık 100 m ² bahçe kullanımı vardır. * Shell&core teslim edilmektedir. * Pazarlık payı vardır.
2	One Block Satış Ofisi 0216 293 59 00	Fatih Sultan Mehmet Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılık	557	12.500.000	22.442	* Söz konusu taşınmaz One Block Projesi'nde yer almaktadır. * Tek kattan oluşan dükkan olup yaklaşık 165 m ² bahçe kullanımı vardır. * İnşai kalite olarak benzer kalitede olan yeni binadır ve shell&core teslim edilmektedir. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Nurom GM 0216 472 74 84	İnkılap Mahallesi'nde konumlu	Dükkan	Satılık	170	2.650.000	15.588	* Küçüksu Caddesi üzerinde yer almakta olup konumu taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Proje içerisinde yer almamaktadır. * 80 m ² depo ve 90 m ² zemin kat alanından oluşmaktadır. * Zemin kat için birim satış fiyatı 20.000 TL/m ² olarak hesaplanmıştır. * İşçilik ve malzeme kalitesi açısından fiziksel özellikleri dezavantajlıdır. * Pazarlık payı vardır.
4	Realty Zirve Gayrimenkul 0216 344 32 20	İstiklal Mahallesi'nde konumludur.	Dükkan	Satılık	300	5.000.000	16.667	* Ümraniye çarşıda konumlu olup konumu açısından taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Proje içerisinde yer almamaktadır. * 200 m ² asma kat ve 100 m ² zemin kat alanından oluşmaktadır. * Zemin kat için birim satış fiyatı 21.500 TL/m ² olarak hesaplanmıştır. * İşçilik ve malzeme kalitesi açısından fiziksel özellikleri dezavantajlıdır. * Pazarlık payı vardır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde son zamanlarda gayrimenkul satış piyasasının durgun olduğu ve söz konusu durgunluğun birim fiyatlarda olumsuz etki yarattığı gözlemlenmiştir. Bölgedeki dükkan birim satış fiyatlarının, dükkanın konumlu olduğu cadde veya sokak ile projeye, bu projenin bilinirlik, tercih edirlilik ve reklam kabiliyetine, inşai kalitesine, konumuna, dükkanın kullanım alanına ve bu alanın kat bazında dağılımına göre değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı yapının konumu, fiziksel özellikleri, nitelikleri değerlendirildiğinde, ayrıca söz konusu binanın yüksek doluluk oranına sahip, uzun dönemli kiralamalara konu olan bir mülk olması göz önüne alındığında, emsallere göre yüksek şerefeli bir yapı olduğu ve bu sebeple değerlemeye konu işyeri nitelikli taşınmazların birim satış fiyatlarının 21.500-23.000 TL/m² aralığında gerçekleşebileceği düşünülmüştür.

Dükkan Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu/ Zamanı	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Remax Evrensel 0216 523 47 47	Fatih Sultan Mehmet Mahallesi'nde Konumlu	Dükkan	Kiralık	340	29.900	88	*Poligon Caddesi üzerinde yer almaktadır. *Konumu açısından taşınmaza göre dezavantajlıdır. * Konu taşınmazlardan 2. no.lu dükkan göre küçük alanlıdır. *İç mekanı yapıli bir şekilde teslim edilecek olup tek kattan oluşmaktadır. *Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Çiğdem Özgöl 0532 561 12 17	Saray Mahallesi'nde Konumlu	Dükkan	Kiralık	110	10.900	99	*Söz konusu taşınmaz EN Plaza Projesinde yer almaktadır. * 2. no.lu taşınmaza göre küçük alanlıdır. *Shell&core olarak teslim edilmekte olup tek kattan oluşmaktadır. *Konumu açısından taşınmaza göre dezavantajlıdır. *Benzer nitelikli bir projede yer almaktadır. *Pazarlık payı azdır.
3	Remax Extra 2 0212 259 50 00	Saray Mahallesi'nde Konumlu	Dükkan	Kiralık	320	32.000	100	*Söz konusu taşınmaz EN Plaza Projesinde yer almaktadır. * 2. no.lu taşınmaza göre küçük alanlıdır. *Shell&core olarak teslim edilmekte olup tek kattan oluşmaktadır. *Konumu açısından taşınmaza göre dezavantajlıdır. *Benzer nitelikli bir projede yer almaktadır. *Pazarlık payı azdır.
4	Remax Gala 0216 610 00 14	Atakent Mahallesi'nde Konumlu	Dükkan	Kiralık	200	20.000	100	*Avrupa Konutları Projesi'nin karşı cephesindeki binada konumludur. * 2. no.lu taşınmaza göre küçük alanlıdır. *İkinci el dükkandır. İç mekanı yapıli olup tadilat gereksinimi vardır. *70 m ² depo ve 130 m ² zemin kat alanından oluşmaktadır. *Konumu açısından taşınmaza göre dezavantajlıdır. *Zemin kat birim kira fiyatı 120 TL/m ² /ay olarak hesaplanmıştır. *Pazarlık payı vardır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde son zamanlarda gayrimenkul kira piyasasının durgun olduğu ve söz konusu durgunluğun birim fiyatlarda olumsuz etki yarattığı gözlemlenmiştir. Bölgedeki dükkan birim kira fiyatlarının, dükkanın konumlu olduğu cadde veya sokak ile projeye, bu projenin bilinirlik, tercih edilebilirlik ve reklam kabiliyetine, inşai kalitesine, konumuna, dükkanın kullanım alanına ve bu alanın kat bazında dağılımına göre değişiklik gösterdiği tespit edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı yapının konumu, fiziksel özellikleri, nitelikleri değerlendirildiğinde, ayrıca söz konusu binanın yüksek doluluk oranına sahip, uzun dönemli kiralamalara konu olan bir mülk olması göz önüne alındığında, emsallere göre yüksek şerefiyeli bir yapı olduğu ve bu sebeple değerlemeye konu işyeri nitelikli taşınmazların birim kira fiyatlarının 105-130 TL/m²/ay aralığında gerçekleşebileceği düşünülmüştür.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU- SATILIK OFİS

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	11,067	12,000	12,376	11,935
	Pazarlık Payı	0%	0%	-5%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	5%	5%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	15%	5%	15%	5%
	Bina Yaşı/Kalitesi	10%	10%	15%	5%
	Bulunduğu Kat/Manzara	15%	20%	0%	20%
	Kullanım Alanı	-10%	-10%	-10%	-15%
	Konfor Koşulları	20%	10%	15%	20%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)		16,600	16,200	16,666	16,072

* 20. nolu 6 katta bulunan 417 m² ofise göre karşılaştırma yapılmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU- KİRALIK OFİS

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	71,0	70,0	56,0	75,0	60,0
	Pazarlık Payı	0%	-8%	0%	-10%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	5%	0%	5%	5%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-5%	0%	15%	0%	15%
	Bina Yaşı/Kalitesi	20%	10%	25%	5%	5%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	5%	25%	0%	20%
	Kullanım Alanı	10%	20%	-15%	25%	8%
	Konfor Koşulları	15%	10%	25%	10%	15%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ² /ay)		99,4	98,1	98,0	99,2	97,6

*20. nolu 6 katta bulunan 417 m² ofise göre karşılaştırma yapılmıştır.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATILIK DÜKKAN

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Kiralamaya Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	16.667	22.442	15.588	16.667
	Pazarlık Payı	-5%	-15%	-5%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Kira Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	5%	5%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	15%	20%	25%
	Bina Yaşı/Kalitesi	25%	0%	20%	15%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-13%	-2%	-13%	-5%
	Konfor Koşulları	25%	0%	25%	15%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)		22.776	22.633	22.509	22.500

*2 no.lu 690 m² alanlı dükkana göre değerlendirilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KİRALIK DÜKKAN

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Kiralamaya Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	87,94	99,09	100,00	100,00
	Pazarlık Payı	-10%	-5%	-12%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Kira Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	5%	0%	0%	5%
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	20%	15%	15%	20%
	Bina Yaşı/Kalitesi	20%	15%	15%	10%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-5%	-15%	-5%	-10%
	Konfor Koşulları	15%	15%	15%	15%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ² /ay)		124,66	122,38	123,20	120,49

*2 no.lu 690 m² alanlı dükkana göre değerlendirilmiştir.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

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

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ			
Bağımsız Bölüm	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)
1 No.lu bağımsız bölüm	60,43	23.750,00	1.435.213
2 No.lu bağımsız bölüm	690,00	22.700,00	15.663.000
3 No.lu bağımsız bölüm	845,00	21.700,00	18.336.500
4 No.lu bağımsız bölüm	1.095,00	14.000,00	15.330.000
5 No.lu bağımsız bölüm	684,03	14.000,00	9.576.420
6 No.lu bağımsız bölüm	473,09	14.000,00	6.623.260
7 No.lu bağımsız bölüm	659,81	14.000,00	9.237.340
8 No.lu bağımsız bölüm	478,07	14.000,00	6.692.980
9 No.lu bağımsız bölüm	235,13	14.700,00	3.456.411
10 No.lu bağımsız bölüm	403,70	14.700,00	5.934.390
11 No.lu bağımsız bölüm	205,51	14.700,00	3.020.997
12 No.lu bağımsız bölüm	238,61	14.700,00	3.507.567
13 No.lu bağımsız bölüm	240,12	14.700,00	3.529.764
14 No.lu bağımsız bölüm	398,17	14.700,00	5.853.099
15 No.lu bağımsız bölüm	196,25	14.700,00	2.884.875
16 No.lu bağımsız bölüm	308,35	14.700,00	4.532.745
17 No.lu bağımsız bölüm	680,32	16.200,00	11.021.184
18 No.lu bağımsız bölüm	392,13	16.500,00	6.470.145
19 No.lu bağımsız bölüm	553,26	16.500,00	9.128.790
20 No.lu bağımsız bölüm	436,15	16.500,00	7.196.475
21 No.lu bağımsız bölüm	577,98	16.750,00	9.681.165
22 No.lu bağımsız bölüm	404,79	16.750,00	6.780.233
23 No.lu bağımsız bölüm	567,41	16.750,00	9.504.118
24 No.lu bağımsız bölüm	440,57	16.750,00	7.379.548
25 No.lu bağımsız bölüm	636,36	16.750,00	10.659.030
26 No.lu bağımsız bölüm	410,55	16.750,00	6.876.713
27 No.lu bağımsız bölüm	461,70	17.500,00	8.079.750
28 No.lu bağımsız bölüm	338,03	18.000,00	6.084.540
29 No.lu bağımsız bölüm	230,00	18.000,00	4.140.000
30 No.lu bağımsız bölüm	500,00	5.900,00	2.950.000
31 No.lu bağımsız bölüm	500,00	7.200,00	3.600.000
32 No.lu bağımsız bölüm	1.650,00	7.850,00	12.952.500
33 No.lu bağımsız bölüm	1.450,00	7.850,00	11.382.500
34 No.lu bağımsız bölüm	200,00	9.850,00	1.970.000
35 No.lu bağımsız bölüm	120,00	10.300,00	1.236.000
36 No.lu bağımsız bölüm	120,00	10.300,00	1.236.000
37 No.lu bağımsız bölüm	785,00	9.100,00	7.143.500
38 No.lu bağımsız bölüm	580,00	9.600,00	5.568.000
39 No.lu bağımsız bölüm	850,00	8.900,00	7.565.000
40 No.lu bağımsız bölüm	130,00	12.000,00	1.560.000
41 No.lu bağımsız bölüm	340,00	11.400,00	3.876.000
42 No.lu bağımsız bölüm	425,00	11.400,00	4.845.000
TOPLAM DEĞERİ			284.500.750
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			284.500.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde “Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı” formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Buyaka Projesi’nde yer alan 110 m² alanlı ofisin 1.250.000 TL fiyat ile satış işlemi, aylık 7.000 TL bedel ile kiralama işlemi gerçekleştirilecektir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 7.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 1.250.000 \text{ TL} = 0,067$$

- Buyaka Projesi’nde yer alan 845 m² alanlı ofis katının 60.000 TL’ye yakın zaman önce kiralandığı ve satılması durumunda satış işleminin 10.000.000 TL fiyat ile gerçekleştirileceği öğrenilmiştir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 60.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 10.000.000 \text{ TL} = 0,072$$

- EN Plaza Projesi’nde yer alan 110 m² alanlı dükkanın 1.600.000 TL fiyat ile satış işlemi, aylık 10.000 TL bedel ile kiralama işlemi gerçekleştirilecektir.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 10.000 \text{ TL} / \text{Ay} / 1.600.000 \text{ TL} = 0,075$$

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; ofisler için 77-100 TL/m²/ay, işyerleri için 40-70 TL/m²/ay, dükkanlar için 100-130 TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı ofisler için % 7,0 ve dükkanlar için % 7,50 olarak kabul edilmiştir.

Gayrimenkullerden elde edilebileceği öngörülen aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ					
Bağımsız Bölüm No	Bina Alanı (m ²)	Birim Değeri (TL/m ² /ay)	Kira Değeri (TL/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (TL)
1 No.lu bağımsız bölüm	60,43	141,00	8.521	7,50%	1.363.301
2 No.lu bağımsız bölüm	690,00	122,50	84.525	7,00%	14.490.000
3 No.lu bağımsız bölüm	845,00	103,00	87.035	7,00%	14.920.286
4 No.lu bağımsız bölüm	1.095,00	78,00	85.410	7,00%	14.641.714
5 No.lu bağımsız bölüm	684,03	88,00	60.195	7,00%	10.319.081
6 No.lu bağımsız bölüm	473,09	88,00	41.632	7,00%	7.136.901
7 No.lu bağımsız bölüm	659,81	88,00	58.063	7,00%	9.953.705
8 No.lu bağımsız bölüm	478,07	88,00	42.070	7,00%	7.212.027
9 No.lu bağımsız bölüm	235,13	90,00	21.162	7,00%	3.627.720
10 No.lu bağımsız bölüm	403,70	90,00	36.333	7,00%	6.228.514
11 No.lu bağımsız bölüm	205,51	90,00	18.496	7,00%	3.170.726
12 No.lu bağımsız bölüm	238,61	90,00	21.475	7,00%	3.681.411
13 No.lu bağımsız bölüm	240,12	90,00	21.611	7,00%	3.704.709
14 No.lu bağımsız bölüm	398,17	93,00	37.030	7,00%	6.347.967
15 No.lu bağımsız bölüm	196,25	93,00	18.251	7,00%	3.128.786
16 No.lu bağımsız bölüm	308,35	93,00	28.677	7,00%	4.915.980
17 No.lu bağımsız bölüm	680,32	93,00	63.270	7,00%	10.846.245
18 No.lu bağımsız bölüm	392,13	96,00	37.644	7,00%	6.453.339
19 No.lu bağımsız bölüm	553,26	98,00	54.219	7,00%	9.294.768
20 No.lu bağımsız bölüm	436,15	98,00	42.743	7,00%	7.327.320
21 No.lu bağımsız bölüm	577,98	101,00	58.376	7,00%	10.007.311

22 No.lu bağımsız bölüm	404,79	101,00	40.884	7,00%	7.008.650
23 No.lu bağımsız bölüm	567,41	101,00	57.308	7,00%	9.824.299
24 No.lu bağımsız bölüm	440,57	101,00	44.498	7,00%	7.628.155
25 No.lu bağımsız bölüm	636,36	101,00	64.272	7,00%	11.018.119
26 No.lu bağımsız bölüm	410,55	101,00	41.466	7,00%	7.108.380
27 No.lu bağımsız bölüm	461,70	101,00	46.632	7,00%	7.994.006
28 No.lu bağımsız bölüm	338,03	101,00	34.141	7,00%	5.852.748
29 No.lu bağımsız bölüm	230,00	101,00	23.230	7,00%	3.982.286
30 No.lu bağımsız bölüm	500,00	36,50	18.250	7,00%	3.128.571
31 No.lu bağımsız bölüm	500,00	44,50	22.250	7,00%	3.814.286
32 No.lu bağımsız bölüm	1.650,00	50,50	83.325	7,00%	14.284.286
33 No.lu bağımsız bölüm	1.400,00	50,50	70.700	7,00%	12.120.000
34 No.lu bağımsız bölüm	200,00	63,00	12.600	7,00%	2.160.000
35 No.lu bağımsız bölüm	120,00	66,00	7.920	7,00%	1.357.714
36 No.lu bağımsız bölüm	120,00	66,00	7.920	7,00%	1.357.714
37 No.lu bağımsız bölüm	785,00	52,50	41.213	7,00%	7.065.000
38 No.lu bağımsız bölüm	580,00	56,00	32.480	7,00%	5.568.000
39 No.lu bağımsız bölüm	850,00	52,50	44.625	7,00%	7.650.000
40 No.lu bağımsız bölüm	130,00	69,00	8.970	7,00%	1.537.714
41 No.lu bağımsız bölüm	340,00	66,00	22.440	7,00%	3.846.857
42 No.lu bağımsız bölüm	425,00	67,00	28.475	7,00%	4.881.429
TOPLAM DEĞERİ					287.960.024
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ					287.960.000

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlemesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

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 / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

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 zimnen 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 10 yıllık TL bazlı tahvilin son 6 aylık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: %13,09

Risk primi: %1,41

İndirgeme oranı: %14,50 olarak hesaplanmıştır.

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

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Çalışmalar sırasında TL kullanılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.
- Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.
- Projede ofis fonksiyonu için birim kira fiyatı 85 TL/m²/ay, dükkan fonksiyonu için birim kira fiyatı 125 TL/m²/ay olarak varsayılmıştır.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Fonksiyonlar	Kiralanabilir Alan (m2)
Ofis	19.345,09
Dükkan	1.595,43
Toplam	20.940,52

Dükkan Fonksiyonu	
Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	125
Toplam Satılabilir Alan	1.595,43

Ofis Fonksiyonu	
Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	85
Toplam Satılabilir Alan	19.345,09

Diğer Oranlar	
Yenileme Maliyeti Oranı	1,00%
Dönem Sonu Kapitalizasyon Oranı	7,00%

Proje Nakit Akışı (TL)										
Yıllar	3.02.2021	3.02.2022	3.02.2023	3.02.2024	3.02.2025	3.02.2026	3.02.2027	3.02.2028	3.02.2029	3.02.2030
Dükkan Fonksiyonu										
Toplam Kiralanabilir Alan (m²)	1.595,43	1.595,43	1.595,43	1.595,43	1.595,43	1.595,43	1.595,43	1.595,43	1.595,43	1.595,43
Kiralama Oranı (%)	0,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Kiralanın Alan (m²)	0,00	1.595,43	1.595,43	1.595,43	1.595,43	1.595,43	1.595,43	1.595,43	1.595,43	1.595,43
Birim Kira Değeri (TL/m²/ay)	0	125	136	146	157	167	179	190	203	215
Toplam Dükkan Gelirleri	0	2.393.145	2.596.562	2.797.796	3.000.636	3.203.179	3.419.394	3.641.654	3.878.362	4.120.759
Ofis Fonksiyonu										
Toplam Kiralanabilir Alan (m²)	19.345,09	19.345,09	19.345,09	19.345,09	19.345,09	19.345,09	19.345,09	19.345,09	19.345,09	19.345,09
Kiralama Oranı (%)	0,00%	80,00%	85,00%	90,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%
Kiralanın Alan (m²)	0	15.476	16.443	17.411	18.378	18.378	18.378	18.378	18.378	18.378
Birim Kira Değeri (TL/m²/ay)	0	85	92	99	107	114	121	129	138	146
Toplam Ofis Gelirleri	0	15.785.593	18.197.829	20.761.582	23.503.841	25.090.351	26.783.949	28.524.906	30.379.025	32.277.714
Proje Toplam Gelirleri	0	18.178.738	20.794.392	23.559.378	26.504.478	28.293.530	30.203.343	32.166.560	34.257.387	36.398.473
Yenleme Maliyeti	0	181.787	207.944	235.594	265.045	282.935	302.033	321.666	342.574	363.985
Emlak Vergisi		518.083	562.120	605.684	649.596	693.444	740.251	788.368	839.612	892.087
Bina Sigortası		283.344	307.429	331.254	355.270	379.251	404.851	431.166	459.192	487.891
Net Nakit Akışları	-	17.195.524	19.716.899	22.386.846	25.234.566	26.937.899	28.756.208	30.625.361	32.616.010	34.654.510
Dönem Sonu Değer	7%									524.768.299
Toplam Gelir (TL)	0	17.195.524	19.716.899	22.386.846	25.234.566	26.937.899	28.756.208	30.625.361	32.616.010	559.422.809

Değerleme Tablosu -Proje			
Risksiz Getiri Oranı	13,09%	13,09%	13,09%
Risk Primi	0,91%	1,41%	1,91%
İndirgeme Oranı	14,00%	14,50%	15,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	282.947.004	274.244.233	265.882.697
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	282.945.000	274.245.000	265.885.000

7.4 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 getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak **“Yönetim + İş Merkezi”** amaçlı kullanımıdır.

7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerleme çalışmasında, değerlemeye konu bağımsız bölümlerin ayrı ayrı bağımsız bölümler bazında değerlerinin tespiti yapılmıştır. Tüm bağımsız bölümlerin mülkiyeti “Anel Yapı Gayrimenkul A.Ş.”ye aittir.

7.7 KDV Konusu

26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararnamesine göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu karar kapsamında değerleme konusu taşınmazlar için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
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	8%
	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-1.999 TL ise	8%
	2.000 TL ve üzeri	18%

**Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²' nin altında ise KDV oranı %1' dir.*

*** 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.*

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

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların tüm yasal gereklilikleri tamamlanmış olup mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksizdir.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerindeki takyidatların, taşınmazların değerine ve devredilebilirliğine herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

8.5 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 üzerindeki takyidatlarda, taşınmazların devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmadığı gibi, taşınmazların devredilebilirliğini sınırlandıran başkaca herhangi bir durum da tespit edilmemiştir.

8.6 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 taşınmazlar, kat mülkiyetli bağımsız bölümlerdir.

8.7 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.

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

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazların satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiren olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı”; gayrimenkullerin “büro ve işyeri” niteliğine sahip

olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların kat mülkiyetine konu bağımsız bölümler olması nedeniyle “Maliyet Yaklaşımı” ile değerlendirme yapılmasının doğru sonuç vermeyeceği düşünüldüğünden bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	284.500.000
Gelir Yaklaşımı	287.960.000

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan toplam pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	03.02.2021	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	284.500.000.-TL	İkiyüzseksendörtmilyonbeşyüzbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	335.710.000.-TL	Üçyüzotuzbeşmilyonyediyüzonbin-TL

Değerlemeye Yardım Eden
İrem CÖMERT

Doğuşcan İĞDIR Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans no: 404244	Simge SEVİN, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 401772	Ozan KOLCUOĞLU, MRICS Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 402293
---	---	--

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

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

Ek 1: Tapu Belgesi

ANA GAYRİMENKUL	İl	İSTANBUL		Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
	İlçesi	ÜMRANIYE					
	Mahallesi	İNKILAP					
	Köyü						
	Sokağı						
	Mevki	BEKİMBASE					
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteligi		Yüzölçümü		
					ha	m ²	dm ²
48	874	99	39 KATLI BİNA VE ARSA		8.912,73 m ²		
Sınırı	Plandadır						
Zemin Sınırı No : 108815199 ORKODU kullanılarak sorgulanabilir.							
KAT MÜLKİYETİ		KAT İRTİFAKI		DEVRE MÜLK			
☒		☐		☐			
Satış Bedeli		Niteligi		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Bln. No.
0,08		DÖKÜM		147,50000		1. BÖLÜM	
Edinme Sebati		3194 SY Geçki 16. Md. Gerektire Kat veya Bağımsız Bldm İavesi İstenilmez.					
Sahibi	KREYATP GAYRİMENKUL A.Ş.						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarih	Gittisi
Cilt No.		5790	221	11884		27/02/2019	Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : * Mülkiyet hakkı ve tapu ile ilgili her türlü idari işlem ve idari işlemler.							
DİM O Başve İht. Md.							
Ölüm Sermaye İşletmesi tarafından basdırılmıştır.							
Blok No 199							

Ek 2: Onaylı Takyidat Belgeleri

*Onaylı takyidat belgeleri ekte sunulmuştur.

Ek 3: Onaylı İmar Durum Belgesi



**T.C.
ÜMRANİYE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü**

Sayı : 60269154.754-[1984/1961]-224/3120229
Konu : İmar Durumu

10.01.2019

Sayın: ANEL YAPI GAYRİMENKUL A.Ş. adına
Osman Umur O.SOYKAN
(Sarıy Mah. Site Yolu Cad. No:5/4 Anel İş Merk. ÜMRANİYE/İSTANBUL)

İlg: 07.01.2019 tarih ve 224 sayılı dilekçe;

İlg dilekçede bahse konu Ümraniye İlçesi, İnkılap Mahallesi, 48 Pafta, 874 Ada, 99 Parsel sayılı yerle ilgili talebiniz incelenmiştir.

Datalarımızda var olan parsel koordinatlarına göre söz konusu parsel; 13.02.1998-15.03.1999-17.04.2012-18.11.2012-15.05.2015-16.02.2016 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Ümraniye Revizyon Uygulama İmar Planına göre; AYRIK NİZAM H-Serbest , 8n bahçe: Kroki, arka bahçe: Kroki, yan bahçe: Kroki, E:1.50 (Hesaplama brüt parsel üzerinden yapılacaktır) yapılarına şartlarına sahip **YÖNETİM+ İŞ MERKEZİ Alan'**ında kalmaktadır.

Yönetim+İşmerkez Alanlarında; Hizmet Sektörüne ait bürolar, Gazino+Lo kanta, Çarşı, Çok katlı mağazalar, Bankalar, Sinema+Tiyatrolar, Kültürel ve Sosyal Tesisler, Yönetimle ilgili tesisler ve benzeri yapılar birlikte veya ayrı ayrı yer alabilir.

Söz konusu parselin meri imar planı kapsamında kamuya terk etmesi gerekli bir alan veya ihdas etmesi gerekli bir alan olup olmadığının tespit edilebilmesi için tapu aslı ve güncel aplikasyon krokisi aslı ile müracaat etmeniz gerekmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Bülent CEMİNEKAYA
İmar ve Şehircilik Müdürü
10.01.19

Ek: Plan Pafta Örneği

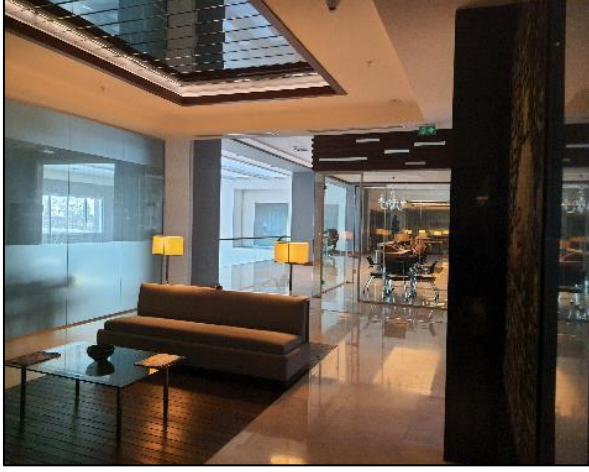


Ümraniye Belediyesi
ÜMRANİYE BELEDİYESİ
150 0000 standartlarına göre
TSE (TS EN ISO 9001) belgeli kuruluş

Adres: Ataköy Mah. Fatih Sultan Mehmet Cad. No:63 PK: 34761 Ümraniye / İSTANBUL
Tel: (0216) 443 56 00 | 15 HAT-PBX | Faks: (0216) 335 32 76
www.umraniye.bel.tr

Ayrıntılı bilgi için: M. GÖKTAŞ_Dağıllı: 1156_E-Posta: imardurum@umraniye.bel.tr

Ek 4: Fotoğraflar



Ek 5: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	İrem CÖMERT		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 22.08.1988		
Mesleği	Şehir ve Bölge Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lise Hüseyin Yıldız Anadolu Lisesi (2002-2006) Lisans İstanbul Teknik Üniversitesi / Şehir ve Bölge Planlama (2009-2014) Yüksek Lisans İstanbul Teknik Üniversitesi / Gayrimenkul Geliştirme Yüksek Lisans Programı (2015-2018)		
İş Tecrübesi	2020-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	2018-2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2015-2017	24 Gayrimenkul Portföy Yönetimi A.Ş.	Gayrimenkul Portföy Geliştirme Uzmanı
	2014-2015	Ensar İnşaat Mimarlık Planlama San. ve Tic. Ltd. Şti.	Gayrimenkul Geliştirme Uzmanı
	2013-2014	Respa Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzman Yardımcısı
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405192)		
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	Doğuşcan İĞDIR						
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 27.11.1987						
Mesleği	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi						
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Gayrimenkul Değerleme Uzmanı						
Eğitim Durumu	- Yıldız Teknik Üniversitesi, Geomatik Yüksek Lisans Programı (2011-), Yüksek Lisans - Yıldız Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve fotogrametri Mühendisliği (2005-2011), Lisans - Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing.Geodesica, Cartografica y Topografica , (2009-2010), Erasmus Öğrenci Değişim Programı, Lisans - Yıldız Teknik Üniversitesi ,Yabancı Diller Yüksek Okulu (2005-2006), İngilizce Hazırlık Okulu - Yedikule Lisesi (Yabancı Dil Ağırlıklı) (2001-2005), Orta Öğretim						
Çalışmalar/Projeler	- Arsa-arazi, konut, iş merkezi, fabrika ve diğer üretim tesisleri, depolama alanları vb. gibi çeşitli gayrimenkul türlerinin analizi ve ekspertiz raporlarının hazırlanması, (TSKB Gayrimenkul Değerleme, İstanbul, 2011, Stajyer) - Kıraç Bölgesi 18. madde uygulaması çalışması (Gözlem Harita, İstanbul, 2008, Stajyer) - Üniversite Lisans eğitimi süresince çeşitli turizm ve konser organizasyonları						
İş Tecrübesi	<table><tr><td>2011- 2013</td><td>TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Gayrimenkul Değerleme Uzmanı</td></tr><tr><td>2013-2016</td><td>TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı</td></tr><tr><td>2016-</td><td>TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Yönetici Yardımcısı</td></tr></table>	2011- 2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	2016-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Yönetici Yardımcısı
2011- 2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Gayrimenkul Değerleme Uzmanı						
2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı						
2016-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Yönetici Yardımcısı						
Seminer ve Kurslar	- İspanyolca Kursu, Universidad Politecnica De Valencia, İspanya, (2010) - İspanyolca Kursu, İstanbul Cervantes Enstitüsü, (2010) - Yeşil Binalar ve LEED Sertifikasyon Sistemi Eğitimi, (2013) - Yapı Malzemelerinde Sürdürülebilirlik ve Sürdürülebilir Yapılar, (2014)						
Yabancı Dil	- İngilizce - İspanyolca						

Adı ve Soyadı	Simge SEVİN		
Doğum Yeri, Tarihi	Doğubeyazıt, 17.01.1983		
Mesleği	Şehir ve Bölge Plancısı, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme, Müdür / Lisanslı Değerleme Uzmanı (401772) SPK		
Eğitim Durumu	Lisans Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, (2006) Yüksek Lisans Bahçeşehir Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, MBA-Genel İşletmecilik (İngilizce)(2018-2019)		
İş Tecrübesi	2010-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2008 - 2010	Bige İnşaat	Şehir Plancısı
	2006 - 2008	KentYapı Planlama	Şehir Plancısı
Üyelikler	İstanbul ODTÜ Mezunlar Derneği Üyeliği İstanbul Şehir Plancıları Odası Üyeliği		
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:401772)		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Genel Müdür Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Elektrik-Elektronik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004 Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi / MBA / 2005-2007 Sertifika Programı University of Florida / Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / Sertifika Programı / 2013-2014		
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.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2006-2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Üyelikler	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Ataköy Marina Yat Kulübü YTU Mezunlar Derneği (YTUMED)		
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce (iyi düzey)		

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

Ek 6: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 24.03.2015 No : 404244

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Doğuşcan IĞDIR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI





Tarih : 05.04.2018

No : 401772

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Simge SEVİN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





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: 09.10.2019

Belge No: 2019-01.1844

Sayın Doğuşcan İĞDIR

(T.C. Kimlik No: 21989782084 - Lisans No: 404244)

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: 28.11.2019

Belge No: 2019-01.2414

Sayın Simge SEVİN

(T.C. Kimlik No: 25147272820 - Lisans No: 401772)

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: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.2058

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 “Gayrimenkul Değerleme Uzmanı” olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan