

Gayrimenkul Değerleme Raporu

ANKARA / ÇANKAYA



Müşteri Adı: VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Rapor Tarihi: 29.12.2023

Rapor No: VAKIF_GYO_2023_17



BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1. İÇİNDEKİLER

1.1.	İçindekiler.....	3
1.2.	Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri.....	5
2.1.	Kuruluşun Unvanı Ve Adresi	8
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler Ve Adresi.....	8
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	8
2.4.	İşin Kapsamı	8
3.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler	10
3.1.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu.....	10
3.1.2.	Ana Gayrimenkullerin Tanımı	10
3.1.3.	Tapu Kayıtları	11
3.1.4.	Takyidat Bilgileri.....	12
3.1.5.	Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler	13
3.1.6.	Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	17
3.1.7.	Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi	17
3.1.8.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	17
3.1.9.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklama	17
3.1.10.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler	18
3.1.11.	Gayrimenkuller Ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	19
3.1.12.	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	19
3.1.13.	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	19
3.1.14.	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	20
4.1.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler.....	22
4.1.1.	Ankara İli.....	22
4.1.2.	Nüfus Ve Demografik Yapı	22
4.1.3.	Çankaya İlçesi	22
4.2.	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	23
4.3.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	34
4.3.1.	Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler	34
4.3.2.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	34
4.4.	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri.....	34
4.5.	Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	36
4.6.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Kılan Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	36
4.7.	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	36
5.1.	Güncel Değerleme Teknikleri	38
5.1.1.	Maliyet Yöntemi	38
5.1.2.	Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	38
5.1.3.	Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi.....	38
5.2.	Değerlemede Kullanılan Yöntemler Ve Nedenleri.....	38

5.2.1.	Maliyet Yöntemi	39
5.2.2.	Arsa Emsalleri.....	39
5.2.3.	Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi (Güncel Kat İrtifakına Göre)	40
5.2.4.	Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi (25.10.2023 Ve 16.10.2023 Tadilat Ruhsatlarına Göre)	41
5.2.5.	Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	42
5.2.5.1.	Satılık Konut Emsalleri	42
5.2.5.2.	Satılık Ofis Emsalleri	43
5.2.5.3.	Satılık Dükkan Emsalleri.....	44
5.2.5.4.	Emsal Krokisi	45
5.2.5.5.	Şerefiyelendirme Çalışması (Mevcut Kat İrtifakına Göre)	46
5.2.5.6.	Şerefiyelendirme Çalışması (16.10.2023 Ve 25.10.2023 Tarihli Ruhsatlara Göre)	49
5.2.6.	Proje Geliştirme Yöntemi	52
5.2.6.1.	Güncel Kat İrtifakına Göre Proje Geliştirme Yöntemi	52
5.2.6.2.	16.10.2023 Ve 25.10.2023 Tarihli Ruhsatlara Göre Proje Geliştirme Yöntemi.....	55
5.2.7.	Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi (Otel Projesi)	58
5.2.7.1.	Oda Fiyat Ve Doluluk Örnekleri	59
5.2.8.	Takdir Edilen Kira Değerleri.....	61
5.2.9.	Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	61
5.2.10.	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	61
5.2.11.	Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar	61
5.2.12.	En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	61
5.2.13.	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	61
6.1.	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	63
6.2.	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	63
6.3.	Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	63
6.4.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerinin Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	63
6.5.	Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufla Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi	63
6.6.	Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	63
6.7.	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	64
7.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	67
7.2.	Nihai Değer Takdiri	68
7.3.	Beyan.....	69
Ekler		69

1.2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLERİ

Değerleme Tarihi	27.12.2023
Rapor Tarihi	29.12.2023
Rapor No	2023_VAKIF_GYO_17
Raporun Türü	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çukurambar Mahallesi, 7.428,39 m ² yüzölçümlü 16125 Ada 4 Parselde bulunan 431 ad. Bağımsız bölüm içeren 105.629 m ² kapalı inşaat alanlı A1 ve A2 blok ile 9.350,00 m ² yüzölçümlü 16124 Ada 5 Parselde bulunan 435 ad. bağımsız bölüm içeren 110.355 m ² kapalı inşaat alanlı B1 ve B2 bloklardan oluşan Karma Proje (Proje Maliyet Değeri + Mevcut Durum Değeri + Bağımsız Bölüm bazlı Tamamlanması Durumundaki Hasılat Değeri)
Raporu Talep Eden	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan Şirket	ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanlarına Ait Bilgiler	Engin TOKER Maliye – Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406194 Ahmet MERMERKAYA İnşaat Mühendisi –Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 403892
Sorumlu Değerleme Uzmanına Ait Bilgiler	Yılmaz KÜRKÇÜ Harita Mühendisi – Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400572
Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası	Sözleşme Tarihi:10.11.2023 Sözleşme No: GYO_2023_07
Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	Bu rapor, 01.02.2017 tarihli ve 29966 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı’ nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)” ile 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)” uyarınca tanımlanan Standart Rapor Formatına uygun şekilde ve aynı tebliğin 1.Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önce hazırlanmış 31.12.2021 tarihinde VAKIF_GYO_2021_19 numaralı rapor bulunmaktadır.

BÖLÜM 2

KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. KURULUŞUN UNVANI VE ADRESİ

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

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

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Unvanı : Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Saray Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad., No:7/A Kat:13-14 Ümraniye/İSTANBUL

2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu değerleme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen sınırlama bulunmamaktadır.

2.4. İŞİN KAPSAMI

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çukurambar Mahallesi, 7.428,39 m² yüzölçümlü 16125 Ada 4 Parselde bulunan 431 ad. bağımsız bölüm içeren 105.629,17 m² kapalı inşaat alanlı A1 ve A2 blok ile 9.350,00 m² yüzölçümlü 16124 Ada 5 Parselde bulunan 435 adet bağımsız bölüm içeren 110.355 m² kapalı inşaat alanlı B1 ve B2 bloklardan oluşan Karma Projenin günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden satış ve kira değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerleme amacı ile hazırlanmıştır.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN
YASAL DURUMUNA
İLİŞKİN BİLGİLER

16125 ada 4 parsel;

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı 16125 ada 4 parsel 7.428,93 m² yüz ölçüme sahiptir. Yapılmakta olan bloklar güncel kat irtifakı ruhsat ve eki mimari projesine göre A1 ve A2 blok olarak projelendirilmiştir.

A1 blok 10 bodrum+zemin+33 normal kat olmak üzere toplam 44 katlıdır. Bloкта güncel kat irtifakı projesine göre 535 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup bunların 1 adedi oto yıkama, 309 adedi konut diğer 225 adedi ofis niteliklidir.

A2 blok 10 bodrum+zemin kat olmak üzere toplam 11 katlıdır. Bloкта güncel kat irtifakı projesine göre 17 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup 3 adedi dükkan ve diğer 14 adedi ofis niteliklidir.

İlgili Belediyede incelenen 25.10.2023 ve 16.10.2023 Tarihli Tadilat Ruhsatlarına Göre**16124 ada 5 parsel;**

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı 16125 ada 5 parsel 9.350 m² yüz ölçüme sahiptir. Yapılmakta olan bloklar güncel kat irtifakı ruhsat ve eki mimari projesine göre B1 ve B2 blok olarak projelendirilmiştir.

B1 blok 10 bodrum+zemin+24 normal kat olmak üzere toplam 35 katlıdır. Bloкта güncel kat irtifakı projesine göre 405 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup bunların 1 adedi otel, 401 adedi ofis diğer 3 adedi dükkan niteliklidir.

B2 blok 10 bodrum+zemin kat olmak üzere toplam 11 katlıdır. Bloкта güncel kat irtifakı projesine göre 30 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup 7 adedi dükkan, 22 adedi ofis diğer 1 adedi Çok Amaçlı Salon niteliklidir.

16125 ada 4 parsel;

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı 16125 ada 4 parsel 7.428,93 m² yüz ölçüme sahiptir. Yapılmakta olan bloklar ruhsat ve eki mimari projesine göre A1 ve A2 blok olarak projelendirilmiştir.

A1 blok 10 bodrum+zemin+33 normal kat olmak üzere toplam 44 katlıdır. A1 blokta tadilat ruhsatına göre 412 bağımsız bölüm bulunmakta olup bunların 121 adedi ofis, 288 adedi mesken diğer 3 adedi dükkan niteliklidir.

A2 blok 10 bodrum+zemin kat olmak üzere toplam 11 katlıdır. A2 blokta tadilat ruhsatına göre 19 bağımsız bölüm bulunmakta olup bunların 6 adedi dükkan ve 13 adedi ofis niteliklidir.

3.1.3. TAPU KAYITLARI

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

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

3.1.4. TAKYİDAT BİLGİLERİ

Değerleme konusu taşınmazlara ait 3 yıllık geriye dönük takyidat kayıtları ilgili Tapu Müdürlüğü'nden tarafımızca yapılan başvurular ve görüşmelere rağmen alınamamıştır. Müşteri tarafından 27.12.2023, tarihli temin edilmiş olunan takyidat belgeleri, değerleme çalışmasında dikkate alınmıştır.

Tüm taşınmazlar üzerinde müştereken;

- 20.04.2021 tarih 14045 yevmiye no.lu // Yönetim Planı: 25.06.2018 beyanı mevcuttur.
- 26.05.2022 tarih 54277 yevmiye no.lu // 0,10 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-1 krs bedel ile kira şerhi)
- 16125 ada 4 parsel A1 blok 192 ve 193 nolu bağımsız bölümler üzerinde; NERGİZ YILDIZ lehine 08.11.2019 tarih 87144 yevmiye no ile satış vaadi şerhi yer almaktadır.
- 23.11.2021 tarih 2021/462 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile 01.12.2021 tarih 116388 yevmiye no ile ihtiyati tedbir şerhi bulunmaktadır. A1 blok 107 nolu bağımsız bölüm.
- 15.11.2021 tarih 2021/462 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile 16.11.2021 tarih 108940 yevmiye no ile ihtiyati tedbir şerhi bulunmaktadır. A1 blok 108 nolu bağımsız bölüm.
- 29.11.2021 tarih 2021/209 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile 29.11.2021 tarih 115256 yevmiye no ile ihtiyati tedbir şerhi bulunmaktadır. A1 blok 150 nolu bağımsız bölüm.
- 29.11.2021 tarih 2021/209 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile 29.11.2021 tarih 115256 yevmiye no ile ihtiyati tedbir şerhi bulunmaktadır. A1 blok 151 nolu bağımsız bölüm.
- 29.11.2021 tarih 2021/209 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile 29.11.2021 tarih 115256 yevmiye no ile ihtiyati tedbir şerhi bulunmaktadır. A1 blok 152 nolu bağımsız bölüm.
- 01.04.2021 tarih 2021/195 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile 05.04.2021 tarih 30763 yevmiye no ile ihtiyati tedbir şerhi bulunmaktadır. A1 blok 174 nolu bağımsız bölüm.
- 29.09.2023 tarih 2023/366 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile 29.09.2023 tarih 106233 yevmiye no ile ihtiyati tedbir şerhi bulunmaktadır. A1 blok 119 nolu bağımsız bölüm.
- 29.09.2023 tarih 2023/366 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile 29.09.2023 tarih 106233 yevmiye no ile ihtiyati tedbir şerhi bulunmaktadır. A1 blok 120 no.lu bağımsız bölüm.

Takyidat belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

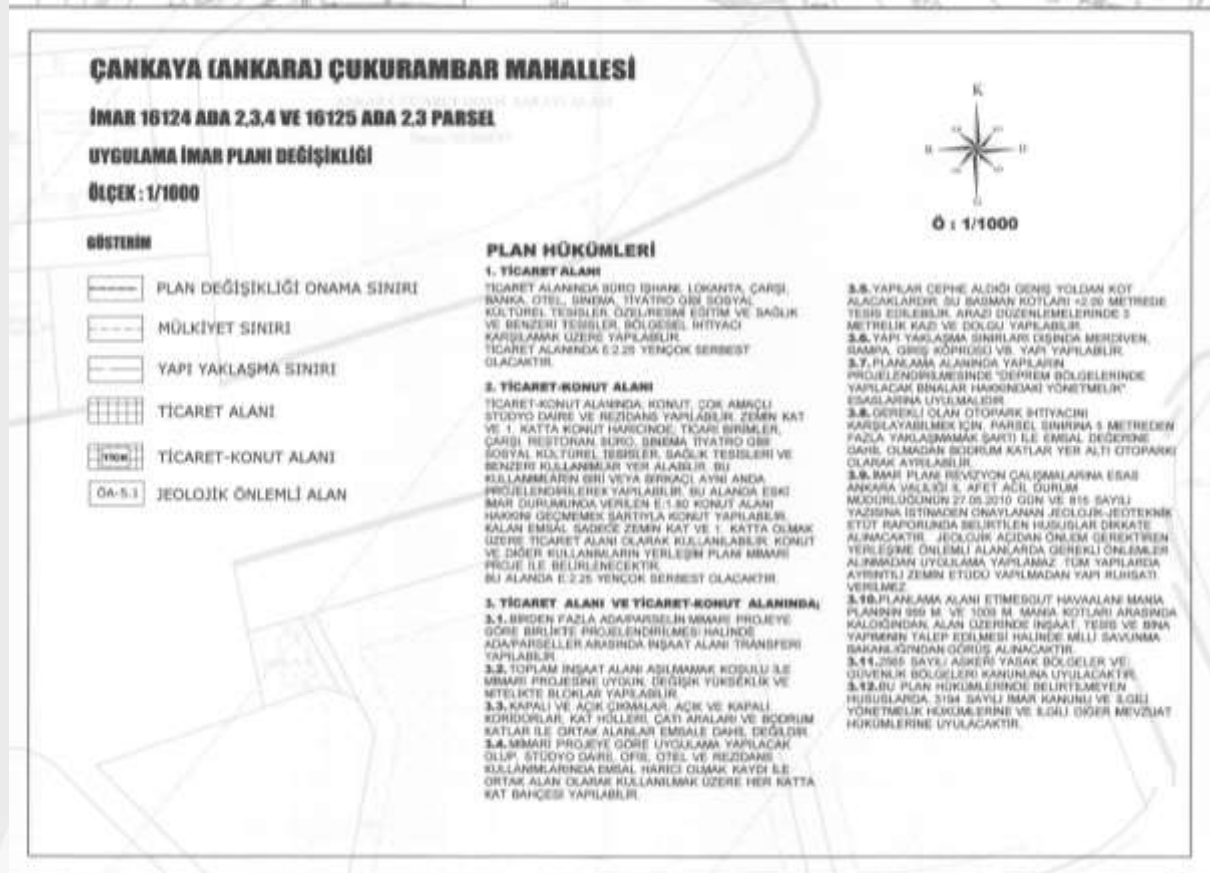
3.1.5. PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA, VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER

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

Değerlemeye konu Ankara ili, Çankaya İlçesi, Çukurambar Mahallesi'nde 16125 ada 4 parsel ve 16124 ada 5 parseldeki taşınmazlara ait imar durumu Çankaya Belediyesi İmar Arşivinden edinilen bilgilere göre Çukurambar Mahallesi 16124 ada 5 (eski 2,3,4) sayılı parsel ile 16125 ada 4 (eski 2,3) sayılı parselde Özelleştirme Yüksek Kurulunun 25.01.2016 gün ve 2016/06 sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin onaylandığı, bahsi geçen planla 16124 ada 5 sayılı parselin Emsal: 2.25, Yençok: Serbest yapılaşma koşullarında "Ticaret Alanı", 16125 ada 4 sayılı parselin Emsal: 2.25, Yençok: Serbest yapılaşma koşullarında "Ticaret + Konut Alanı" olarak tanımlandığı;

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

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



22.12.2021-266874



T.C.
ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

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

22.12.2021

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

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

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

Yapılan incelemede;

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

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

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

Bilgilerinizi rica ederim.

Belma TEKİN
İmar ve Şehircilik Müdür V.

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

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

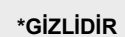
Belge Doğrulama Kodu :B59KRZKBCU Pin Kodu :36003
Adres:Ziya Gökalp Cad. No :11 A-1 Blok Kat:2 Kızılay / Ankara
Telefon:0312 458 89 00 Faks:0312 458 90 55
Web:www.cankaya.bel.tr
Kep Adresi:cankayabeldiyesi@hs01.kep.tr

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

Bügi için: Koncağül Gündoğdu
Unvan: Şehir Plancısı



Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.



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

Değerleme konusu taşınmazlara ait Aktif Kayıtları içerecek şekilde Tapu Takyidatları mülk sahibi tarafından alınmıştır.

Mevcut kat irtifakına göre 16125 Ada, 4 parsel, A1 blok, 13. Kat, 192 ve 193 numaralı; 16.10.2023 ve 25.10.2023 Tarihli Ruhsatlar ile kurulacak kat irtifakına göre 16125 Ada, 4 parsel, A1 blok, 13. Kat, 177 ve 178 numaralı bağımsız bölümler üzerinde “Satış Vaadi vardır” şerhi bulunmakta olduğu bu bağımsız bölümler üzerindeki “Satış Vaadi” şerhi ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Kurulundan görüş alınarak GYO portföyüne alınmasında veya portföyde bulundurulmasında herhangi bir sakınca olmadığı belirlenmiştir.

Ayrıca tapuda kurulu kat irtifakında A1 blok 107, 108, 150, 151, 152, 119 ve 120 no.lu bağımsız bölümler üzerinde 'İhtiyati Tedbir' kararı bulunmaktadır. Şerh ile ilgili Sermaye Piyasası Kurulundan görüş talep edilmiş, ilgili tapu müdürlüğü tarafından 3. Kişilere devrin önlenmesi amacı ile konulmuş olan ihtiyati tedbir kararının portföyde bulundurulmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüşü alınmıştır. Taşınmazların devredilme aşamasında ilgili kuruluşlardan görüş alınması gerekmektedir.

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

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

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

3.1.8. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu olan taşınmazlara ait Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun 25.01.2016 tarihli, 2016/06 sayılı kararıyla onaylanan 30.01.2016 tarihli 29609 sayılı Resmi Gazetede ilan edilen 'Yapılaşma koşullarını belirleyen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği birlikte onaylanmıştır. 1/5000 ölçekli Nazım imar planı iptal edilmiş olup, 1/1000 ölçekli planın bu iptal kararından etkilenmediği ve geçerliliğini koruduğu Çankaya Belediyesi'nden temin edilen 07.09.2021 tarih, E-53849070-115.01.06-172545 sayılı yazıdan anlaşılmaktadır.

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

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

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

- Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun 25.01.2016 tarihli, 2016/06 sayılı kararıyla onaylanan 30.01.2016 tarihli 29609 sayılı Resmi Gazetede ilan edilen 'Yapılaşma koşullarını belirleyen 1/5000

ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği birlikte onaylanmıştır.

- Danıştay 6. Daire'sinin, 07.11.2016 tarihli ve 2016/5955 sayılı kararı; ÖYK'nın 25.01.2016 tarih onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği işleminin iptali ve yürütmenin; aktarımı yapılan kararlarında belirtilen bazı hukuka aykırılıkların devam ettiği ve kararda belirtilen gerekçelerin gereği gibi yerine getirilmediği belirlendiğinden, şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına uygunluk bulunmadığı belirtilerek dava konusu işlemin yürütülmesinin durdurulmasına karar verilmiştir.

- 07.12.2016 tarihli ve 530/16-B1 ve B2; 531/16-A1 ve A2 sayılı yeni yapı ruhsatları düzenlenmiştir.

- 23.03.2017 tarihli Yapı Tatil Zaptı; Danıştay 6. Dairesinin 07.11.2016 tarih E:2016/5955 sayılı kararına yönelik inşaatın devam etmemesine yönelik karara istinaden yapı tatil zaptı tutulmuştur.

- 12.01.2018 tarihli mühür fekki ve mühürleme tutanakları; söz konusu inşaatların mahallinde tekrar yapılan kontrollerde ise inşaat faaliyetlerine devam edilmesi nedeniyle mühür fekki ve mühürleme düzenlenmiştir.

- 01.03.2018 tarih ve E.3148 sayılı görüş yazısına göre; 1/5000'lik plan iptal edilmiş olsa bile, 1/1000'lik plan idaresince ilga edilmedikçe veya yargı kararı ile iptal edilmedikçe yürürlükte kalacağı belirtilmektedir.

- 05.03.2018 tarihli ve 53847070-045.02 sayılı yazıda; Danıştay 6. Dairesinin 07.11.2016 sayılı kararının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine ait olduğu, 1/1000 ölçekli uygulama imar planının dava konusu yapılmadığı, dolayısıyla bu mahkeme kararına dayandırılarak bu inşaatın durdurulmasının yerinde olmadığı ve işlemlerin yeniden değerlendirme ve kaldırılması talep edilmiştir.

- 14.03.2018 tarihli ve E.13337 sayılı yazıda ise; Danıştay kararının yalnızca 1/5000'lik plana ilişkin olduğunun söz konusu kararın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının değişikliğini ve plana dayanılarak yapılan işlemleri kendiliğinden etkilemeyeceğinin ve 1/1000'lik Uygulama İmar Planının kendiliğinden yürürlükten kalkmaması sebebiyle inşaat faaliyetine devam etmesinde hukuki açıdan herhangi bir sakınca olmadığının ve mühürlerin feki edilmesi istenmiştir.

- 16.03.2018 tarih ve 90226917-53849070-310.10.01/2018 sayılı Tutanak' a göre; 23.03.2017 tarihindeki yapı tatil zabıtları ve mühürleme tutanakları ile buna istinaden düzenlenen 12.01.2018 tarihli mühür fekki tutanakları ve mühürleme tutanakları iptal edilmesi hususunda iş bu tutanak taraflarca tanzim ve imza edilmiştir.

- 22.03.2018 tarihli ve E18120 sayılı yazı da 23.03.2017 tarihindeki yapı tatil zabıtları ve mühürleme tutanakları ile buna istinaden düzenlenen 12.01.2018 tarihli mühür fekki tutanakları ve mühürleme tutanakları iptal edilmiştir.

- Danıştay 6. Daire 04.06.2018 tarihli ve 1341 sayılı ara kararına göre; yürütmenin durdurulması isteminin davalı idarenin savunması ve ara kararı cevabı alındıktan veya yasal savunma ve ara kararına cevap verme süresi geçtikten sonra incelenmesine oy birliğiyle karar verilmiştir.

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

ADA / PARSEL (BLOK)	VERİLİŞ AMACI	TARİH	NO	KAPSAMI
16125 / 4 (A1)	TADİLAT	16.10.2023	82/23-A1	İÇ TADİLAT VE ALAN DÜZELTMESİ
16125 / 4 (A2)	TADİLAT	16.10.2023	82/23-A2	İÇ TADİLAT VE ALAN DÜZELTMESİ
16124 / 5 (B1)	TADİLAT	25.10.2023	84/23-B1	İÇ TADİLAT VE ALAN DÜZELTMESİ
16124 / 5 (B2)	TADİLAT	25.10.2023	84/23-B2	İÇ TADİLAT VE ALAN DÜZELTMESİ

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

Mevcut kat irtifakına göre 16125 Ada, 4 parsel, A1 blok, 13. Kat, 192 ve 193 numaralı; 16.10.2023 ve 25.10.2023 Tarihli Ruhsatlar ile kurulacak kat irtifakına göre 16125 Ada, 4 parsel, A1 blok, 13. Kat,

177 ve 178 numaralı bağımsız bölümler üzerinde “Satış Vaadi vardır” şerhi bulunmaktadır. Diğer taşınmazlar için yapılmış Mustafa Ekşi İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. ile 03.08.2021 tarihli Ana Yüklenici sözleşmesi bulunmaktadır.

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

Aşağıdaki tabloda proje genelinde yapılan tadilatlar sonucu oluşan alan ve hacim bilgileri yer almaktadır. Tadilat ruhsatları eki mimari projeler onaylanmış olup mimari projeler ve güncel bağımsız bölümler tapuya henüz tescil ettirilmemiştir. Proje ~%79,55 inşaat aşamasında olup inşai faaliyetler henüz tamamlanmamış yapı kullanma izin belgesi henüz alınmamıştır. Detaylı tablo rapor ekinde verilmiştir.

ADA / PARSEL (BLOK)	VERİLİŞ AMACI	TARİH	NO	KAPSAMI
16125 / 4 (A1)	YENİ YAPI	7.12.2016	531/16-A1	MESKEN - OFİS VE İŞYERİ
16125 / 4 (A2)	YENİ YAPI	7.12.2016	531/16-A2	OFİS VE İŞYERİ
16124 / 5 (B1)	YENİ YAPI	7.12.2016	530/16-B1	OFİS VE İŞYERİ
16124 / 5 (B2)	YENİ YAPI	7.12.2016	530/16-B2	OFİS VE İŞYERİ
16125 / 4 (A1)	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	24.07.2020	44/20-A1	MESKEN - OFİS VE İŞYERİ
16125 / 4 (A2)	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	24.07.2020	44/20-A2	OFİS VE İŞYERİ
16124 / 5 (B1)	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	24.07.2020	43/20-B1	OFİS VE İŞYERİ
16124 / 5 (B2)	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	24.07.2020	43/20-B1	OFİS VE İŞYERİ
16125 / 4 (A1)	TADİLAT	20.04.2021	22/21-A1	MESKEN - OFİS VE İŞYERİ
16125 / 4 (A2)	TADİLAT	20.04.2021	22/21-A2	OFİS VE İŞYERİ
16124 / 5 (B1)	TADİLAT	20.04.2021	23/21-B1	OFİS VE İŞYERİ
16124 / 5 (B2)	TADİLAT	20.04.2021	23/21-B2	TOPLANTI/ÇOK AMAÇLI SALONLAR - OFİS VE İŞYERİ
16125 / 4 (A1)	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	31.08.2021	66-A1/21	MESKEN - OFİS VE İŞYERİ
16125 / 4 (A2)	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	31.08.2021	66-A2/21	OFİS VE İŞYERİ
16124 / 5 (B1)	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	2.09.2021	67/21-B1	OFİS VE İŞYERİ
16124 / 5 (B2)	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	3.09.2021	67/21-B2	TOPLANTI/ÇOK AMAÇLI SALONLAR - OFİS VE İŞYERİ
16125 / 4 (A1)	TADİLAT	16.10.2023	82/23-A1	MESKEN - OFİS VE İŞYERİ
16125 / 4 (A2)	TADİLAT	16.10.2023	82/23-A2	OFİS VE İŞYERİ
16124 / 5 (B1)	TADİLAT	25.10.2023	84/23-B1	OTEL - OFİS VE İŞYERİ
16124 / 5 (B2)	TADİLAT	25.10.2023	84/23-B2	TOPLANTI/ÇOK AMAÇLI SALONLAR - OFİS VE İŞYERİ

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

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

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

Değerleme çalışmasında, konu taşınmazların değer tespiti için taşınmazların mevcut tamamlanma oranına göre değerinin tespitinde “Maliyet Yaklaşımı”; bugün tamamlanarak satılması halindeki hasılat değerinin tespitinde “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, projenin net bugünkü değerinin tespitinde ise “Gelirlerin İndirgenmesi (Proje Geliştirme Yöntemi) kullanılmıştır. Çalışma yapılan tüm yöntemlerde de taşınmazların yasal izinleri alınmış tapuda tescilli yapılmış mimari projeye göre ve 25.10.2023 ile

16.10.2023 tarihli tadilat ruhsatları eki mimari projelere göre ayrı ayrı değerlendirilmiştir. Her iki mimari projelerde bağımsız bölüm sayılarında farklılık mevcuttur.

3.1.14. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar için alınmış enerji kimlik belgesi bilgileri;

- **A1 BLOK:** Numarası: Y230626956B41 -- Veriliş Tarihi: 15.10.2021 – Performans Sınıfı: B
- **A2 BLOK:** Numarası: Y2306DB0CD5F8 -- Veriliş Tarihi: 15.10.2021 – Performans Sınıfı: B
- **B1 BLOK:** Numarası: Y230638C375DD -- Veriliş Tarihi: 15.10.2021 – Performans Sınıfı: B
- **B2 BLOK:** Numarası: Y23068B0DE048 -- Veriliş Tarihi: 15.10.2021 – Performans Sınıfı: B

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

4.1.1. Ankara İli



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

gelişmiş ve günümüzde Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik

etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızla artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. İlin Batı Karadeniz Bölgesi'nde yer alan kuzey kesimleri haricindeki büyük kısmı İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır ve kara iklimine sahiptir. Şehirler dışındaki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur. İlin çeşitli yerlerindeki doğal güzellikler korumaya alınmış, dinlenme ve eğlence amaçlı kullanıma sunulmuştur.

4.1.2. Nüfus ve Demografik Yapı

Yıl	Ankara Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2022	5.782.285	2.856.479	2.925.806
2021	5.747.325	2.843.409	2.903.916
2020	5.663.322	2.805.877	2.857.445
2019	5.639.076	2.793.850	2.845.226
2018	5.503.985	2.728.900	2.775.085

4.1.3. Çankaya İlçesi



İl merkezine 9 km uzaklıktaki Çankaya'nın yüzölçümü 1.672 km²' olan Çankaya, Orta Anadolu'nun düzlükleri ortasında kayalık bir alanda kurulmuştur. Doğusunda Mamak, kuzeyinde Altındağ, batısında Yenimahalle, güneyinde Gölbaşı ile çevrilidir. Hızlı şehirleşme hareketlerinin sonucu olarak 9 Haziran 1936 tarihinde kabul edilen 330 sayılı Yasa ile Çankaya ilçe haline getirilmiştir. Türkiye Cumhuriyeti Devletinin üst yönetim idare binaları bu ilçe sınırları içinde yer almaktadır.

İlçenin kuzeydoğusunda, içinde Hatip Çayının yer aldığı Kayaş Vadisi kent merkezine kadar uzanır. Dikmen Vadisi ve Portakal Çiçeği Vadisi gibi yeni projelerle de ilçenin bir ticaret, turizm ve kültür merkezi haline getirilmesi için

çalışmalar yapılmaktadır. Ova özelliği taşıyan düzlükler içinde önceden akarsu yatağı olan dereler vardır. Suları kurutulmuş çukur alanlar durumunda olan bu dereler, ıslah edilmiş ve üzerleri kapatılmıştır. Günümüzde üzerinden önemli bulvar ve yolların geçtiği bu dereler İncesu Deresi, Bülbül Deresi, Araplar Deresi, Kavaklıdere ve Cevizlidere'dir. İlçede yer alan tek göl Eymir Gölüdür. Kent merkezine 15 kilometre uzaklıktadır. Gölbaşı ilçesinde yer alan Mogan Gölünün kuzeydoğusunda yer alır.

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

Dünya ekonomisinde aktivite 2023 üçüncü çeyreğinde dirençli kalmıştır. Küresel ölçekte hizmet sektöründe ivme kaybı yavaşlayarak da olsa sürerken, imalat aktivitesi bir miktar toparlanmıştır. Çin’de destek paketlerine rağmen emlak sektörüne ve ekonomik toparlanmanın hızına yönelik belirsizlikler sürmektedir. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Enerji fiyatlarındaki yükselişin küresel enflasyonda iyileşmeyi yavaşlatabileceği endişeleri artarken, belli başlı ekonomilerde politika faizlerinin daha önce beklenenden uzun süre ve daha yüksek seviyede kalabileceği beklentileri tahvil faizlerinde yükselişe ve risk iştahında zayıflamaya yol açmaktadır. Türkiye ekonomisi 2023 ikinci çeyrekte beklentilerden güçlü bir büyüme kaydetmiştir.

2023 yılı ikinci çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %3,5 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %3,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılı ilk çeyrek sonunda 970,4 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH ikinci çeyrekte 1022,2 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2023 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin hız kestiğini göstermektedir.

Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül ayında 49,6'ya yükselse de son üç ayda daralma bölgesinde kalmıştır. Kapasite kullanım oranı son üç ayda yataya yakın seyrederken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir. Üçüncü çeyrekte dış dengede bozulma yavaşlayarak ta olsa sürmüştür.

İhracatta zayıf seyir sürerken, enerji kalemindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı gerilemektedir. Turizmde toparlama yavaş olsa devam ederken, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk dokuz ayda ihracat 2022'nin aynı dönemine göre %0,5 azalırken, ithalat %1,2 artış gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 ilk dokuz ayında 83,1 milyar dolar olan dış ticaret açığı 87,2 milyar dolara ulaşmıştır.

2022 Ocak- Ağustos döneminde 35,0 milyar dolar olan cari açık 2023'ün aynı döneminde 43,1 milyar dolara genişlemiştir. Döviz kurlarındaki dalgalanma, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışları ile üçüncü çeyrekte enflasyonda artış yaşanmıştır.

2023 ikinci çeyrek sonunda %38,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ayında %61,4'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %40,4'ten %39,4'e sınırlı gerilemiştir. Ayrıca birikmiş maliyetler ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Haziran'da %8,50 olan politika faizini %15,00'a çıkaran TCMB artırımlara Temmuz, Ağustos, Eylül ve Ekim toplantılarında da devam etmiştir. Son toplantısında haftalık repo faizini 500 baz puan artırarak %35,0'a çıkarırken, enflasyon görünümünde belirgin iyileşme sağlanana kadar parasal sıkılaştırmanın gerektiği zamanda ve gerektiği ölçüde kademeli olarak güçlendirileceğini tekrarlamıştır.

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023*	7.356.436	86.263	295.815	3.469	5,90	24,87

GSYH 2023 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 arttı.

Kaynak: TÜİK

**3.Çeyrek verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Yıllık Enflasyon*

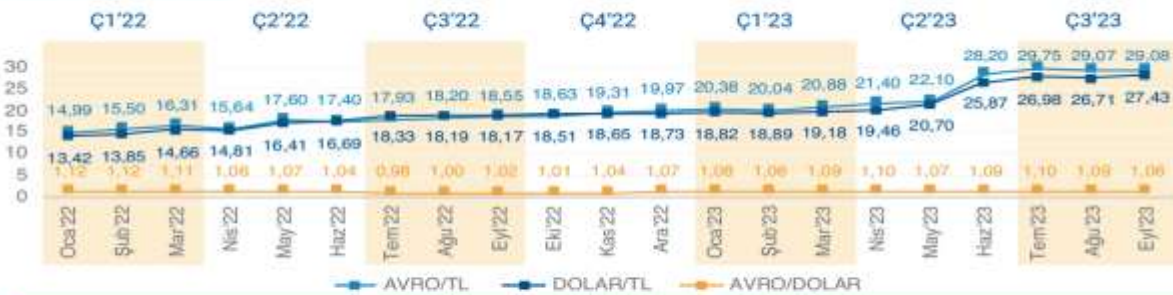


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %4,75, bir önceki yılın Aralık ayına göre %49,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,53 ve on iki aylık ortalamalara göre %55,30 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Döviz Kuru*



2023 yılının 2. çeyreğini 25,87 ile kapatan dolar 2023 Eylül ayında 27,43'e yükselmiş, 2023 yılı 2. çeyreğini 28,20 ile kapatan Avro ise 2023 Eylül ayında 29,08'e yükseldi.

Kaynak: TCMB

*Her ayın son günü döviz satış verileri esas alınmıştır.

*Tayinli Uzman (Revizör) tarafından ayrılmıştır.
**Veriler TÜİK tarafından revize edilmiştir.

Büyük Şehirlerdeki Nüfus (bin kişi)

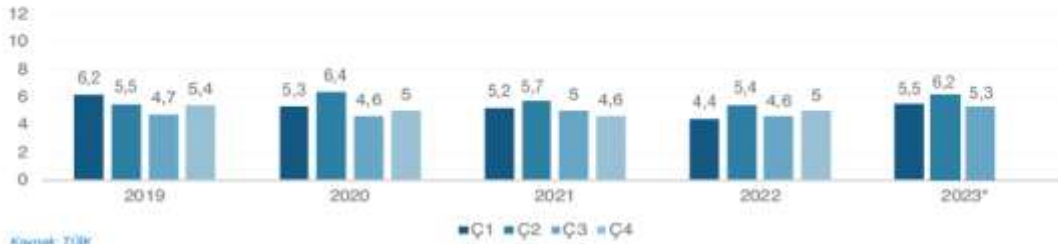
	2018	2019	2020	2021	2022
İstanbul	15.068	15.519	15.462	15.841	15.908
Ankara	5.504	5.639	5.663	5.747	5.782
İzmir	4.321	4.367	4.395	4.426	4.462
Bursa	2.995	3.056	3.102	3.148	3.195
Antalya	2.426	2.512	2.548	2.620	2.688

Kaynak: TÜİK

Türkiye nüfusu 85 milyon 279 bin 553 kişi oldu. Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 67 bin 51 kişi artarak 15 milyon 907 bin 951 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,65'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 782 bin 285 kişi ile Ankara, 4 milyon 462 bin 56 kişi ile İzmir, 3 milyon 194 bin 720 kişi ile Bursa ve 2 milyon 688 bin 4 kişi ile Antalya izledi.

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)

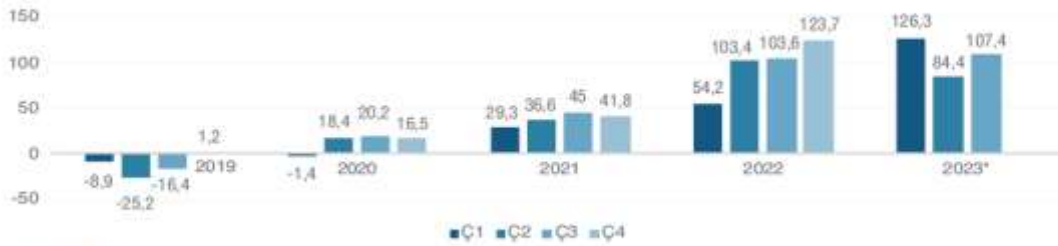


Kaynak: TÜİK

*2023 3. çeyrek verisidir.

**Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanmıştır.

Çeyrek Bazda Büyüme (%)*



Kaynak: TÜİK

*2023 3. çeyrek verisidir.

**Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanmıştır.

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



Kaynak: TÜİK

*2023 3. çeyrek verisidir.

**Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanmıştır.

2023 yılının üçüncü çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,1 oranında artış kaydederek 334.295 adet olmuştur. Böylece konut satışlarında yıllık bazda dört çeyrek devâm eden düşüş serisi sona ermiştir. Yılın ilk dokuz ayı toplamındaki konut satış adedi ise 900.074 olarak gerçekleşmiştir. Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışların üçüncü çeyrekte 2013 yılından beri en düşük seviyesine gerilediği gözlenmiştir. 2023 yılının ikinci çeyreğinde de benzer şekilde en düşük ikinci çeyrek verisi görülmüştü. Üçüncü çeyrekte 97.439 adet konut ilk kez satışa konu olurken ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı bir önceki çeyrek verisi olan %30,9'dan %29,1'e gerilemiştir. İkinci el satışların payı ise %70,9 olarak gerçekleşmiş olup 236.856 adet konut ikinci el satışa konu olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmelerde ise ipotekli satışlarda %37,2 oranında gerileme ile birlikte ipotekli satışların veri tarihindeki en düşük üçüncü çeyrek verisinin gerçekleştiği görülmektedir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranında bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %22,2 iken üçüncü çeyrekte bu oran %11,8'e gerilemiştir. Bu gerilemenin başlıca nedeni konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalamasının 2003 yılının 3. çeyreğinden bu yana en yüksek verisine ulaşarak %36,5'e yükselmesi olmuştur. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %32,5 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %8,2 artış gözlenmiştir. Bu sonuçlarla üçüncü çeyrekte, ipotekli satışlar 39.354 adet, diğer satışlar 294.941 adet olmuştur.

Yabancılar yapılan satışlar üçüncü çeyrekte 8.789 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %38,4 oranında gerileme kaydederek toplam konut satışlarından ayrıştığı gözlemlenmiştir. Yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı da bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %3,0'dan %2,6'ya gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından yapılmış olup il bazında üçüncü çeyrekte en yüksek satış 2.922 adet konutla Antalya'da gerçekleşmiştir.

Antalya %33,2 ile birinci sırada yer alırken ikinci sırada %32,7 pay ile İstanbul, üçüncü sırada ise %8,2 pay ile Mersin bulunmaktadır. Konut fiyatları artışı ise Eylül 2022'de yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından düşüş serisini on bir aya çıkararak ağustos ayı itibarıyla %90,3'e gerilemiştir. Reel artışlarda da Aralık 2022'de görülen en yüksek değer ardından sekiz ay art arda gerileme gerçekleşmiş ve reel artış yıllık bazda %19,7 olmuştur. Diğer yandan, ağustos ayı konut fiyat endeksi aylık bazda %5,5 oranında artış göstermiştir. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup ağustos ayı itibarıyla yıllık bazda nominal %94,7, reel %22,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Ağustos 2023 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 27.841 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da 41.766 TL/ m², İzmir'de 31.853 TL/m², Ankara'da 20.932 TL/m² olmuştur.

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

Bina Sayım Verisi

Yıl	Konut Adedi	Değişim Oranı
2015	28.727.506	2%
2016	29.340.118	2%
2017	32.802.435	12%
2018	35.040.843	7%
2019	38.801.537	11%
2020	39.307.621	1%
Ç3'21	40.200.000 +	-

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2023 yılının 2. nci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüz ölçümü %25,7 arttı, daire sayısı ise %31,2 artış gösterdi. Yapı kullanım izin belgesinde ise hem yüzölçü hem de daire sayısı bazında bir önceki yılın aynı ayına göre %28,5 azalış yaşandı.

Kaynak: TÜİK

*TÜİK tarafından 2021 yılı Bina ve Konut Nitelikleri Araştırması'nın (BKNA) tamamlanması beklenmektedir.

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'19	107.859	148.574	256.433	38.189	14,9
Ç2'19	98.295	151.068	249.363	44.696	17,9
Ç3'19	130.958	228.719	359.677	105.023	29,2
Ç4'19	174.570	308.686	483.256	144.600	29,9
2019 Toplam	511.682	837.047	1.348.729	332.508	24,7
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
2020 Toplam	469.740	1.029.576	1.499.316	573.337	38,2
Ç1'21	80.370	182.680	263.050	47.216	17,9
Ç2'21	87.508	202.252	289.760	56.952	19,7
Ç3'21	119.278	277.050	396.328	77.687	19,6
Ç4'21	174.367	368.351	542.718	112.675	20,8
2021 Toplam	461.523	1.030.333	1.491.856	294.530	19,7
Ç1'22	94.437	225.626	320.063	68.342	21,4
Ç2'22	114.014	292.321	406.335	101.975	25,1
Ç3'22	103.667	227.128	330.795	58.284	17,6
Ç4'22	147.961	280.468	428.429	51.719	12,1
2022 Toplam	460.079	1.025.543	1.485.622	280.320	18,9
Ç1'23	83.907	199.308	283.215	58.822	20,8
Ç2'23	87.251	195.313	282.564	62.708	22,2
Ç3'23	97.439	236.856	334.295	39.354	11,8

2023 yılı 3.Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %6,01 azalarak 97 bin 439 adet oldu. İkinci el konut satışları da %4,28 artarak 236 bin 856 adet olarak gerçekleşti.

2023 yılı 3.çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %11,8 olarak gerçekleşti. 2022 yılı toplamında bu oran %18,9 olarak ölçülmüştü.

2023 3. çeyreğinde toplam 334 bin 295 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,06 oranında artış olmuştur.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.

İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



2023 yılı Eylül verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %15,20 azalarak 30 bin 488 adet oldu. İkinci el konut satışları da %6,82 azalarak 72 bin 168 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.

İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

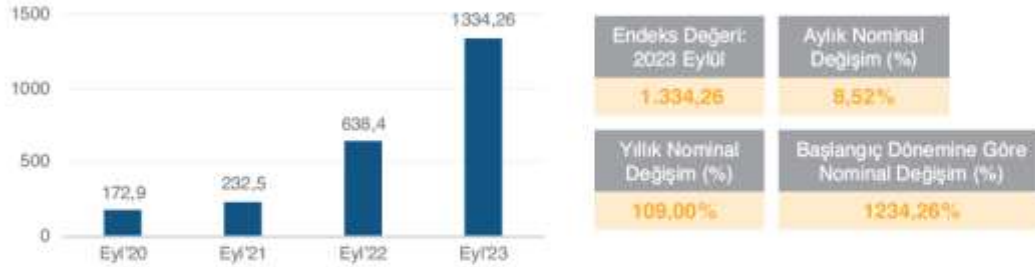
İpotekli Konut Satışları



2023 yılı Eylül verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotekli konut satışı %50,23 düşüşle 8 bin 446 adet oldu. Pandemiden bugüne ilk kez 10 bin altında satış gerçekleşmiş oldu.

Kaynak: TÜİK

Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)



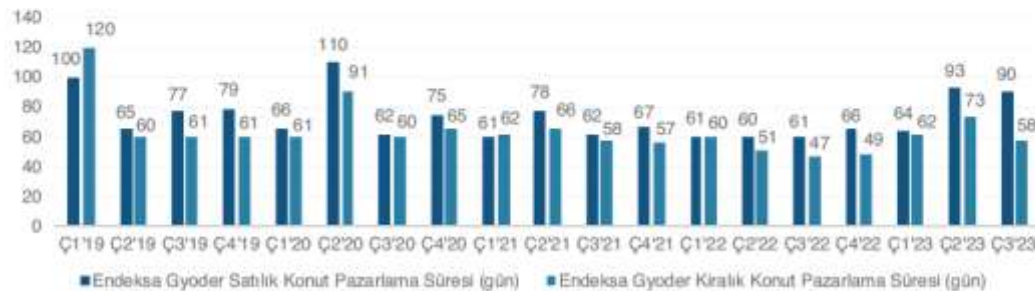
Endeksa GYODER Türkiye Konut Kira Değer Endeksi (Ocak 2014=100)



ENDEKSA-GYODER Konut Satış Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, 2023 Eylül ayında bir önceki aya göre 8,52%, geçen yılın aynı dönemine göre 109,0% ve endeksin başlangıç dönemi olan 2014 yılı Ocak ayına göre ise 1234,26% oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

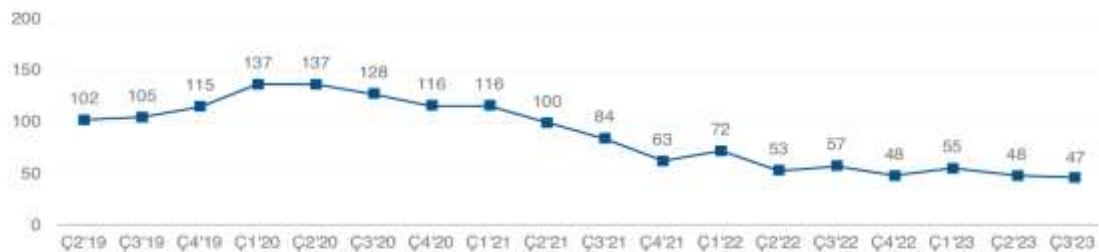
Kaynak: Erolakaya

*Endeksa Konut Satış ve Kira Endeksleri 2014 yılında konut metrekare fiyatlarına göre endeks=100 denlierek hesaplama yapılmıştır. Geç dönüştürülenler il bazlı hesaplanarak değerler içindeki konut sayıları ile ağırlıklandırılıp hesaplamaya katılmıştır.



Kaymak: Endekaya

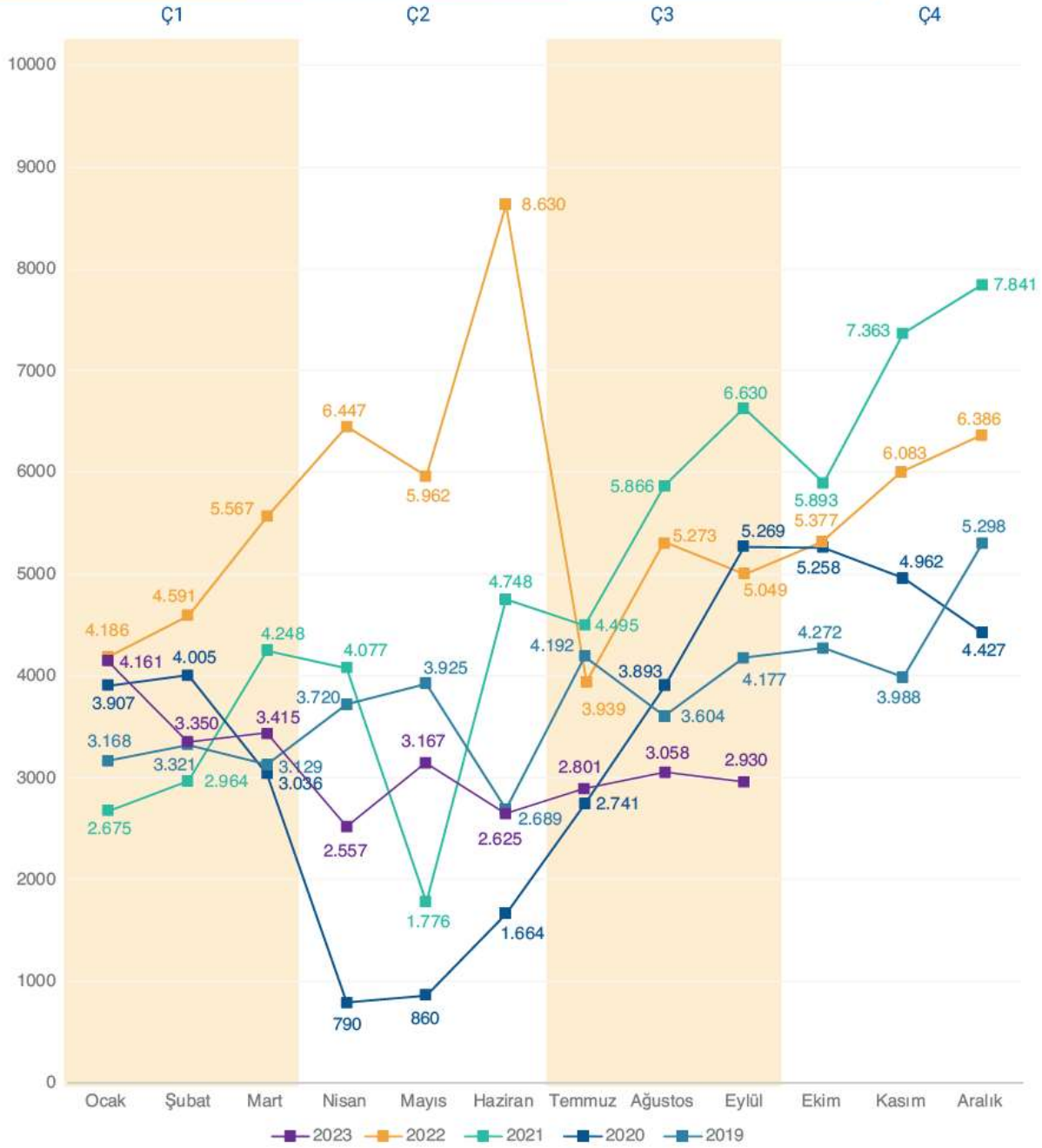
Konut Satın Alma Gücü Endeksi* (120 Ay Kredi Vadeli İçin)



Keywords: *Emotion*

Konu: Satın Alma Gücü Endeksinde, 1990 dönemin ortalaması karşılaştırmalı olarak, 120 ay vadeli faiz oranı ile ortalama hane gelirleri arasındaki ilişkimizdir. İndeksi değerlendirme amacıyla, takvimi döneminin mevcut gelir göre payının yükseldiğini, hane gelir takvimi karşılaştırmalı olarak, hane gelir oranı azaldığını göstermektedir.

Türkiye Geneli Yabancılar Yapılan Konut Satış Sayıları (Adet)



Yabancılar yapılan konut satışları; 2023 yılı 3. çeyreği sonu itibariyle ilk 9 aylık periyotta geçen yılın aynı dönemine göre %43,5 küçülme ile 28 bin 064 adet seviyesinde gerçekleşmiştir.

Kaynak: TÜİK

Konut ve Ticari Gayrimenkul

Rusya-Ukrayna Savaşı'yla birlikte Avrupa'da resesyon endişesi devam ederken son dönemde meydana gelen İsrail-Filistin gerilimi, iç piyasalarda etkili olan küresel olaylar olarak öne çıkmaktadır. Ülkemizde enflasyona karşı alınan önlemler kapsamında asgari ücret Temmuz ayında %34 oranında artırılmıştır. Bu çeyrekte de enflasyondaki artışın ve döviz kuru hareketliliğinin devam etmesi neticesinde birincil kiralarda ₺ bazında artış kaydedilirken ABD\$ bazında sabit kalmıştır. Ayrıca yüksek talep sonucu özellikle merkezi iş alanında (MİA) bazı ofis binalarında yüksek doluluk oranları kaydedilmiştir.

Bu durumun birincil kiralarda yukarı yönlü bir baskı yarattığı gözlemlenmiştir. 2023 yılının üçüncü çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 7,14 milyon m² olarak artış göstermiştir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı 98.060 m²'dir. 2023 yılı içerisinde gerçekleşen toplam kiralama işlemi 205.057 m²'ye ulaşmıştır. Böylece, bir önceki yılın aynı dönemine göre %41,5 oranında azalış göstermiştir. Bununla birlikte, bu çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %71,7 ve %76 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşmaktadır. Üçüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların %40'ı MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla oransal olarak artış kaydedilmiştir. MİA dışındaki işlemlerin %67'si Anadolu yakasında ve %33'ü ise Avrupa yakasında gerçekleşerek bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla MİA dışı Avrupa bölgesinde artış kaydedilmiştir. Geçtiğimiz dönemlerde ofis olarak tasarlanan projelerin, konut, hastane ve okul gibi farklı işlevlerle yeniden işlevlendirilip satıldığı gözlemlenmiştir. Ancak, son dönemde ofis binalarındaki yüksek doluluk oranları, farklı işlevlere sahip binaların ofis binalarına dönüşüm taleplerine yol açmıştır.

Önümüzdeki günlerde eski binaların güçlendirilip ya da yeni ofis binalarının projelendirilip ofis stokuna dahil edilmesi beklenmektedir. Ancak, bu dönüşüm sürecini finansman zorlukları, yüksek kredi faizleri ve inşaat maliyetlerinin artması gibi sorunların yavaşlatacağı öngörülmektedir. Son dönemde Türkiye'nin yakın coğrafyasında yaşanan Ukrayna- Rusya Savaşı'nın etkisi olarak Kiev ve Moskova'dan ayrılan uluslararası firmaların İstanbul'daki ofis taleplerinden sonra çok yeni yaşanan İsrail-Filistin Savaşı'nın etkisi olarak birçok bölgesel yönetim merkezi İsrail'de olan uluslararası büyük firmalarında benzer taleplerle İstanbul'u tercih edebileceği öngörülmektedir. Hem maliyetlerin daha düşük olması hem güvenlik sebebi hem de İstanbul Havalimanı gibi ulaşım projeleriyle daha erişilebilir duruma gelen İstanbul'un, gelecek dönemlerde taleplerin kuvvetlenerek ofis piyasasında daha büyük bir merkez haline gelmesi öngörülmektedir. Ayrıca daha erişilebilir bir merkez haline gelen İstanbul'a Uzakdoğu'daki ülkelerden de talebin arttığı gözlenmektedir.

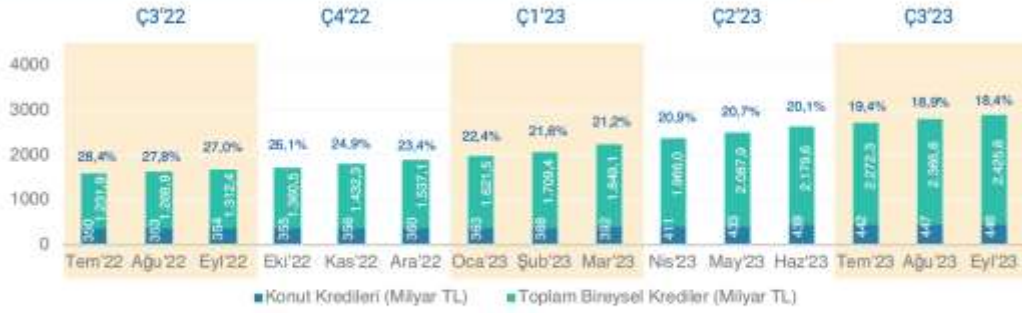
Pandemi sonrası artan nitelikli A sınıfı ofis talebiyle birlikte MİA bölgesinde boşluk oranları ciddi düşüş kaydetmiştir. Özellikle Levent bölgesinde, tek mülkiyetli yapıya sahip binalarda boşluk oranı 2022 yılının aynı döneminde %15,33 kaydedilmişken, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde %9,49 kaydedilmiştir. Bu durumda boşluk oranlarındaki düşüş ve arz kısıtlılığı neticesinde ABD\$ bazında birincil kiralarda geçen yıla kıyasla bu çeyrekte %37'lik bir artış kaydedilmiştir. Önümüzdeki dönemde yükselen talebin ve boşluk oranlarındaki düşüşün devam edeceği ve birincil kiralarda yukarı yönlü hareketin sürekliliğini koruyacağı öngörülmektedir.

Aylık faiz oranı 2023 yılının ikinci çeyrek sonunda %1,81 seviyelerinde seyrederken yılın üçüncü çeyreğinde %3,01 seviyesine çıkmıştır. Aynı şekilde 2023 ikinci çeyreğinde %23,98 seviyelerinde seyreden yıllık faiz oranı 2023 Eylül ayını %42,79 ile tamamlamıştır. Ekim ayı itibarıyla yıllık faiz %41,46 olarak seyretmektedir. 2023 yılı Eylül ayı sonunda konut kredisi hacmi 445,9 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2022 Eylül ayında %66,54 seviyesinden, 2023 yılı Eylül ayında %61,01 seviyesine düşmüştür. Eylül 2023'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %16,21'den %19,65'e yükselmiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %8,84'ten %9,63'e yükselmiştir.

Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2023 Eylül ayı itibarıyla %0,11 olarak gerçekleşmiştir. Toplam tüketici kredileri ise Eylül ayında 1,45 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2022 yılı Eylül ayında %36,8 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Eylül 2023 itibarıyla 6,0 puan azalarak %30,8 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 10,7 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %22,7 olmuştur. Bu oran 2022 Eylül ayında %19,2 seviyesindeydi.



Konut Kredisi - Toplam Bireysel Krediler Karşılaştırması



Konut kredilerinin bireysel krediler içindeki payı 2023 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %31,9 azalarak %18,4 oldu.

Kaynak: BDDK

En Fazla Konut Kredisi Kullanılan İlk 10 İl



2023 yılı 3. çeyrek sonu itibarıyla toplam konut kredileri içinde takipteki kredi oranı en fazla ilin %0,28 oranla Hakkari olduğu görülmektedir. Hakkari'yi 0,27 ile Hatay, %0,22 oranla Artvin takip etmektedir. En çok kredi kullanımı olan ilk 3 il ise sırasıyla İstanbul, Ankara ve İzmir'dir.

Kaynak: BDDK - Fintech

*Q3'23 sonu verisidir.

**Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler kümülatif toplam verilerdir.

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

16124 ADA 4 PARSEL NİTELİKLER (A BLOKLAR)				
NİTELİK	ADET	BRÜT ALANI (m²)	KENDİNE AİT ORTAK ALANI (m²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)
OFİS	134	19.978,91	12.115,09	32.094,00
DÜKKAN	9	1.695,69	1.187,31	2.883,00
KONUT	288	21.554,54	12.186,46	33.741,00
ORTAK ALAN	0	-	-	36.911,17
TOPLAM	431	43.229,14	25.488,86	105.629,17

16125 ADA 5 PARSEL NİTELİKLER (B BLOKLAR)				
NİTELİK	ADET	BRÜT ALANI (m²)	KENDİNE AİT ORTAK ALANI (m²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)
OFİS	423	35.072,83	20.961,97	56.034,80
DÜKKAN	10	2.135,51	987,49	3.123,00
OTEL	1	6.613,84	1.131,36	7.745,20
ÇOK AMAÇLI SALON	1	2.187,91	916,09	3.104,00
ORTAK ALAN	0	-	-	40.348,49
TOPLAM	435	46.010,09	23.996,91	110.355,49

PROJE TOPLAM OFİS SAYISI	557
PROJE TOPLAM DÜKKAN SAYISI	19
PROJE TOPLAM KONUT SAYISI	288
PROJE TOPLAM OTEL SAYISI	1
PROJE TOPLAM ÇOK AMAÇLI SALON SAYISI	1
PROJE TOPLAM ÜNİTE SAYISI	866

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

Değerleme konusu taşınmaz mevcut durum itibariyle inşaat %79,55 seviyelerinde olup mimari projesine uygun inşa edilmiştir

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

Değerleme konusu taşınmaz mevcut durum itibariyle inşaat %79,55 seviyelerinde olup Çankaya Belediyesi İmar Arşivi'nde tadilat ruhsatı ve eki mimari projeler yer almaktadır. Proje genelinde değişiklik yapılmış bağımsız bölüm sayılarında ayrıca değişiklik bulunmaktadır. Mevcut kat irtifakının terkin edilerek tadilat ruhsatına ve eki mimari projelere göre tekrardan kat irtifakının kurulması ve yeni bağımsız bölüm niteliklerinin tapuda tescil edilmesi gerekmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmaz mevcut durum itibariyle inşaat %79,55 seviyelerinde olup konu taşınmazlar üzerinde kullanım bulunmamaktadır.

BÖLÜM 5

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1. Güncel Değerleme Teknikleri

5.1.1. Maliyet Yöntemi

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

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

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

5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

Konut, sahibi tarafından kullanılan İşyeri ve arsa türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım emsal karşılaştırma yöntemidir. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

5.1.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

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

5.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

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

Mevcut kat irtifakına göre 16125 Ada, 4 parsel, A1 blok, 13. Kat, 192 ve 193 numaralı; 16.10.2023 ve 25.10.2023 Tarihli Ruhsatlar ile kurulacak kat irtifakına göre 16125 Ada, 4 parsel, A1 blok, 13. Kat, 177 ve 178 numaralı bağımsız bölümler üzerinde Satış Vaadi Şerhi” bulunması nedeniyle bu bağımsız bölümlerin değerleri tüm değerlendirme yöntemlerinde değerlendirme dışı tutulmuştur.

39

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

Değerlemeye konu olan taşınmazın yerinde yapılan incelemelerine göre inşaatın tamamlanma oranı %79,55 olduğu tespit edilmiştir. Ofis ve dükkan nitelikli taşınmazlar shell&core teslim edileceğinden birim maliyetlerinde bu durum göz önünde bulundurulmuştur.

Projede;

- Ofis alanları için birim maliyeti 18.500 TL/m²
- Dükkan alanları için birim maliyeti 17.500 TL/m²
- Ortak alanlar için birim maliyeti 12.500 TL/m² olarak belirlenmiştir.

ÜST YAPI MALİYETLERİ			
Yapı Birimleri	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Maliyet (TL)
Ofis Alanları Maliyeti	127.249,99	18.500,00	2.354.124.815,00
Dükkan Alanları Maliyeti	2.864,87	17.500,00	50.135.225,00
Ortak Alanlar Maliyeti	77.738,50	12.500,00	971.731.250,00
Toplam Üst Yapı Maliyeti	207.853,36		3.375.991.290,00

Yapılan hesaplamalara göre **207.853,36 m²** yapı alanı toplam yapı inşaat maliyeti **3.375.991.290-TL** olarak hesaplanmıştır.

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

ALT YAPI MALİYETLERİ			
	Toplam Maliyete oranı	Alan	Toplam Maliyet (TL)
Toplam Üst Yapı Maliyeti	80%		3.375.991.290,00
PROJE	5%	207.853,36	210.999.455,63
KAZI VE HAFRİYAT	6%	207.853,36	253.199.346,75
ÇEVRE DÜZENLEMELERİ	7%	207.853,36	295.399.237,88
SATIŞ VE PAZARLAMA	2%	207.853,36	84.399.782,25
TOPLAM ALT+ÜST YAPI MALİYETİ	100%	207.853,36	4.219.989.112,50
%79,55 Tamamlanma Oranına Göre Güncel Maliyet			3.357.001.338,99

Maliyet Yönetimine Göre Tamamlanması Halindeki Değer (TL)	5.075.714.542,50
Maliyet Yönetimine Göre %79,55 Tamamlanma Oranı Toplam Değer (TL)	4.212.726.768,99

192 ve 193 no.lu bağımsız bölümlerin Yapı Değerleri	4.218.588,92
--	---------------------

Maliyet Yönetimine Göre Tamamlanması Halindeki Arındırılmış Değer (TL)	5.071.495.953,58
Maliyet Yönetimine Göre %79,55 Tamamlanma Oranı Arındırılmış Değer (TL)	4.208.508.180,07

5.2.4. Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi (25.10.2023 ve 16.10.2023 Tadilat Ruhsatlarına Göre)

Değerlemeye konu olan taşınmazın yerinde yapılan incelemelerine göre inşaatın tamamlanma oranı %79,55 olduğu tespit edilmiştir. Ofis ve dükkan nitelikli taşınmazlar shell&core teslim edileceğinden birim maliyetlerinde bu durum göz önünde bulundurulmuştur.

Projede;

- Otel alanı için birim maliyeti 30.000 TL/m²
- Ofis alanları için birim maliyeti 18.500 TL/m²
- Konut alanları için birim maliyeti 19.500 TL/m²
- Dükkan alanları için birim maliyeti 17.500 TL/m²
- Çok Amaçlı Salon alanı için birim maliyeti 15.000 TL/m²
- Ortak alanlar için birim maliyeti 12.500 TL/m² olarak belirlenmiştir.

ÜST YAPI MALİYETLERİ			
	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Maliyet (TL)
Ofis Alanları Maliyeti	88.128,80	18.500,00	1.630.382.800,00
Dükkan Alanları Maliyeti	6.006,00	17.500,00	105.105.000,00
Konut Alanları Maliyeti	33.741,00	19.500,00	657.949.500,00
Çok Amaçlı Salon Alanları Maliyeti	3.104,00	15.000,00	46.560.000,00
Otel Alanları Maliyeti	7.745,20	30.000,00	232.356.000,00
Ortak Alanlar Maliyeti	77.259,66	12.500,00	965.745.750,00
Toplam Üst Yapı Maliyeti	215.984,66		3.638.099.050,00

Yapılan hesaplamalara göre **215.984,66 m²** yapı alanı toplam yapı inşaat maliyeti **3.638.099.050-TL** olarak hesaplanmıştır.

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

ALT YAPI MALİYETLERİ			
	Toplam Maliyete oranı	Alan	Toplam Maliyet (TL)
Toplam Üst Yapı Maliyeti	80%		3.638.099.050,00
PROJE	5%	216.932,15	227.381.190,63
KAZI VE HAFRİYAT	6%	216.932,15	272.857.428,75
ÇEVRE DÜZENLEMELERİ	7%	216.932,15	318.333.666,88
SATIŞ VE PAZARLAMA	2%	216.932,15	90.952.476,25
TOPLAM ALT+ÜST YAPI MALİYETİ	100%	216.932,15	4.547.623.812,50
%79,55 Tamamlanma Oranına Göre Güncel Maliyet			3.617.634.742,84

Maliyet Yönetimine Göre Tamamlanması Halindeki Değer (TL)	5.403.349.242,50
Maliyet Yönetimine Göre %79,55 Tamamlanma Oranı Toplam Değer (TL)	4.473.360.172,84

177 ve 178 nolu bağımsız bölümlerin Yapı Değerleri	5.056.791,71
---	---------------------

Maliyet Yönetimine Göre Tamamlanması Halindeki Arındırılmış Değer (TL)	5.398.292.450,79
Maliyet Yönetimine Göre %79,55 Tamamlanma Oranı Arındırılmış Değer (TL)	4.468.303.381,13

5.2.5. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi**5.2.5.1. Satılık Konut Emsalleri**

	Konumu	Tip	Kat	Kapalı Alan	İstenen Değer	Birim Değer (TL/m ²)
Emsal 1 Emlak Ofisi (533) 246-4619	Mahal Ankara Projesinde	3+1	8	165,00 m ²	11.500.000,00 TL	69.696,97 TL
Emsal 2 Emlak Ofisi (553) 088-3683	Next Level Projesinde	1+1	7	98,00 m ²	11.750.000,00 TL	119.897,96 TL
Emsal 3 Emlak Ofisi (541) 145-2401	Anka Kervansaray Projesi	2+1	30	70,00 m ²	5.800.000,00 TL	82.857,14 TL
Emsal 4 Emlak Ofisi (533) 310-1690	YDA Söğütözü Projesinde	4+1	10	220,00 m ²	18.490.000,00 TL	84.045,45 TL
Emsal 5 Emlak Ofisi (530) 887-1995	1071 Ankara Projesinde	4+1	8	180,00 m ²	13.200.000,00 TL	73.333,33 TL
Emsal 6 Emlak Ofisi (534) 764-0460	Next Level Projesinde	3,5+1	3	165,00 m ²	13.850.000,00 TL	83.939,39 TL
Emsal 7 Emlak Ofisi (533) 526-5887	Söğütözü Minadora Projesinde	3+1	2	160,00 m ²	12.950.000,00 TL	80.937,50 TL
Emsal 8 Sahibinden (532) 274-7382	Prime Residence Projesinde	1+1	2	65,00 m ²	4.700.000,00 TL	72.307,69 TL
Emsal 9 Emlak Ofisi (530) 603-5800	Next Level Projesinde	1+1	7	154,00 m ²	17.500.000,00 TL	113.636,36 TL
ORTALAMALAR						86.739,09 TL

Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikteki projelerde yer alan satılık konut nitelikli taşınmaz net m² birim değerlerinin **69.696,97 TL/m²– 119.897,96 TL/m²** olduğu bilgisi edinilmiştir.

5.2.5.3. Satılık Dükkan Emsalleri

	Konumu	Kat	İndirgenmiş Brüt Alan	İstenen Değer	Pazarlıklı Değer	Pazarlıklı Birim Değer
Emsal 1 Emlak Ofisi 0 (312) 385 99 99	Mühsin Yazıcıoğlu Caddesi	Zemin	350,00 m ²	53.500.000,00 TL	48.150.000,00 TL	137.571,43 TL
Emsal 2 Emlak Ofisi 0 (542) 669 55 38	Söğütözü Caddesi	Zemin	375,00 m ²	60.000.000,00 TL	57.000.000,00 TL	152.000,00 TL
Emsal 3 Emlak Ofisi 0 (352) 333 02 00	1425 Cadde Üzerinde	Zemin	340,00 m ²	55.500.000,00 TL	49.950.000,00 TL	146.911,76 TL
Emsal 4 Emlak Ofisi 0 (312) 386 03 86	1443 Cadde Üzerinde	Zemin	656,00 m ²	105.000.000,00 TL	94.500.000,00 TL	144.054,88 TL
Emsal 5 Emlak Ofisi 0 (533) 017 30 51	Yakın Konumda	Zemin	375,00 m ²	50.000.000,00 TL	45.000.000,00 TL	120.000,00 TL
Emsal 6 Emlak Ofisi 0 (312) 905 05 05	Ufuk Üni. Caddesi	Zemin	1800,00 m ²	230.000.000,00 TL	207.000.000,00 TL	115.000,00 TL
Emsal 7 Emlak Ofisi 0 (352) 333 02 00	Yakın Konumda	Zemin	1730,00 m ²	215.000.000,00 TL	193.500.000,00 TL	111.849,71 TL
ORTALAMALAR						132.483,97 TL

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

5.2.5.4. Emsal Krokisi



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

5.2.5.5. Şerefiyelendirme Çalışması (Mevcut Kat İrtifakına Göre)

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

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

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

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

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

Konut - Ofis Şerefiyelendirme Kullanılan Faktörler

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

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

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

Ofisler : 79.000 TL/m²

47

Dükkan Şerefiyelendirme Kullanılan Faktörler

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

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

Yapılan emsal araştırmaları sonucunda **Dükkan** nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme taban baz birim değeri **93.000 TL/m²** olarak baz alınmıştır. Şerefiyelendirme faktörleri aşağıda gibi baz alınmıştır.

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

Mevcut kat irtifakına göre 16124 ada 5 Parsel B1 ve B2 blok, 16125 ada 4 parsel A1 ve A2 blok Dükkan nitelikli taşınmazların tamamlanması durumunda oluşacak hasılat değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. Toplam hasılat değeri **280.215.000-TL** olarak belirlenmiştir. Detaylı tablo rapor eklerindedir.

	Taban Baz Birim Değer Üzerinden Toplam Değeri (TL)	Şerefiyelendirilmiş Toplam Değer (TL)	Yuvarlanmış Satış Değeri (TL)	Birim Fiyat Değeri (TL/m ²)
Toplamlar	227.411.970	280.215.836	280.215.000	114.594

Mevcut Kat İrtifakına göre toplam özet tablolar aşağıdaki gibidir.

Blok	Nitelik	Satılabilir Toplam Alan (m ²)	Genel Ortak Alan(m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Toplam Değer (TL)
A BLOK	OFİS	64.650,16	36.539,56	101.585,37	6.058.495.000 ₺
	DÜKKAN	395,65			48.925.000 ₺
B BLOK	OFİS	62.599,83	41.198,94	106.267,99	5.699.760.000 ₺
	DÜKKAN	2.469,22			231.290.000 ₺
TOPLAM		130.114,86	77.738,50	207.853,36	12.038.470.000 ₺

Mevcut kat irtifakına göre değerlendirme konusu ofis ve dükkan nitelikli taşınmazların tamamlanması durumunda oluşacak toplam hasılat değeri **12.038.470.000,00-TL** olarak belirlenmiştir.

A1 blok 192 ve 193 no.lu bağımsız bölümlerin değerlerinin düşülmüş hali ile toplam hasılat değeri **12.009.315.000,00-TL** olarak hesaplanmıştır.

50

Dükkan Şerefiyelendirme Kullanılan Faktörler

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

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

Yapılan emsal araştırmaları sonucunda **Dükkan** nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme taban baz birim değeri **93.000 TL/m²** olarak baz alınmıştır. Şerefiyelendirme faktörleri aşağıda gibi baz alınmıştır.

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

Mevcut kat irtifakına göre 16124 ada 5 Parsel B1 ve B2 blok, 16125 ada 4 parsel A1 ve A2 blok Dükkan nitelikli taşınmazların tamamlanması durumunda oluşacak hasılat değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. Toplam hasılat değeri **846.155.000,00-TL** olarak belirlenmiştir. Detaylı tablo rapor eklerindedir.

	Taban Baz Birim Değer Üzerinden Toplam Değeri (TL)	Şerefiyelendirilmiş Toplam Değer (TL)	Yuvarlanmış Satış Değeri (TL)	Birim Fiyat Değeri (TL/m ²)
TOPLAMLAR	687.374.000	846.155.125	846.155.000	115.127

16.10.2023 ve 25.10.2023 tarihli tadilat ruhsatları ve eki mimari projeye göre toplam özet tablolar aşağıdaki gibidir.

Blok	Nitelik	Satılabilir Toplam Alan (m ²)	Genel Ortak Alan(m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Toplam Değer(TL)
A BLOK	OFİS VE KONUT	65.835,00	36.911,17	105.629,17	5.565.560.000 ₺
	DÜKKAN	2.883,00			329.410.000 ₺
B BLOK	OFİS	56.034,80	40.348,49	110.355,49	5.205.030.000 ₺
	DÜKKAN	6.227,00			516.745.000 ₺
TOPLAM		130.979,80	77.259,66	215.984,66	11.616.745.000 ₺

Mevcut kat irtifakına göre değerlendirme konusu konut, ofis ve dükkan nitelikli taşınmazların tamamlanması durumunda oluşacak toplam hasılat değeri **11.616.745.000-TL** olarak belirlenmiştir.

A1 blok 177 ve 178 no.lu bağımsız bölümlerin değerlerinin düşülmüş hali ile toplam hasılat değeri **11.591.050.000-TL** olarak hesaplanmıştır.

5.2.6. Proje Geliştirme Yöntemi**5.2.6.1. Güncel kat İrtifakına Göre Proje Geliştirme Yöntemi**

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

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

Projede;

- Ofis alanları için m² birim inşaat maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda 18.500-TL/ m²
- Dükkan alanları için m² birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda 17.500-TL/ m²
- Ortak alanlar için m² birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda 12.500-TL/m² olarak baz alınmıştır.

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

Üst Yapı Maliyeti				
Unsur	Birim Maliyet (TL/m ²)	İnşaat Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Üst Yapı Birim Maliyeti (TL/m ²)
Ofis	18.500	127.249,99	2.354.124.815	16.242,18
Dükkan	17.500	2.864,87	50.135.225	
Ortak Alanlar	12.500	77.738,50	971.731.250	
Toplamlar		207.853,36	3.375.991.290	

Hesaplamalar sonucunda güncel kat irtifakı projesine göre **207.853,36 m²** inşaat alanı için; ortalama m² birim inşaat maliyeti **16.242,18-TL/m²** toplam yapı inşaat maliyeti ise **3.375.991.290,00-TL** olarak hesaplanmıştır. Ayrıca, üst maliyetlerine ek olarak kazı-hafriyat, çevre düzenlemeleri, satış ve pazarlama gibi alt yapı maliyetleri de öngörülmüş ve aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Üst yapı inşaat maliyetlerinin toplam maliyetin %80'i olacağı, diğer %20'lik kısmın ise alt yapı maliyetlerini kapsayacağı öngörülmüştür.

Alt Yapı Maliyetleri			
Unsur	Birim Maliyet (TL/m ²)	İnşaat Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)
Üst Yapı Maliyetleri Toplamı	80%	207.853,36	3.375.991.290
PROJE	5%	207.853,36	210.999.456
KAZI VE HAFRİYAT	6%	207.853,36	253.199.347
ÇEVRE DÜZENLEMELERİ	7%	207.853,36	295.399.238
SATIŞ VE PAZARLAMA	2%	207.853,36	84.399.782
PROJE TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	100%	207.853,36	4.219.989.113

Projenin %100 tamamlanması için gerekli toplam maliyeti **4.219.989.113,00-TL** olarak hesaplanmıştır. Mahallen yapılan incelemelerde projenin %79,55 tamamlanma oranına sahip olduğu belirlenmiş olup, %79,55 tamamlanma oranına göre inşaat maliyeti **3.357.001.339,00-TL** olarak hesaplanmıştır.

MALİYET DAĞILIMLARI					
Unsur	İnşaat Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Unsur Maliyet Oranı (%)	Toplam İnşaat Maliyeti Üzerinden Unsur Ortalama Maliyeti (TL)	Toplam İnşaat Maliyeti Üzerinden Unsur Ortalama Birim Maliyet (TL/m ²)
Ofis	127.249,99	2.354.124.815	69,73%	2.942.656.019	23.125
Dükkan	2.864,87	50.135.225	1,49%	62.669.031	21.875
Ortak Alanlar	77.738,50	971.731.250	28,78%	1.214.664.063	15.625
TOPLAM MALİYET	207.853,36	3.375.991.290,00	100%	4.219.989.112,50	20.302,72

Projenin inşaatının 2024 yılsonunda tamamlanacağı varsayılmış olup, yıllar itibari ile tamamlanma oranları ve tamamlanan kısım maliyetleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Mahallen yapılan incelemelerde projenin %79,55 tamamlanma oranına sahip olduğu belirlenmiş olup, 31.12.2023 tarihli maliyet değeri bu orana göre esas alınmıştır. İlerleyen yılda ise %20,45 olarak hesaplamalara dahil edilmiştir.

YILLARA GÖRE İNŞAAT TAMAMLANMA ORAN VE MALİYETLERİ					
YILLAR	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	TOPLAM
Tamamlanma Oranları	80,00%	20,00%	0,00%	0,00%	100,00%
İnşaat Maliyeti (TL)	4.219.989.113	5.907.984.758	8.271.178.661		
Yıllara Göre İnşaat Maliyeti (TL)	3.375.991.290	1.181.596.952	0		4.557.588.242

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

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

KABULLER	
Satılabilir Ofis Alanı (m ²)	127.249,99
Ofis Birim m ² Değeri	92.443
Satılabilir Dükkan Alanı m ²	2.864,87
Dükkan Birim m ² Değeri	120.900
İnşaat Maliyeti Artış Oranı (%)	40,00%
Satış Fiyatı Artış Oranı, %	40,00%

***Satılabilir ofis alanlarından 192 ve 193 numaralı bağımsız bölümlerin satılabilir alanı düşülmüştür.

Alt Yapı Maliyetleri			
Unsur	Birim Maliyet (TL/m ²)	İnşaat Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)
Üst Yapı Maliyetleri Toplamı	80%	215.984,66	3.645.859.050
PROJE	5%	215.984,66	227.866.191
KAZI VE HAFRİYAT	6%	215.984,66	273.439.429
ÇEVRE DÜZENLEMELERİ	7%	215.984,66	319.012.667
SATIŞ VE PAZARLAMA	2%	215.984,66	91.146.476
PROJE TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	100%	215.984,66	4.557.323.813

Projenin %100 tamamlanması için gerekli toplam maliyeti **4.557.323.813,00-TL** olarak hesaplanmıştır. Mahallen yapılan incelemelerde projenin %79,55 tamamlanma oranına sahip olduğu belirlenmiş olup, %79,55 tamamlanma oranına göre inşaat maliyeti **3.625.351.093,00-TL** olarak hesaplanmıştır.

MALİYET DAĞILIMLARI					
Unsur	İnşaat Alanı (m ²)	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Unsur Maliyet Oranı (%)	Toplam İnşaat Maliyeti Üzerinden Unsur Ortalama Maliyeti (TL)	Toplam İnşaat Maliyeti Üzerinden Unsur Ortalama Birim Maliyet (TL/m ²)
Otel	7.745,20	232.356.000	6,37%	290.445.000	37.500
Ofis	88.128,80	1.630.382.800	44,72%	2.037.978.500	23.125
Dükkan	9.110,00	159.425.000	4,37%	199.281.250	21.875
Konut	33.741,00	657.949.500	18,05%	822.436.875	24.375
Ortak Alanlar	77.259,66	965.745.750	26,49%	1.207.182.188	15.625
TOPLAM MALİYET	208.239,46	3.645.859.050,00	100%	4.266.878.812,50	20.490,25

Projenin inşaatının 2024 yılsonunda tamamlanacağı varsayılmış olup, yıllar itibari ile tamamlanma oranları ve tamamlanan kısım maliyetleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Mahallen yapılan incelemelerde projenin %79,55 tamamlanma oranına sahip olduğu belirlenmiş olup, 31.12.2023 tarihli maliyet değeri bu orana göre esas alınmıştır. İlerleyen yılda ise %20,45 olarak hesaplamalara dahil edilmiştir.

YILLARA GÖRE İNŞAAT TAMAMLANMA ORAN VE MALİYETLERİ					
YILLAR	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	TOPLAM
Tamamlanma Oranları	80,00%	20,00%	0,00%	0,00%	100,00%
İnşaat Maliyeti (TL)	4.557.323.813	6.380.253.338			
Yıllara Göre İnşaat Maliyeti, TL	3.645.859.050	1.276.050.668	0		4.921.909.718

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

Blok	Nitelik	Satılabilir Toplam Alan (m ²)	Genel Ortak Alan(m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
A BLOK	OFİS VE KONUT	65.835,00	36.911,17	105.629,17
	DÜKKAN	2.883,00		
B BLOK	OFİS	56.034,80	40.348,49	110.355,49
	DÜKKAN	6.227,00		
TOPLAM		130.979,80	77.259,66	215.984,66

ODA FİYAT VE DOLULUK ÖRNEKLERİ					
EMSALLER	AÇIKLAMA	OTEL ADI	ODA BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	GECELİK ODA FİYATI (TL)	DOLULUK ORANI (%)
Emsal 1	Balgat Semtinde 5 yıldızlı Point Hotel'de 25 m ² büyüklüğünde standart odanın 1 gecelik fiyatıdır.	Point Hotel Ankara	25,00	4.606,00	70,00
Emsal 2	Çukurambar mahallesinde 5 yıldızlı Holiday Inn Ankara'da 25 m ² büyüklüğünde standart odanın 1 gecelik fiyatıdır.	Holiday Inn Ankara	30,00	5.200,00	85,00
Emsal 3	Söğütözü Semtinde 5 yıldızlı Wyndham Ankara'da 25 m ² büyüklüğünde standart odanın 1 gecelik fiyatıdır.	Wyndham Ankara	25,00	4.885,00	80,00
Emsal 4	Balgat Semtinde 5 yıldızlı Mövenpick Ankara'da 28 m ² büyüklüğünde standart odanın 1 gecelik fiyatıdır.	Mövenpick Ankara	28,00	5.148,00	80,00

Nakit Akım tablosu sonucunda Otelin yasal ve mevcut değeri;

***GİZLİDİR**



Kabul Edilen Sabit Veriler		
Otel Oda Sayısı	110	ADET
Açık Olan Gün Sayısı	365	GÜN
Ortalama Günlük Oda Fiyatı	150	\$
Oda Fiyat Yıllık Artış Oranı	2	%
Ortalama Yıllık Doluluk Oranı	65%	
Yiyecek Gelirleri	2	%
İçecek Gelirleri	2	%
Diğer Gelirler	2	%
GOP	35	%
Emlak Vergisi	0,4	%
Kapitalizasyon Oranı	12,5	%

OTEL NAKİT AKIŞ TAHMİNİ											
ODA GELİRLERİ	1.03.2020	1.03.2021	1.03.2022	1.03.2023	1.03.2024	1.03.2025	1.03.2026	1.03.2027	1.03.2028	1.03.2029	1.03.2030
Ortalama Yıllık Doluluk Oranı	65%	66%	68%	69%	70%	72%	73%	75%	76%	78%	79%
Ortalama Günlük Oda Fiyatı \$	150,00	153,00	156,06	159,18	162,36	165,61	168,92	172,30	175,75	179,26	182,85
TOPLAM ODA GELİRLERİ \$	3.914.625,00	4.072.775,85	4.237.315,99	4.408.503,56	4.586.607,10	4.771.906,03	4.964.691,04	5.165.264,55	5.373.941,24	5.591.048,47	5.816.926,82
Yiyecek Gelirleri	78.292,50	81.455,52	84.746,32	88.170,07	91.732,14	95.438,12	99.293,82	103.305,29	107.478,82	111.820,97	116.338,54
İçecek Gelirleri	78.292,50	81.455,52	84.746,32	88.170,07	91.732,14	95.438,12	99.293,82	103.305,29	107.478,82	111.820,97	116.338,54
Diğer Gelirler	78.292,50	81.455,52	84.746,32	88.170,07	91.732,14	95.438,12	99.293,82	103.305,29	107.478,82	111.820,97	116.338,54
TOPLAM GELİRLER	4.149.502,50	4.317.142,40	4.491.554,95	4.673.013,77	4.861.803,53	5.058.220,39	5.262.572,50	5.475.180,43	5.696.377,72	5.926.511,37	6.165.942,43
GİDERLER	1.03.2020	1.03.2021	1.03.2022	1.03.2023	1.03.2024	1.03.2025	1.03.2026	1.03.2027	1.03.2028	1.03.2029	1.03.2030
GOP	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%
İşletme Gideri, \$	2.697.176,63	2.806.142,56	2.919.510,72	3.037.458,95	3.160.172,29	3.287.843,26	3.420.672,12	3.558.867,28	3.702.645,51	3.852.232,39	4.007.862,58
Emlak Vergisi	10.788,71	11.224,57	11.678,04	12.149,84	12.640,69	13.151,37	13.682,69	14.235,47	14.810,58	15.408,93	16.031,45
Bina Sigortası	17.500,00	17.850,00	18.207,00	18.571,14	18.942,56	19.321,41	19.707,84	20.102,00	20.504,04	20.914,12	21.332,40
TOPLAM GİDERLER	2.725.465,33	2.835.217,13	2.949.395,76	3.068.179,93	3.191.755,55	3.320.316,04	3.454.062,65	3.593.204,75	3.737.960,14	3.888.555,44	4.045.226,44
	1.424.037,17	1.481.925,27	1.542.159,19	1.604.833,85	1.670.047,98	1.737.904,35	1.808.509,84	1.881.975,68	1.958.417,58	2.037.955,93	2.120.716,00
NET NAKİT AKIŞI	1.424.037,17	1.481.925,27	1.542.159,19	1.604.833,85	1.670.047,98	1.737.904,35	1.808.509,84	1.881.975,68	1.958.417,58	2.037.955,93	19.086.443,99
10. Gelir Yılı Proje Değeri											16.965.728,00
İNDİRGENMİŞ TOPLAM PROJE DEĞERİ										16.152.168 USD	
										471.645.000 TRY	
1,-USD =	29,20	TL'dir.									
	471.643.297										
İNDİRGEME ORANI	12,50%										

5.2.8. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir “Kira Değeri Tespiti” yapılmamıştır.

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

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

5.2.10. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Mevcutta hazırlanan rapor; proje geliştirme niteliğinde olmayıp, kat irtifakı kurulmuş mevcut projede bulunan bağımsız bölümlerin ve 16.10.2023 ile 25.10.2023 tarihli yapı ruhsatları ve eki mimari projelerine göre hazırlanan çalışmadır. Bu nedenle boş arazi ve proje değerleri tespiti yapılmamıştır.

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

Mevcutta hazırlanan rapor; proje geliştirme niteliğinde olmayıp, mevcut projede bulunan bağımsız bölümlerin değerlemesidir.

5.2.12. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

Değerleme tarihi itibarıyla tanımlanmış bulunan en yüksek bugünkü değer rakamını destekleyici makul ve muhtemel kullanımdır. Bir başka ifade ile; makul, muhtemel ve yasal olan alternatif kullanım şekilleri arasından, yapılması teknik ve finansal olarak mümkün olup en yüksek değerine ulaştıran kullanımdır. Değerleme konusu taşınmazların mevcut imar durumları göz önünde bulundurularak 16124 ada, 5 parselin “Ticari” kullanım amaçlı, 16125 ada, 4 parselin ise “Ticari-Konut” kullanım amaçlı geliştirilmesinin “En Etkin Ve Verimli Kullanım” ı temsil edeceği düşünülmektedir.

5.2.13. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkuller için kat irtifakı kurulmuş olup henüz ~%79,55 inşaat seviyesine sahiptir. Bu nedenle konu taşınmazların tamamlanması halindeki bağımsız bölüm değerleri rapor ekinde detaylı olarak sunulmuştur.

BÖLÜM 6

ANALİZ
SONUÇLARININ
DEĞERLENDİRİMESİ
VE SONUÇ

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

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

6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu taşınmazlara ait 3 yıllık değişiklikleri gösterir Aktif ve Pasif Kayıtlarını içerecek şekilde Tapu Takyidatları, ilgili Tapu Müdürlüğü'nden tüm başvurulara rağmen alınamamıştır. Müşteri tarafından 27.12.2023 tarihli temin edilmiş olunan takyidat belgeleri değerlendirme çalışmasında dikkate alınmıştır.

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

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

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

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

Mevcut kat irtifakına göre 16125 Ada, 4 parsel, A1 blok, 13. Kat, 192 ve 193 numaralı; 16.10.2023 ve 25.10.2023 Tarihli Ruhsatlar ile kurulacak kat irtifakına göre 16125 Ada, 4 parsel, A1 blok, 13. Kat, 177 ve 178 numaralı bağımsız bölümler üzerinde "Satış Vaadi vardır" şerhi bulunmakta olduğu bu bağımsız bölümler üzerindeki "Satış Vaadi" şerhi ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Kurulundan görüş alınarak GYO portföyüne alınmasında veya portföyde bulundurulmasında herhangi bir sakınca olmadığı belirlenmiştir.

Ayrıca A1 blok 107, 108, 150, 151, 152, 174, 119 ve 120 no.lu bağımsız bölümler üzerinde 'İhtiyati Tedbir' kararı bulunmaktadır. Şerh ile ilgili Sermaye Piyasası Kurulundan görüş talep edilmiş, ilgili tapu müdürlüğü tarafından 3. Kişilere devrin önlenmesi amacı ile konulmuş olan ihtiyati tedbir kararının portföyde bulundurulmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüşü alınmıştır. Taşınmazların devredilme aşamasında ilgili kuruluşlardan görüş alınması gerekmektedir.

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

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

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

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

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

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

Tebliğin “Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar” başlıklı 22. Maddesinin c) bendinde belirtildiği üzere “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.” denilmekte olup, konu taşınmazlardan A1 blok, 13. Kat, 177 ve 178 numaralı ve A1 blok 107, 108, 150, 151, 152, 174, 119 ve 120 no.lu bağımsız bölümler haricinde takyidat kayıtlarından anlaşıldığı üzere taşınmazlar üzerinde değeri ve devri engelleyen herhangi bir kayıt bulunmamakta olduğu ve tapu kayıtları doğrultusunda GYO portföyüne alınmasında ve portföyde bulundurulmasında bir sakınca olmadığı,

Mevcut kat irtifakına göre 16125 Ada, 4 parsel, A1 blok, 13. Kat, 192 ve 193 numaralı; 16.10.2023 ve 25.10.2023 Tarihli Ruhsatlar ile kurulacak kat irtifakına göre 16125 Ada, 4 parsel, A1 blok, 13. Kat, 177 ve 178 numaralı bağımsız bölümler üzerinde “Satış Vaadi vardır” şerhi bulunmakta olduğu Tebliğin “Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar” başlıklı 22. Maddesinin c) bendinde belirtildiği üzere “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.” denilmekte olup, bu bağımsız bölümler üzerindeki Satış vaadi şerhi ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Kurulundan görüş alınarak GYO portföyüne alınmasında veya portföyde bulundurulmasında herhangi bir sakınca olmadığı,

Ayrıca A1 blok 107, 108, 150, 151, 152, 174, 119 ve 120 no.lu bağımsız bölümler üzerinde ‘İhtiyati Tedbir’ kararı bulunmaktadır. Şerh ile ilgili Sermaye Piyasası Kurulundan görüş talep edilmiş, ilgili tapu müdürlüğü tarafından 3. Kişilere devrin önlenmesi amacı ile konulmuş olan ihtiyati tedbir kararının portföyde bulundurulmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüşü alınmıştır. Taşınmazların devredilme aşamasında ilgili kuruluşlardan görüş alınması gerekmektedir.

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

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

Ancak raporun ilgili bölümlerinde detayları verildiği üzere;

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

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

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

BÖLÜM 7

SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çukurambar Mahallesi 16124 Ada 5 parsel ve 16125 Ada 4 parsel üzerinde konumlu toplam 1057 adet “ofis ve dükkan” olarak projelendirilmiş ve kat irtifakı bu projeye esas olarak tapuya tescil ettirilmiştir. 16.10.2023 ve 25.10.2023 tarihli tadilat ruhsatlarına ve eki mimari projelere göre proje genelinde 866 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Tadilat projesi Çankaya belediyesinde yer almakta olup parseller üzerinde eski kat irtifakı devam etmektedir. Tadilat projesine esas bağımsız bölümler henüz tapuya tescil ettirilmemiştir.

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

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

Maliyet Yaklaşımı doğrultusunda bölgede satışa konu arsalar incelenerek m² satış bedelleri belirlenmiş ve toplam arsa değerine ulaşılmıştır. Parseller üzerinde inşa edilmekte olan projenin mevcut inşa durumu ve niteliği göz önünde bulundurularak piyasa verileri ile tamamlanma oranına göre ve tamamlanması halindeki yapı değeri belirlenmiştir. Belirlenen arsa değerine tamamlanma oranına göre ve tamamlanması halindeki yapı değeri ilave edilerek taşınmazın %79,55 tamamlanma oranına göre değeri ve tamamlanması halindeki toplam değeri belirlenmiştir.

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

Proje Geliştirme Yaklaşımı doğrultusunda ise konu parseller üzerinde kat irtifakına esas onaylı mimari projesi esas alınarak projenin geliştirileceği varsayılmış olup, proje maliyeti ve proje gelirleri hesaplanarak projenin net bugünkü değeri hesaplanmıştır. Ayrıca 16.10.2023 ve 25.10.2023 tarihli ruhsatlar ve eki mimari projelere göre de Proje Geliştirme Yaklaşımı kullanılmıştır.

7.2. Nihai Değer Takdiri

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

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

Değer Açıklaması	Değer (TL)
Mevcut Kat İrtifakına göre %79,55 tamamlanmış değeri KDV hariç	4.212.726.769
Dört Milyar İki Yüz On İki Milyon Yedi Yüz Yirmi Altı Bin Yedi Yüz Altmış Dokuz TL	
Mevcut Kat İrtifakına göre %79,55 tamamlanmış değeri KDV dahil	5.055.272.123
Beş Milyar Elli Beş Milyon İki Yüz Yetmiş İki Bin Yüz Yirmi Üç TL	
16.10.2023 ve 25.10.2023 tarihli ruhsat ve eki mimari projeye göre %79,55 tamamlanmış değeri KDV hariç	4.473.360.173
Dört Milyar Dört Yüz Yetmiş Üç Milyon Üç Yüz Altmış Bin Yüz Yetmiş Üç TL	
16.10.2023 ve 25.10.2023 tarihli ruhsat ve eki mimari projeye göre %79,55 tamamlanmış değeri KDV dahil	5.368.032.207
Beş Milyar Üç Yüz Altmış Sekiz Milyon Otuz İki Bin İki Yüz Yedi TL	
Projenin mevcut kat irtifakına göre tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri KDV hariç	12.038.470.000
On İki Milyar Otuz Sekiz Milyon Dört Yüz Yetmiş Bin TL	
Projenin mevcut kat irtifakına göre tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri KDV dahil	14.446.164.000
On Dört Milyar Dört Yüz Kırk Altı Milyon Yüz Altmış Dört Bin TL	
16.10.2023 ve 25.10.2023 tarihli ruhsat ve eki mimari projeye göre tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri KDV hariç	12.088.390.000
On İki Milyar Seksen Sekiz Milyon Üç Yüz Doksan Bin TL	
16.10.2023 ve 25.10.2023 tarihli ruhsat ve eki mimari projeye göre tamamlanması durumunda bugünkü toplam hasılat değeri KDV dahil	14.506.068.000
On Dört Milyar Beş Yüz Altı Milyon Altmış Sekiz Bin TL	
Projenin Mevcut Kat İrtifakı projesine göre net bugünkü değeri KDV hariç	7.251.277.491
Yedi Milyar İki Yüz Elli Bir Milyon İki Yüz Yetmiş Yedi Bin Dört Yüz Doksan Bir TL	
Projenin Mevcut Kat İrtifakı projesine göre net bugünkü değeri KDV dahil	8.701.532.989
Sekiz Milyar Yedi Yüz Bir Milyon Beş Yüz Otuz İki Bin Dokuz Yüz Seksen Dokuz TL	
16.10.2023 ve 25.10.2023 tarihli ruhsat ve eki mimari projeye göre net bugünkü değeri KDV hariç	7.760.410.589
Yedi Milyar Yedi Yüz Altmış Milyon Dört Yüz On Bin Beş Yüz Seksen Dokuz TL	
16.10.2023 ve 25.10.2023 tarihli ruhsat ve eki mimari projeye göre net bugünkü değeri KDV dahil	9.312.492.707
Dokuz Milyar Üç Yüz On İki Milyon Dört Yüz Doksan İki Bin Yedi Yüz Yedi TL	

Engin TOKER

Maliye

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:406194

Ahmet MERMERKAYA

İnşaat Mühendisi

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:403892

Yılmaz KÜRKÇÜ

Harita Mühendisi

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:400572

7.3. Beyan

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

EKLER

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