

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Müşteri Adı : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi : 28.06.2024
Rapor No : VAKIF GYO-2024-5

ANKARA / ÇANKAYA

CUBES ANKARA PROJESİ



BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1. İçindekiler

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.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler	10
3.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu.....	10
3.2.	Ana Gayrimenkullerin Tanımı	10
3.3.	Tapu Kayıtları	11
3.4.	Takyidat Bilgileri	11
3.5.	Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler.....	12
3.6.	Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	16
3.7.	Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi	16
3.8.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	16
3.9.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklama	16
3.10.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler	18
3.11.	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.....	18
3.12.	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 Deetimler Hakkında Bilgi	18
3.13.	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 İlişkinAçıklama	18
3.14.	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	19
4.1.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	21
4.1.1.	Ankara İli.....	21
4.1.2.	Nüfus ve Demografik Yapı.....	21
4.1.3.	Çankaya İlçesi	22
4.2.	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	22
4.3.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	28
4.3.1.	Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler	28
4.3.2.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	28
4.4.	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	28
4.4.1.	Proje Bilgileri:.....	28
4.5.	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	29
4.6.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	29

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.....	29
5.1. Güncel Değerleme Teknikleri	31
5.1.1. Maliyet Yöntemi	31
5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	31
5.1.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi.....	31
5.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	31
5.3.1. Maliyet Yöntemi	32
5.3.2. Arsa Emsalleri.....	32
5.3.3. Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi (B1 ve B2 Bloklarına Göre)	33
5.3.4. Proje Geliştirme Yöntemi (B1 ve B2 Bloklarına Göre)	34
5.3.5. Pazar Yaklaşımına (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	37
5.3.6. Satılık Konut Emsalleri	37
5.3.7. Satılık Büro-Ofis Emsalleri.....	38
5.3.8. Satılık Dükkan Emsalleri.....	39
5.3.9. Emsal Krokisi	39
5.3.10. Şerefiyelendirme Çalışması.....	41
5.3.11. Kiralık Konut Emsalleri	44
5.3.12. Kiralık Büro-Ofis Emsalleri.....	45
5.3.13. Kiralık Dükkan Emsalleri.....	46
5.3.14. Kira Şerefiyelendirme Çalışması	47
5.4. Takdir Edilen Kira Değerleri.....	49
5.5. Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları..	50
5.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	50
5.7. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar.....	50
5.8. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	50
5.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	50
6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	52
6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	52
6.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	52
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.....	52
6.5. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	52
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	52
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	53
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	56
7.2. Nihai Değer Takdiri	57
7.3. Beyan.....	58
7.4. Ekler.....	58

1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri

Değerleme Tarihi	24.06.2024
Rapor Tarihi	28.06.2024
Rapor No	VAKIF GYO-2024-5
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 + Kira 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: GYO_2024_04 Sözleşme No: 28.05.2024
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 kapsamı dışında 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 ile 29.12.2023 tarihli 2023_VAKIF_GYO_17 numaralı raporlar bulunmaktadır.

Taşınmazların 28.06.2024 Tarihli Özet Değerleri

Değer Açıklaması	Değer (TL)
Mevcut B1 ve B2 Bloklarının Kat İrtifakına göre %97,00 tamamlanmış değeri KDV hariç	3.253.715.226,00
Üç Milyar İki Yüz Elli Üç Milyon Yedi Yüz On Beş Bin İki Yüz Yirmi Altı Türk Lirası	
Mevcut B1 ve B2 Bloklarının Kat İrtifakına göre %97,00 tamamlanmış değeri KDV dahil	3.904.458.271,00
Üç Milyar Dokuz Yüz Dört Milyon Dört Yüz Elli Sekiz Bin İki Yüz Yetmiş Bir Türk Lirası	
Projenin Mevcut B1 ve B2 Bloklarının Kat İrtifakı projesine göre net bugünkü değeri KDV hariç	2.141.205.676,00
İki Milyar Yüz Kırk Bir Milyon İki Yüz Beş Bin Altı Yüz Yetmiş Altı Türk Lirası	
Projenin Mevcut B1 ve B2 Bloklarının Kat İrtifakı projesine göre net bugünkü değeri KDV hariç	2.569.446.811,00
İki Milyar Beş Yüz Altmış Dokuz Milyon Dört Yüz Kırk Altı Bin Sekiz Yüz On Bir Türk Lirası	
Projesi tamamlanan A1 ve A2 bloklarının bugünkü toplam hasılat değeri KDV hariç	7.282.705.000,00
Yedi Milyar İki Yüz Seksen İki Milyon Yedi Yüz Beş Bin Türk Lirası	
Projesi tamamlanan A1 ve A2 bloklarının bugünkü toplam hasılat değeri KDV dahil	8.739.246.000,00
Sekiz Milyar Yedi Yüz Otuz Dokuz Milyon İki Yüz Kırk Altı Bin Türk Lirası	
Projesinin tamamlanması durumunda B1 ve B2 bloklarının bugünkü toplam hasılat değeri KDV hariç	6.898.525.000,00
Altı Milyar Sekiz Yüz Doksan Sekiz Milyon Beş Yüz Yirmi Beş Bin Sıfır Türk Lirası	
Projesinin tamamlanması durumunda B1 ve B2 bloklarının bugünkü toplam hasılat değeri KDV dahil	8.278.230.000,00
Sekiz Milyar İki Yüz Yetmiş Sekiz Milyon İki Yüz Otuz Bin Sıfır Türk Lirası	
Projesi tamamlanan A1 ve A2 blokları ile tamamlanması durumunda B1 ve B2 bloklarının bugünkü toplam hasılat değeri KDV hariç	14.181.230.000,00
On Dört Milyar Üç Yüz Otuz Dört Milyon İki Yüz Yirmi Bin Sıfır Türk Lirası	
Projesi tamamlanan A1 ve A2 blokları ile tamamlanması durumunda B1 ve B2 bloklarının bugünkü toplam hasılat değeri KDV dahil	17.017.476.000,00
On Yedi Milyar İki Yüz Bir Milyon Altmış Dört Bin Sıfır Türk Lirası	

BÖLÜM 2

KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi

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. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Şirket Unvanı : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket Adresi : İnkılap Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:7A/28 Ümraniye/İSTANBUL

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu değerleme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç ve kira 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. İşin Kapsamı

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çukurambar Mahallesi, 7.428,39 m² yüzölçümlü 16125 Ada 4 Parsel ve 9.350,00 m² yüzölçümlü 16124 Ada 5 Parsel üzerinde inşaa edilen 215.985 m² toplam inşaat alanlı Karma Proje (87.018 m² brüt satış alanlı 554 adet Ofis, 33.424 m² brüt satış alanlı 286 adet Konut ve 3.831 m² brüt satış alanlı 19 adet Dükkan üniteler içerir) Maliyet Değeri, Mevcut Durum Değeri, Bağımsız Bölüm bazlı Tamamlanması Durumundaki Hasılat ve Kira Değerlerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerleme amacı ile hazırlanmıştır.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN
YASAL DURUMUNA
İLİŞKİN BİLGİLER

3. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

3.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu

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

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



3.2. Ana Gayrimenkullerin Tanımı

16124 ada 5 parsel;

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı 16124 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.

3.3. Tapu Kayıtları

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

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

3.4. Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlara ait 3 yıllık geriye dönük takyidat kayıtları ilgili Tapu Müdürlüğü'nden tarafımızca yapılan başvurular ve görüşmelere rağmen alınamamıştır. Müşteri tarafından 13.06.2024, tarihli temin edilmiş olunan tapu kayıt belgeleri, değerleme çalışmasında dikkate alınmıştır.

Tüm A1 ve A2 bloklar üzerinde müştereken;

13.03.2024 tarih 26155 yevmiye nolu Yönetim Planı: 30/12/1899 beyanı mevcuttur.

26.05.2022 tarih 54277 yevmiye nolu 0,10 TL bedel karşılığında Türkiye Elektrik Dağıtım AŞ lehine kira sözleşmesi vardır. (-1 krs bedel ile kira şerhi)

17.04.2024 tarih 36415 yevmiye nolu KM 'ne çevrilmiştir.

Tüm B1 ve B2 bloklar üzerinde müştereken;

16.01.2024 tarih 4949 yevmiye nolu Yönetim Planı beyanı mevcuttur.

28.04.2022 tarih 44864 yevmiye nolu 0,01 TL bedel karşılığında Türkiye Elektrik Dağıtım AŞ Genel Müdürlüğü lehine 99 Yıl Süreli kira sözleşmeli şerhi vardır.

16125 ada 4 parsel A1 blok 177 ve 178 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 103 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 139 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 140 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 114 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 115 no.lu bağımsız bölüm

Takyidat belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

3.5. Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

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

Değerlemeye konu Ankara ili, Çankaya İlçesi, Çukurambar Mahallesinde 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 Pın Kodu :36003
Adres:Ziya Gökalp Cad. No :11 A-1 Blok Kat:2 Kazlıyay / Ankara
Telefon:0312 458 89 00 Faks:0312 458 90 55
Web:www.cankaya.bel.tr
Kep Adresi:cankayabeldiyesi@ha01.kep.tr

Belge Tükip Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/cankaya-belidiyesi-ehys>

Bilgi için: Koncağül Gündoğdu
Unvanı: Şehir Plancısı



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

3.6. 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 kurulan 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 103, 114, 115, 139 ve 140 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 kuruluştan görüş alınması gerekmektedir.

3.7. 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.

3.8. 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.

3.9. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklama

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

Danıştay 6. Daire'sinin 26.09.2013 tarihli ve 2012/248 sayılı ara kararı; Değerlemeye konu olan taşınmaz alanlarına yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliklerinin 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 fek edilmesi istenmiştir.

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

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

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

Aşağıdaki tabloda proje genelinde yapılan tadilatlar sonucu oluşan alan ve hacim bilgileri yer almaktadır. Tadilat ruhsatları eki mimari projeler onaylanmış olup mimari projeler ve güncel bağımsız bölümler tapuya tescil ettirmiş olup A1 ve A2 blokları kat mülkiyeti tesisi kurulmuştur.

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

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

16.10.2023 ve 25.10.2023 Tarihli Ruhsatlar ile kurulan 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.

3.11. 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

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 tescil edilmiş olup A1 ve A2 blokları içinde kat mülkiyeti tesisi kurulmuştur. Proje ~%97,00 inşaat aşamasında ve inşai faaliyetler henüz tamamlanmamış olup A1 ve A2 blokları yapı kullanma izin belgesi alırken B1 ve B2 blokları için yapı kullanma izin belgesi henüz alınmamıştır. Detaylı tablo rapor ekinde verilmiştir.

ADA / PARSEL (BLOK)	VERİLİŞ AMACI	TARİH	NO	KAPSAMI	ÜNİTE SAYISI	ÜNİTE ALANI (m²)	ORTAK ALAN (m²)	TOPLAM ALAN(m²)
16125 / 4 (A1)	YENİ YAPI	7.12.2016	531/16-A1	MESKEN - OFİS VE İŞYERİ	535	37.750,72	52.792,67	90.543,39
16125 / 4 (A2)	YENİ YAPI	7.12.2016	531/16-A2	OFİS VE İŞYERİ	17	4.145,36	6.896,62	11.041,98
16124 / 5 (B1)	YENİ YAPI	7.12.2016	530/16-B1	OFİS VE İŞYERİ	475	32.284,76	51.180,52	83.465,28
16124 / 5 (B2)	YENİ YAPI	7.12.2016	530/16-B2	OFİS VE İŞYERİ	30	8.423,66	14.379,05	22.802,71
16125 / 4 (A1)	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	24.07.2020	44/20-A1	MESKEN - OFİS VE İŞYERİ	535	37.750,72	52.792,67	90.543,39
16125 / 4 (A2)	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	24.07.2020	44/20-A2	OFİS VE İŞYERİ	17	4.145,36	6.896,62	11.041,98
16124 / 5 (B1)	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	24.07.2020	43/20-B1	OFİS VE İŞYERİ	475	32.284,76	51.180,52	83.465,28
16124 / 5 (B2)	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	24.07.2020	43/20-B1	OFİS VE İŞYERİ	30	8.423,66	14.379,05	22.802,71
16125 / 4 (A1)	TADİLAT	20.04.2021	22/21-A1	MESKEN - OFİS VE İŞYERİ	412	38.374,92	54.344,73	92.719,65
16125 / 4 (A2)	TADİLAT	20.04.2021	22/21-A2	OFİS VE İŞYERİ	17	4.854,22	7.966,93	12.821,15
16124 / 5 (B1)	TADİLAT	20.04.2021	23/21-B1	OFİS VE İŞYERİ	461	32.635,02	51.584,83	84.219,85
16124 / 5 (B2)	TADİLAT	20.04.2021	23/21-B2	TOPLANTI/ÇOK AMAÇLI SALONLAR - OFİS VE İŞYERİ	26	11.537,56	15.633,94	27.171,50
16125 / 4 (A1)	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	31.08.2021	66-A1/21	MESKEN - OFİS VE İŞYERİ	412	38.374,92	54.344,73	92.719,65
16125 / 4 (A2)	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	31.08.2021	66-A2/21	OFİS VE İŞYERİ	17	4.854,22	7.966,93	12.821,15
16124 / 5 (B1)	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	2.09.2021	67/21-B1	OFİS VE İŞYERİ	461	32.635,02	51.584,83	84.219,85
16124 / 5 (B2)	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	3.09.2021	67/21-B2	TOPLANTI/ÇOK AMAÇLI SALONLAR - OFİS VE İŞYERİ	26	11.537,56	15.633,94	27.171,50
16125 / 4 (A1)	TADİLAT	16.10.2023	82/23-A1	MESKEN - OFİS VE İŞYERİ	412	38.374,92	54.580,03	92.954,95
16125 / 4 (A2)	TADİLAT	16.10.2023	82/23-A2	OFİS VE İŞYERİ	19	4.631,28	8.042,94	12.674,22
16124 / 5 (B1)	TADİLAT	25.10.2023	84/23-B1	OTEL - OFİS VE İŞYERİ	405	34.945,27	50.287,39	85.232,66
16124 / 5 (B2)	TADİLAT	25.10.2023	84/23-B2	TOPLANTI/ÇOK AMAÇLI SALONLAR - OFİS VE İŞYERİ	30	10.655,56	14.467,27	25.122,83
16125 / 4 (A1)	*YKİB	22.02.2024	110	MESKEN - OFİS VE İŞYERİ	412	38.374,92	54.580,03	92.954,95
16125 / 4 (A2)	*YKİB	22.02.2024	111	OFİS VE İŞYERİ	19	4.631,28	8.042,94	12.674,22

****Y.K.İ.B.: Yapı Kullanma İzin Belgesi**

3.12. 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.

3.13. 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 değerlendirilmiştir.

3.14. 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 Türkiye'nin başkenti olan şehirdir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Ankara'nın 13 Ekim 1923'te başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve 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.

Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ikinci ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitimli nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır. Bilinen tarihi en az 10 bin yıl öncesine, Eski Taş Çağı'na ulaşan Ankara, tarih öncesinden günümüze dek pek çok medeniyeti barındırmıştır. Hititler, Frigyalılar, Lidyalılar, Persler, Galatlar, Romalılar, Bizanslılar, Selçuklu Hanedanı, Osmanlılar ve nihayet Türkiye Cumhuriyeti, il topraklarını kontrolleri altında tutmuştur. Tektosagların ve Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olan Ankara şehri ve Frigyalıların başkenti Gordion, il sınırları içinde yer alır. Yıldırım Bayezid'in Timurlenk'e yenik düştüğü Ankara Muharebesi Çubuk yakınlarında ve Türk Kurtuluş Savaşı'nın dönüm noktası olan Sakarya Muharebesi Polatlı yakınlarında yapılmıştır.

Ankara kara iklimine sahiptir. Şehir dışındaki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur. İlin çeşitli yerlerindeki doğal güzellikler korumaya alınmış, dinlenme ve eğlence amaçlı kullanıma sunulmuştur. İlin adını taşıyan tavşanı, keçisi, atı ve kedisi dünya çapında bilinir, armudu, çiğdemi, yerel yemeklerden Ankara tavası ve Kızılcahamam ve Beypazarı'nın maden suyu ise ülke çapında tanınır.

4.1.2. Nüfus ve Demografik Yapı

Yıl	Ankara Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	5.803.482	2.860.361	2.943.121
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

4.1.3. Çankaya İlçesi



Çankaya, Ankara ilinin bir ilçesi. Ankara ilinin orta kesiminde bulunan ilçe, Ankara'nın başkent olması ile birlikte Türkiye'nin yönetim merkezi durumuna gelmiştir. 2024 yılı nüfus verilerine göre Ankara ilinin birinci, Türkiye'nin ise en büyük ikinci ilçesi konumundadır.

Türkiye'nin en kalabalık ilçelerinden biri olarak nüfusu pek çok ilden daha fazladır. Gün içinde iki milyona kadar çıkabilmektedir.

102 lise ve 13 üniversitesi ile ilçe önemli bir eğitim kentidir. Türkiye Cumhuriyeti Sanayi Ve Teknoloji Bakanlığının yaptığı araştırmaya göre Türkiye'nin en gelişmiş 2. ilçesi seçilmiştir.

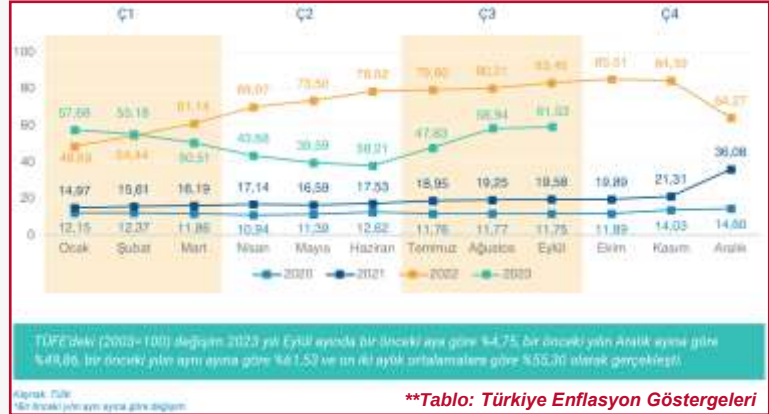
Çankaya, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısındaki Yukarı Sakarya Bölümü'nde yer alır. Çankaya'nın doğu ve kuzeydoğusunda yine Ankara iline bağlı Mamak ve Altındağ, güneyinde Gölbaşı, batısında ise Etimesgut ilçeleri bulunur.

Çankaya, Orta Anadolu'nun düzlükleri ortasında kayalık bir alanda kurulmuştur. Bu kayalık alan, artık kentin merkezinde küçük bir ada niteliğindedir. Bu adayı yükseltir çevreler, ortada bir çanak bırakırlar. Eskiden bataklık olan bu çanak, Cumhuriyet döneminde kurutularak yerleşime açılmıştır.

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.

Yıl	GSYH (milyar TL)	Kıd. Sığ. Dışı (TL)	GSYH (milyar Dolar)	Kıd. Sığ. Dışı (Dolar)	Ortalama** (%)	Yıllık Ortalama Bazı (Dolar/TL)
2017	3.333.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.358.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.212	0,90	5,68
2020	5.048.567	60.543	717.092	8.999	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.739	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.669	5,50	16,57
2023*	7.356.436	86.263	295.815	3.469	5,90	34,87

GSYH 2023 yıl üçüncü çeyrek ilk tahmin; ziraatın hacmi endeksi olarak, bir önceki yıl aynı çeyreğine göre %5,2 arttı.

Kaynak: TÜİK
 ** Çeyrek verisi
 *2023 yılı üçüncü çeyrek verisi (2023-09)

****Tablo: Gayri Safi Yurtiçi Hasıla**

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, ithalatla %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.

Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)

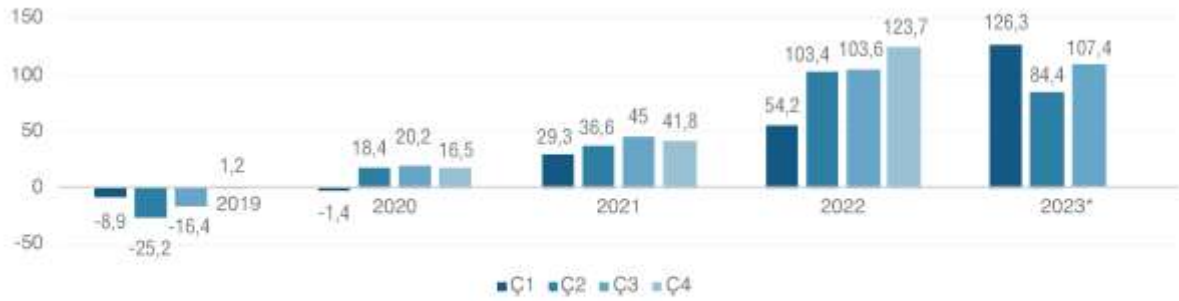


Kaynak: TÜİK

*2023 3.çeyrek verisidir.

**Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

Çeyrek Bazda Büyüme (%)



Kaynak: TÜİK

*2023 3.çeyrek verisidir.

**Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

İnşaat Sektörü - Millî Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)



Kaynak: TÜİK

*2023 3.çeyrek verisidir.

**Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

****Tablo: Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay**

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 çeyrektir devam 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.



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.

Yabancılarla yapılan satışlar üçüncü çeyrekte 8.789 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %38,4 oranında gerileme kaydederek toplam konut satışlarından ayrıştığı gözlemlenmiştir. Yabancılarla 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.



	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 satışın ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

****Tablo: Çeyrek Bazda Konut Satışları (Adet)**

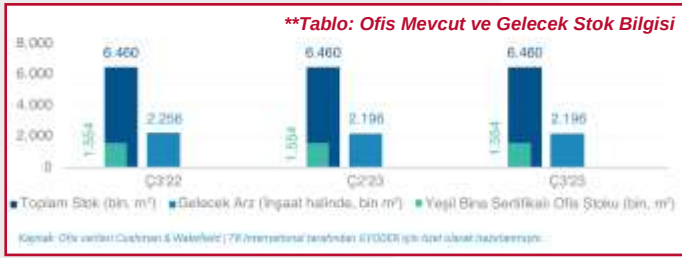
OFİS ve TİCARİ GAYRİMENKUL

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 kiralalar üzerinde yukarı yönlü bir baskı yarattığı gözlemlenmiştir.

Kiralama İşlemleri	Ç3'22	Ç2'23	Ç3'23
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m²)	92	72	98
Primat Bina Kiralama İşlemi (bin m²)	27,0	37,0	37,0
Primat Bina Kiralama Oranı (%)	7,75	7,75	7,75
Başlık Oranı (%)	17,53	15,10	14,34

2023 3. çeyrek itibarıyla İstanbul genelinde toplam kiralama işlemi 98.1 bin m²'dir. Boşluk oranı ise toplamda %14,34 olarak gerçekleşmiştir.

****Tablo: Çeyrek Bazda Kiralama İşlemleri**



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. 2023 yılının üçüncü çeyreğinde boşluk oranı %15,2'den %14,3'e düşüş kaydetmiştir.

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Ofis ve Binalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)
İstanbul	639.319	637.684	645.888
İzmir	632.651	632.163	637.773
Bursa	624.693	625.530	625.982
Ankara	625.626	625.623	627.414
Antalya	635.536	633.577	640.650
Kocaeli	625.015	625.138	624.447
Adana	622.133	623.755	620.537

Kaynak: Entelka
*EYDGER ile uyumlu

****Tablo: Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller**

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. Bu dönüşüm örneklerine, alışveriş merkezlerinin ofis kullanımına dönüştürülmesi veya tamamlanmamış ofis binalarının geliştirilerek kullanıma açılması örnekendirilebilir. 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.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler**4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler**

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

4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

- Olumsuz yönde etkileyen faktör bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri**16124 ada 5 parsel;**

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı 16124 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.

4.4.1. Proje Bilgileri:

16125 ADA 4 PARSEL NİTELİKLER (A BLOKLAR)				
NİTELİK	ADET	BRÜT ALANI (m ²)	KENDİNE AİT ORTAK ALANI (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)
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

16124 ADA 5 PARSEL NİTELİKLER (B BLOKLAR)				
NİTELİK	ADET	BRÜT ALANI (m ²)	KENDİNE AİT ORTAK ALANI (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)
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 itibarıyla inşaat %97,00 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 itibarıyla inşaat %97,00 seviyelerinde olup Çankaya Belediyesi İmar Arşivi'nde yapı kullanma izin belgeleri (A1 ve A2 Blokları için) tadilat ruhsatı ve eki mimari projeler yer almaktadır.

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 itibarıyla inşaat %97,00 seviyelerinde olup konu taşınmazlardan B1 ve B2 bloklar 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 işyeri ve arsa türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım emsal karşılaştırma yöntemidir. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir 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 mülkiyeti kurulan A1 ve A2 blok tamamlanmış değerleri ile kat irtifakı kurulan B1 ve B2 bloklarında yer alan bağımsız bölümlerin tamamlanması durumunda oluşacak satış ve kira değerleri Emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenmiştir. Taşınmazların yer aldığı projenin net bugünkü değeri için Gelirlerin İndirgenmesi yaklaşımı kullanılmıştır. 16.10.2023 ve 25.10.2023 Tarihli Ruhsatlar ile kurulan 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.

5.3.1. Maliyet Yöntemi

Konu taşınmazların yerinde yapılan incelemelerinde proje inşaatının %97,00 tamamlanma oranına sahip olduğu ve A1 ve A2 blokları için yapı kullanma izin belgeleri aldığı belirlenmiştir. Bu nedenle konu projenin %97,00 tamamlanma oranına göre ve B1 ve B2 blokları için tamamlanması halindeki değerleri hesaplanmıştır.

5.3.2. Arsa Emsalleri

SATILIK ARSA ÖRNEKLERİ					
Emsal	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum- Telefon	Yüzölçümü (m ²)	Satış Değeri (TL)	Satışa Esas Birim Değer (TL/m ²)
Emsal 1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 7.500,00 m ² yüzölçüme sahip olduğu beyan edilen, Ticaret imarlı, KAKS:1.60, Yençok: 18 kat yapılaşma şartlarına sahip arsanın 130,00 m ² hissesi 6.250.000-₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (555) 043 00 06	130,00	6.250.000	48.077
Emsal 2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 6.000,00 m ² yüzölçüme sahip olduğu beyan edilen, Ticaret imarlı, KAKS:1.60, Yençok: 18 kat yapılaşma şartlarına sahip arsa 516.000.000-₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (536) 747 70 77	6000,00	516.000.000	86.000
Emsal 3	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 5.500,00 m ² yüzölçüme sahip olduğu beyan edilen, Ticaret imarlı, KAKS:1.40 Yençok: 15 kat yapılaşma şartlarına sahip arsa 530.000.000-₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (505) 314 03 76	5500,00	530.000.000	96.364
Emsal 4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 5.300,00 m ² yüzölçüme sahip olduğu beyan edilen, Ticaret imarlı, KAKS:1.60, Yençok: 18 kat yapılaşma şartlarına sahip arsa 500.000.000-₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 382 20 57	5.300,00	500.000.000	94.340
Görüş 1	Bölge emlakçısı ile yapılan görüşmede konu taşınmazın bulunduğu bölgede yüksek kat imarlı, emsal 2.00-2.30 imarlı arsaların 57.000-60.000-TL/m ² birim fiyattan satış görebileceği beyanı alınmıştır.	Emlak Ofisi 0 (536) 747 70 77			
Görüş 2	Bölge emlakçısı ile yapılan görüşmede konu taşınmazın bulunduğu bölgede yüksek kat imarlı, emsal 2.00-2.30 imarlı arsaların 55.000-60.000-TL/m ² birim fiyattan satış görebileceği beyanı alınmıştır.	Emlak Ofisi 0 (505) 314 03 76			

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların arsa fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli satılık arsa nitelikli taşınmaz m² birim değerlerinin **48.077,00-TL/m² – 96.364,00-TL/m²** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK ARSA EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU				
Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4
Yüzölçümü (m ²)	130	6.000	5.500	5.300
İstenen Satış Fiyatı (TL)	6.250.000	516.000.000	530.000.000	500.000.000
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	48.077	86.000	96.364	94.340
Öngörülen Pazarlık Oranı	-5%	-10%	-15%	-15%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
İmar Durumu Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet Hakkı Düzeltme Katsayısı	5%	0%	5%	5%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	10%	-25%	-25%	-25%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	52.885	55.900	62.636	61.321
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)				58.185

Emsal düzeltme tablosuna ve bölge emlakçılarından alınan görüşlere istinaden değerlendirme konusu taşınmazların arsa birim m² değeri **58.000-TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

Ada-Parsel	Arsa Alanı, m ²	Arsa Birim m ² Değeri TL	Toplam Arsa Değeri TL
16124 ada 5 parsel	7.708,59	58.000,00	447.098.220,00
Toplam Arsa Değeri			447.098.220,00

**** (Tapu devri gerçekleşen 10 adet taşınmazın arsa payları çıkartılarak hesaplanmıştır.)**

5.3.3. Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi (B1 ve B2 Bloklarına Göre)

Değerlemeye konu olan taşınmazın yerinde yapılan incelemelerine göre inşaatın tamamlanma oranı %97,00 olduğu tespit edilmiştir. B1 ve B2 bloklarında yer alan Ofis ve dükkan nitelikli taşınmazlar shell&core teslim edileceğinden birim maliyetlerinde bu durum göz önünde bulundurulmuştur.

Projede;

- Ofis alanları için birim maliyeti **27.500 TL/m²**
- Dükkan alanları için birim maliyeti **26.000 TL/m²**
- Ortak alanlar için birim maliyeti **18.500 TL/m²** olarak belirlenmiştir.

ÜST YAPI MALİYETLERİ			
	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Maliyet (TL)
Ofis Alanları Maliyeti	54.647,80	27.500,00	1.502.814.500,00
Dükkan Alanları Maliyeti	3.123,00	26.000,00	81.198.000,00
Ortak Alanlar Maliyeti	39.498,55	18.500,00	730.723.175,00
Toplam Üst Yapı Maliyeti	97.269,35		2.314.735.675,00

Yapılan hesaplamalara göre **97.269,35 m²** yapı alanı toplam yapı inşaat maliyeti **2.314.735.675,00 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 (m ²)	Toplam Maliyet (TL)
Toplam Üst Yapı Maliyeti	80%		2.314.735.675,00
PROJE	5%	97.269,35	144.670.979,69
KAZI VE HAFRİYAT	6%	97.269,35	173.605.175,63
ÇEVRE DÜZENLEMELERİ	7%	97.269,35	202.539.371,56
SATIŞ VE PAZARLAMA	2%	97.269,35	57.868.391,88
TOPLAM ALT+ÜST YAPI MALİYETİ	100%	97.269,35	2.893.419.593,75
%97 Tamamlanma Oranına Göre Güncel Maliyet			2.806.617.005,94

Maliyet Yönetimine Göre Tamamlanması Halindeki Değer (TL)	3.340.517.813,75
Maliyet Yönetimine Göre %97,00 Tamamlanma Oranı Toplam Değer (TL)	3.253.715.225,94

5.3.4. Proje Geliştirme Yöntemi (B1 ve B2 Bloklarına Göre)

Proje Geliştirme yönteminde değerlendirme konusu B1 ve B2 bloklarındaki 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	7.708,59
16124 Ada 5 Parsel Ofis Alanı	54.647,80
16124 Ada 5 Parsel Dükkan Alanı	3.123,00
16124 Ada 5 Parsel Ortak Alan	39.498,55
TOPLAM İNŞAAT ALANI (m²)	97.269,35

**** (Tapu devri gerçekleşen 10 adet taşınmazın arsa payları ve satılabilir alanları çıkartılarak hesaplanmıştır.)**

Projede;

- Ofis alanları için m² birim inşaat maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda 27.500-TL/ m²
- Dükkan alanları için m² birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda 26.000-TL/ m²
- Ortak alanlar için m² birim maliyeti güncel piyasa verileri doğrultusunda 18.500-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	27.500	54.647,80	1.502.814.500	23.797,17
Dükkan	26.000	3.123,00	81.198.000	
Ortak Alanlar	18.500	39.498,55	730.723.175	
Toplamlar		97.269,35	2.314.735.675,00	

Hesaplamalar sonucunda güncel kat irtifakı projesine göre **97.269,35 m²** inşaat alanı için; ortalama m² birim inşaat maliyeti **23.797,17 TL/m²** toplam yapı inşaat maliyeti ise **2.314.735.675,00 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%	97.269,35	2.314.735.675
PROJE	5%	97.269,35	144.670.980
KAZI VE HAFRİYAT	6%	97.269,35	173.605.176
ÇEVRE DÜZENLEMELERİ	7%	97.269,35	202.539.372
SATIŞ VE PAZARLAMA	2%	97.269,35	57.868.392
PROJE TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ	100%	97.269,35	2.893.419.594

Projenin %100 tamamlanması için gerekli toplam maliyeti **2.893.419.594,00 TL** olarak hesaplanmıştır. Mahallen yapılan incelemelerde projenin %97,00 tamamlanma oranına sahip olduğu belirlenmiş olup, %97,00 tamamlanma oranına göre inşaat maliyeti **2.806.617.006,00 TL** olarak hesaplanmıştır.

MALİYET DAĞILIMLARI					
Unsur	İnşaat Alanı (m²)	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Unsur Maliyet Oranı (%)	Toplam İnşaat Maliyeti Üzerinden Unsur Ortalama Maliyeti (TL)	Toplam İnşaat Maliyeti Üzerinden Unsur Ortalama Birim Maliyet (TL/m²)
Ofis	54.647,80	1.502.814.500	64,92%	1.878.518.125	34.375
Dükkan	3.123,00	81.198.000	3,51%	101.497.500	32.500
Ortak Alanlar	39.498,55	730.723.175	31,57%	913.403.969	23.125
TOPLAM MALİYET	97.269,35	2.314.735.675,00	100%	2.893.419.593,75	29.746,47

Projenin inşaatının 2024 yıl sonunda tamamlanacağı varsayılmış olup, yıllar itibari ile tamamlanma oranları ve tamamlanan kısım maliyetleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur. Mahallen yapılan incelemelerde projenin %97,00 tamamlanma oranına sahip olduğu belirlenmiş olup, 14.06.2024 tarihli maliyet değeri bu orana göre esas alınmıştır. İlerleyen yılda ise %3,00 olarak hesaplamalara dahil edilmiştir

YILLARA GÖRE İNŞAAT TAMAMLANMA ORAN VE MALİYETLERİ					
YILLAR	14.06.2024	14.06.2025	14.06.2026	14.06.2027	TOPLAM
Tamamlanma Oranları	97,00%	3,00%	0,00%	0,00%	100,00%
İnşaat Maliyeti (TL)	2.893.419.594	3.327.432.533			
Yıllara Göre İnşaat Maliyeti (TL)	2.806.617.006	99.822.976	0		2.906.439.982

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 fonksiyon bazlı satış/kiralama alanları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Blok	Nitelik	Satılabilir Toplam Alan (m²)	Genel Ortak Alan(m²)	Toplam İnşaat Alanı (m²)
B BLOK	OFİS	54.647,80	39.498,55	97.269,35
	DÜKKAN	3.123,00		

**** (Tapu devri gerçekleşen 10 adet taşınmazın alanları çıkartılarak hesaplanmıştır.)**

KABULLER	
Satılabilir Ofis Alanı (m²)	54.647,80
Ofis Birim m² Değeri	118.080,76
Satılabilir Dükkan Alanı m²	3.123,00
Dükkan Birim m² Değeri	147.018,42
İnşaat Maliyeti Artış Oranı (%)	15,00%
Satış Fiyatı Artış Oranı, %	15,00%

Proje maliyetlerinin her yıl %15, satış gelirlerinin ise %15 oranında artacağı varsayılmıştır.

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

YILLAR	01.06.2024	01.06.2025	01.06.2026	01.06.2027	TOPLAM
Ofis Satışları (TL/m ²)	118.036	135.742	156.103	179.518	
Yıllara Göre Ofis Satış Oranları	0,00%	60,00%	20,00%	20,00%	100,00%
Yıllara Göre Satılan Ofis Alanı	0	32.789	10.930	10.930	54.647,80
Yıllara Göre Ofis Satış Gelirleri	0	4.450.786.779	1.706.134.932	1.962.055.172	8.118.976.882,63
Dükkan Satışları (TL/m ²)	147.018	169.071	194.432	223.597	734.118,11
Yıllara Göre Dükkan Satış Oranları	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	1,00
Yıllara Göre Satılan Dükkan Alanı	0,00	0,00	0,00	3123,00	3.123,00
Yıllara Göre Dükkan Satış Gelirleri	0	0	0	698.292.310	698.292.310,21
TOPLAMLAR	0	4.450.786.779	1.706.134.932	2.660.347.482	8.817.269.192,84

Proje bünyesinde yer alması planlanan;

Ofislerin dükkanların satışlarına proje inşa halindeyken 2025 yılında başlanacak olup, inşaatın tamamlanmasının ardından 2027 yılında satışların tamamlanacağı öngörülmüştür. Tüm satışların 3 yıl içerisinde tamamlanacağı öngörülmüştür.

Finansal Veriler

İndirgeme Oranı	40,0%
2 Yıllık Tahvil Getiri Oranı,	41,85%
5 Yıllık Tahvil Getiri Oranı, %	30,03%
Ortalama Tahvil Getiri Oranı, %	35,94%
Risk Prim Oranı, %	4,06%
Kupon Dönemi	6 Ay

***28.06.2024 tarihinde 2 ve 5 yıllık Devlet tahvilleri verileri baz alınmıştır.

NAKİT AKIŞ PROJEKSİYONU	1	2	3	4
YILLAR	01.06.2024	01.06.2025	01.06.2026	01.06.2027
PROJE OFİS SATIŞ GELİRLERİ (TL)	0	4.450.786.779	1.706.134.932	1.962.055.172
PROJE DÜKKAN SATIŞ GELİRİ (TL)	0	0	0	698.292.310
PROJE İNŞAAT MALİYETİ (TL)	-2.806.617.006	-99.822.976	0	0
NET NAKİT AKŞLARI (EBITDA)	-2.806.617.006	4.350.963.803	1.706.134.932	2.660.347.482
İndirgeme Oranı	40,00%			
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	2.141.205.676			

5.3.5. Pazar Yaklaşımına (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi**5.3.6. Satılık Konut Emsalleri**

SATILIK KONUT ÖRNEKLERİ					
Emsal Türü	Özellikler	İlgili Kişi/Kurum Telefon	Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	Satışa Esas Birim Değer (TL/m ²)
Emsal 1	Konu taşınmaz ile yakın bölgede Nova Tower Projesinde 15 normal katta yer alan 300,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen 4+1 tipinde mesken nitelikli taşınmaz 30.900.000-TL bedelle emlak ofisi tarafından satılıktır. Satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (506) 173 84 51	300,00	30.900.000	103.000
Emsal 2	Konu taşınmaz ile yakın bölgede Hayat Sebla Evleri Projesinde 24. normal katta yer alan 130,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen 3+1 tipinde mesken nitelikli taşınmaz 12.950.000-TL bedelle emlak ofisi tarafından satılıktır. Satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (545) 547 23 19	130,00	12.950.000	99.615
Emsal 3	Konu taşınmaz ile yakın bölgede Hayat Sebla Evleri Projesinde 5. normal katta yer alan 135,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen 3+1 tipinde mesken nitelikli taşınmaz 12.950.000-TL bedelle emlak ofisi tarafından satılıktır. Satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (507) 249 38 21	135,00	12.950.000	95.926
Emsal 4	Konu taşınmaz ile yakın bölgede YDA Söğütözü Residence Projesinde 18. normal katta yer alan 200,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen 4+1 tipinde mesken nitelikli taşınmaz 21.000.000-TL bedelle emlak ofisi tarafından satılıktır. Satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (505) 575 02 89	200,00	21.000.000	105.000
Emsal 5	Konu taşınmaz ile yakın bölgede Menekşe Yapı Projesinde 5. normal katta yer alan 70,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen 2+1 tipinde mesken nitelikli taşınmaz 7.250.000-TL bedelle emlak ofisi tarafından satılıktır. Satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 451 83 18	70,00	7.250.000	103.571

Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikteki projelerde yer alan satılık konut nitelikli taşınmaz brüt m² birim değerlerinin **95.926,00 TL/m²– 105.000,00 TL/m²** olduğu bilgisi edinilmiştir.

KONUT EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU					
Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	Örnek 5
Kapalı Alan (m ²)	300,00	130,00	135,00	200,00	70,00
İstenen Satış Fiyatı (TL)	30.900.000	12.950.000	12.950.000	21.000.000	7.250.000
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	103.000	99.615	95.926	105.000	103.571
Öngörülen Pazarlık Oranı	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%
Marka Proje Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	87.550	84.673	81.537	89.250	88.036
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)					86.209,17

Bölgede benzer nitelikte konut emsalleri değerlemeye konu taşınmaz için uyumlaştırma yapılmış olup konut baz birim m² değeri **86.000 TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.3.7. Satılık Büro-Ofis Emsalleri

SATILIK BÜRO-OFİS ÖRNEKLERİ					
Emsal Türü	Özellikler	İlgili Kişi/Kurum- Telefon	Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	Satışa Esas Birim Değer (TL/m ²)
Emsal 1	Konu taşınmaz ile yakın bölgede Köprülü Plaza Projesinde 12. normal katta yer alan 80,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen 1+0 tip büro-ofis nitelikli taşınmaz 7.750.000 TL bedelle emlak ofisi tarafından satılıktır. Satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (554) 667 59 29	80,00	7.750.000	96.875
Emsal 2	Konu taşınmaz ile yakın bölgede 1071 Plaza Projesinde 4. normal katta yer alan 320,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen 4+2 tip büro-ofis nitelikli taşınmaz 41.000.000 TL bedelle emlak ofisi tarafından satılıktır. Satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 766 82 29	320,00	41.000.000	128.125
Emsal 3	Konu taşınmaz ile yakın bölgede Paragon Tower Projesinde 5. normal katta yer alan 400,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen 4+1 tip büro-ofis nitelikli taşınmaz 49.000.000-TL bedelle emlak ofisi tarafından satılıktır. Satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 290 06 50	400,00	49.000.000	122.500
Emsal 4	Konu taşınmaz ile yakın bölgede YDA Center Projesinde 12. normal katta yer alan 220,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen 2+1 tip büro-ofis nitelikli taşınmaz 32.500.000-TL bedelle emlak ofisi tarafından satılıktır. Satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (506) 503 03 13	220,00	32.500.000	147.727
Emsal 5	Konu taşınmaz ile yakın bölgede Next Level Projesinde 14. normal katta yer alan 145,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen 4+1 tip büro-ofis nitelikli taşınmaz 17.750.000-TL bedelle emlak ofisi tarafından satılıktır. Satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 451 83 18	145,00	17.750.000	122.414

Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikteki projelerde yer alan satılık büro-ofis nitelikli taşınmaz brüt m² birim değerlerinin **96.875,00 TL/m²– 147.727,00 TL/m²** olduğu bilgisi edinilmiştir.

BÜRO-OFİS EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU					
Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	Örnek 5
Kapalı Alan (m ²)	80,00	320,00	400,00	220,00	145,00
İstenen Satış Fiyatı (TL)	7.750.000	41.000.000	49.000.000	32.500.000	17.750.000
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	96.875	128.125	122.500	147.727	122.414
Öngörülen Pazarlık Oranı	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%
Marka Proje Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	-5%	-10%	-10%	-10%	-5%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	82.344	102.500	98.000	118.182	104.052
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)					101.015,46

Bölgede benzer nitelikte ofis emsalleri değerlemeye konu taşınmaz için uyumlaştırma yapılmış olup ofis baz birim m² değeri **100.000 TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.3.8. Satılık Dükkan Emsalleri

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ						
EMSALLER	Konumu	Kat	Binanın Yaşı	İndirgenmiş Brüt Alan	İstenen Değer	Birim m ² Değeri
Emsal 1 Emlak Ofisi 0 (532) 151 67 82	NEROMA PROJESİNDE	Zemin	1-5	315,00 m ²	45.000.000,00 TL	142.857,14 TL
Emsal 2 Emlak Ofisi 0 (532) 411 81 75	KOÇ KULELERİ PROJESİNDE	Zemin	5-10	140,00 m ²	21.000.000,00 TL	150.000,00 TL
Emsal 3 Emlak Ofisi 0 (542) 312 46 25	UFUK ÜNV. CADDESİ ÜZERİNDE	Zemin	5-10	540,00 m ²	83.500.000,00 TL	154.629,63 TL
Emsal 4 Emlak Ofisi 0 (530) 973 40 85	1446. CADDE ÜZERİNDE	Zemin	1-5	560,00 m ²	85.000.000,00 TL	151.785,71 TL
Emsal 5 Emlak Ofisi 0 (532) 373 77 92	KÖPRÜLÜ PLAZA PROJESİNDE	Zemin	1-5	1350,00 m ²	195.000.000,00 TL	144.444,44 TL
Emsal 6 Emlak Ofisi 0 (532) 766 82 29	MEKİK PLAZA PROJESİNDE	Zemin	10-15	270,00 m ²	39.500.000,00 TL	146.296,30 TL

Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikteki projelerde yer alan satılık dükkan nitelikli taşınmaz brüt m² birim değerlerinin **142.857,14 TL/m²– 154.629,63 TL/m²** olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU						
Başlıklar	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Kapalı Alan (m ²)	315,00	140,00	540,00	560,00	1.350,00	270,00
İstenen Satış Fiyatı (TL)	45.000.000,00	21.000.000,00	83.500.000,00	85.000.000,00	195.000.000,00	39.500.000,00
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	142.857,14	150.000,00	154.629,63	151.785,71	144.444,44	146.296,30
Öngörülen Pazarlık Oranı	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Reklam Kabiliyeti Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Marka Proje Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	114.285,71	120.000,00	123.703,70	121.428,57	115.555,56	117.037,04
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)						118.994,71

Bölgede benzer nitelikte dükkan emsalleri değerlemeye konu taşınmaz için uyumlaştırma yapılmış olup dükkan baz birim m² değeri **115.000 TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur

5.3.9. Emsal Krokisi

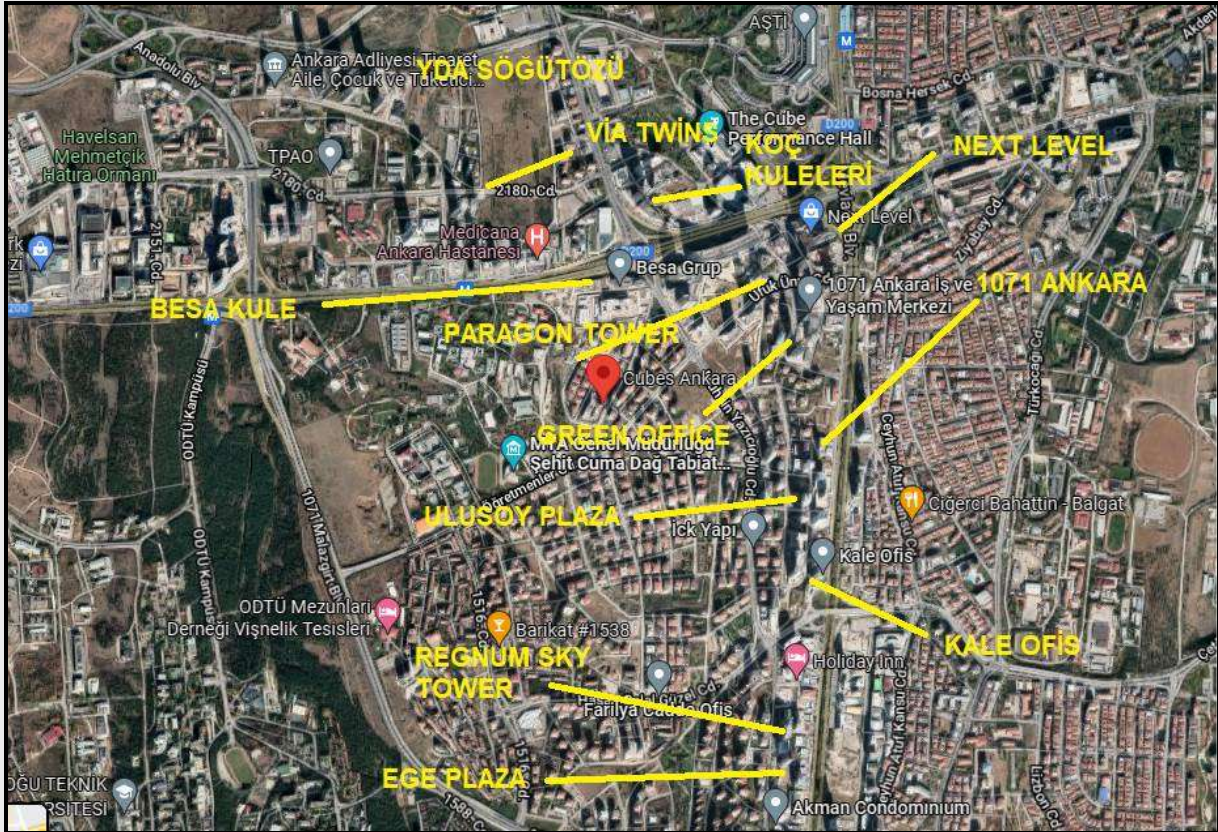


***Resim1: Ofis Emsal Krokisi

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde konumlu nitelikli karma projelerinde, benzer segmentte de ticari birimler tasarlanmıştır. Ofis-Dükkan tipleri metrekare bazında ve müşteri ihtiyaçlarına göre farklılık göstermektedir.



***Resim2: Dükkan Emsal Krokisi



5.3.10. Şerefiyelendirme Çalışması

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 ofis 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, Büro-Ofis Nitelikli Taşınmazların Şerefiyelendirmede Kullanılan Faktörleri

Değerleme çalışmasında şerefiye oranlarının ve şerefiyelendirilmiş birim satış fiyatlarının hesaplanmasında konut, büro-ofisler için 4 adet faktör kullanılmıştır.

- 1- Bulunduğu Kat
- 2- Alan Aralığı
- 3- Yönü
- 4- Konum

Yapılan emsal araştırmaları sonucunda

Ofis nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme taban baz birim satış değeri **100.000,00 TL/m²**

Konut nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme taban baz birim satış değeri **86.000,00 TL/m²**

Homeofis nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme taban baz birim satış değeri **95.000,00 TL/m²** olarak baz alınmıştır.

Şerefiyelendirme faktörleri aşağıda gibi baz alınmıştır.

PUANLAMA KRİTERLERİ TABLOSU							
Kat	Puan	Yön	Puan	Alan	Puan	Cephe Sayısı	Puan
4BK	1,0%	GB	7,00%	50 DEN KÜÇÜK	8,00%	0	0%
3BK	2,0%	B-GB	5,00%	51-100	7,00%	1	1,00%
2BK	3,0%	B	5,00%	101-200	6,00%	2	3,00%
1BK	4,0%	KD	4,00%	201-350	5,00%	3	5,00%
		KB	3,00%	351-500	4,00%	4	8,00%
		GD	3,00%	501-750	3,00%		
		D	3,00%	751-900	2,00%		
		KD-GD-GB	1,00%	901 DEN BÜYÜK	1,00%		

Mevcut kat mülkiyeti tesisine göre 16125 ada 4 Parsel A1 ve A2 blok Ofis ve konut nitelikli taşınmazların hasılat değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. Ayrıca A1 blok 177 ve 178 bağımsız bölümlerin hasılat değerleri düşülerek toplam **6.875.365.000,00 TL** olarak belirlenmiştir. Detaylı tablo rapor eklerindedir.

	Taban Baz Birim Değer Üzerinden Toplam Değeri (TL)	Şerefiyelendirilmiş Toplam Değeri (TL)	Yuvarlanmış Satış Değeri (TL)	Birim Fiyat Değeri (TL/m ²)
TOPLAMLAR	5.921.169.000,00	6.907.264.140,00	6.907.390.000,00	105.721,63
A1 Blok 177 ve 178 no.lu bağımsız bölümler hariç değerler	5.892.961.000,00	6.875.238.600,00	6.875.365.000,00	105.760,63

Mevcut kat irtifakına göre 16124 ada 5 Parsel B1 ve B2 blok konut-ofis nitelikli taşınmazların tamamlanması durumunda oluşacak hasılat değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. Toplam hasılat değeri **6.426.795.000,00 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/m²)
TOPLAMLAR	5.464.780.330	6.426.828.766	6.426.795.000	118.036

Dükkan Şerefiyelendirmede Kullanılan Faktörler

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

- 1- Bulunduğu Kat
- 2- Alan Aralığı
- 3- Konum
- 4- Yön

Yapılan emsal araştırmaları sonucunda **dükkan** nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme taban baz birim satış değeri **115.000,00 TL/m²** olarak baz alınmıştır.

Şerefiyelendirme faktörleri aşağıda gibi baz alınmıştır.

PUANLAMA KRİTERLERİ TABLOSU							
Kat	Puan	Yön	Puan	Alan	Puan	Konum	Puan
Zemin	10,0%	Cadde	10,0%	100 m² den Küçük	10,0%	Köşe	10,0%
Bodrum	5,0%	Sokak	5,0%	100-200 m² arası	7,0%	Ara	5,0%
		İç Avlu	5,0%	200-500 m² arası	5,0%		
				500 m²'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 **879.070.000,00 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/m²)
TOPLAMLAR	690.690.000	879.067.822	879.070.000	147.018

Toplam hasılatların özet tablolar aşağıdaki gibidir.

Blok	Nitelik	Satılabilir Toplam Alan (m²)	Genel Ortak Alan(m²)	Toplam İnşaat Alanı (m²)	Toplam Değer (TL)
A BLOK	OFİS VE KONUT	64.787,00	32.308,09	99.978,09	6.907.390.000 ₺
	DÜKKAN	2.883,00			407.340.000 ₺
B BLOK	OFİS	54.647,80	39.498,55	97.269,35	6.426.795.000 ₺
	DÜKKAN	3.123,00			471.730.000 ₺
TOPLAM		125.440,80	71.806,64	197.247,44	14.213.255.000,00

5.3.11. Kiralık Konut Emsalleri

KİRALIK KONUT ÖRNEKLERİ					
Emsal Türü	Özellikler	İlgili Kişi/Kurum-Telefon	Alanı (m ²)	Kira Değeri (TL/Ay)	Kiraya Esas Birim Değer (TL/Ay/m ²)
Emsal 1	Konu taşınmaz ile yakın bölgede Butik Residence Projesinde 5. normal katta yer alan 100,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen 3+1 tipinde mesken nitelikli taşınmaz 54.000-TL/Ay bedelle emlak ofisi tarafından kiralıktır. Kira fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (506) 173 84 51	100,00	54.000	540,00
Emsal 2	Konu taşınmaz ile yakın bölgede 1071 Plaza Projesinde 10. normal katta yer alan 120,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen 3+1 tipinde mesken nitelikli taşınmaz 50.000-TL/Ay bedelle emlak ofisi tarafından kiralıktır. Kira fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 056 06 21	120,00	50.000	416,67
Emsal 3	Konu taşınmaz ile yakın bölgede Hayat Sebla Projesinde 9. normal katta yer alan 120,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen 3+1 tipinde mesken nitelikli taşınmaz 41.000-TL/Ay bedelle sahibinden tarafından kiralıktır. Kira fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Sahibinden 0 (507) 164 87 81	120,00	41.000	341,67
Emsal 4	Konu taşınmaz ile yakın bölgede 6. normal katta yer alan 130,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen 3+1 tipinde mesken nitelikli taşınmaz 42.000-TL/Ay bedelle emlak ofisi tarafından kiralıktır. Kira fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (506) 843 85 86	130,00	42.000	323,08
Emsal 5	Konu taşınmaz ile yakın bölgede 1071 Plaza Projesinde 7. normal katta yer alan 145,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen 3+1 tipinde mesken nitelikli taşınmaz 59.000-TL/Ay bedelle emlak ofisi tarafından kiralıktır. Kira fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (554) 127 13 60	145,00	59.000	406,90

Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikteki projelerde yer alan kiralık konut nitelikli taşınmaz brüt m² birim değerlerinin **323,08 TL/Ay/m²– 540,00 TL/Ay/m²** olduğu bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK KONUT EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU					
Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	Örnek 5
Kapalı Alan (m²)	100,00	120,00	120,00	130,00	145,00
İstenen Kira Fiyatı (TL/Ay)	54.000,00	50.000,00	41.000,00	42.000,00	59.000,00
İstenen Birim Kira Fiyatı (TL/Ay/m²)	540,00	416,67	341,67	323,08	406,90
Öngörülen Pazarlık Oranı	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%
Marka Proje Düzeltme Katsayısı	-5%	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	-10%	-5%	0%	10%	-5%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/Ay/m²)	405,00	354,17	307,50	323,08	345,86
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/Ay/m²)					347,12

Bölgede benzer nitelikte konut emsalleri değerlemeye konu taşınmaz için uyumlaştırma yapılmış olup konut baz birim m² değeri **335,00 TL/Ay/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.3.12. Kiralık Büro-Ofis Emsalleri

KIRALIK BÜRO-OFİS ÖRNEKLERİ					
Emsal Türü	Özellikler	İlgili Kişi/Kurum-Telefon	Alanı (m ²)	Kira Değeri (TL/Ay)	Kiraya Esas Birim Değer (TL/Ay/m ²)
Emsal 1	Konu taşınmaz ile yakın bölgede NEXT LEVEL REZİDANS projesinde bina yaşı 4, 6. normal katta yer alan 75,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen 1+1 tip büro-ofis nitelikli taşınmaz 55.000 TL fiyatla emlak ofisi tarafından kiralıktır. Kiralama fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 454 56 43	75,00	55.000	733,33
Emsal 2	Konu taşınmaz ile yakın bölgede SILVER REZİDANS projesinde bina yaşı 8, 10. normal katta yer alan 300,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen 5+1 tip büro-ofis nitelikli taşınmaz 200.000 TL fiyatla emlak ofisi tarafından kiralıktır. Kiralama fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (530) 097 47 79	300,00	200.000	666,67
Emsal 3	Konu taşınmaz ile yakın bölgede ORION PLAZADA projesinde bina yaşı 9, 4. normal katta yer alan 1.200,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen plaza katı büro-ofis nitelikli taşınmaz 680.000 TL fiyatla emlak ofisi tarafından kiralıktır. Kiralama fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 265 10 86	1.200,00	680.000	566,67
Emsal 4	Konu taşınmaz ile yakın bölgede YDA CENTER projesinde bina yaşı 2, 13. normal katta yer alan 300,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen 5+1 tip büro-ofis nitelikli taşınmaz 240.000 TL fiyatla emlak ofisi tarafından kiralıktır. Kiralama fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 451 83 18	300,00	240.000	800,00
Emsal 5	Konu taşınmaz ile yakın bölgede The Paragon Tower projesinde bina yaşı 6, 16. normal katta yer alan 125,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen 3+1 tip büro-ofis nitelikli taşınmaz 89.000 TL fiyatla emlak ofisi tarafından kiralıktır. Kiralama fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (530) 150 45 14	125,00	89.000	712,00

Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikteki projelerde yer alan kiralık büro-ofis nitelikli taşınmaz brüt m² birim değerlerinin **566,67 TL/Ay/m² – 800,00 TL/Ay/m²** olduğu bilgisi edinilmiştir.

KIRALIK BÜRO-OFİS EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU					
Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	Örnek 5
Kapalı Alan (m ²)	75,00	300,00	1.200,00	300,00	125,00
İstenen Kira Fiyatı (TL/Ay)	55.000,00	200.000,00	680.000,00	240.000,00	89.000,00
İstenen Birim Kira Fiyatı (TL/Ay/m ²)	733,33	666,67	566,67	800,00	712,00
Öngörülen Pazarlık Oranı	-20%	-17%	-16%	-20%	-17%
Alan Düzeltme Katsayısı	-10%	0%	0%	0%	0%
Marka Proje Düzeltme Katsayısı	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	-10%	-15%	-10%	-20%	-20%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/Ay/m ²)	366,67	386,67	362,67	400,00	377,36
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/Ay/m ²)					378,67

Bölgede benzer nitelikte ofis emsalleri değerlemeye konu taşınmaz için uyumlaştırma yapılmış olup ofis baz birim m² değeri **380,00 TL/Ay/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur

5.3.13. Kiralık Dükkan Emsalleri

KİRALIK DÜKKAN ÖRNEKLERİ					
Emsal Türü	Özellikler	İlgili Kişi/Kurum- Telefon	Alanı (m²)	Kira Değeri (TL/Ay)	Kiraya Esas Birim Değer (TL/Ay/m²)
Emsal 1	Değerleme konusu taşınmazda yakın konumda yer alan, zemin katta 70,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen dükkan emlak ofisi tarafından 60.000-TL bedelle kiralıktır. Kiralama fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (312) 577 16 00	70,00	60.000	857,14
Emsal 2	Değerleme konusu taşınmazda yakın konumda yer alan, USTA 1071 PLAZA projesinde zemin katta 600,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen dükkan emlak ofisi tarafından 450.000-TL bedelle kiralıktır. Kiralama fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (312) 566 15 46	600,00	450.000	750,00
Emsal 3	Değerleme konusu taşınmazda yakın konumda yer alan, zemin katta 200,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen dükkan emlak ofisi tarafından 120.000-TL bedelle kiralıktır. Kiralama fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0537 423 63 47	200,00	120.000	600,00
Emsal 4	Değerleme konusu taşınmazda yakın konumda yer alan, zemin katta 150,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen dükkan emlak ofisi tarafından 75.000-TL bedelle kiralıktır. Kiralama fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (505) 111 93 75	150,00	75.000	500,00
Emsal 5	Değerleme konusu taşınmazda yakın konumda yer alan, zemin katta 90,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen dükkan emlak ofisi tarafından 72.000-TL bedelle kiralıktır. Kiralama fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	0 (554) 127 13 60	90,00	72.000	800,00

Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikteki projelerde yer alan kiralık dükkan nitelikli taşınmaz brüt m² birim değerlerinin **500,00 TL/m² – 857,14 TL/m²** olduğu bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU					
Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	Örnek 5
Kapalı Alan (m²)	70,00	600,00	200,00	150,00	90,00
İstenen Kira Fiyatı (TL/Ay)	60.000,00	450.000,00	120.000,00	75.000,00	72.000,00
İstenen Birim Kira Fiyatı (TL/Ay/m²)	857,14	750,00	600,00	500,00	800,00
Öngörülen Pazarlık Oranı	-17%	-12%	-13%	-13%	-14%
Alan Düzeltme Katsayısı	-10%	0%	0%	0%	0%
Marka Proje Düzeltme Katsayısı	0%	-5%	5%	10%	-5%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	10%	0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/Ay/m²)	-5%	-5%	10%	10%	-10%
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/Ay/m²)					586,57

Bölgede benzer nitelikte dükkan emsalleri değerlemeye konu taşınmaz için uyumlaştırma yapılmış olup dükkan baz birim m² değeri **575,00 TL/Ay/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur

5.3.14. Kira Şerefiyelendirme Çalışması

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 değerlendirme yapılacak gayrimenkulün niteliğine ve gayrimenkullerin bulunduğu bölgeye göre çeşitlilik gösterebileceği vurgulanmış ve buna göre ofis ve ticari gayrimenkullerin değerini etkileyen faktörler ayrı ayrı incelenmiştir.

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, Büro-Ofis Nitelikli Şerefiyelendirmede Kullanılan Faktörler

Değerleme çalışmasında şerefiye oranlarının ve şerefiyelendirilmiş birim kira fiyatlarının hesaplanmasında konut ve ofisler için 4 adet faktör kullanılmıştır.

1. **Bulunduğu Kat**
2. **Alan Aralığı**
3. **Yönü**
4. **Konum**

Yapılan emsal araştırmaları sonucunda

Ofis nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme taban baz birim satış değeri **380,00 TL/Ay/m²**

Konut nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme taban baz birim satış değeri **335,00 TL/Ay/m²**

Homeofis nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme taban baz birim satış değeri **355,00 TL/Ay/m²** olarak baz alınmıştır.

Şerefiyelendirme faktörleri aşağıda gibi baz alınmıştır.

PUANLAMA KRİTERLERİ TABLOSU							
Kat	Puan	Yön	Puan	Alan	Puan	Konum	Puan
1--5	0,0%	KD	2,0%	200 m ² den Büyük	1,0%	Köşe	3,0%
6--10	2,0%	KB	3,0%	150-200 m ² arası	3,0%	Ara	0,0%
11--15	5,0%	D	4,0%	100-150 m ² arası	7,0%		
16--20	8,0%	B	5,0%	50-100 m ² arası	11,0%		
21--25	11,0%	GD	6,0%	50 m ² den Küçük	14,0%		
25 ÜSTÜ	16,0%	GB	7,0%				
ZEMİN-BODRUM	0,0%						

Mevcut kat mülkiyeti tesisine göre 16125 ada 4 Parsel A1 ve A2 blok Ofis, Home-Ofis ve Konut nitelikli taşınmazların kira hasılat değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. Ayrıca A1 blok 177 ve 178 bağımsız bölümlerin kira hasılat değerleri düşülerek toplam **26.365.000 TL/Ay** olarak belirlenmiştir. Detaylı tablo rapor eklerindedir.

	Taban Baz Birim Değer Üzerinden Toplam Kira Değeri (TL/Ay)	Şerefiyelendirilmiş Toplam Kira Değeri (TL/Ay)	Yuvarlanmış Kira Değeri (TL/Ay)	Birim Fiyat Değeri (TL/Ay/m ²)
TOPLAMLAR	22.667.005,00	26.436.077,05	26.490.000,00	406,67
A1 Blok 177 ve 178 nolu bağımsız bölümler hariç değerler	22.557.125,00	26.311.326,40	26.365.000,00	406,80

Mevcut kat irtifakına göre 16124 ada 5 Parsel B1 ve B2 blok Ofis nitelikli taşınmazların tamamlanması durumunda oluşacak kira hasılat değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. Toplam kira hasılat değeri **24.370.000 TL/Ay** olarak belirlenmiştir. Detaylı tablo rapor eklerindedir.

	Taban Baz Birim Değer Üzerinden Toplam Kira Değeri (TL/Ay)	Şerefiyelendirilmiş Toplam Kira Değeri (TL/Ay)	Yuvarlanmış Kira Değeri (TL/Ay)	Birim Fiyat Değeri (TL/Ay/m ²)
TOPLAMLAR	20.766.165,26	24.421.949,31	24.370.000,00	448,54

Dükkan Şerefiyelendirmede Kullanılan Faktörler

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

- 1- Bulunduğu Kat
- 2- Alan Aralığı
- 3- Konum
- 4- Yön

Yapılan emsal araştırmaları sonucunda **dükkan** nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme taban baz birim kira değeri **575,00 TL/Ay/m²** olarak baz alınmıştır.

Şerefiyelendirme faktörleri aşağıda gibi baz alınmıştır.

PUANLAMA KRİTERLERİ TABLOSU							
Kat	Puan	Yön	Puan	Alan	Puan	Konum	Puan
Zemin	10,0%	Cadde	10,0%	100 m ² den Küçük	10,0%	Köşe	10,0%
Bodrum	5,0%	Sokak	5,0%	100-200 m ² arası	7,0%	Ara	5,0%
		İç Avlu	5,0%	200-500 m ² arası	5,0%		
				500 m ² 'den büyük	-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 kira hasılat değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. Toplam kira hasılat değeri **4.395.000,00 TL/Ay** olarak belirlenmiştir. Detaylı tablo rapor eklerindedir.

	Taban Baz Birim Değer Üzerinden Toplam Kira Değeri (TL/Ay)	Şerefiyelendirilmiş Toplam Kira Değeri (TL/Ay)	Yuvarlanmış Kira Değeri (TL/Ay)	Birim Fiyat Değeri (TL/Ay/m ²)
TOPLAMLAR	3.453.450,00	4.395.339,11	4.395.000,00	735,09

Toplam hasılatların özet tablolar aşağıdaki gibidir.

Blok	Nitelik	Kiralanabilir Toplam Alan (m ²)	Genel Ortak Alan(m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Toplam Kira Değeri (TL/Ay)
A BLOK	OFİS VE KONUT	64.787,00	32.308,09	99.978,09	26.365.000 ₺
	DÜKKAN	2.883,00			2.035.000 ₺
B BLOK	OFİS	54.647,80	39.498,55	97.269,35	24.370.000 ₺
	DÜKKAN	3.123,00			2.360.000 ₺
TOPLAM		125.440,80	71.806,64	197.247,44	55.130.000,00

5.4. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu gayrimenkullerin aylık kira değerleri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır;

Blok	Nitelik	Kiralanabilir Toplam Alan (m ²)	Genel Ortak Alan(m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	Toplam Kira Değeri (TL/Ay)
A BLOK	OFİS VE KONUT	64.787,00	32.308,09	99.978,09	26.365.000 ₺
	DÜKKAN	2.883,00			2.035.000 ₺
B BLOK	OFİS	54.647,80	39.498,55	97.269,35	24.370.000 ₺
	DÜKKAN	3.123,00			2.360.000 ₺
TOPLAM		125.440,80	71.806,64	197.247,44	55.130.000,00

5.5. 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.

5.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Mevcutta hazırlanan rapor; proje geliştirme niteliğinde olmayıp, kat irtifakı ve kat mülkiyeti (A1 ve A2 Blokları) kurulmuş mevcut projede bulunan bağımsız bölümlerin 25.10.2023 tarihli yapı ruhsatları ve 22.02.2024 tarihli yapı kullanma izin belgeleri eki mimari projelerine göre hazırlanan kira ve satış değer çalışmasıdır. Bu nedenle boş arazi ve proje değerleri tespiti yapılmamıştır.

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

Mevcutta hazırlanan rapora konu taşınmaz ana taşınmaz niteliği bozulmuş ve A1-A2 blokları için kat mülkiyeti tesisi B1-B2 blokları kat irtifakı tesisi kurulduğu için proje geliştirme niteliğinde olmayıp, mevcut projede bulunan bağımsız bölümlerin değerlemesidir.

5.8. 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 "Ofis-Ticari" kullanım amaçlı, 16125 ada, 4 parselin ise "Konut, Home-Ofis, Ofis ve Ticari" kullanım amaçlı değerlendirilmesinin "En Etkin Ve Verimli Kullanım" ı temsil edeceği düşünülmektedir.

5.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkuller için B1 ve B2 blokları için kat irtifakı kurulmuş, A1 ve A2 blokları için de kat mülkiyetine resen geçişi tamamlanmış olup "henüz ~%97,00 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 ve Pazar (emsal karşılaştırma) yaklaşımı yöntemleri 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 03.06.2024, 04.06.2024 ve 13.06.2024 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 B1 ve B2 blokları için kat irtifakı kurulmak sureti ile A1 ve A2 blokları ise kat mülkiyeti tesisi kurulmak sureti ile bağımsız bölüm tescilleri yapılmıştır.

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 03.06.2024, 04.06.2024 ve 13.06.2024 tarihli temin edilmiş olunan takyidat belgeleri değerlendirme çalışmasında dikkate alınmıştır.

Mevcut kat mülkiyetine 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 103, 114, 115, 139 ve 140 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 Dair Bilgi

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

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

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

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

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

Tebliğin “Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar” başlıklı 22. Maddesinin c) bendinde belirtildiği üzere “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.” denilmekte olup, konu taşınmazlardan A1 blok, 13. Kat, 177 ve 178 numaralı ve A1 blok 103, 114, 115, 139 ve 140 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 mülkiyeti tesisine 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 olmadığını,

Ayrıca A1 blok 103, 114, 115, 139 ve 140 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, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.” Denilmekte olup, konu taşınmazlar için ilgili Belediye ve Tapu Müdürlüklerinde yapılan incelemelerde tüm yasal izinlerinin alınmış, inşaata başlamak için tüm yasal gerekliliğin yerine getirilmiş olduğu tespit edilmiş olup, konu taşınmazların yasal belgeler doğrultusunda GYO portföyüne alınabileceği belirlenmiştir.

Ancak raporun ilgili bölümlerinde detayları verildiği üzere;

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

Bununla birlikte 1/5000 ölçekli imar planının 14.03.2018 tarih ve E.2016/5955, H.2018/2203 sayılı mahkeme kararı ile iptal edildiği öğrenilmiştir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği doğrultusunda değerlendirme konusu 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 866 adet “ofis, konut, home-ofis ve dükkan” olarak projelendirilmiş ve A1 ve A2 blokları kat mülkiyeti tesisi ve B1 ve B2 blokları ise kat irtifakı tesisi kurulum projeye esas olarak tapuya tescil ettirilmiştir.

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 parsellasyon, 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 %97,00 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 ve kiralanması halindeki değerleri (proje hasılat değeri) hesaplanmıştır. Projede konumlu olan konut, home-ofis, ofis ve dükkanların özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma ve kiraya konu olmuş emsal araştırmaları sonucunda gayrimenkulün değeri tespit edilmeye çalışılmıştır.

Proje Geliştirme Yaklaşımı doğrultusunda ise konu parseller üzerindeki B1 ve B2 blokları için kat irtifakına esas onaylı mimari projesi esas alınarak projenin geliştirileceği varsayılmış olup, proje maliyeti ve proje gelirleri hesaplanarak projenin net bugünkü değeri hesaplanmıştır.

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 4 parselde mevcut kat mülkiyeti ve 5 parselde mevcut kat irtifakına göre oluşacak pazar değerinin takdiri amacı ile hazırlanmıştır.

Rapor içerisinde bilgileri verilen taşınmazlardan A1 ve A2 bloklarının kat mülkiyeti ve B1 ve B2 bloklarının kat irtifakına göre oluşan değerleri aşağıda verilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların.

Değerleme konusu taşınmazların;

Değer Açıklaması	Değer (TL)
Mevcut B1 ve B2 Bloklarının Kat İrtifakına göre %97,00 tamamlanmış değeri KDV hariç	3.253.715.226,00
Üç Milyar İki Yüz Elli Üç Milyon Yedi Yüz On Beş Bin İki Yüz Yirmi Altı Türk Lirası	
Mevcut B1 ve B2 Bloklarının Kat İrtifakına göre %97,00 tamamlanmış değeri KDV dahil	3.904.458.271,00
Üç Milyar Dokuz Yüz Dört Milyon Dört Yüz Elli Sekiz Bin İki Yüz Yetmiş Bir Türk Lirası	
Projenin Mevcut B1 ve B2 Bloklarının Kat İrtifakı projesine göre net bugünkü değeri KDV hariç	2.141.205.676,00
İki Milyar Yüz Kırk Bir Milyon İki Yüz Beş Bin Altı Yüz Yetmiş Altı Türk Lirası	
Projenin Mevcut B1 ve B2 Bloklarının Kat İrtifakı projesine göre net bugünkü değeri KDV hariç	2.569.446.811,00
İki Milyar Beş Yüz Altmış Dokuz Milyon Dört Yüz Kırk Altı Bin Sekiz Yüz On Bir Türk Lirası	
Projesi tamamlanan A1 ve A2 bloklarının bugünkü toplam hasılat değeri KDV hariç	7.282.705.000,00
Yedi Milyar İki Yüz Seksen İki Milyon Yedi Yüz Beş Bin Türk Lirası	
Projesi tamamlanan A1 ve A2 bloklarının bugünkü toplam hasılat değeri KDV dahil	8.739.246.000,00
Sekiz Milyar Yedi Yüz Otuz Dokuz Milyon İki Yüz Kırk Altı Bin Türk Lirası	
Projesinin tamamlanması durumunda B1 ve B2 bloklarının bugünkü toplam hasılat değeri KDV hariç	6.898.525.000,00
Altı Milyar Sekiz Yüz Doksan Sekiz Milyon Beş Yüz Yirmi Beş Bin Sıfır Türk Lirası	
Projesinin tamamlanması durumunda B1 ve B2 bloklarının bugünkü toplam hasılat değeri KDV dahil	8.278.230.000,00
Sekiz Milyar İki Yüz Yetmiş Sekiz Milyon İki Yüz Otuz Bin Sıfır Türk Lirası	
Projesi tamamlanan A1 ve A2 blokları ile tamamlanması durumunda B1 ve B2 bloklarının bugünkü toplam hasılat değeri KDV hariç	14.181.230.000,00
On Dört Milyar Üç Yüz Otuz Dört Milyon İki Yüz Yirmi Bin Sıfır Türk Lirası	
Projesi tamamlanan A1 ve A2 blokları ile tamamlanması durumunda B1 ve B2 bloklarının bugünkü toplam hasılat değeri KDV dahil	17.017.476.000,00
On Yedi Milyar İki Yüz Bir Milyon Altmış Dört Bin Sıfır Türk Lirası	

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

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

7.4. Ekler

- ✓ **Taşınmaza Ait Resimler Ve Diğer Ekler (Proje, Ruhsat, İskan Vb.)**
- ✓ **Ruhsat Bilgileri Tablosu**
- ✓ **Değerleme Tabloları**
- ✓ **Takyidat Belgeleri**
- ✓ **Değerleme Uzmanlarının Lisans Örnekleri Ve Tecrübe Belgeleri**