

Pannelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

Arsa

Çankaya / Ankara

2023REVB21 / 06.02.2023

Panelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş.

Mustafa Kemal Mah. 2118. Cadde No: 33/4 A Blok Kat:3 D:18 06530 Çankaya/Ankara

Sayın Duygu KAYA,

Talebiniz doğrultusunda Çankaya’da konumlu olan “**Arsa**”nın pazar değerine yönelik **2023REVB21** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 5.176 m² yüz ölçümüne sahip arsadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ			
Değer Tarihi	31.12.2022		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	181.160.000.-TL	Yüzseksenbirmilyonyüzaltmışbin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	195.652.600.-TL	Yüzdoksanbeşmilyonaltıyüzelliiki binaltıyüz.-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 04.01.2023 tarih, 3268 no.lu sözleşmeye ve 02.02.2023 tarihli ek protokole 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.

Büşra GÜNEŞ
Değerleme Uzman Yardımcısı
Lisans no: 920973

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU
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.....	22
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	24
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	39
Ekler	42

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	Hisseli mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı gayrimenkul olması
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmazlara yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda, 31.12.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Lodumu (Me) Mahallesi Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) 28173 ada 5 parsel Çankaya/Ankara
TAPU KAYDI	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Lodumu (Me) Mahallesi, 28173 ada 5 parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	5.176 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Ticaret Alanı TAKS: 0,30 E: 1,50 H _{maks} : 15 Kat
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret Alanı

FİNANSAL GÖSTERGELER

ARSA BİRİM DEĞERİ	35.000 TL/m ²
-------------------	--------------------------

DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	31.12.2022
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	181.160.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	192.652.600.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Panelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş. için şirketimiz tarafından 06.02.2023 tarihinde, 2023REVB21 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Lodumu (Me) Mahallesi, 28173 ada, 5 parsel no.lu gayrimenkulün 31.12.2022 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; halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı gayrimenkul olması nedeni ile 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) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No: 402484) ve Değerleme Uzman Yardımcısı Büşra GÜNEŞ (Lisans No: 920973) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 25.01.2023 tarihinde çalışmalara başlamış ve 06.02.2023 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Panelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 3268 no.lu ve 04.01.2023 tarihli dayanak sözleşmesi ve 02.02.2023 tarihli ek protokol hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 3268 no.lu ve 04.01.2023 tarihli dayanak sözleşmesi ve 02.02.2023 tarihli ek protokol kapsamında; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Lodumu (Me) Mahallesi, 28173 ada, 5 parsel no.lu gayrimenkulün 31.12.2022 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda, 31.12.2022 tarihli değer takdir edilmiştir.

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	30.09.2021	2021B172	Tuğçe Nur YILDIZ Berk ÜNSAL Ozan KOLCUOĞLU	51.760.000

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 değerleme 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 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Mustafa Kemal Mah. 2118. Cad. No: 33/4 A Blok Kat: 3 D: 18 06530 Çankaya/Ankara adresinde faaliyet gösteren Panelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

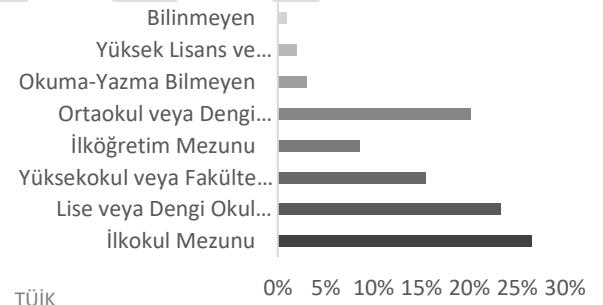
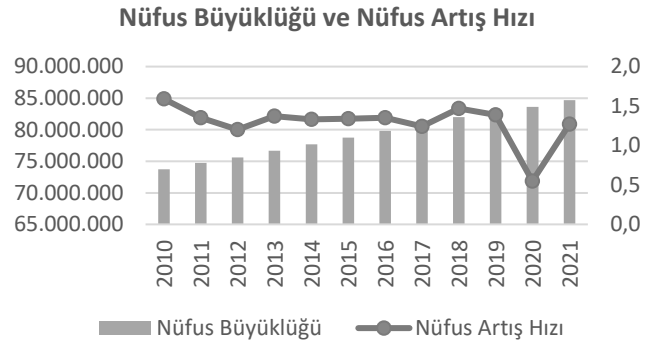
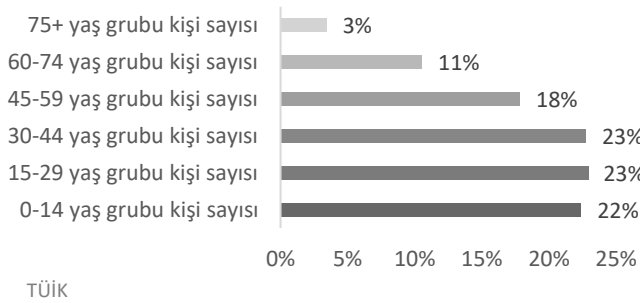
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

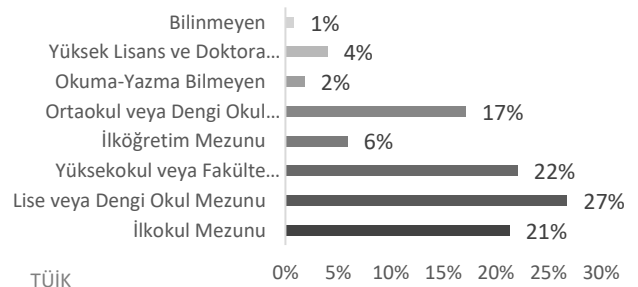
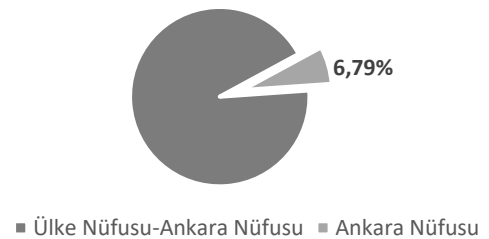
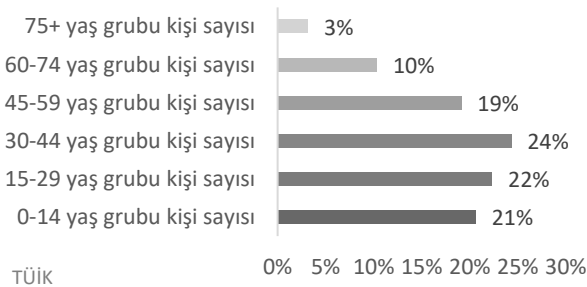
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 84.680.273 kişidir. 2021 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.065.911 kişi (%1,3 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (42.428.101 kişi) erkekler, %49,9’unu (42.252.172 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

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



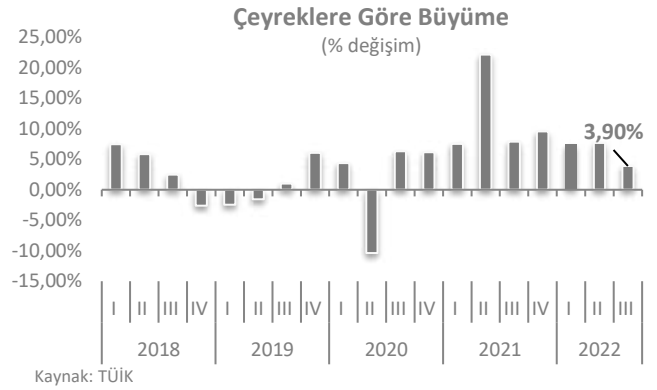
Ankara

2021 yılında, Türkiye nüfusunun %6,79’unun ikamet ettiği Ankara, 5.747.325 kişi ile en çok nüfusa sahip 2. il olmuştur. Ankara nüfusu, 2021 yılında yaklaşık %1,48 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.

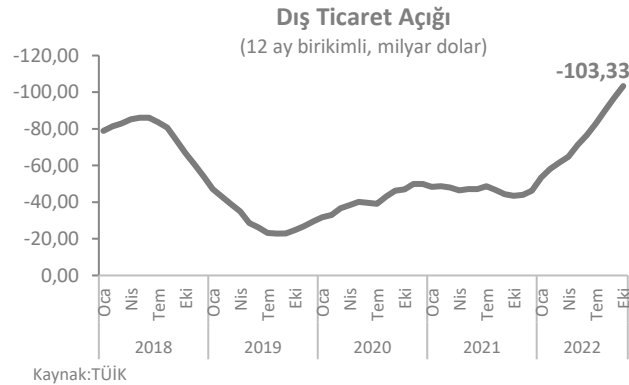


2.2 Ekonomik Veriler¹

2022 yılı üçüncü çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi hız kesmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %0,1 daralırken yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %3,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. Yıllık büyüme hızı ise takvim etkisinden arındırılmış seride %3,6, takvim etkisinden arındırılmamış seride %3,9 olarak açıklanmıştır. Dolar bazında kümülatif GSYH ise 2022 ikinci çeyrekteki 828,2 milyar dolardan 842,3 milyar dolara yükselerek %1,7 oranında artış kaydetmiştir.



Kasım ayında enflasyon piyasa ortalama beklentilerine yakın gerçekleşmiş ve momentum göstergelerindeki iyileşme sürmüştür. Genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) aylık bazda %2,9 artarken yıllık enflasyon ekim ayındaki %85,5'ten %84,4'e inmiştir. Gıda enflasyonu genel enflasyona en yüksek katkıyı yapan grup olmuştur. Yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) ise enerji fiyatlarıyla yavaşlamış ve Yi-ÜFE aylık enflasyonu %0,7 olurken yıllık enflasyon ise geçen ayki %157,7'den %136,0'a gerilemiştir.



Ekim ayında öncü verilerle uyumlu olarak ihracatta belirgin, ithalatta sınırlı yavaşlama yaşanmıştır. İhracat yıllık bazda %3,0 artışla 21,3 milyar dolar olurken ithalat %31,4 artarak 29,2 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriler, ekim ayında aylık bazda ihracatın %2,9, ithalatın %4,6 azaldığını ortaya koymuştur. Söz konusu dönemde ihracat iki ay sonra yeniden daralırken, ithalatta daralma ikinci aya taşınmıştır. İhracatın ithalatı karşılama oranı ise geçen yılki %93,2 seviyesinden bu yıl %73,2'ye gerilemiştir.

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	Lodumu (Me)
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	28173
Parsel No	5
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	5.176 m ²
Malik / Hisse	S.S Koza 92 Konut Yapı Kooperatifi / 869/1294 S.S Koza 92 Konut Yapı Kooperatifi / 425/1294

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.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 30.01.2023 tarih, saat 10:03 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin herhangi bir takyidat bulunmaması sebebiyle devredilmesine ilişkin sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin herhangi bir takyidat bulunmaması sebebiyle değerine etki eden bir unsur bulunmamaktadır.

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

Yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerleme 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, değerleme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, Eskişehir Yolu üzerinde genellikle MİA emsal 1,5-3 arasında değişen kentsel servis alanları, ticaret alanları ve çok katlı plazalar, ofisler ve rezidanslar bulunmakta olup iç kısımlarda genellikle 4-5 katlı ticari imarlı parseller yer almaktadır.

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 27.01.2023 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Uygulama İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 15.08.2017

Lejandi: Ticaret Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 1,50
- TAKS: 0,30
- H_{maks}: 15 Kat
- İnşaat Nizamı: Ayırık Nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi 15 m, yan bahçe mesafesi 10 ve 15 m, arka bahçe mesafesi 15 m'dir.

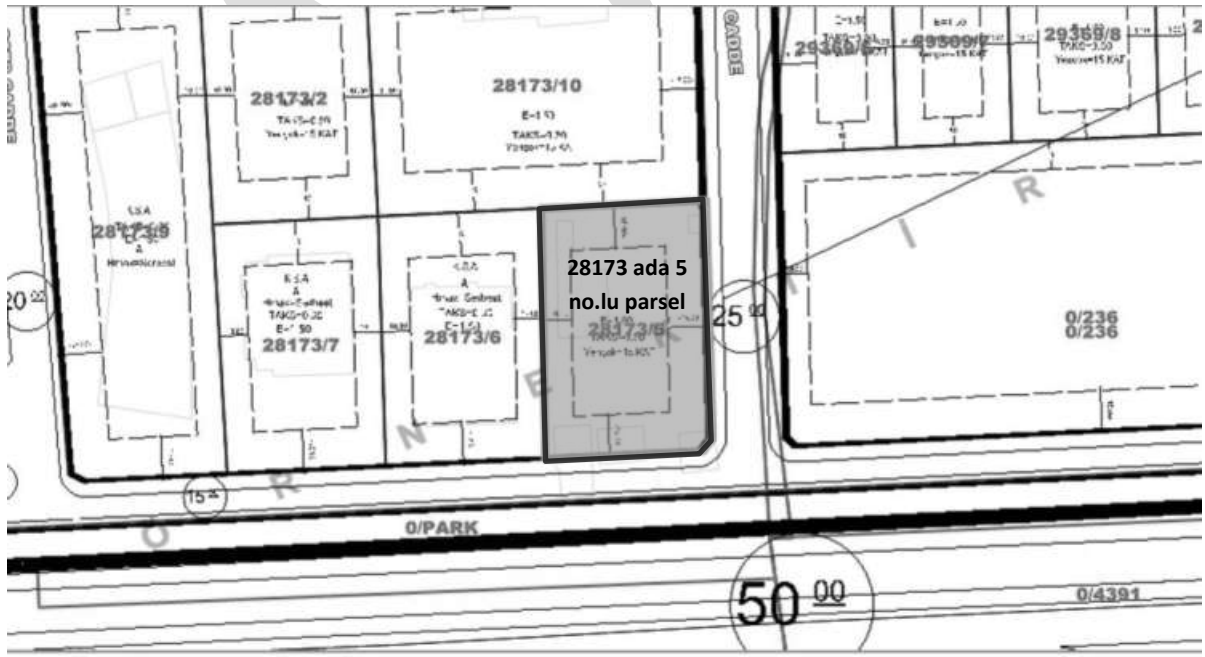
Plan notları;

- (63) 51177 NOLU PARSELASYON PLANI 44YNDUE
- PLAN NOTLARI :
- (27030/4,5,6,7,8,9,10,11,12,13, 28165,28166,28167,28168,28169
28170,28171,28172,28173 NOLU İMAR ADALARI)
- 1- Kentsel servis alanlarında;
Kamu kuruluşları,Turistik tesisler, Sağlık tesisleri,Yurt alanları,Ticaret Merkezleri,Sergi,servis ve satış tesisleri,Kültür,eğlence ve dinlenme tesisleri,Ticari büro servisleri yer alabilir.
 - 2- KENTSEL SERVİS ALANLARINDA;
A) Fekihçehir yoluna paralel 25.00 m.lik yolun güneyinde kalan parsellerde;
Minimum parsel büyüklüğü 2500 m²'dir.
2500-10000 m² arası imar parsellerinde Max. E=1.50,10000 m² büyük imar parsellerinde Max.E=2.00 olacaktır.
B) Diğer parsellerde;
Minimum parsel büyüklüğü 2500 m²'dir.
2500-10000 m² arası imar parsellerinde Max. E=1.00
10000 m²'den büyük imar parsellerinde Max. E=1.50 olacaktır.
 - 3- Kentsel servis alanlarında TAKS=0.30,HMAX=Serbest olacaktır.
 - 4- Kentsel servis alanlarında akaryakıt satış ve servis istasyonu yapılması durumunda MAX. E=0.50 olacaktır.Bu parsellere ait vasıyet planının ilgili ilçe belediyesine uygun görülmesi halinde İl Trafik Komisyonu ve/veya Büyükşehir Belediyesi Trafik Şube Komisyonundan alınacak geçiş yolu izin krokisine göre mimari proje onayı yapılacaktır.
 - 5- Kamu kuruluşlarına ayrılan alanlar ilgili kuruluşa bedelsiz terk edilecektir. Bedelsiz terk ve/veya hibe için ilgili Tapu Sicil MÜDÜRLÜĞÜnden yazı getirilmeder mimari proje onayı yapılamaz.İnşaat ruhsatı verilemez.(Terk edilecek alanlar (27030/9,10,11,12,13)
 - 6- Bedelsiz terk ve/veya hibe edilen alanlar amacı dışında kullanılamaz.
 - 7- Parsel içindeki mevcut yapılar yıkılmadan yeni yapılaşmalara izin verilemez.
 - 8- Mülkiyet hakları saklı kalmak kaydı ile park,yol,otopark ve diğer sosyal donatı alanları üzerinde kalan geçekendu ve kaçak yapılar bedel talep edilmek-
sinin yıktırılmadan hisselenedikleri imar parselinde yapı izni verilemez.
 - 9- Parseller tabii seminden kotlandırılacaktır.Zemin katlar ±1.00 m. de tesis edilebilir.Otopark amacıyla birden fazla bedrum kat düzenlenebilir.Bu katların tabii en yüksek tabii zemin ketu altında kalmak kaydıyla yapılabilir.
 - 10- Parsellerde,yan ve arka bahçe duvarı,pjt Vb.sabit tesisler yapılması (istinat duvarı hariç).güvenlik nedeniyle parsellerde bahçe duvarı vb.sabit tesislerin yapılmasını kabule İmar MÜDÜRLÜĞÜ yetkili olacaktır.
 - 11- Zeminli müstemilat (Köprü,kapıcı dairesi,teshin merkezi vb.) bina içinde trafo vb.tesisler ise yapı yaklaşma sınırları içerisinde yapılacaktır.
 - 12- Parsellerin peyzaj düzenlenmesinde,çevredeki kamuya açık yeşil alanlarla bütün-
leştirilmesi teşvik edilecektir.Bahçe tansimine ilişkin önerileri ve ±2.00 m.yi
aşan kazi ve dolguları kabule İmar MÜDÜRLÜĞÜ yetkilidir.
 - 13- Uygulanması kamu kuruluşlarıne yapılacak sosyal donatı alanlarında,zemin kat
kotlarının ve saçak seviyelerinin kabulüne İmar MÜDÜRLÜĞÜ yetkilidir.

Müessir SÖNMEZ
MİMAR
İmar Durum Şb. Şf.
Müessir

- 14- Parsellerde yan komşu mesafesi kitlenin 1/3 H'I kadar olacaktır. Bu mesafe plan üzerinde belirlenen mesafeden az olamaz. Parselde birden fazla bina yapılması halinde binalar arasında MIN 2/3 H kadar mesafe bırakılacaktır.
- 15- Yapı yaklaşma sınırları içinde ve dışında parsellere ait yaya, servis ve otopark rampaları yapılabilir.
- 16- Mimari proje onayı aşamasında İller Bankası, Afet İşleri Genel Müdürlüğü veya Üniversitelerden enaylı sondajlı jeolojik etüd aranacaktır.
- 17- Çevresel etki değerlendirme (ÇED) Yönetmeliğine uyulacaktır.
- 18- 26271 ada 1 parselde imar parseli büyüklüğü 22661 m², 2 parselde 22896 m² olacak şekilde düzenlenecek ve bu parseller için 81086 nolu, 27030 ada 2 parselde, imar parseli büyüklüğü 28065 m², 3 parselde 22995 m² olacak şekilde düzenlenecek ve bu parseller için ise 73250 no'lu kerir parselasyon planı plan notları geçerli olacaktır.
- 19- Parsellerde tevhid yapılması durumunda 2 no'lu plan koşulları geçerlidir. Tevhid yapılan parselin yeni yapı yaklaşma koşullarını belirlemeye ise imar MÜDÜRLÜĞÜ yetkilidir.
- 20- A- Bölgesinde yukarıdaki tüm plan notları geçerlidir.
- 21- B- Bölgesinde ise yukarıdaki hükümler geçerli olmak üzere hipermarket, akaryakıt istasyonu gibi günlük yoğun alışverişe yönelik kullanımlar yer alamaz.
B- İşaretli adalar parselasyon planı aşamasında en az 10.000 m²'lik parsellere bölünebilir. Ada bütününde kentsel tasarım projesi ve vaziyet planı mimari proje onayı öncesinde sunulacaktır. Buna kabule İmar MÜDÜRLÜĞÜ yetkilidir. Çevre düzeninin uygulamasının tamamlanmış olması halinde iskan izni verilecektir.
B- Bölgesinde yapılaşmanın bitmiş olması halinde ifraz yapılması. Yapılaşma öncesinde ifraz talep edilmesi halinde 21 nolu plan notunun hükümleri geçerli olmakla birlikte " 2- B "de ifade edilen hükümlere uyulacaktır. Bu durumda yapı yaklaşmalarını kabule İmar Müdürlüğü yetkilidir.

4. 1. 2017
Müeyesser 2017
MİMAR
İmar Müdürlüğü
Ser



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

Çankaya Belediyesi'nden alınan bilgiye göre konu taşınmaza ait son üç yıllık dönemde Cumhurbaşkanlığı Kararnamesine göre yüksekliklerin belirlenmesine istinaden "Y_{ençok}: Serbest" iken "H_{maks}: 15 kat" olarak belirlenmiştir.

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

Çankaya Belediyesi'nde 27.01.2023 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Yapı Ruhsatı	06.06.1986	1714	135	Yeni Yapı	Ev: 113 m ² , Kömürlük: 22 m ²
Yapı Ruhsatı	09.03.1988	16	1.118,05	Yeni Yapı	Tek bağımsız bölüm işyeri: 1.118,05 m ²

*** Değerleme konusu parsel üzerinde mevcut durumda herhangi bir yapı bulunmamakta olup ilgili belgelerin alındığı yapıların yıkıldığı düşünülmektedir.**

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na 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

Değerleme konusu gayrimenkul mevcut durumda boş arsa olup 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 yasal süreç tamamlanmıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul "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 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

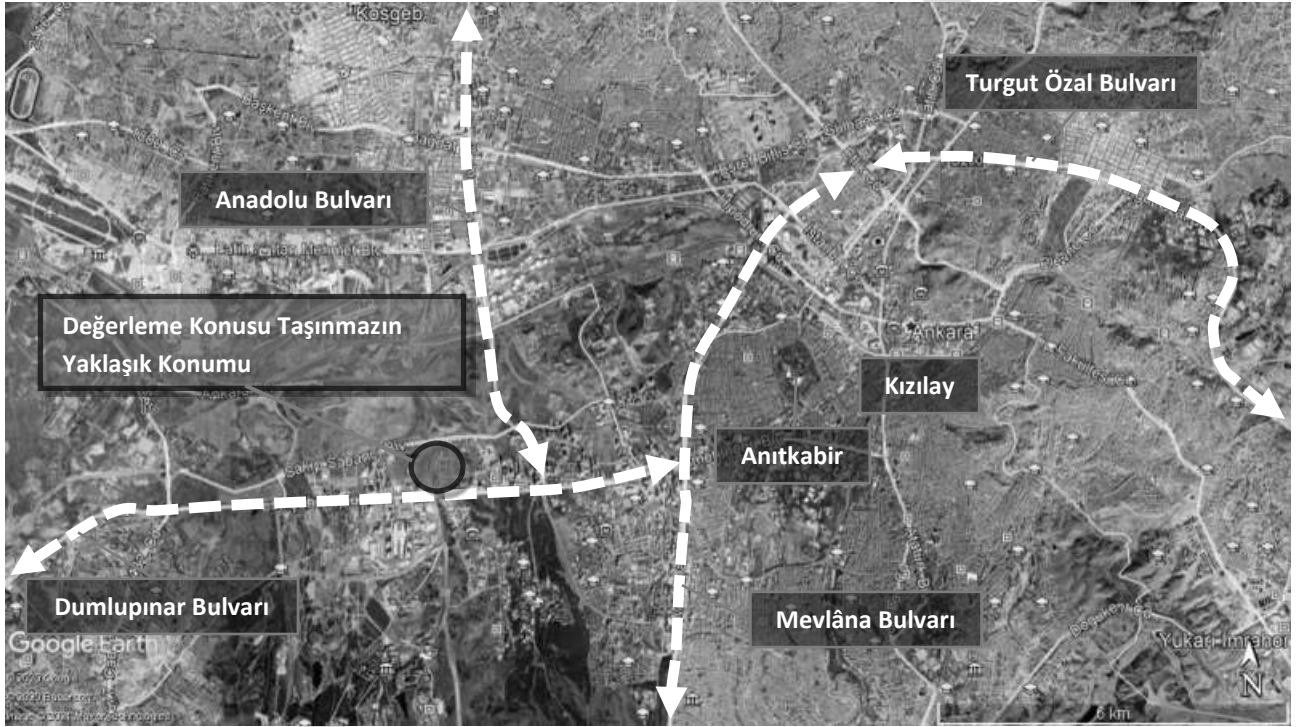
4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bulvarı 28173 ada 5 parsel Çankaya/Ankara

Değerleme konusu taşınmazın Ankara ili, Çankaya ilçesi, Lodumu (Me) Mahallesi sınırları içerisinde konumlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) üzerinde konumlanmaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) Ankara'nın en gelişmiş ulaşım akslarından olup Mustafa Kemal Mah., Beytepe Mah. gibi semtlere yakın konumdadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede AVM'ler, iş merkezleri, markalı oteller ve kamu binaları yer almaktadır. Konu taşınmazın bulunduğu bölgenin şehir merkezine ve şehir merkezindeki olanaklara yakın konumda olması bölgeyi cazip hale getirmektedir.

Taşınmazın yakın çevresinde Tepe Prime AVM, Mahall Ankara, Ankara Şehir Hastanesi, Sağlık Bakanlığı, Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği ve ODTÜ gibi bilinirliği yüksek yerler bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Ankara Şehir Hastanesi	1,5 km
Mevlana Bulvarı	6 km
Anıtkabir	9 km
Kızılay Meydanı	10,5 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, Lodumu (Me) Mahallesi, 28173 ada 5 no.lu parsel, 5.176 m² yüz ölçümüne sahip “Arsa” vasıflı olup tam hisse ile “S.S Koza 92 Konut Yapı Kooperatifi” mülkiyetindedir.

Değerleme konusu taşınmaz güney ve doğu cephesinden yola cepheli olup mevcut durumda yolların açılmaması sebebiyle herhangi bir yola cephesi bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmaz mevcut durumda Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu)’na 75 m mesafede yer almaktadır. Parselin batı ve kuzey sınırlarını belirleyen tel çit bulunmakta olup parsel üzerinde yıkılan yapıların temel betonları yer almaktadır. Ayrıca parselin üzerinde saha betonu bulunmakta olup taşınmaz mevcutta otopark olarak kullanılmaktadır.



5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Konu taşınmaz “arsa” vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmaz topoğrafik olarak hafif eğimli bir yapıya sahip olup geometrik olarak düzgün dörtgen şekle sahiptir.

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

Konu taşınmaz “arsa” vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Konu taşınmaz “arsa” vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Konu taşınmaz “arsa” vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazın yer aldığı bölgenin ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) üzerinde boş arsa stoku oldukça azdır.
- Değerleme konusu parselin terkleri yapılmış olup net parseldir.
- Değerleme konusu taşınmaz yapılaşmaya elverişli geometrik şekillere sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede boş arsa stoku oldukça azdır.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz üzerinde eskiden mevcut olana yapıların yıkılmış taban bölümleri bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz güney ve güneydoğu cephesinden yola cepheli olup mevcut durumda yolların açılmaması sebebiyle herhangi bir yola cephesi bulunmamaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Taşınmazın bulunduğu bölgenin şehir merkezine ve şehir merkezindeki olanaklara yakın olması bölgeyi cazip hale getirmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazın konumu gereği çevresindeki arsalar ile tevhit olması durumunda emsal artışı olacağı bilgisi alınmıştır.
- Taşınmazın bulunduğu bölge Ankara'nın ticari, sosyal ve kültürel hareketliliğinin yoğun olduğu bir bölgedir.

✗ TEHDİTLER

- 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 görülebilmektedir.

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 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 gayrimenkulün pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”**; değerlendirme konusu taşınmaz **“Ticaret Alanı”** lejanına sahip olmasından dolayı çevresinde yer alan ofis/dükkan satış geliri dikkate alınarak ofis ve dükkan projeksiyonu geliştirilerek 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	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Emlak Ofisi -	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Söğütözü Mah. Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) üzerinde yer almaktadır.	Ticaret Alanı	E=2,00	Satılmış (Yaklaşık 6-7 ay önce)	16.765	560.000.000	33.402	* Daha büyük yüz ölçümüne sahiptir. * Taşınmaza göre daha avantajlı konumdadır. * Yapılaşma koşulları açısından daha avantajlıdır.
2	Kuzeybatı Gayrimenkul 0 (532) 522 52 46	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Mustafa Kemal Mah. 28173 ada 10 parselde konumlanmaktadır.	Ticaret Alanı	E=1,50	Satılık (3 aydır)	10.052	315.000.000	31.337	* Daha büyük yüz ölçümüne sahiptir. * Taşınmaza göre daha dezavantajlı konumdadır. * Konu taşınmaz Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu)'na 2. parsel konumdadır. * Benzer yapılaşma koşullarına sahiptir. * Pazarlık payı mevcuttur. * Henüz teklif görmemiştir.
3	Kuzeybatı Gayrimenkul 0 (532) 522 52 46	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Söğütözü Mahallesi sınırları içerisinde Sakıp Sabancı Bulvarı'na cephelidir.	Ticaret Alanı	E=1,50	Satılık	10.295	323.000.000	31.374	* Daha büyük yüz ölçümüne sahiptir. * Taşınmaza göre daha dezavantajlı konumdadır. * Benzer yapılaşma koşullarına sahiptir. * Pazarlık payı mevcuttur.
4	Hedef Gayrimenkul 0 (505) 355 89 91	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Söğütözü Mahallesi sınırları içerisinde konumlanmaktadır.	Ticaret Alanı	E=1,50	Satılık	10.600	260.000.000	24.528	* Daha büyük yüz ölçümüne sahiptir. * Taşınmaza göre daha dezavantajlı konumdadır. * Benzer yapılaşma koşullarına sahiptir. * Pazarlık payı mevcuttur.

- Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı aks ticari gelişim göstermekte olup ticaret yapılaşmasının oturduğu bir bölgedir. Aynı zamanda konu taşınmazın bulunduğu Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) üzerinde olup taşınmaz oldukça avantajlı konumdadır. Bölgede satış yapan emlak ofisleri, satış ofisleri ve mülk sahipleriyle görüşülmüş olup Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) üzerinde genellikle büyük yüz ölçümlü parsellerin tercih edildiği bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede arsa birim satış değerini, konum, imar lejantı, yapılaşma hakkı, ana yola mesafe, ana yola cephe, yüz ölçümü ve topoğrafya gibi faktörler dikkate alındığında 34.000-36.000 TL/m² fiyat aralığında satılabileceği düşünülmektedir.

Büro Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı		Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme	
1	Best Gayrimenkul	invest	Değerleme taşınmaza yakın konumda, Mahall konumludur.	konusu konumda, Ankara'da	Büro	Satılmış (Yaklaşık 1 ay önce)	200	8.150.000	40.750	* Söz konusu taşınmaza kıyasla kapalı alanı daha büyüktür. * Benzer konumdadır. * Yapılı durumdadır. * 8 yıllık binadır. * Kapalı otopark ve asansör bulunmaktadır. * Güvenlik hizmeti, restaurant, vale gibi hizmetler mevcuttur.
2	Remax Yatırım		Değerleme taşınmaza yakın konumludur.	konusu konumda	Büro	Satılık	100	4.250.000	42.500	* Benzer konumda yer almaktadır. * Yapılı durumdadır. * 3 yıllık binadır. * Kapalı otopark ve asansör bulunmaktadır. * Güvenlik hizmeti, restaurant, vale gibi hizmetler mevcuttur.
3	Net Gayrimenkul	Global	Değerleme taşınmaza yakın Tepe konumludur.	konusu konumda Prime'da	Büro	Satılık	130	6.250.000	48.076	* Benzer konumda yer almaktadır. * Yapılı durumdadır. * 10 yıllık binadır. * Kapalı otopark ve asansör bulunmaktadır. * Güvenlik hizmeti, restaurant, vale gibi hizmetler mevcuttur. * Pazarlık payı yüksektir.
4	Remax Can		Değerleme taşınmaza yakın konumludur.	konusu konumda	Büro	Satılık	110	4.500.000	40.909	* Benzer konumda yer almaktadır. * Yapılı durumdadır. * 15 yıllık binadır. * Kapalı otopark ve asansör bulunmaktadır. * Güvenlik hizmeti, restaurant, vale gibi hizmetler mevcuttur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
5	Plaza Gayrimenkul	Point	Değerleme taşınmaza yakın Tepe konumludur.	konusu konumda Prime'da	Büro	Satılık	130	6.000.000	46.153	* Benzer konumda yer almaktadır. * Yapılı durumdadır. * 10 yıllık binadır. * Kapalı otopark ve asansör bulunmaktadır. * Güvenlik hizmeti, restaurant, vale gibi hizmetler mevcuttur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

Değerlendirme:

- Bölgede yapılan satışlar incelendiğinde değerleme konusu taşınmaz üzerinde geliştirilmesi muhtemel projede konumlu olacak bürolara emsal teşkil edebilecek gayrimenkuller tespit edilmiş ve bölgede satış yapan emlak ofisi ve mülk sahipleriyle görüşülmüştür. Bölgedeki büro satışlarında bulunduğu binanın durumu ve yaşı, kullanım alanı, konumu gibi etkenler etkilidir. Değerleme konusu taşınmazın konumu, cephesi vb. özellikleri ile emsallerin prestijli projeler içerisinde yer aldığı dikkate alındığında yeni büro yapılması durumunda m² birim fiyatlarının 43.000-45.000 TL/m² aralığında olabileceği değerlendirilmiştir.

TASLAK

Dükkan Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m ²)	
1	Net Global Real Estate 0533 372 29 88	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Maidan'da yer almaktadır.	Dükkan	Satılmış (Yaklaşık 2-3 ay önce)	120	6.500.000	54.166	* Benzer konumda yer almaktadır. * 120 m ² zemin kattan oluşmaktadır. * 8 yıllık binadır.
2	Mülk Kaynak Kurumsal Kiracılı Yatırım Ofisi 0542 894 76 19	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Lodumu (Me) Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.	Dükkan	Satılık	120	6.750.000	56.250	* Benzer konumda yer almaktadır. * Yapılı durumdadır. * 120 m ² zemin kattan oluşmaktadır. * Pazarlık payı mevcuttur.
3	Mülk Kaynak Kurumsal Kiracılı Yatırım Ofisi 312 441 04 13	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Lodumu (Me) Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.	Dükkan	Satılık	460	28.000.000	60.869	* Benzer konumda yer almaktadır. * 460 m ² zemin kattan oluşmaktadır. * 10 yıllık binadır. * Pazarlık payı mevcuttur. * Belirli bir alıcı kitlesi olduğundan satış süresi daha uzundur.

Değerlendirme:

- Bölgede yapılan satışlar incelendiğinde değerleme konusu taşınmaz üzerinde geliştirilmesi muhtemel projede konumlu olacak dükkanlara emsal teşkil edebilecek gayrimenkuller tespit edilmiş ve bölgede satış yapan emlak ofisi ve mülk sahipleriyle görüşülmüştür. Bölgedeki dükkan satışlarında bulunduğu binanın durumu ve yaşı, kullanım alanı, konumu gibi etkenler etkilidir. Değerleme konusu taşınmazın konumu, cephesi vb. özellikleri dikkate alındığında yeni dükkan yapılması durumunda m² birim fiyatlarının 50.000-55.000 TL/m² aralığında olabileceği değerlendirilmiştir.

Emsal Krokisi / Arsa



Emsal Krokisi / Büro ve Dükkan



Satılık Arsa;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	33.402	31.337	31.374	24.528
	Pazarlık Payı	0%	-10%	-20%	-5%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	40%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-10%	25%	40%	40%
	Yapılaşma Hakkı/ İmar Lejandı	-20%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	5%	5%	5%	5%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		35.072	36.664	36.394	33.787

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın 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, 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)
28173 ada 5 parsel	5.176,00	35.000	181.160.000
TOPLAM DEĞERİ (TL)			181.160.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın satış emsal araştırması verileri ile bir gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

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 yansıtması 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 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: %17,30

Risk primi: %6,20

İndirgeme oranı: %23,50 olarak hesaplanmıştır.

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

Bu değerlendirme çalışması için bölgede yapılan araştırmalarda,

- 5.000 m² yüz ölçümüne sahip benzer imar durumuna sahip arsadan elde edilecek hasılatın arsa sahibi %60 pay alacak şekilde anlaşıldığı öğrenilmiştir.

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde ofis ve dükkan projeksiyonu geliştirilmiştir. Aşağıda yer alan varsayımların herhangi birinin değişmesi durumunda bulunacak değerlerin farklı olacağı muhakkaktır.

✓ Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar:

- Söz konusu proje alanında 8.579,22 m² kapalı alanlı büro ve 1.513,98 m² kapalı alanlı ticaret alanları inşa edileceği öngörülmüştür.
- Onaylanan plan notlarına göre konu parsel üzerinde ticaret projeksiyonu geliştirilmiştir.
- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı varsayılmıştır.

- Arsa alım bedeli projeksiyonlara dâhil edilmemiştir.
- İnşaat çalışmalarının 2023 yılı aralık ayı sonunda tamamlanacağı, inşaatın başlamasıyla satışların başlayacağı öngörülmüştür.
- Büro alanlarında ilk yıl satış birim fiyatı 44.000 TL/m²; ticaret alanlarında ilk yıl satış birim fiyatı 52.500 TL/m² olarak öngörülmüştür.
- Pazarlama gideri olarak elde edilen satış gelirlerinin %2,00'si alınmıştır.
- 2 yıl vadeli TL tahvilinin son 5 yıllık ortalama getirisi olan %17,30 risksiz getiri oranı olarak kabul edilmiş olup risk priminin eklenmesi ile indirgeme oranı %22,50 olarak hesaplanmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir.
- Projeksiyonda yapı maliyetinin %6,0'sı altyapı maliyeti, %1,0'i çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri ve bu maliyetler de dahil olmak üzere toplam inşaat maliyetinin %6,0'sı proje genel giderleri olarak kabul edilmiştir.
- Artış oranları için TCMB tarafından yayımlanan beklenti anketi istatistikleri dikkate alınmış olup oranlar aşağıda yer almaktadır.
- Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Arsa sahibine, gelirler üzerinden %50'lik bir pay verileceği öngörülmüştür.

Ada/Parsel No	28173 ada 5 parsel
İmar Durumu	Ticaret
Emsale Konu Parsel Alanı (m ²)	5.176,00
TAKS	0,30
Emsal / KAKS	1,50
Toplam Taban Alanı (m ²)	1.552,80
Emsale Dahil Alanı (m ²)	7.764,00
Emsal Harici Katsayısı	30,00%
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	10.093,20
Ofis Alanı (m ²)	8.579,22
Ticaret Alanı (m ²)	1.513,98

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Ofis Fonksiyonu	8.579,22	12.500	107.240.250
Ticaret Fonksiyonu	1.513,98	11.500	17.410.770
Otopark ve Sığınak	5.843,00	5.000	29.215.000
Toplam	15.936,20		153.866.020

Altyapı Maliyeti		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
153.866.020,00	6,0%	9.231.961

Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
153.866.020,00	1,0%	1.538.660

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	131.049.860,00
Altyapı Maliyeti	7.862.991,60
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	1.310.498,60
Toplam (TL)	140.223.350,20

Proje Genel Giderleri		
Toplam Maliyet (TL)	Oran	Maliyet (TL)
140.223.350,20	6,0%	8.413.401

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	153.866.020
Altyapı Maliyeti	9.231.961
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	1.538.660
Proje Genel Giderleri	9.878.198
Toplam (TL)	174.514.840

Maliyetin Yıllara Dağılımı		
Yıllar	31.12.2022	31.12.2023
Oran	0%	100%
Maliyet (TL)	0	174.514.840

Birim Satış Değeri (TL/m ²)	
Ofis Fonksiyonu	44.000,00
Ticaret Fonksiyonu	52.500,00

Artış Oranları	
Fiyat Artış Oranı (1. yıl)	35,00%
Fiyat Artış Oranı (2. yıl)	20,50%

Proje Nakit Akışı (TL)				
Yıllar	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Ofis Fonksiyonu				
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	8.579,22	8.579,22	8.579,22	8.579,22
Satış Oranı (%)	0,00%	35,00%	35,00%	30,00%
Satılan Alan (m ²)		3.002,73	3.002,73	2.573,77
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		44.000,00	59.400,00	71.577,00
Toplam Konut Gelirleri		132.119.988	178.361.984	184.222.449
Ticaret Fonksiyonu				
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	1.513,98	1.513,98	1.513,98	1.513,98
Satış Oranı (%)	0,00%	0,00%	70,00%	30,00%
Satılan Alan (m ²)		0,00	1.059,79	454,19
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		52.500,00	70.875,00	85.404,38
Toplam Ticari Ünite Gelirleri		0	75.112.333	38.790.155
Proje Toplam Gelirleri		132.119.988	253.474.317	223.012.604
İnşaat Maliyeti		174.514.840	0	0
Pazarlama Gideri		2.642.400	5.069.486	4.460.252
Net Nakit Akışları	0	-45.037.252	248.404.830	218.552.352
Arsa Sahibi Gelirleri	0	64.738.794	124.202.415	109.276.176
Müteahhit Gelirleri	0	-109.776.046	124.202.415	109.276.176

Değerleme Tablosu -Proje			
Risksiz Getiri Oranı	17,30%	17,30%	17,30%
Risk Primi	5,20%	6,20%	7,20%
İndirgeme Oranı	22,50%	23,50%	24,50%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	247.501.565	242.261.555	237.172.342
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	247.500.000	242.260.000	237.170.000

Değerleme Tablosu -Arsa			
Risksiz Getiri Oranı	17,30%	17,30%	17,30%
Risk Primi	5,20%	6,20%	7,20%
İndirgeme Oranı	22,50%	23,50%	24,50%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	194.981.329	191.784.559	188.672.452
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	194.980.000	191.780.000	188.670.000

Arsa Sahibi	50%
Müteahhit	50%

Arsa Değeri (TL)	191.784.559
Birim Arsa Değeri (TL/m²)	37.053

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 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 ile uyumlu olarak “Ticaret Alanı” amaçlı kullanımıdır.

7.5 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

ARSA DEĞERİ			
Ada / Parsel	Hisse	Hisse	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
28173 ada 5 parsel	S.S Koza 92 Konut Yapı Kooperatifi V	869/1294	121.660.000
	S.S Koza 92 Konut Yapı Kooperatifi V	425/1294	59.500.000
TOPLAM DEĞERİ			181.160.000

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 %8 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		8%
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		18%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		8%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		8%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
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	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	8%
	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	8%
	2.000 TL üzeri	18%

* 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.

** 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.

*** 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 husus ve 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 parsel “arsa” vasıflı net parsel olup cins tashihi yapılmış yasal süreç tamamlanmıştır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

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

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 taşınmaz “arsa” niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

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

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	181.160.000
Gelir Yaklaşımı	191.780.000

***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 bölgede yapılan piyasa araştırmaları neticesinde değerleme konusu taşınmazın imar durumu dikkate alınarak ofis ve dükân fonksiyonu geliştirilerek proje değeri tespit edilmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri satılık/satılmış emsal bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	31.12.2022	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	181.160.000.-TL	Yüzseksenbirmilyonyüzaltmışbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	195.652.600.-TL	Yüzdoksanbeşmilyonaltıyüzelliikibinaltıyüz.-TL

TASLAK

Büşra GÜNEŞ
Değerleme Uzman Yardımcısı
Lisans no: 920973

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Takyidat Belgesi
2	İmar Durumu
3	Yapı Ruhsatları
4	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler
6	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri
7	Tapu Senedi (Müşteri tarafından tarafımıza iletilmemiştir)

TASLAK

Ek 1: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 30-1-2023-10:03



Kaydı Oluşturan: FATMA CANER DEMİRBOZAN (SINIRLI SORUMLU KOZA 92 KONUT YAPI KOOPERATİFİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	28173/5
Taşınmaz Kimlik No:	335566	AT Yüzölçüm(m2):	5176.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	LODUMU (ME) M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	75/7415	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
357878764	(SN:430348) S.S KOZA 92 KONUT YAPI KOOPERATİFİ V	-	869/1294	3476.00	5176.00	Satış 07-10-2016 75555	-
423754584	(SN:430348) S.S KOZA 92 KONUT YAPI KOOPERATİFİ V	-	425/1294	1700.00	5176.00	Satış 09-04-2018 28633	-

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) BUGWGu3W2S5s9 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

T. C.

ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

BAŞVURU KAYIT

TARİH : 27.11.1986/13.11.986

NO : 1318/1165

(2981 SAYILI YASANIN 15. MADDESİNE GÖRE HAZIRLANMIŞ YAPI RUHSATIDIR)

(İnşaat başlamadan önce arka sahifedeki hususları okuyunuz.)

Ruhsat Tarihi : 7.3.88
Ruhsat No : 16

KOD

Bölüm I Yapının Yeri (Adresi)

İLÇESİ	: Çankaya
Semti	: Lodumlu
Mahallesi	: Balçışehir Yolu
Sokağı	:
Bina numarası	: 370
Pafta Numarası	:
Ada numarası	: 13914
Parsel Numarası	: 1
Hisse miktarı	:
İmar durumu Tarih num	:
Proje Tasdik Tarihi	: 19.2.1988

Bölüm II - Yapının sahibi ve fenni sorumlusu:

KOD

A. Yapı Sahibi :	
Özel kişi ise Adı Soyadı ve Adresi	: Abdullah İlhan ÇEVİK
A. Rasim Sok. No: 35/8	: Çankaya/ANKARA
Resmi daire veya kuruluş ise ismi	:
Yapı kooperatifi ise ünvanı	:
Diğer şirket veya kurum ise ünvanı	:
Tapu senedi veya belgenin tarihi-No	:
B. Yapı sorumluluğunu alanın	
Adı ve Soyadı	:
Ünvanı	:
Adresi	:

Bölüm III- İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı

KOD

İnşaat ruhsatnamesi	1- Yeni yapı için verilmiştir.	☒
	2- Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir.	☐
	3- Tadilat yapılan kısımlar için verilmiştir.	☐
	4- Esas binadan ayrı bir yapı için verilmiştir.	☐
	5- Bahçe için verilmiştir.	☐
	6- Yapının tamamı için verilmiştir.	☐
	7- Gecekondu için verilmiştir.	☐

Bölüm IV - Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü

Kullanma amacı	Yüzölçümü (m²)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (m²)	KOD
1-Ev (Daire sayısı)		8-Sinema, Tiyatro		
2-Apartman (Daire sayısı)		9-Otel, motel		
3-Dükkan mağaza sayısı		10-Lokanta, Gazino		
4-Faşaj (çimdenizi dik. s.)		11-Fabrika		
5-İşhanı (çimdenizi s.)		12-Atölye		
6-Depo-ardiye		13-İmalathane		
7-Garaj-hangar		14-Hastahane		
6 ve 7 nci maddelerde yazınız ticari yapılarla ait olanlar gösterilecek Sınai yapılar (Fabrika, atölye, imalathane gibi) ait depo, ardiye, garaj ve hangarlar ise boş bırakılan maddelerde belirtilecektir.)		15-Okul		
		16-Cami		
		17-Resmi Daire (İsmi)		
		18-Tek bağımsız bölüm işyeri	1118.05	
		19- (Gazete binası)		
		20-		
		21-		
		22-		
		23-		
		24-		
		25-		
		TOPLAM	1118.05	

Bölüm V - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemesi cinsi

KOD

TAŞIYICI SİSTEM	
a) İskelet	b) Yığma
İskeletin Cinsi	Yığmanın Cinsi
1- Çelik	1- Briket
2- Betonarme	2- Tuğla
3- Ahşap	3- Taş
4- Diğer	4- Kerpic
İskeletin dolgu maddesi cinsi	5- Diğer
1- Saç çelik levha	NOT: İskelet ve yığma yapılarda inşaat malzemeleri karışık kullanılacak ise, miktarı itibarıyla fazla kullanılacak olanın karşısındaki ☐ (x) koymunuz.
2- Beton blok	
3- Briket	
4- Tuğla	
5- Ahşap	
6- Taş	
7- Kerpic	
8- Diğer	

Bölüm VI-Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti

KOD

a) Yapının kat sayısı	Toplam kat sayısı	3
	Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı	2
	Yol seviyesinin altındaki kat sayısı	1
b) Yapının yüksekliği (metre)		6,50
c) Yapının ve arsının birim m² değerleri	1- Yapının türü, sınıfı ve kullanım şekline göre Maliye Bak. nca tesbit ve ilan edilen "Bina m² normal inşaat maliyeti" 1118x35.600 TL dir.	
	2- Maliye Bak. nca emlak vergisinin esas olmak üzere tesbit ve ilan edilen "asgari arsa m² birim değeri" TL dir.	

NOT: Ruhsatı ve kağıt olarak yapılan tek bağımsız bölüm olan işyerinin tamamı ile ilgili iş bu ruhsat düzenlenmiştir.

27.11.86

NOT: Yukarıda ilgili bölümlerde tanımlı yapılan ve özellikleri belirtilen yapı için 2981 sayılı kanun kapsamına alınmasına dair maliklerince 12.11.86 tarih ve sayılı dekontla 2000 TL. yatırılmış olup ruhsat harcı ile ilave harç tutarı olan (4.822.200 TL.) 2981 sayılı kanunun 18. maddesine istinaden 22.2.88. tarih ve 398132 sayılı makbuzla tahsil olunarak uygulama yönetmeliğinin 15-16-17 maddelerine göre Yemini Teknik Büro tarafından hazırlanan Tesbit ve Değerlendirme formları ile onaylanmış olduklar 19.2.88 tarihli mimari projeye uygun olduğu beyan edilmiş olup, 2981 sayılı kanunun 15. maddesi ile uygulama yönetmeliğinin 19. maddesine göre teknik sorumlularımızda imzası alınarak işbu ruhsat verilmiştir.

Fenni Mesul

Sürveyan

Yapı Ruhsatını Tanzim Eden:

Oda Sicil No.

Sicil No.

Belediye Sicil No.

Tirhan MAHMUD
Mimar

Savda ÜRÜN
2981 Sayılı Kanun
Uygulama Şube Şefi

Abdullah ERDOĞDU
Yapı Kontrol Şube
Müdürü

NOT: Sürveyanlık hizmeti kaba inşaatı bitmemiş yapılarda aranacaktır.

İnşaatın tamamen bitmiş ve kullanılmakta olduğu beyan edildiğinden fenni mesul ve sürveyan aranmamıştır.



Ek 4: Fotoğraflar



Ek 5: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Büşra GÜNEŞ		
Doğum Yeri, Tarihi	Şanlıurfa, 30.08.1995		
Mesleği	Şehir Plancısı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Kıdemli Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Selçuk Üniversitesi / Mimarlık Fakültesi / Şehir ve Bölge Planlama / 2014– 2018 İstanbul Üniversitesi/ İşletme / 2022 -		
İş Tecrübesi	2022-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2020-2022	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2019 -2020	Uğur Harita İnşaat Planlama ve Kentsel Dönüşüm Ltd. Şti.	Şehir Plancısı
Sertifikalar	Lisans No: 920973		
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	Bilge SEVİLENGÜL		
Doğum Yeri, Tarihi	Gümüşhane, 27.03.1986		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Yönetici Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans Karadeniz Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği / 2005 – 2010 Viyan 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 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		
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 6: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama, Sicil ve Eğitim Kuruluşu



SPL
Gayrimenkul
Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 24.12.2021

Belge No: 920973

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

BÜŞRA GÜNEŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





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 Bulunurlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutumaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i 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

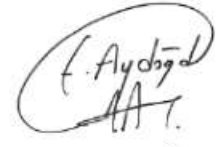
Sayın Bilge KALYONCU

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme 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 değerlendirme 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