

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Müşteri Adı : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi : 14.08.2024
Rapor No : VAKIF GYO-2024-2

ANKARA / ÇANKAYA



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. Dökümanları Hakkında Bilgiler	10
3.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu.....	10
3.2.	Ana Gayrimenkullerin Tanımı	10
3.3.	Tapu Kayıtları	11
3.4.	Takyidat Bilgileri	13
3.5.	Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dökümanları Hakkında Bilgiler.....	13
3.6.	Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	17
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	17
3.8.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	17
3.9.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklama	17
3.10.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler	19
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	19
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	19
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	20
3.14.	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	20
4.1.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	22
4.1.1.	Ankara İli.....	22
4.1.2.	Nüfus ve Demografik Yapı.....	22
4.1.3.	Çankaya İlçesi	23
4.2.	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	23
4.3.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	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
4.3.3.	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. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	32
5.3.2. Kiralık Ofis Emsalleri	32
5.3.3. Kiralık Dükkan Emsalleri.....	33
5.3.4. Emsal Krokisi	34
5.4. Şerefiyelendirme Çalışması.....	35
5.5. Takdir Edilen Kira Değerleri.....	37
5.6. Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları..	37
5.7. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	37
5.8. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar.....	37
5.9. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	37
5.10. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	38
6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	40
6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	40
6.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	40
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.....	40
6.5. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	40
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	40
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	40
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	43
7.2. Nihai Değer Takdiri	43
7.3. Beyan.....	44
7.4. Ekler.....	44

1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri

Değerleme Tarihi	09.08.2024
Rapor Tarihi	14.08.2024
Rapor No	VAKIF GYO-2024-2
Raporun Türü	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çukurambar Mahallesi, 7.428,39 m ² yüzölçümlü 16125 Ada 4 Parsel ve 9.350,00 m ² yüzölçümlü 16124 Ada 5 Parsel üzerinde inşaa edilen 215.985 m ² toplam inşaat alanlı Karma Projede yer alan 19 adet dükkan ve 47 adet ofisin (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_02 Sözleşme No: 26.02.2024
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, 29.12.2023 tarihli 2023_VAKIF_GYO_17 numaralı raporlar ile 28.06.2024 tarihinde VAKIF GYO-2024-5_revize numaralı rapor bulunmaktadır.

Taşınmazların 14.08.2024 Tarihli Özet Değerleri

Değer Açıklaması	Değer (TL)
Yuvarlanmış Aylık Kira Değeri (TL/Ay) KDV hariç	7.221.000,00
Yedi Milyon İki Yüz Yirmi Bir Bin Türk Lirası	
Yuvarlanmış Aylık Kira Değeri (TL/Ay) KDV dahil	8.665.200,00
Sekiz Milyon Altı Yüz Altmış Beş Bin İki Yüz 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 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 Projede yer alan 19 adet dükkan ve 47 adet ofisin kira değerinin 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 çarparsa 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, tadilat ruhsat ile 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 güncel kat mülkiyeti ve tadilat ruhsatı ile 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 AŞ.	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 AŞ.	Hisse Pay	Tablo
		Hisse Payda	-

Tablo 1:

Taşınmaz Kimlik No	Blok	BB No	Kat No	BB Niteliği	Cilt No	Sayfa No	Tapu Tarihi	Yevmiye No
132576510	A1	402	Zemin Kat	Dükkan	21	2010	13-03-2024	26155
132576512	A1	403	1. Bodrum	Ofis	21	2011	13-03-2024	26155
132576513	A1	404	1. Bodrum	Ofis	21	2012	13-03-2024	26155
132576515	A1	405	2. Bodrum	Dükkan	21	2013	13-03-2024	26155
132576516	A1	406	2. Bodrum	Dükkan	21	2014	13-03-2024	26155
132576518	A1	407	2. Bodrum	Ofis	21	2015	13-03-2024	26155
132576519	A1	408	3. Bodrum	Ofis	21	2016	13-03-2024	26155
132576521	A1	409	3. Bodrum	Ofis	21	2017	13-03-2024	26155

Taşınmaz Kimlik No	Blok	BB No	Kat No	BB Niteliği	Cilt No	Sayfa No	Tapu Tarihi	Yevmiye No
132576525	A1	410	3.Bodrum	Ofis	21	2018	13-03-2024	26155
132576526	A1	411	3.Bodrum	Ofis	21	2019	13-03-2024	26155
132576528	A1	412	3.Bodrum	Ofis	21	2020	13-03-2024	26155
132576028	A2	1	Zemin	Dükkan	21	2021	13-03-2024	26155
132576183	A2	2	Zemin	Dükkan	21	2022	13-03-2024	26155
132576325	A2	3	Zemin	Dükkan	21	2023	13-03-2024	26155
132576503	A2	4	1.Bodrum	Dükkan	21	2024	13-03-2024	26155
132576543	A2	5	1.Bodrum	Dükkan	21	2025	13-03-2024	26155
132576565	A2	6	1.Bodrum	Ofis	21	2026	13-03-2024	26155
132576582	A2	7	1.Bodrum	Ofis	21	2027	13-03-2024	26155
132576600	A2	8	1.Bodrum	Ofis	21	2028	13-03-2024	26155
132576618	A2	9	1.Bodrum	Ofis	21	2029	13-03-2024	26155
132576050	A2	11	2.Bodrum	Ofis	21	2031	13-03-2024	26155
132576067	A2	12	2.Bodrum	Ofis	21	2032	13-03-2024	26155
132576084	A2	13	2.Bodrum	Ofis	21	2033	13-03-2024	26155
132576101	A2	14	3.Bodrum	Ofis	21	2034	13-03-2024	26155
132576114	A2	15	3.Bodrum	Ofis	21	2035	13-03-2024	26155
132576129	A2	16	3.Bodrum	Ofis	21	2036	13-03-2024	26155
132576143	A2	17	3.Bodrum	Ofis	21	2037	13-03-2024	26155
132576156	A2	18	3.Bodrum	Ofis	21	2038	13-03-2024	26155
132576169	A2	19	5.Bodrum	Oto Yıkama	21	2039	13-03-2024	26155
131666170	B1	1	Zemin Kat	Dükkan	12	1174	16-01-2024	4949
131666524	B1	396	4.Bodrum	Dükkan	16	1569	16-01-2024	4949
131666525	B1	397	4.Bodrum	Ofis	16	1570	16-01-2024	4949
131666526	B1	398	4.Bodrum	Ofis	16	1571	16-01-2024	4949
131666527	B1	399	4.Bodrum	Ofis	16	1572	16-01-2024	4949
131666531	B1	400	4.Bodrum	Ofis	16	1573	16-01-2024	4949
131666532	B1	401	4.Bodrum	Ofis	16	1574	16-01-2024	4949
131666533	B1	402	4.Bodrum	Ofis	16	1575	16-01-2024	4949
131666534	B1	403	4.Bodrum	Ofis	16	1576	16-01-2024	4949
131666536	B1	405	5.Bodrum	Oto Yıkama	16	1578	16-01-2024	4949
131666171	B2	1	Zemin	Dükkan	16	1579	16-01-2024	4949
131666293	B2	2	Zemin	Dükkan	16	1580	16-01-2024	4949
131666415	B2	3	Zemin	Dükkan	16	1581	16-01-2024	4949
131666529	B2	4	1.Bodrum	Ofis	16	1582	16-01-2024	4949
131666547	B2	5	1.Bodrum	Ofis	17	1583	16-01-2024	4949
131666559	B2	6	1.Bodrum	Dükkan	17	1584	16-01-2024	4949
131666571	B2	7	1.Bodrum	Dükkan	17	1585	16-01-2024	4949
131666583	B2	8	1.Bodrum	Dükkan	17	1586	16-01-2024	4949
131666595	B2	9	1.Bodrum	Ofis	17	1587	16-01-2024	4949
131666173	B2	10	1.Bodrum	Ofis	17	1588	16-01-2024	4949
131666185	B2	11	1.Bodrum	Ofis	17	1589	16-01-2024	4949
131666197	B2	12	1.Bodrum	Ofis	17	1590	16-01-2024	4949
131666209	B2	13	2.Bodrum	Dükkan	17	1591	16-01-2024	4949
131666221	B2	14	2.Bodrum	Ofis	17	1592	16-01-2024	4949
131666233	B2	15	2.Bodrum	Ofis	17	1593	16-01-2024	4949
131666245	B2	16	2.Bodrum	Ofis	17	1594	16-01-2024	4949
131666257	B2	17	2.Bodrum	Ofis	17	1595	16-01-2024	4949
131666269	B2	18	3.Bodrum	Ofis	17	1596	16-01-2024	4949
131666281	B2	19	3.Bodrum	Ofis	17	1597	16-01-2024	4949
131666295	B2	20	3.Bodrum	Ofis	17	1598	16-01-2024	4949
131666307	B2	21	3.Bodrum	Ofis	17	1599	16-01-2024	4949
131666319	B2	22	3.Bodrum	Ofis	17	1600	16-01-2024	4949
131666355	B2	25	4.Bodrum	Ofis	17	1603	16-01-2024	4949
131666367	B2	26	4.Bodrum	Ofis	17	1604	16-01-2024	4949
131666379	B2	27	4.Bodrum	Ofis	17	1605	16-01-2024	4949
131666391	B2	28	4.Bodrum	Ofis	17	1606	16-01-2024	4949
131666403	B2	29	4.Bodrum	Ofis	17	1607	16-01-2024	4949

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 09.08.2024, tarihli temin edilmiş olunan takyidat belgeleri, değerleme çalışmasında dikkate alınmıştır.

16125 Ada 4 No.lu Parselde yer alan Tüm taşınmazlar üzerinde müştereken;

Beyanlar Hanesinde:

- Yönetim Planı: 30/12/1899 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) // (13.03.2024 Tarih – 26155 Yevmiye)

Şerhler Hanesinde:

- 0.10 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. Lehtar: Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (-1 krş. bedel ile kira şerhi) (Şablon: Kira Şerhi) // (26.05.2022 Tarih – 54277 Yevmiye)

İrtifak Hakları Hanesinde:

- Bulunmamaktadır.

Rehin Bilgileri Hanesinde:

- Bulunmamaktadır.

16124 Ada 5 No.lu Parselde yer alan Tüm taşınmazlar üzerinde müştereken;

Beyanlar Hanesinde:

- Yönetim Planı (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) // (16.01.2024 Tarih – 4949 Yevmiye)

Şerhler Hanesinde:

- 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM AŞ GENEL MÜDÜR LEHİNE 99 YIL SÜRELİ KİRA ŞERHİ VARDIR) // 28.04.2022 Tarih – 44864 Yevmiye)

İrtifak Hakları Hanesinde:

- Bulunmamaktadır.

Rehin Bilgileri Hanesinde:

- Bulunmamaktadır.

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 Mahallesi 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 Müdürü V.

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

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

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

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

Bilgi için: Koncağül Gündoğdu
Unvanı: Şehir Plancısı



belno. 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 alınmış olup Taşınmazlar üzerinde devredilmesine engel teşkil eden herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

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 taşınmazların 1/1 hissesi 16.01.2024 ve 13.03.2024 tarihlerinde Kat İrtifakı işleminden Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne tescil edilmiştir.

3.8. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

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

Değerlemeye konusu Ankara ili, Çankaya İlçesi, Çukurambar Mahallesi 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.

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 fekk 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 ettirmiştir.

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

Taşınmazlar için yapılmış herhangi bir sözleşme mevcut değildir.

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 detaylı tablo rapor ekinde verilmiştir.

Ada / Parsel (Blok)	Veriliş Amacı	Tarih	No	Kapsamı
16125 / 4 (A1)	Yeni Yapı	7.12.2016	531/16-A1	Mesken - Ofis Ve İşyeri
16125 / 4 (A2)	Yeni Yapı	7.12.2016	531/16-A2	Ofis Ve İşyeri
16124 / 5 (B1)	Yeni Yapı	7.12.2016	530/16-B1	Ofis Ve İşyeri
16124 / 5 (B2)	Yeni Yapı	7.12.2016	530/16-B2	Ofis Ve İşyeri
16125 / 4 (A1)	İsim Değişikliği	24.07.2020	44/20-A1	Mesken - Ofis Ve İşyeri
16125 / 4 (A2)	İsim Değişikliği	24.07.2020	44/20-A2	Ofis Ve İşyeri
16124 / 5 (B1)	İsim Değişikliği	24.07.2020	43/20-B1	Ofis Ve İşyeri
16124 / 5 (B2)	İsim Değişikliği	24.07.2020	43/20-B1	Ofis Ve İşyeri
16125 / 4 (A1)	Tadilat	20.04.2021	22/21-A1	Mesken - Ofis Ve İşyeri
16125 / 4 (A2)	Tadilat	20.04.2021	22/21-A2	Ofis Ve İşyeri
16124 / 5 (B1)	Tadilat	20.04.2021	23/21-B1	Ofis Ve İşyeri
16124 / 5 (B2)	Tadilat	20.04.2021	23/21-B2	Toplantı/Çok Amaçlı Salonlar - Ofis Ve İşyeri
16125 / 4 (A1)	İsim Değişikliği	31.08.2021	66-A1/21	Mesken - Ofis Ve İşyeri
16125 / 4 (A2)	İsim Değişikliği	31.08.2021	66-A2/21	Ofis Ve İşyeri
16124 / 5 (B1)	İsim Değişikliği	2.09.2021	67/21-B1	Ofis Ve İşyeri
16124 / 5 (B2)	İsim Değişikliği	3.09.2021	67/21-B2	Toplantı/Çok Amaçlı Salonlar - Ofis Ve İşyeri
16125 / 4 (A1)	Tadilat	16.10.2023	82/23-A1	Mesken - Ofis Ve İşyeri
16125 / 4 (A2)	Tadilat	16.10.2023	82/23-A2	Ofis Ve İşyeri
16124 / 5 (B1)	Tadilat	25.10.2023	84/23-B1	Otel - Ofis Ve İşyeri
16124 / 5 (B2)	Tadilat	25.10.2023	84/23-B2	Toplantı/Çok Amaçlı Salonlar - Ofis Ve İşyeri
16125 / 4 (A1)	Y.K.İ.B.	22.02.2024	110	Mesken - Ofis Ve İşyeri
16125 / 4 (A2)	Y.K.İ.B.	22.02.2024	111	Ofis Ve İşyeri

****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 kiralama değer tespiti için 'Pazar Yaklaşımı Yöntemi' kullanılmıştır. Çalışma yapılan yöntemde taşınmazların yasal izinleri alınmış mimari projelere 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 hızda 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 eğitilmiş 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 yükseltirler 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 2024 ilk çeyreğinde dirençli seyrini sürdürmüştür. Küresel ölçekte hizmet sektöründe sınırlı da olsa hızlanma görülürken, imalat aktivitesi ilk çeyrek itibarıyla yeniden genişleme bölgesine geçmiştir. ABD (Fed) ve Avrupa (ECB) Merkez Bankaları'nın faiz patikalarına yönelik beklentiler ayrıışmaktadır. ECB'nin yaz aylarında faiz indirimlerine başlayacağına yönelik tahminler kuvvetlenirken, Fed'in faiz indirimlerine yönelik beklentiler, tahminleri aşan enflasyon verileri ve Fed yetkililerinin açıklamaları ile ötelenmektedir. Son dönemde Ortadoğu'da artan jeopolitik gerilimler ve Rusya'ya yönelik ihracat kısıtlamaları enerji başta olmak üzere emtia fiyatlarında dalgalanmalar yaratmaktadır. Bu gelişmeler küresel enflasyonun iyileşme hızına yönelik kaygıları artırmaktadır. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Çin'de ekonomik toparlanmaya yönelik sinyaller gelse de emlak sektörüne yönelik belirsizlikler sürmektedir. Japonya Merkez Bankası uzun yıllardır sürdürdüğü negatif faiz politikasını sonlandırmıştır.

Yıl	GSYH (milyar TL)	İç İktisadi Ürün (milyar TL)	GSYH (milyar Dolar)	İç İktisadi Ürün (milyar Dolar)	Büyüme (%)	GSYH Ortalama Değ. (Dolar/TL)
2018	3.754.773	40.167	797.324	8.792	5,05	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.567	60.541	717.002	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.609	5,30	16,57
2023	26.276.307	307.952	1.118.593	12.110	6,50	23,45
2024*	8.822.248		285.572		5,70	30,89

GSYH 2024 yılı birinci çeyrek itibarıyla, zincirlenmiş fiyatlar esas alınarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,7 arttı.

Kaynak: TÜİK
 *TÜİK yıl 1. çeyrek verileri
 *Zincirlenmiş fiyatlar esas alınarak hesaplanmıştır (2024=100)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Türkiye ekonomisi 2023 dördüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı dördüncü 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 %1,0 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla 2023 yıl genelinde büyüme %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2022 yılında 905,8 milyar dolar olan GSYH 2023 yılında 1 trilyon 118,6 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2024 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin dirençli kaldığını göstermektedir. İş gücü piyasasında ise mevsimsellikten arındırılmış verilere göre Ocak'ta %9,0 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %8,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergelerinde de genele yayılan bir düşüş gözlenmiştir.

İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Ocak ayındaki 49,2 seviyesinden Şubat'ta 50,2'ye yükselerek daralma bölgesinden çıkmıştır. İmalat PMI Mart ayında 50,0 değerini alsa da, Nisan ayı verileri endeksin 49,3'e gerileyerek daralma bölgesine geçtiğini göstermektedir. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa yükselirken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir.

İlk çeyrekte dış dengedeki devam etmiştir. İhracatta toparlanma sürerken, enerji ve altın kalemlerindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı daralmaktadır. Seyahat gelirlerinde artış meydana gelse de, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır.



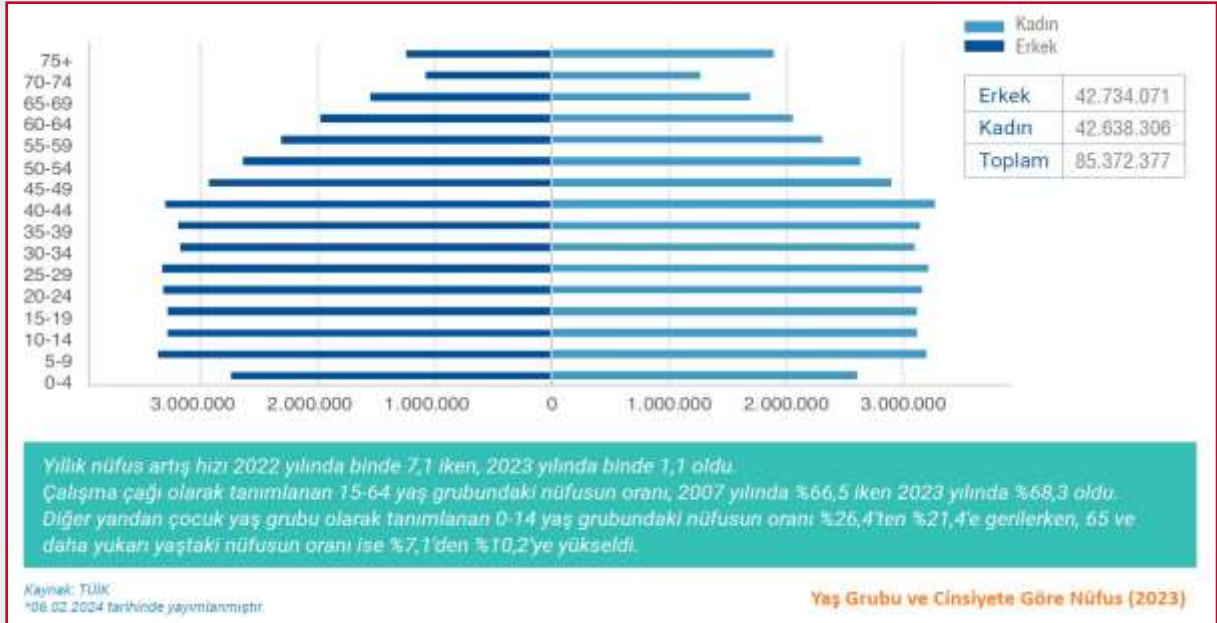
TÜİK verilerine göre, ilk üç ayda ihracat 2023'ün aynı dönemine göre %3,6 artarken, ithalat %12,8 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2023 ilk çeyreğinde 34,8 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2024'ün ilk çeyreğinde 20,3 milyar dolara gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,5 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2024'te 31,8 milyar dolara inmiştir.



Ücret artışları, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve beklentilerdeki bozulma ile ilk çeyrekte enflasyonda sınırlı da olsa artış yaşanmıştır. 2023 sonunda %64,8 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %68,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %44,2'den %51,5'e yükselmiştir. Ayrıca emtia fiyatlarındaki dalgalanma ve beklentilerdeki

bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir.

Ocak ayında %42,50 olan politika faizini %45,00'a çıkaran TCMB Şubat toplantısında faizleri sabit tutarken, Mart ayında genel beklentilerin aksine 500 baz puan artışla politika faizini %50,00'a yükseltmiştir. Son Nisan toplantısında da TCMB politika faizini %50,00 seviyesinde tutarken, enflasyona dair temkinli bir dil kullanmıştır. TCMB ayrıca iç talepteki dengelenmeyi sağlamak amacıyla ilave makro ihtiyati düzenlemeler ve likidite tedbirleri almıştır. İkinci çeyrek başında ise piyasa mekanizmasının işlevselliğini ve makro finansal istikrarı koruyacak şekilde makro ihtiyati politikaları sadeleştirmeye devam etmiştir.

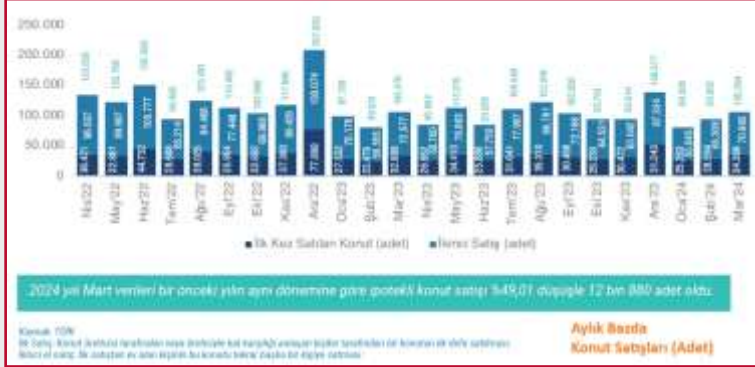


Türkiye nüfusu 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 252 bin 27 kişi azalarak 15 milyon 655 bin 924 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,34'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 803 bin 482 kişi ile Ankara, 4 milyon 479 bin 525 kişi ile İzmir, 3 milyon 214 bin 571 kişi ile Bursa ve 2 milyon 696 bin 249 kişi ile Antalya izledi.



KONUT SEKTÖRÜ GENEL DEĞERLENDİRMESİ

2024 yılının ilk çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,3 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %14,3 oranında gerileme kaydederek 279.604 adet olmuştur. Bu sonuçlarla, 2024 yılı 1. çeyrek konut satışları son on iki çeyrekteki en düşük satış adedi olarak kayıtlara geçmiştir. Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışlar hem adetsel bazda hem de toplam satışlar içerisindeki oranı dikkate alındığında bir önceki yılın aynı çeyreğine göre daha iyi bir performans göstermiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yılın aynı çeyreğinde %29,6 iken bu yıl da %31,6 olmuştur. İkinci el satışların payı ise %70,4 iken %68,4'e gerilemiştir. Böylece birinci çeyrekte ilk satışlar 88.256 adet, ikinci el satışlar 191.348 adet olmuştur.



Satış şekline göre yapılan değerlendirmede ise 2023 yılının 4. çeyreğine göre ipotekli satışlarda %63,8 oranında artış görülmüş olmakla birlikte ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı tarihsel ortalamasının altında seyretmeye devam etmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %5,2'den

birinci çeyrekte %9,9'a yükseldiği görülmektedir.

Birinci çeyrekte kısmi bir gerileme kaydeden konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ise bir önceki çeyrek %41,9 iken birinci çeyrekte %41,7'ye gerilemiştir. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %53,0 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %6,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla birinci çeyrekte, ipotekli satışlar 27.622 adet, diğer satışlar 251.982 adet olmuştur.

Yabancılar yapılan satışlar birinci çeyrekte 5.685 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %48,0 ile oldukça yüksek bir oranda azalma kaydettiği gözlemlenmiştir. Yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %2,1'den %2,0'ye gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiş olup il bazında birinci çeyrekte en yüksek satış İstanbul'da gerçekleşmiş olup böylece İstanbul 2022 yılının ikinci çeyreğinden sonra Antalya'dan birinci sırayı tekrar almıştır. Antalya %36,1 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada %35,6 pay ile Antalya, üçüncü sırada ise %9,0 pay ile Mersin bulunmaktadır.

Konut fiyatları artışı ise eylül ayında yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından on yedi ay üst üste düşüş kaydederek şubat ayı itibarıyla %58,31'e gerilemiştir. Diğer yandan,



reel bazda 2019 Aralık ayından itibaren yıllık bazda ilk kez negatif gerçekleşme görülmüş ve şubat ayı itibarıyla reel değişim yıllık bazda -%5,2 olmuştur.

Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup şubat ayı itibarıyla yıllık bazda nominal olarak %57,0 artış, reel olarak ise %6,0 oranında gerileme gerçekleşmiştir.

District	Toplam Sok (dol. m²)	Cebekce Arz (İnşaat halinde, dol. m²)	Yaptı Bina Sattıkları Ok Soku (dol. m²)
C123	1.534	5.460	2.196
C423	1.586	3.140	1.188
C124	2.702	7.140	1.186

Notlar: 2016 yılı için Cebekce Arz ve İnşaatları / 18 yaş altındaki öğrenciler için sokaklar / 2016-2017 eğitim öğretim yılı için sokaklar

Kiralama İşlemleri	Ç123	Ç423	Ç124
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m²)	34.589	92.320	94.471
[Prime] Birimli Kira (USD/m²/ay)*	37	38	38
[Prime] Birimli Gelir Oranı (%)	7,75	7,25	7,25
Bölge Oranı (%)	15,1	12,14	10,89

2024 1. çeyrek itibarıyla İstanbul genelinde toplam kiralama işlemi 94.471 bin m²'de, Bölge oranı ise, toplamda %10,89 olarak gerçekleşmiştir.

*Bölgeki kiralamalar işlemi içinde üç değeri farklı tutarlarda en yüksek primli bölgeye göre alanlara bölünmesi sonucu hesaplanmıştır.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler

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

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, tadilat ruhsat ile 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 güncel kat mülkiyeti ve tadilat ruhsatı ile 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.

4.3.3. 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 İnşaata Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar 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 taşınmazlar için mimari projeler onaylanmış, yapı ruhsatları ve A1 ve A2 blokları için yapı kullanma izin belgeleri alınmış, B1 ve B2 blokları için ise yapı kullanma izin belgeleri alınmamış durumdadır. A1 ve A2 blokları için yeniden ruhsat almasını gerektiren herhangi bir uygulama bulunmamaktadır.

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 taşınmazlar ofis-dükkan nitelikli kullanıma sahip olup arsa kullanımı bulunmamaktadır.

BÖLÜM 5

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1. Güncel Değerleme Teknikleri

5.1.1. Maliyet Yöntemi

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

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

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

5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

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

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

5.1.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

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

5.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

5.3.1. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi**5.3.2. Kiralık Ofis Emsalleri**

KİRALIK OFİS ÖRNEKLERİ					
Emsal Türü	Özellikler	İlgili Kişi/Kurum-Telefon	Alanı (m²)	Satış Değeri (TL)	Satışa Esas Birim Değer (TL/m²)
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 kiralaktır. 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 kiralaktır. 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 kiralaktır. 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 kiralaktır. 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 kiralaktır. 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 ofis nitelikli taşınmaz m² birim değerlerinin **566,67 TL/Ay/m² - 800,00 TL/Ay/m²** olduğu bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK OFİS EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU					
Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	Örnek 5
Kapalı Alan (m²)	75,00	300,00	1.200,00	300,00	125,00
İstenen Satış Fiyatı (TL)	55.000,00	200.000,00	680.000,00	240.000,00	89.000,00
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	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/m²)	366,67	386,67	362,67	400,00	377,36
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)					378,67

Bölgede benzer nitelikte ofis emsalleri değerlemeye konu taşınmaz için uyumlaştırma yapılmış olup ofis birim m² değeri **378,67 TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.3.3. Kiralık Dükkan Emsalleri

KİRALIK DÜKKAN ÖRNEKLERİ					
Emsal Türü	Özellikler	İlgili Kişi/Kurum-Telefon	Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	Satışa Esas Birim Değer (TL/m ²)
Emsal 1	Değerleme konusu taşınmaza 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 taşınmaza 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 taşınmaza 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 taşınmaza 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 taşınmaza 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 m² birim değerlerinin **500,00 TL/Ay/m² - 857,14 TL/Ay/m²** olduğu bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU					
Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	Örnek 5
Kapalı Alan (m ²)	70,00	600,00	200,00	150,00	90,00
İstenen Satış Fiyatı (TL)	60.000,00	450.000,00	120.000,00	75.000,00	72.000,00
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	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%
Reklam Kabiliyeti Düzeltme Katsayısı	0%	-5%	5%	10%	-5%
Marka Proje Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	10%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	-5%	-5%	10%	10%	-10%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	582,86	585,00	612,00	585,00	568,00
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)					586,57

Bölgede benzer nitelikte dükkan emsalleri değerlemeye konu taşınmaz için uyumlaştırma yapılmış olup dükkan birim m² değeri **586,57 TL/Ay/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.3.4. 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

5.4. 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 tanıması 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 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.

Ofis Şerefiyelendirmede Kullanılan Faktörler

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

- 1) Bulunduğu Kat
- 2) Alan Aralığı
- 3) Yönü
- 4) Cephe Sayısı

Yapılan emsal araştırmaları sonucunda **ofis** nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme taban baz birim aylık kira değeri **330,00 TL/Ay/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%		

Taşınmazların kiralınması durumunda brüt alan üzerinden oluşan aylık kira hasılat değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. Detaylı tablo rapor eklerindedir.

BRÜT ALAN ÜZERİNDEN OFİS NİHAİ KİRA DEĞERLERİ				
Toplam Brüt Alan (m ²)	Taban Baz Birim Değer Üzerinden Toplam Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Şerefiyelendirilmiş Toplam Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yuvarlanmış Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Aylık Birim Kira Değeri (TL/Ay/m ²)
14.498,12	4.784.379,60	5.382.942,38	5.381.000,00	371,77

Dükkan Şerefiyelendirmede Kullanılan Faktörler

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

- 1) Bulunduğu Kat
- 2) Alan Aralığı
- 3) Cephe Sayısı
- 4) Cephe Durumu

Yapılan emsal araştırmaları sonucunda **dükkan** nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme taban baz birim aylık kira değeri **500,00 TL/Ay/m²** olarak baz alınmıştır.

Şerefiyelendirme faktörleri aşağıda gibi baz alınmıştır.

PUANLAMA KRİTERLERİ TABLOSU							
Kat	Puan	Alan	Puan	Cephe Sayısı	Puan	Cephe Durumu	Puan
6BK	1,0%	50 DEN KÜÇÜK	7,00%	0	0%	Cadde	3,00%
5BK	2,0%	51-100	6,00%	1	1,00%	İç Avlu	1,00%
4BK	3,0%	101-200	5,00%	2	3,00%	-	0,00%
3BK	4,0%	201-350	4,00%	3	5,00%		
2BK	5,0%	351-500	3,00%	4	8,00%		
1BK	7,0%	501-750	2,00%				
Zemin	9,0%	751-900	1,00%				
		901 DEN BÜYÜK	0,00%				

Taşınmazların kiralınması durumunda brüt alan üzerinden oluşan aylık kira hasılat değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. Detaylı tablo rapor eklerindedir.

BRÜT ALAN ÜZERİNDEN DÜKKAN NİHAİ KİRA DEĞERLERİ				
Toplam Brüt Alan (m ²)	Taban Baz Birim Değer Üzerinden Toplam Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Şerefiyelendirilmiş Toplam Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yuvarlanmış Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Aylık Birim Kira Değeri (TL/Ay/m ²)
3.199,00	1.569.430,00	1.847.391,35	1.840.000,00	580,27

Değerlemeye konu 66 adet taşınmazın kiralınması durumunda oluşacak toplam aylık kira hasılat değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. Detaylı tablo rapor eklerindedir.

BRÜT ALAN ÜZERİNDEN GENEL TOPLAM NİHAİ KİRA DEĞERLERİ				
Toplam Brüt Alan (m ²)	Taban Baz Birim Değer Üzerinden Toplam Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Şerefiyelendirilmiş Toplam Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yuvarlanmış Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Aylık Birim Kira Değeri (TL/Ay/m ²)
17.697,12	6.383.879,60	7.266.439,13	7.261.000,00	482,12

5.5. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu gayrimenkullerin brüt alan üzerinden aylık kira değerleri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır;

Ofis Nitelikli Taşınmazların Kira Değerleri;

BRÜT ALAN ÜZERİNDEN OFİS NİHAİ KİRA DEĞERLERİ				
Toplam Brüt Alan (m ²)	Taban Baz Birim Değer Üzerinden Toplam Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Şerefiyelendirilmiş Toplam Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yuvarlanmış Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Aylık Birim Kira Değeri (TL/Ay/m ²)
14.498,12	4.784.379,60	5.382.942,38	5.381.000,00	371,77

Dükkan Nitelikli Taşınmazların Kira Değerleri;

BRÜT ALAN ÜZERİNDEN DÜKKAN NİHAİ KİRA DEĞERLERİ				
Toplam Brüt Alan (m ²)	Taban Baz Birim Değer Üzerinden Toplam Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Şerefiyelendirilmiş Toplam Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yuvarlanmış Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Aylık Birim Kira Değeri (TL/Ay/m ²)
3.199,00	1.569.430,00	1.847.391,35	1.840.000,00	580,27

olarak "Kira Değeri Tespiti" yapılmıştır.

5.6. 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 bölümlerden B1 ve B2 blokların kat irtifakının kurulması ile A1 ve A2 bloklarının kat mülkiyeti kurulması ile oluşan aylık kira değerlemesidir. Bu nedenle taşınmazların konumlandığı parsel için hasılat paylaşımı veya kat karşılığı pay oranları tespit edilmemiştir.

5.7. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Mevcutta hazırlanan rapor; proje geliştirme niteliğinde olmayıp, mevcut projede bulunan bağımsız bölümlerin aylık kira değerlendirme çalışmasıdır. Bu nedenle boş arazi ve proje değerleri tespiti yapılmamıştır.

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

Mevcutta hazırlanan rapor; proje geliştirme niteliğinde olmayıp, mevcut projede bulunan yapı kullanma izin belgeleri alınmış ve alınmamış bağımsız bölümlerin aylık kira değerlemesidir.

5.9. 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 bağımız bölümlerin “Ofis ve Ticari” kullanım amaçlı geliştirilmesinin “En Etkin ve Verimli Kullanım”ı temsil edeceği düşünülmektedir.

5.10. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkuller için kat irtifakı kurulmuş ve yapı kullanma izin belgeleri A1 ve A2 bloklarda alınmış, B1 ve B2 bloklarda ise alınmamış olup bağımsız bölümlerin aylık kira 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 Pazar (emsal karşılaştırma) yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Tüm yöntemlerden elde edilen değerler rapor içerisinde detaylı olarak verilmiştir.

6.2.Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu taşınmazlara ait 3 yıllık değişiklikleri gösterir Aktif ve Pasif Kayıtlarını içerecek şekilde Tapu Takyidatları, ilgili Tapu Müdürlüğü'nden tüm başvurulara rağmen alınamamıştır. Müşteri tarafından 15.03.2024 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

Değerleme konusu gayrimenkuller için kat irtifakı kurulmuş ve yapı kullanma izin belgeleri A1 ve A2 bloklarda alınmış, B1 ve B2 bloklarda ise alınmamış olup bağımsız bölümlerin aylık kira değerleri rapor ekinde detaylı olarak sunulmuştur.

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 taşınmazlar üzerinde değerini veya devrini olumsuz olarak etkileyecek herhangi bir takyidat mevcut değildir.

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 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 a) bendinde belirtildiği üzere "Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü

satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler.” belirtilmiş olup değerlendirme konusu 16124 ada 5 parsel ile 16125 Ada 4 Parsel üzerinde inşa edilmiş mülkiyeti 1/1 hissesi Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ait olan ofis ve dükkan niteliklerinin GYO portföyünde bulunmasında bir sakınca olmayacağı,

- Maddenin 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.” ibaresi yer almakta olup taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir değeri ve devri engelleyen herhangi bir kayıt bulunmadığından GYO portföyünde bulunmasına bir sakınca olmayacağı,

- Maddenin d) bendinde belirtildiği üzere “Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.” ibaresi yer almakta olup taşınmazlar için bağlı bulunduğu belediye ve tapu müdürlüğünde yapılan incelemelerde tüm yasal izinlerinin alınmış, inşaat başlamak için tüm yasal gerekliliğin yerine getirilmiş ve A1 ve A2 blokları için kat mülkiyeti, B1 ve B2 blokları için kat irtifakı kurulduğu tespit edilmiştir. Konu bağımsız bölümlerin yasal belgeler doğrultusunda GYO portföyüne bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

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 66 adet “ofis ve dükkan” olarak projelendirilmiş ve kat irtifakı bu projeye esas olarak tapuya tescil ettirilmiştir.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parseller üzerinde geliştirilmekte olan projede konumlu bağımsız bölümlerin bugün itibari ile kiralanması halindeki değerleri hesaplanmıştır. Projede konumlu olan ofis ve dükkanların özellikleri dikkate alınarak piyasada kiralık olan ya da yakın zamanda kiralamaya konu olmuş emsal araştırmaları sonucunda gayrimenkullerin brüt alan üzerinden aylık kira değer tespiti çalışması yapılmıştır.

7.2. Nihai Değer Takdiri

İşbu rapor; Mülkiyetleri Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'e ait olan ve Tapu kütüğünde Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çukurambar Mahallesi, 16124 ada, 5 parsel ve 16125 ada 4 parsel üzerinde bulunan karma projenin toplam 66 adet “ofis ve dükkan” nitelikli bağımsız bölümlerin mevcut kat irtifakına göre ve tadilat projesine oluşacak brüt alanlara göre aylık piyasa kira değerinin takdiri amacı ile hazırlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların;

Değer Açıklaması	Değer (TL)
Yuvarlanmış Aylık Kira Değeri (TL/Ay) KDV hariç	7.221.000,00
Yedi Milyon İki Yüz Yirmi Bir Bin Türk Lirası	
Yuvarlanmış Aylık Kira Değeri (TL/Ay) KDV dahil	8.665.200,00
Sekiz Milyon Altı Yüz Altmış Beş Bin İki Yüz 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**