



Altunizade Mah. Sırma Perde Sok. Sırma Apt. No:23/2
Üsküdar/İSTANBUL
Tel: (216) 474 03 44 Fax: (216) 474 03 46
bilgi@ygd.com.tr
www.ygd.com.tr

**ANKARA ÇANKAYA
KÜÇÜKESAT MAHALLESİ
2537 ADA 6 PARSEL 1 NUMARALI
BAĞIMSIZ BÖLÜME İLİŞKİN
DEĞERLEME RAPORU**



19.11-411
ARALIK, 2019



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Küçükesat Mahallesi, 2537 ada 6 parsel üzerinde yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı depolu dükkan nitelikli taşınmazın SPK mevzuatı gereği güncel pazar değerinin tespitine yönelik Değerleme Raporudur.
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
RAPOR NUMARASI	19.11-411
RAPOR TARİHİ	25.12.2019

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ

TAPU BİLGİLERİ	Ada/ Parsel	Yüzölçümü, m ²	Cilt No/Sayfa No	Nitelik
	2537/6	651	93/9271	2 Dükkanı ve 12 Mesken Daireli Kargir Apartman
İMAR DURUMU	Ticaret Yolu, ayrıık nizam, 7 kat (21.50 m), İnşaat Cephesi: 14.00 m, Derinliği: 22.00 m, Yan Bahçe Çekme Mesafesi: 3,00 m			
MEVCUT KULLANIM	Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Kavaklıdere Şubesi			

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER

Kdv Hariç Gayrimenkulün Değeri	13.806.000,00 ₺
Kdv Dahil Gayrimenkulün Değeri	16.291.080,00 ₺
Gayrimenkulün Aylık Kira değeri	96.000,00 ₺

İÇİNDEKİLER

1.RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarihi.....	5
1.2 Rapor Numarası.....	5
1.3 Rapor Türü.....	5
1.4 Değerleme Tarihi.....	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar.....	5
1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	5
1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası.....	5
1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	6
1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler.....	6
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	7
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri.....	7
2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri.....	7
2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4 Uygunluk Beyanı.....	8
3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ	9
3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar.....	9
3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar.....	9
3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler.....	14
3.3.1 Pazar Yaklaşımı.....	15
3.3.2 Gelir Yaklaşımı.....	16
3.3.3 Maliyet Yaklaşımı.....	17
4. GENEL, ÖZEL VERİLER	19
4.1 Global Ekonomik Görünüm.....	19
4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm.....	20
4.3 Demografik Veriler.....	23
5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	25
5.1 Bölge Analizi.....	25
5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri.....	28
5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri.....	30
5.4 Kadastral Durum Bilgileri.....	31
5.5 İmar Durum Bilgileri.....	32
5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri.....	34
5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri.....	35
5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri.....	35
5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması.....	37
5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler.....	37
5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	38
5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	38
5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım.....	38
5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	38
5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi.....	38

5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	38
6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI	39
6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri.....	39
6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	39
6.3 Emsal Araştırması	39
6.3.1 Satılık Dükkan Emsal Araştırması.....	39
6.3.2 Kiralık Dükkan Emsal Araştırması.....	40
6.4 Pazar Yaklaşımı İle Değer Takdiri.....	41
6.5 Gelir (Direk Kapitalizasyon) Yaklaşımı Değer Takdiri.....	41
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	42
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması.....	42
7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri..	42
7.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	42
7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	43
8. SONUÇ	44
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	44
8.2 Nihai Değer Takdiri.....	44
RAPOR EKLERİ:	44

1.RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi

25.12.2019

1.2 Rapor Numarası

19.11-411

1.3 Rapor Türü

Bu rapor, Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (bundan sonra Müşteri olarak anılacaktır) talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (bundan sonra Şirket olarak anılacaktır) tarafından; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Küçükesat Mahallesi, 2537 ada 6 parsel üzerinde yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı depolu dükkan nitelikli taşınmazın SPK mevzuatı gereği, güncel pazar durum değerinin tespitine yönelik Değerleme Raporudur.

1.4 Değerleme Tarihi

23.12.2019

1.5 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor şirketimiz Değerleme Uzmanı Banu KAREN, Değerleme Uzmanı Harita Mühendisi Samed YALÇIN ve Değerleme Uzmanı Hasan Serhat BERKLİ tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisi Yılmaz ALUÇ tarafından kontrol edilmiştir.

1.6 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Şirketimizin Yönetim Kurulu Başkanı olan Yılmaz ALUÇ Jeodezi ve Fotogrametri Yüksek Mühendisidir. Arsa Ofisinde Bölge Müdürlüğü, Toplu Konut İdaresi Başkanlığında İstanbul Uygulama Başkanlığı ve Bayındırlık ve İskân Bakanlığında Bakanlık Müşavirliği görevlerinde bulunmuştur. Görev süresince çok sayıda kamulaştırma, arazi geliştirme, konut ve sanayi projelerinde çalışmıştır. Bu arada Değerleme Uzmanlığı lisansını alan Yılmaz ALUÇ şirketimiz kurucu ortaklarından.

1.7 Sözleşme Tarihi ve Numarası

Dayanak Sözleşme, Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Şirketimiz arasında 17.10.2019 tarihinde imzalanan 2019/221 no.lu sözleşmedir.

1.8 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu Rapor, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile İlgili Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	28.12.2018	-	-
Rapor Numarası	18.10-01-315	-	-
	18.10-01-315-R	-	-
Raporu Hazırlayanlar	Mesut Tayanç	-	-
	Hasan Serhat Berkli	-	-
	Elif Özel Görücü	-	-
Raporu Kontrol Edenler	Yılmaz Aluç	-	-
Takdir Edilen Değer (KDV Hariç)	12.768.000,00 ₺	-	-

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; tecrübeli ve uzman kadrosu ile çözüm ortaklığını üstlendiği gerçek ve tüzel kişilerin, gayrimenkul konusunda alacakları tüm kararlarına bilimsel ve fiziki verilere dayalı, doğru ve güvenilir bilgiler ışığında, yön verebilmek amacıyla 24.10.2007 tarihinde kurulmuş, 29.05.2009 tarihinde ISO 9001:2000 Kalite Yönetim Sistemi kriterlerine uygun olarak hizmet verdiğine ilişkin Kalite Sistem Sertifikasını almış ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca, Seri VIII No:35 sayılı Tebliği çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere 24.12.2009 tarihi itibarıyla, Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesine alınmış ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nca "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" çerçevesinde Değerleme Hizmeti vermek üzere 08.12.2011 tarih ve 4480 sayılı kararı ile Değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiş bir Anonim Şirkettir. Şirket Merkezi, İstanbul Üsküdar İlçesi, Altunizade Mahallesi, Sırmaperde Sokak Sırma Apartmanı No:23/2 adresindedir. Şirketimiz internet adresi www.ygd.com.tr olup, şirketimize ilişkin detaylı bilgilere bu siteden ulaşılabilir.

2.2 Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Bilgileri

Müşteri Unvanı: Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi: Şerifali Mahallesi Bayraktar Bulvarı Nutuk Sokak No:4 Ümraniye/İSTANBUL

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışmada, müşteri talebi kapsamında, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Küçükesat Mahallesi, 2537 ada 6 parsel üzerinde yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı depolu dükkan nitelikli taşınmazın SPK mevzuatı gereği, güncel pazar durum değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır. Müşteri talebi doğrultusunda kira değeri takdiri yapılmıştır.

2.4 Uygunluk Beyanı

- Müşteri tarafından Şirket'e sunulan belgeler esas alınarak ilgili makamlar nezdinde Rapor'un ilgili bölümünde belirtilen tarih itibariyle yapılan inceleme ve araştırmalar, ekonomi ve piyasa koşulları dikkate alınarak yapılan analizler ve sonuçlar tüm verilerin doğru olduğu kabulüne dayanarak gerçekleştirilmiş, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup tarafsız ve önyargısız olarak hazırlanmıştır.
- İlgili resmi kurumlarda gerekli araştırmalar yapılmış, mülk bizzat incelenmiştir.
- Değerleme raporu Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.
- Raporu hazırlayan değerlendirme uzmanlarının, değerlendirme konusu mülkle herhangi bir ilgisi ve önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme çalışmaları ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme uzmanları, mülkün yeri ve raporun içeriği konusunda deneyimlidir.

Rapor, Müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, bir nüshası şirketimizde kalmak üzere dört nüsha olarak sınırlı sayıda üretilmiştir. Hiçbir zaman Şirketimiz'in yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir. Müşteri talebi doğrultusunda bağımsız bölüme yönelik kira değeri tespiti istenmiştir.

3. DEĞERLEME TANIM VE İLKELERİ

3.1 Raporda Kullanılan Kısaltmalar

KISALTMALAR

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket	Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları
TAKS	Taban Alanı Katsayısı
KAKS	Kat Alanı Kat Sayısı
E	Emsal
Hmax	Maksimum Yapı Yüksekliği

3.2 Değerleme Çalışmasında Esas Alınan Standartlar

Bu Rapor'da yer alan değerlendirme çalışmaları, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III, 62.3 numaralı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliği" ve 01.02.2017 tarih 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" Hükümlerince, Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Çalışmanın dayandığı Standartlara özetle yer verilmiştir.

Değer Esasları

Değer esasları (bazen değer standartları olarak nitelendirilir) raporlanan değer dayandığı temel dayanakları tanımlamaktadır. Değer esası(ları)nın değerlendirme görevinin şartlarına ve amacına uygun olması, değerlemeyi gerçekleştirenin yöntem, girdi ve varsayım seçimi ile nihai değer görüşüne etki edebildiği veya yön verebildiği için büyük önem arz etmektedir.

- UDS'de, aşağıdaki UDS tanımlı değer esaslarının yanı sıra, ülkelerin bireysel hukuk mevzuatında tanımlanmış veya uluslararası sözleşmelerle kabul edilip benimsenmiş UDS tanımlı olmayan değer esaslarının dar kapsamlı bir listesine de yer verilmektedir:

UDS tanımlı değer esasları:

1. Pazar Değeri
- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.
 - Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

- “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.
- “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır.
- “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır.
- “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.
- “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.
- “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

- “Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir.
 - “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.
 - “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.
- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarırken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
- Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaları gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen

girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.
- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Varsayılan Kullanım

- Varsayılan kullanım, bir varlığın veya yükümlülüğün kullanılma koşullarını tarif eder. Farklı değer esasları belirli bir varsayımın kullanılmasını gerektirebilir veya birden fazla değer varsayımının dikkate alınmasına müsaade edebilir. Değerin bazı temel dayanaklarına aşağıda yer verilmektedir:
 - En verimli ve en iyi kullanım,
 - Cari kullanım/mevcut kullanım,
 - Düzenli tasfiye,
 - Zorunlu satış.

Varsayılan Kullanım– En Verimli ve En İyi Kullanım

- En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır.
- En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Cari kullanımdan farklılık söz konusu ise, bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımına dönüştürülmesine ilişkin maliyetler değeri etkileyecektir.
- Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.
- Varlığın grubun toplam değerine katkısının göz önüne alınmasını gerektiren durumlarda, söz konusu varlığın tek başına değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağı en verimli ve en iyi kullanım, bir varlık grubunun parçası olarak değerlemeye tabi tutulması halinde sahip olacağından farklı olabilir.

➤ En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

- Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,
- Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,
- Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır.

2. Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

3. Makul Değer

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

4. Yatırım Değeri/Bedeli

Yatırım değeri bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecek sahibi için bir varlığın değeridir.

5. Sinerji Değeri

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Oluşan sinerji sadece belirli bir alıcı için geçerli ise, sinerji değeri, varlığın sadece belirli bir alıcıya yönelik değer ifade eden niteliklerini yansıtacağından, pazar değerinden farklı olacaktır. İlgili hakların toplamının da üzerindeki ilave değer genellikle "birleşme değeri" olarak nitelendirilir.

6. Tasfiye Değeri

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

Diğer değer esasları (dar kapsamlı):

1. Gerçeğe Uygun Değer (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)

UFRS 13'de gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat olarak tanımlanmaktadır.

2. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü - OECD)

OECD tarafından Gerçeğe Uygun Pazar Değeri açık pazardaki bir işlemde istekli bir alıcının istekli bir satıcıya ödeyeceği fiyat olarak tanımlanmaktadır.

3. Gerçeğe Uygun Pazar Değeri (ABD Devlet Gelirleri Dairesi)

ABD vergi uygulamaları amacına ilişkin olarak, gerçeğe uygun pazar değeri, malvarlığının, alış veya satış baskısı altında olmayan ve işlemle ilgili gerçekler hakkında makul seviyede bilgi sahibi, istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında el değiştireceği fiyattır.

4. Gerçeğe Uygun Değer (Yasal)

Birçok ulusal, bölgesel ve yerel kurum ve kuruluş Gerçeğe Uygun Değeri yasalar bağlamında bir değer esası olarak kullanmaktadır. İlgili tanımlar birbirlerinden önemli ve/veya anlamlı ölçüde farklılaşabilmekte ve yasal bir işlemde veya mahkemeler tarafından geçmiş davalara ilişkin olarak verilen kararlardan kaynaklanabilmektedir.

3.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Yöntemler

- Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:
 - Pazar Yaklaşımı,
 - Gelir Yaklaşımı, ve
 - Maliyet Yaklaşımı.
- Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.
- Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:
 - Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
 - Olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
 - Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
 - Yöntem (ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

- Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

3.3.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması, durumlarında pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri). Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlendirme gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlendirme gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

3.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklmeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

Değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

3.3.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. *Katılımcıların* değerlendirme konusu *varlıkla* önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir *varlığı* yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve *varlığın*, *katılımcıların* değerlendirme konusu *varlığı* bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, *varlığın* doğrudan gelir yaratmaması ve *varlığın* kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması durumlarında maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma *önemli ve/veya anlamlı ağırlık* verilmesi *gerekli görülmektedir*.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir *varlığın* maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer *varlığın* aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: *varlığın* değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Maliyet unsurları *varlığın* türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve değerlendirme tarihi itibarıyla *varlığın* ikamesi/yeniden oluşturulması için gerekli olacak direkt (malzemeler ve işçilik) ve endirekt maliyetleri (nakliye maliyetleri, kurulum maliyetleri, tasarım, izin, mimari, yasal vb. profesyonel hizmet maliyetleri, komisyonlar vb. diğer ücretleri, genel üretim giderleri, vergiler, alınan borçlara ilişkin faizler vb. finansman maliyetleri, *varlığı* oluşturana ait kâr marjı/girişimci kârı) içermesi *gerekli görülmektedir*.

“Amortisman” kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerlendirme konusu *varlığın* maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir *varlığı* oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir.

Taşınmaz Mülkiyet Hakları

Mülk hakları normalde devletler tarafından veya bireysel anlamda hukuk *mevzuatında* tanımlanır ve yerel veya ulusal yasalarla düzenlenir.

Taşınmaz mülkiyet hakları, arsa ve binaların mülkiyet, yönetim, kullanma veya işgal hakkıdır. Üç temel hak türü bulunmaktadır:

- Arazinin tanımlanmış herhangi bir alanı üzerindeki birinci derece haklar. Burada hak sahibi, ikinci derece haklar ve yasal kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla, arsa ve üzerindeki binaların tüm mülkiyet ve yönetim haklarının mutlak sahibidir.
- Arsa veya binaların tanımlanmış alanları için, belirli bir süre boyunca, örneğin bir kira sözleşmesi kapsamında, münhasır sahiplik ve yönetim gibi sahiplik hakları veren ikinci derece haklar. (intifa hakkı, üst hakkı, vb.)
- Bir arsayı veya binaları münhasır sahiplik veya yönetim hakkı sağlanmaksızın kullanma hakkı, örneğin arsadan geçiş veya sadece belirli bir faaliyet için kullanma hakkı.(geçit hakkı vb.)

Geliştirme Amaçlı Mülk

Geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- Binaların inşaatı,
- Altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- Daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- Mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- Nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi,
- Nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

4. GENEL, ÖZEL VERİLER

4.1 Global Ekonomik Görünüm

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Kasım 2019'da yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2018, 2019 ve 2020 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC	Japonya
IMF	2018	3,6	1,9	2,9	1,1	2,3	6,8	6,6	0,8
	2019	3,0	1,2	2,4	0,9	1,1	6,1	6,1	0,9
	2020	3,4	1,4	2,1	2,0	1,9	7,0	5,8	0,5
OECD	2018	3,6	1,9	2,9	1,1	2,3	6,8	6,6	0,8
	2019	2,9	1,2	2,3	0,8	1,1	5,8	6,2	1,0
	2020	2,9	1,1	2,0	1,7	1,6	6,2	5,7	0,6
Dünya Bankası	2018	3,0	1,8	2,9	1,1	2,3	7,2	6,6	0,8
	2019	2,6	1,2	2,5	1,5	1,2	7,5	6,2	0,8
	2020	2,7	1,4	1,7	2,5	1,8	7,5	6,1	0,7

Kaynak:
 IMF 2019 Ekim ayı Görünüm Raporu
 OECD 2019 Kasım ayı Görünüm Raporu
 Dünya Bankası 2019 Haziran ayı Görünüm Raporu

2019 yılında 2018 yılına göre büyüme oranlarında düşüş beklenmektedir.

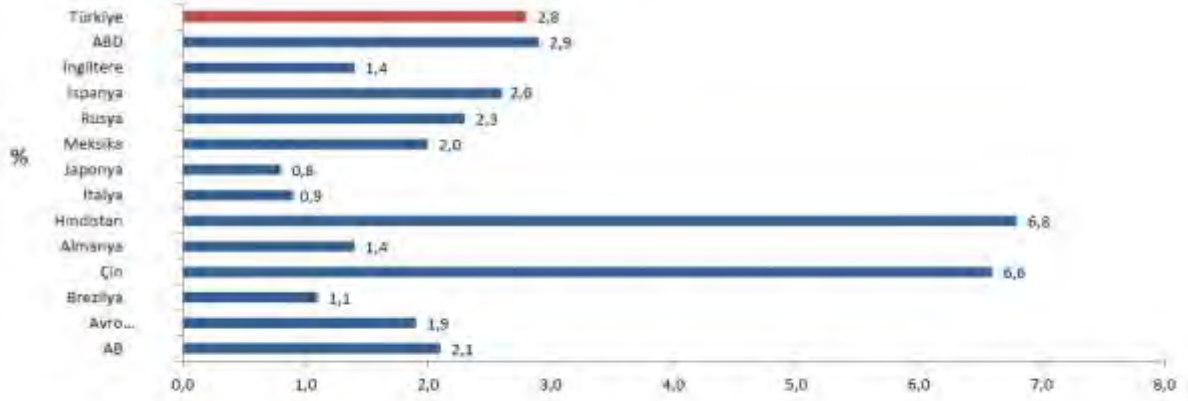
Mal Ticaretine İlişkin Tahminler (%)						
	Yıllar	İhracat		İthalat		Dünya Ticaret Hacmi
		Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	Gelişmiş Ekonomiler	Yükselen Ekonomiler	
IMF*	2018	3,1	3,9	3,0	5,1	3,6
	2019	0,9	1,9	1,2	0,7	1,1
	2020	2,5	4,1	2,7	4,3	3,2
DTÖ	2018	2,1	3,5	2,5	4,1	3,0
	2019	0,4	2,1	1,6	1,1	1,2
	2020	2,2	3,4	1,2	4,3	2,7

*IMF tarafından yapılan tahminler mal ve hizmet ticaretini kapsamaktadır.
 Kaynak: IMF (Ekim 2019), DTÖ (Ekim 2019)

Dünya Ticaret Örgütü (DTÖ) tahminlerine göre, dünya ticaret hacmindeki büyüme hızının 2019 yılında yavaşlayarak %3'den %1,2 'ye ineceği, 2020 yılında ise %2,7 seviyesine çıkacağı öngörülmektedir.

4.2 Ulusal Ekonomik Görünüm

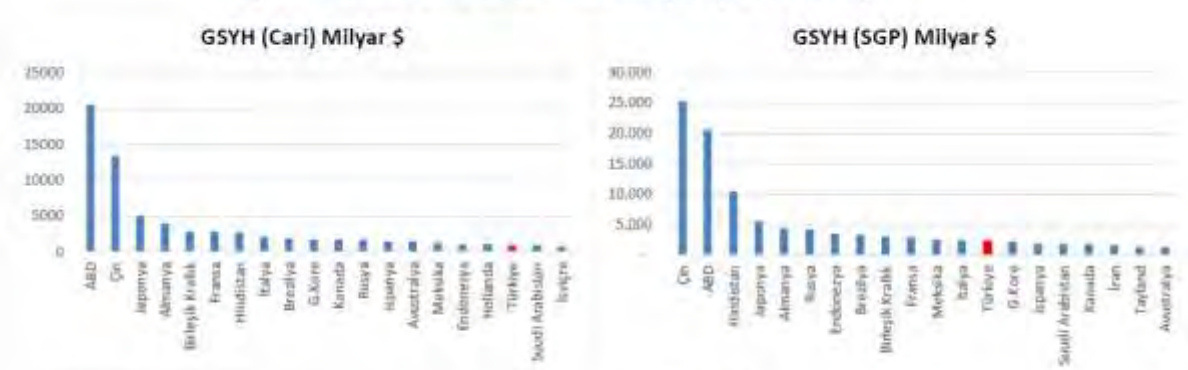
T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Kasım 2019'da yayımladığı ekonomik görünümüne göre Türkiye ekonomisi 2018 yılında %2,8'lik büyüme performansı sergilemiştir.



Kaynak: TÜİK, IMF

2018 yılı itibarıyla cari GSYH sıralamasına göre Türkiye Dünya'nın 18., Avrupa'nın 7. büyük ekonomisidir.

(Cari ve Satın Alma Gücü Paritesine (SGP) Göre GSYH)



Kaynak: TÜİK, IMF

Kaynak: IMF

Türkiye ekonomisi 2019 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %1,5 oranında daralmıştır.

2003-2018 döneminde Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,5 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2018 yılında, 2002 yılına göre yaklaşık 3 kat artarak 3.581 dolardan 9.693 dolara yükselmiştir.

Satın Alma Gücü Paritesine (SGP) göre, 2018'de kişi başı GSYH, 28.384 dolara yükselmiştir.



2019 Ağustos ayında işsizlik oranı % 14,0 iken; mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı ise %14,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD’de %3,7 (Ağustos), AB(28)’de %6,2 (Ağustos), Avro Bölgesi’nde %7,4 (Ağustos), Almanya’da %3,1 (Ağustos), Fransa’da %8,5 (Ağustos) ve İtalya’da %9,5 (Ağustos) düzeyinde bulunmaktadır.

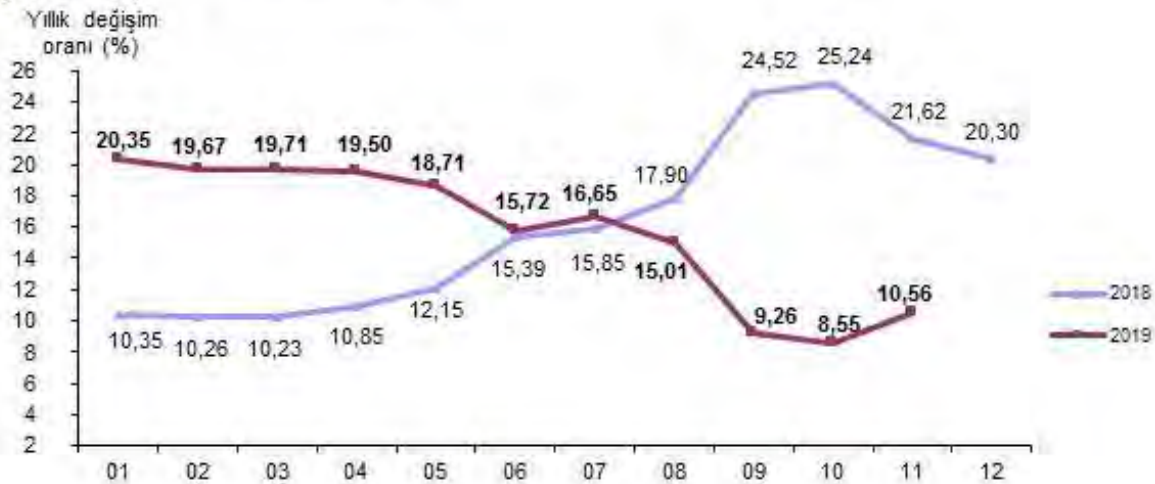
Yurt içi üretici fiyat endeksi (Yİ-ÜFE), 2019 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %0,08 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre %6,63 bir önceki yılın aynı ayına göre %4,26 ve on iki aylık ortalamalara göre %19,68 artış göstermiştir.

Yurt içi üretici fiyat endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre değişim oranı, Kasım 2019
[2003=100]



TÜFE’de (2003=100) 2019 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %0,38, bir önceki yılın Aralık ayına göre %11,01, bir önceki yılın aynı ayına göre %10,56 ve on iki aylık ortalamalara göre %15,87 artış gerçekleşmiştir.

Tüketici fiyat endeksi, Kasım 2019
[2003=100]

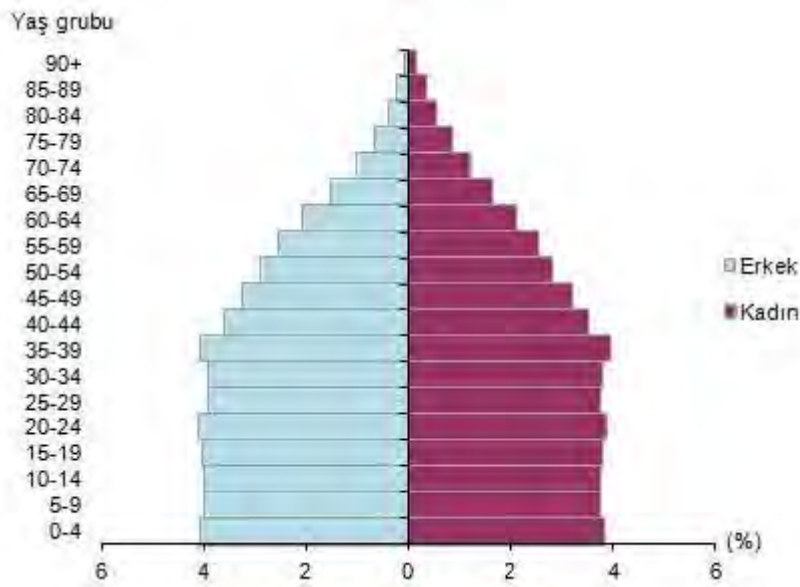


4.3 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2018 yılı verilerine göre Türkiye nüfusu 82.003.882 kişi olarak açıklanmıştır. Toplam nüfusun %50,2'sini erkekler (41.139.980), %49,8'ini ise kadınlar (40.863.902) oluşturmaktadır.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2017 yılında %92,5 iken, bu oran 2018 yılında %92,3'e gerilemiş, belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,7 olarak gerçekleşmiştir. Yıllık nüfus artış hızı ise 2017 yılında %12,4 iken, 2018 yılında %14,7 olarak açıklanmıştır.

Nüfus piramidi, 2018 (Kaynak: TÜİK)



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfus 2018 yılında bir önceki yıla göre sayısal olarak %1,4 artmıştır. Buna göre, çalışma çağındaki nüfusun oranı %67,8; çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %23,4; 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %8,8 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,4'ünün ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 67 bin 724 kişi ile en çok nüfusa sahip olan ildir. Bunu sırasıyla; 5 milyon 503 bin 985 kişi ile Ankara, 4 milyon 320 bin 519 kişi ile İzmir, 2 milyon 994 bin 521 kişi ile Bursa ve 2 milyon 426 bin 356 kişi ile Antalya takip etti. Bayburt ise 82 bin 274 kişi ile en az nüfusa sahip olan ilimizdir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2017 yılına göre 2 kişi artarak 107 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 900 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz olmaya devam etmektedir. Bunu sırasıyla; 528 kişi ile Kocaeli ve 360 kişi ile İzmir takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli olarak açıklanmıştır.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 57, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 310 olarak gerçekleşmiştir.

2010-2018 yılları arasındaki nüfus bilgileri Türkiye geneli (toplam) ve en kalabalık 5 şehir için aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi									
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Toplam	73.722.988	74.724.269	75.627.384	76.667.864	77.695.904	78.741.053	79.814.871	80.810.525	82.003.882
İstanbul	13.255.685	13.624.240	13.854.740	14.160.467	14.377.018	14.657.434	14.804.116	15.029.231	15.067.724
Ankara	4.771.716	4.890.893	4.965.542	5.045.083	5.150.072	5.270.575	5.346.518	5.445.026	5.503.985
İzmir	3.948.848	3.965.232	4.005.459	4.061.074	4.113.072	4.168.415	4.223.545	4.279.677	4.320.519
Bursa	2.605.495	2.652.126	2.688.171	2.740.970	2.787.539	2.842.547	2.901.396	2.936.803	2.994.521
Antalya	1.978.333	2.043.482	2.092.537	2.158.265	2.222.562	2.288.456	2.328.555	2.364.396	2.426.356

(Kaynak: TÜİK)

5. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

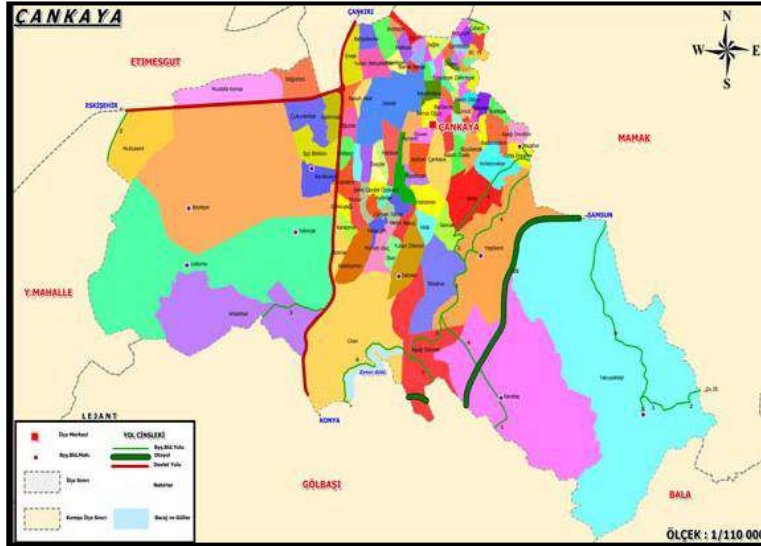
5.1 Bölge Analizi

Ankara: Ankara İli, Doğu yönünde Kırşehir ve Kırıkkale, Batı yönünde Eskişehir, Kuzey yönünde Çankırı, kuzeybatı yönünde Bolu ve Güney yönünde Konya ve Aksaray illeri ile çevrili, 26.897 km² yüzölçümüne sahip il'dir. Ankara ili; Merkez ilçe ile birlikte 25 ilçeden (Akyurt, Altındağ, Ayaş, Balâ, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Evren, Gölbaşı, Güdül, Haymana, Kalecik, Kazan, Keçiören, Kızılcahamam, Mamak, Nallıhan, Polatlı, Pursaklar, Sincan, Şereflikoçhisar, Yenimahalle) meydana gelmiştir.



Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve buna paralel olarak il de günümüzde Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmasına rağmen, nüfusunun sadece %3'ü köylerde, %70'i ise il merkezinde yaşar. 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 ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitimli nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. İlin ulaşım altyapısı başkent eksensidir; buradan otoyollar, demiryolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

Çankaya, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzey batısındaki Yukarı Sakarya Bölümü'nde yer alır. Çankaya'nın doğu ve kuzey doğusunda yine Ankara İli'ne bağlı Mamak ve Altındağ, güneyinde Gölbaşı, batısında ise Yenimahalle ilçeleri bulunur. Çankaya, Orta Anadolu'nun düzlükleri ortasında kayalık bir alanda kurulmuştur. Bu kayalık alan, artık kentin merkezinde küçük bir ada niteliğindedir. Bu adayı yükselttiler çevreler, ortada bir çanak bırakırlar. Eskiden bataklık olan bu çanak, Cumhuriyet döneminde kurutularak yerleşime açılmıştır.



Engelibeli bir araziye yerleşmiş olan ilçenin denizden yüksekliği yaklaşık 870 metredir. İlçenin önemli dağları doğu yönünde yer alır. Ankara'nın Elmadağ ilçesine adını veren Elmadağ'ın Çaldağ Tepesi bunlardan birisidir. İlçenin doğu yönünü zirvesi 1800 metreyi bulan dağlar kaplarken kuzey ve batısını Ankara Ovası'nın düzlükleri oluşturur. Örneğin, Bahçelievler Emek Mahallesi'nde yer alan Atatürk Orman Çiftliği bu ova üzerinde kurulmuştur.

İlçenin kuzeydoğusunda, içinde Hatip Çayının yer aldığı Kayaş Vadisi kent merkezine kadar uzanır. Dikmen Vadisi ve Portakal Çiçeği Vadisi gibi yeni projelerle de ilçenin bir ticaret, turizm ve kültür merkezi haline getirilmesi için çalışmalar yapılmaktadır. Ova özelliği taşıyan düzlükler içinde önceden akarsu yatağı olan dereler vardır. Suları kurutulmuş çukur alanlar durumunda olan bu dereler, ıslah edilmiş ve üzerleri kapatılmıştır. Günümüzde üzerinden önemli bulvar ve yolların geçtiği bu dereler İncesu Deresi, Bülbül Deresi, Araplar Deresi, Kavaklıdere ve Cevzlidere'dir. İlçenin en önemli akarsuyu olan İmrahor Deresi, Kavaklıdere, Küçükesat, Seyranbağları, Topraklı ve Cebeci semtlerinden sonra Altındağ ilçesine geçer, İncesu Çayı ile birleşerek Ankara Çayına karışır. İlçede yer alan tek göl Eymir Gölüdür. Kent merkezine 15 kilometre uzaklıktadır. Gölbaşı ilçesinde yer alan Mogan Gölünün kuzeydoğusunda yer alır. Uzunluğu 5 kilometre, eni 300 metre civarındadır. Derinliği 1012 metre civarında değişen gölün suyu tatlıdır. Çevresinde tesislerin yer aldığı gölde balık üretilmektedir. İlçenin ormanlık alanı, Elmadağ, Eymir Gölü ve Çal Dağı arasında yer alan meşelikler ve Oran şehrindeki ormanlık alanıdır.

İlçede karasal iklim hüküm sürmektedir. Kışları soğuk ve kar yağışlı, yazları sıcak ve kuraktır. Kışları kuru bir ayaz görülür. İlkbahar mevsiminde kırkikinci olarak adlandırılan yükselim yağışları düşer. İç Anadolu Bölgesi'nde Türkiye'nin en az yağış alan bölümü olduğu için ilçede yılın üçte biri güneşli geçer. Ankara il merkezi'nin yıllık yağış ortalaması 404,5 milimetredir. En çok yağış 51,8 mm ile mayıs ayında düşerken, en az yağış 14,4 mm ile ağustos ayında düşer.

Çankaya'nın nüfusu 2018 sayımlarına göre 920.890 kişidir. Nüfusun 442.513'ü erkek; 478.377'si kadındır.

İlçe Ankara'nın merkezinde bulunmaktadır. Ankara Şehirlerarası Otobüs Terminali ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır. İlçe içi ulaşımı kolaylaştıran üç adet faal, iki adet de inşaat halinde olan metro vardır. Metro güzergâhları Dikimevi - Söğütözü, Kızılay - Kuru, Kızılay - Batıkent, Batıkent - Törekent, Kızılay - Gazino, Kızılay - Esenboğa Havalimanı hatları üzerinde konumlanmıştır. Bu metrolar Çankaya'yı, Yenimahalle, Altındağ, Etimesgut, Sincan, Keçiören, Pursaklar, Çubuk ilçelerine bağlar. Yapımına 1992 yılında başlanan Ankaray metrosundan Ankara Şehirlerarası Otobüs Terminali'ne direkt geçiş vardır. Sincan-Kayaş Banliyö Tren Hattı'nın ilçe üzerinden geçen istasyonları mevcuttur. İlçeye hava kuzey yolu ile ulaşımı şehir merkezine 28 km mesafede bulunan, Çankaya'nın kuzeydoğusundaki Esenboğa Uluslararası Havalimanı ile mümkündür.

5.2 Konumu ve Çevresel Özellikleri

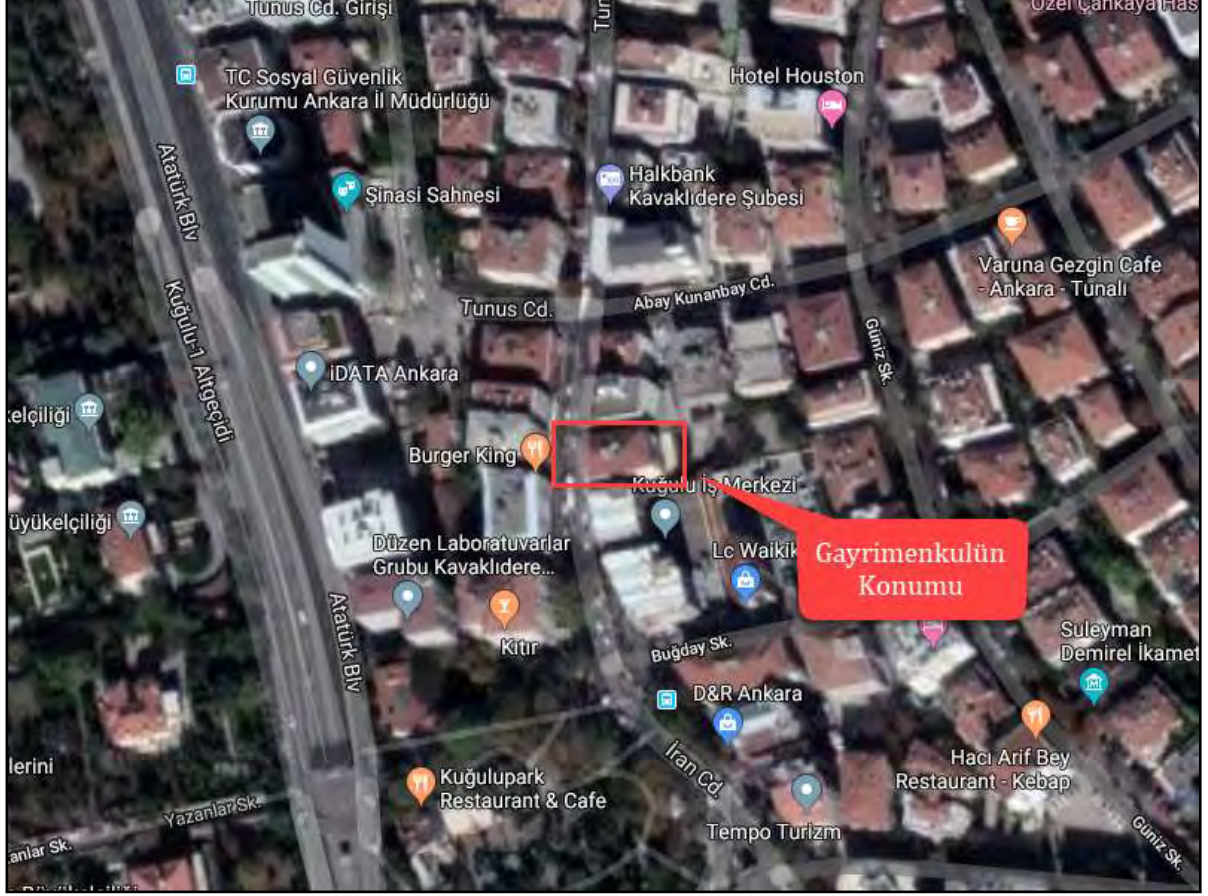
Rapora konu gayrimenkul Ankara İli, Çankaya İlçesi, Barbaros Mahallesi, Tunalı Hilmi Cad. No: 121/B adresinde konumlu olan Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. Kavaklıdere Şubesi'dir. Gayrimenkul yaklaşık 39,903187 derece enlem ve 32,860574 derece boylam koordinatlarında yer almaktadır.

Gayrimenkulün bulunduğu bölgede altyapı ve ulaşım sorunsuz olup; bölgenin her türlü altyapı hizmeti belediye tarafından karşılanmaktadır.



Bölgede hakim doku konut alanı olmakla birlikte; zemin katları ticari amaçlı kullanılan yüksek katlı yapıların olduğu gözlemlenmiştir. Bölgede ticari potansiyel; Tunalı Hilmi Caddesi ve Atatürk Bulvarı üzerinde yoğunlaşırken; ticari potansiyeli restoranlar, fotoğrafçılar, çiçekçiler vb. türde faaliyet gösteren işletmeler oluşturmaktadır. Bölge halkının her türlü ihtiyacına cevap verecek, aktif olarak çalışan dükkanlar yürüme mesafesinde yer almaktadır. Bölge geçmişten bu yana konut ve yatırım amaçlı, orta ve üst gelir grubu tarafından tercih edilmektedir. Bölge konut ve işyeri fonksiyonlu olarak gelişmiş olup; Bölgede daha çok zemin+4 katlı eski yapılar göze çarpsa da, yüksek katlı, iş merkezi, site ve apartman tarzı yeni yapılarında bulunmaktadır.

Bölgenin şehir merkezinde yer alması ve birçok sosyal donatılara yakın mesafede konumlu olması sebebiyle, son dönemde, bölgeye olan talebin arttığı gözlemlenmektedir. Gayrimenkulün yakın çevresinde; İspanya Büyük Elçiliği, Kuşulu Parkı, Teğmen Kalmaz İlk Okulu yer almaktadır.



Gayrimenkulün ana arterlere uzaklığı; Değerleme konusu gayrimenkul Atatürk Bulvarı'na yaklaşık 150 m mesafededir. Kızılay Meydanı'na yaklaşık 2,2 km mesafededir. Değerleme konusu gayrimenkul Ankara-Eskişehir Karayoluna yaklaşık 4 km mesafededir.

5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri

Gayrimenkule ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 29.11.2019 tarihinde Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden alınmıştır.

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ					
Kayıt Oluşturan: SİMBER AYTUNA				Tarih: 29/11/2019 15:58	
MakbuzNo	DokümanNo	BeyanNo			
1831191394413	20191129-824-F02065	139441			
Taşınmaz Tipi:	Bağımsız Bölüm	Ada / Parsel:	2537/6		
Taşınmaz ID:	287672	AT Yüzölçümü (m²):	651.00		
İl / İlçe	ANKARA/ÇANKAYA	Taşınmaz Nitelik:	DEPOLU DÜKKAN		
Kurum Adı:	Çankaya TM	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN/1		
Mahalle / Köy Adı:	KÜÇÜKESAT	Bağımsız Bölüm Tipi:	Kat Mülkiyeti		
Mevki:		Arsa Pay / Payda	39/128		
Cilt / Sayfa	93/9271	Ana Taşınmaz Nitelik	2 DÜKKANI VE 12 MESKEN DAİRELİ KARGIR APARTMAN		
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa	40/456		
Taşınmaz (Şerh / Beyan / İrtifak)					
Tip	Ş.B.İ. Metin	Malik/Lehtar	Tesis İşlem	Terkin İşlem	
Beyan	YÖNETİM PLANI				
Mülkiyet					
SistemNo	Malik	Tip / İştirakNo	Pay / Payda	Tesis İşlem	Terkin İşlem
2039932	(SN:10312) VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VKN:9220083345	Paylı Mülkiyet /	1 / 1	Çankaya 4 Bölge(Kapatıld) TM Satış Yev. 16262 Tarih: 30/12/2004	

5.4 Kadastral Durum Bilgileri

Anataşınmaz Ankara İli, Çankaya İlçesi, Küçükesat Mahallesi, 2537 ada 6 parsel numarası ile kayıtlıdır. “2 Dükkan ve 12 Mesken Daireli Kargir Apartman” vasıflı olan parsel 651,00 m² yüzölçümüne sahiptir.



5.5 İmar Durum Bilgileri

Çankaya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre rapora konu taşınmazın konumlu olduğu 2537 ada 6 parsel, Küçükmesat Kat Rejimi Planlarında yer almakta olup, "Ticaret Yolu", ayırık nizam, 7 kat (21.50 m), komşu parsellerdeki yapılara yaklaşma sınırı: 3,00 m, inşaat cephesi: 14.00 m, derinliği: 22.00 m olarak planlanmıştır.



5.6 Proje ve Ruhsat Bilgileri

Tarafımıza ibraz edilen tapu senedi ile değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada /parsel bazında yerinin doğruluğu imar planının zemine aplike edilmesinden, bağımsız bölüm bazında yerinin doğruluğu ve kullanım alanlarının mimari projesi ile uyumlu olup olmadığı ise ankaya Belediyesi İmar Arşivinde ve ankaya Tapu Müdürlüğünde değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu anataşınmaza ait 10.10.1995 onay tarihli tadilat mimari projesi incelenmek suretiyle tespit edilmiştir.

ankaya Tapu Müdürlüğü'nde değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu anataşınmaza ait 22.10.1969 ve 30.01.1969 onay tarihli mimari projeleri ile 10.10.1995 onay tarihli tadilat mimari projesi incelenmiştir. Mimari proje göre taşınmazın kat ve konum olarak projesi ile uyumlu olduğu ancak alansal olarak farklı olduğu tespit edilmiştir.

ankaya Belediyesi İmar Arşivinde incelenen dosyasında konu gayrimenkulün yer aldığı binaya ilişkin ruhsat ve yapı kullanma izin belgeleri aşığıdaki gibidir.

- 13.08.1968 tarih ve A/598 sayılı yeni yapı ruhsatı,
- 01.10.1969 tarih ve B/501 sayılı tadilat yapı ruhsatı,
- 09.12.1969 tarih ve B/567 sayılı tadilat yapı ruhsatı,
- 02.11.1995 tarih ve bila sayılı tadilat yapı ruhsatı (Dosyasında bulunamamıştır.),
- 08.12.1969 tarih ve 69/49 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- 02.02.1970 tarih ve 70/7 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- 20.05.1996 tarih ve 211/96 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi.

Söz konusu belgeler uyarınca, yol kotu altındaki kat sayısı 1, yol kotu üstündeki kat sayısı 7 olmak üzere toplam 8 katlıdır. Binada 2 adet dükkan, 10 adet mesken olmak üzere, toplam 12 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup ortak alanları dahil toplam 3.074,00 m² inşaat alanlıdır.

➤ Yapı Kayıt Belgeleri

Rapora konu taşınmaz için 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16. Maddesi kapsamında 30.06.2019 tarih KDCHN121 belge numarası ile yapı kayıt belgesi alınmış olup toplam kapalı alanı 997,00 m² olarak tescil edilmiştir. Daha sonra 1 nolu bağımsız bölüme yönelik kullanım alanı güncellemesi yapılmış ve 19.12.2019 tarih 5RUBN2VZ belge numarası ile yapı kayıt belgesi alınmış olup toplam kapalı alanı 1.062,00 m² olarak güncellenmiştir.

02.01.2019 tarih 30643 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)’nde değişiklik yapılmasına dair Tebliğin 22. Maddesinin (b) bendine göre “3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16. Maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.” maddesine istinaden **değerleme çalışmasında yapı kayıt belgesinde tescil edilen 1.062.00 m² kapalı alan dikkate alınmıştır.**

Mimari projesi ile mevcut durumda tespit edilen alansal farklılık 19.12.2019 tarih 5RUBN2VZ belge numarası ile alınan yapı kayıt belgesi ile yasal hale getirilmiştir.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümün ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

Mimari proje, ruhsat, iskan ve yapı kayıt belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

5.7 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkul 29.06.2001 tarihli “Yapı Denetim Kanunu’ndan” önce inşa edilmiş olması sebebi ile yapı denetim firmasından muaftır.

5.8 Tanımı, Yapısal ve Teknik Özellikleri

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Küçükesat Mahallesi sınırları içindeki 2537 ada 6 parsel üzerinde; 121 numaralı Apartmanı’nın, bodrum, zemin ve 1. normal katında yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı ve 121/B kapı numaralı, depolu dükkan nitelikli gayrimenkuldür.

Parsel üzerinde yer alan yapı 651,00 m² yüzölçümlü arsa üzerine, onaylı mimari projesine göre betonarme yapı türünde (3/B) inşa edilen ve toplam 12 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Yapı bodrum, zemin ve 6 normal kat olmak üzere toplam 8 kattan oluşmaktadır. Taşınmaz, 4. derece deprem bölgesinde yer almakta olup, binada gözle görülen depremsel bir hasar tespit edilmemiştir. Kat irtifakına esas mimari projesine göre; bodrum katta; kalorifer dairesi, sığınak, hizmet odası, vb. ortak alanlar, 1, 2 nolu dükkanlar ve 5 nolu meskene ait depolar, zemin katta; bina girişi, 1 ve 2 nolu dükkanlar, 1. normal katta 1 nolu dükkan ve diğer her normal katta ikişer adet mesken yer almaktadır.

Binanın dış cephesi, bina girişinin olduğu ön cephede dekoratif dış cephe kaplaması ile kaplı, diğer cephelerde sıva üzeri silikon esaslı cephe boyası ile boyalıdır. Bina giriş kapısı demir doğramadır. Bina merkezi sistem doğal gazlı kalorifer ile ısıtılmaktadır. Bina girişi zemin kattan, binanın güney cephesinden sağlanmaktadır. Binada asansör mevcut olup, otopark mevcut değildir.

Değerlemeye konu taşınmaz bodrum, zemin ve 1. normal kat alanlarında yer alan 1 bağımsız bölüm ve 121/B kapı nolu depolu dükkanır. Dükkana giriş zemin kattan ve güney cephesinden sağlanmaktadır. Aynı zamanda binanın kuzeybatı cephesinden sağlanan kendi ayrı girişi de mevcut olup, bu cepheden Tunalı Hilmi Caddesine yaklaşık, 9.00 m cepheli konumda yer almaktadır. Dükkan zemin katta kuzeybatı, kuzey ve doğu yönlerine, 1. normal katta ise tüm yönlerde cepheledir.

Mimari projesine göre taşınmazın bodrum katı brüt 218,00 m², zemin katı brüt 366,00 m², 1. normal katı 328,00 m²'dir. Taşınmaz toplamda 912,00 m² brüt alana sahiptir.

Mahallinde yapılan ölçümlere göre ise bodrum katı brüt 218 m², zemin katı 394 m², 1. normal katı ise 450 m²'dir. Toplamda taşınmaz 1.062,00 m²'dir. Mevcut durumda bodrum kat depo hacminden, zemin kat dükkan ve 3 adet wc hacimlerinden, 1. normal kat dükkan hacminden oluşmaktadır. Taşınmazın giriş kapısı alüminyum doğramadan imal edilmiş camekanlı kapıdır. Zeminleri laminant parke ve seramik döşemedir. WC hacimlerinde duvarlar seramik kaplama, diğer tüm duvarlar alçı sıva üzeri, saten boya ile boyalıdır. Mutfakta laminant dolaplar ve mermerit tezgah mevcuttur. Dükkan içi merdivenler mermer kaplama ve merdiven korkulukları krom kaplamadır. Dükkan iç kapıları ahşap panel ve alüminyum doğramadır. Pencere doğramaları PVC doğramadır. Doğal gazlı merkezi sistem kalorifer ile ısıtılan gayrimenkulün petekleri tamdır. İşçilik ve malzeme orta kalite düzeyindedir.

5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması

Yapılan incelemelerde değerlemeye konu taşınmazın vaziyet planındaki yeri, katı, kattaki konum açısından projesine uygun olduğu ancak onaylı mimari projesine göre alansal farklı olduğu tespit edilmiştir. Yapılan tespitler aşağıdaki gibidir.

- Zemin katta dükkan girişine göre sol tarafa (kuzey cephesi) doğru kullanım alanı genişletilmiştir.
- 1. Katta kuzey cephede yer alan balkon alanları teras alanı olarak değiştirilmiş, doğu (arka) cephesinde ise kapalı kullanım alanı genişletilmiş ve ayrıca kuzey ve doğu cephelerinde teras alanı oluşturulmuştur.

Mimari projesi ile mevcut durumda tespit edilen alansal farklılık 19.12.2019 tarih 5RUBN2VZ belge numarası ile alınan yapı kayıt belgesi ile yasal hale getirilmiştir.

Yapılan değişiklikler sonucu mevcut alan bilgileri aşağıdaki gibi olup, rapor ekinde ayrıntılı olarak gösterilmiştir.

Kat	Mimari Proje Alanı, m ²	Yapı Kayıt Alanı/Mevcut Alanı, m ²	Fark, m ²
Bodrum	218,00	218,00	0,00
Zemin	366,00	394,00	28,00
1	328,00	450,00	122,00
Toplam	912,00	1.062,00	150,00

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümün ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinleri alınmış, yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

5.10 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler

- Şehir Merkezinde yer alması
- Sosyal Donatılara yakın konumda bulunması
- Tunalı Hilmi Caddesi'ne cepheli konumda yer alması
- Bakımlı bir yapı olması
- Yapı kayıt belgesinin bulunması

Olumsuz Özellikler

- Eski bir binada yer alması,
- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansıtacak etkileri.

5.11 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım - Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Çankaya Tapu Müdürlüğünde ve Çankaya Belediye Başkanlığında yapılan incelemelere göre gayrimenkulün son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım - satım işlemi gerçekleşmemiştir. Bunun dışında bağımsız bölüm için aşağıdaki yapı kayıt belgeleri alınmıştır.

Rapora konu taşınmaz için 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16. Maddesi kapsamında 30.06.2019 tarih KDCHN121 belge numarası ile yapı kayıt belgesi alınmış olup toplam kapalı alanı 997,00 m² olarak tescil edilmiştir. Daha sonra 1 nolu bağımsız bölüme yönelik kullanım alanı güncellemesi yapılmış ve 19.12.2019 tarih 5RUBN2VZ belge numarası ile yapı kayıt belgesi alınmış olup toplam kapalı alanı 1.062,00 m² olarak güncellenmiştir.

5.12 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.13 En Etkin ve Verimli Kullanım

Değerleme konusu gayrimenkul "2 Dükkan ve 12 Mesken Daireli Kargir Apartman" nitelikli olup en etkin ve verimli kullanımının niteliği doğrultusunda olacağı düşünülmektedir.

5.14 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün değer tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalarda müşterek veya bölünmüş kısımlar dikkate alınmıştır.

5.15 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal süreç detayları Rapor'un 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.9 ve 5.11'inci bölümlerinde verilmiştir.

5.16 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Değerleme konusu gayrimenkule ait teknik özellikler ve değerlendirme çalışmasında baz alınan verilere Rapor'un 5.8 ve 5.9'uncu bölümünde detaylı olarak yer verilmiştir.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMASI

6.1 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Rapor'un 3.3 'üncü Bölümünde değerlendirme yöntemlerinin detayı açıklanmıştır. Bu değerlendirme çalışmasında gayrimenkulün değer takdirinde çevrede yeterli sayıda emsal bulunması sebebi ile pazar yaklaşımı ve gayrimenkulün kira geliri getirebilecek bir mülk olması sebebiyle, alternatif olarak gelir (gelirlerin kapitalizasyonu) yaklaşımı kullanılmıştır.

6.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Bu rapor kapsamında konu gayrimenkulün Uluslararası Değerleme Standartlarına göre pazar değeri hesaplanacaktır.

6.3 Emsal Araştırması

6.3.1 Satılık Dükkan Emsal Araştırması

Emsal 1: Kale Emlaktan Seyhan Hanım (0552 214 82 59) ile yapılan görüşmede aynı bölgede, Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde yer alan Kuğulu Parkın karşısında bulunan Kuğulu Pasajında girişin altında yer alan değerlemeye konu gayrimenkulle benzer yaş ve benzer kalitede malzeme ve işçiliğe sahip, 30 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, dükkanın **330.000,00 ₺** bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal gayrimenkul, pasaj içinde olması sebebiyle konu gayrimenkulden daha düşük şerefiyelidir. **(11.000,00 ₺/ m²)**

Emsal 2: Alkan Emlak (0505 554 08 34) ile yapılan görüşmede aynı bölgede yer alan, değerlemeye konu gayrimenkulle benzer yaş ve benzer kalitede malzeme ve işçiliğe sahip, zemin katta 300 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, Tunalı Hilmi Caddesi cephe dükkanın, **5.000.000,00 ₺** bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal gayrimenkul, konu gayrimenkul ile benzer şerefiyelidir. **(16.666,67 ₺/ m²)**

Emsal 3: Renew Consultancy Emlak (0532 764 53 24) ile yapılan görüşmede aynı bölgede değerlemeye konu gayrimenkulle benzer yaş ve benzer kalitede malzeme ve işçiliğe sahip, 300 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, Tunalı Hilmi Caddesi Cephe zemin katta yer alan dükkanın 50.000 ₺ aylık kira getirili olarak, **7.000.000,00 ₺** bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal gayrimenkul, konu gayrimenkul ile benzer şerefiyelidir. **(23.333,33 ₺/ m²- 166,67 ₺/ m²/Ay)**

Emsal 4: Us Gayrimenkul (0532 546 87 37) ile yapılan görüşmede aynı bölgede değerlemeye konu gayrimenkulle benzer yaş ve benzer kalitede malzeme ve işçiliğe sahip, 2 adet toplam 36 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, zemin katta yer alan, Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde Aynalı Çarşı pasaj içinde yer alan dükkanların, **500.000,00 ₺** bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal gayrimenkul, pasaj içinde olması sebebiyle konu gayrimenkulden daha düşük şerefiyedir. **(13.888,89 ₺/m²)**

6.3.2 Kiralık Dükkan Emsal Araştırması

Emsal 1: Emlakçı Rebil Erkenez (0542 414 91 12) ile yapılan görüşmede aynı bölgede konum olarak benzer lokasyonda yer alan, değerlemeye konu gayrimenkulle benzer yaş ve benzer kalitede malzeme ve işçiliğe sahip, zemin kat: 200 m², 1. kat: 200 m², kapalı teras 250 m² kullanımlı olmak üzere toplam 650 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, Tunalı Hilmi Caddesi Cepheli, dükkan için aylık 75.000 ₺ kira bedeli talep edildiği bilgisi alınmıştır. Emsal gayrimenkul, konu gayrimenkul ile benzer şerefiyedir. **(115,38 ₺/m²)**

Emsal 2: Borseml Sancak: 0506 671 21 22, Aynı caddede, brüt 350 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 2 katlı dükkan için 89.000 ₺ aylık kira bedeli talep edildiği bilgisi edinilmiştir. Taşınmazın içi yapısız olup, tadilat gerektirmektedir. **(254,29 ₺/m²/Ay)**

Emsal 3: Nil Emlak: 0542 414 91 12, Aynı caddede, eski binada, brüt 450 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 2 katlı dükkan için 75.000 ₺ aylık kira bedeli talep edildiği bilgisi edinilmiştir. Taşınmazın içi yapısız olup, tadilat gerektirmektedir. **(166,67 ₺/m²/Ay)**

Emsal 4: Remax: 0536 554 64 86, Aynı caddede, eski binada brüt 250 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen (bodrum kat 40 m², zemin kat 130 m², 1. Kat 80 m²) dükkan için 30.000 ₺ aylık kira bedeli talep edildiği bilgisi edinilmiştir. Taşınmazın içi yapılıdır. **(120,00 ₺/m²/Ay)**

6.4 Pazar Yaklaşımı İle Değer Takdiri

Bu yaklaşım çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satımına konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda m² birim değeri belirlenmektedir.

Çevrede yapılan emsal araştırmalarına göre değerlendirme konusu taşınmazın birim değer analizi yapılmıştır. Yapılan araştırmalara göre rapora konu gayrimenkulün konumu, büyüklüğü, açık kapalı kullanım alanları, yaşı, olumlu ve olumsuz özellikleri, emsallerine göre olumlu ve olumsuz özellikleri, alınan emsallerin pazarlık payları gibi hususlar doğrultusunda gayrimenkulün m² birim değeri **13.000,00 ₺/m²** olarak takdir edilmiştir.

Gayrimenkul Değeri: Gayrimenkul Alanı (m²) x m² Birim Değeri (₺/m²)

B.B. No	Nitelik	Brüt, m ²	Birim Değer ₺/m ²	Takdir Edilen Değer, ₺
1	Depolu Dükkan	1.062,00	13.000,00	13.806.000,00

Gayrimenkulün değeri **13.806.000,00 ₺** olarak hesap edilmiştir.

6.5 Gelir (Direk Kapitalizasyon) Yaklaşımı Değer Takdiri

Doğrudan gelir yaklaşımı yöntemi ile bir yılın gelir beklentisi tahmin edilerek, taşınmazın toplam değeri bulunur. Bu yöntemde toplam değere ulaşmak için tek bir yılın geliri, mülkün kendini amorti etme süresi ile hesaplanan "kapitalizasyon oranı" na bölünür.

Konu gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan kiralık emsal araştırması neticesinde m² birim aylık kira bedelinin 90,00 ₺/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.

B.B. No	Nitelik	Brüt, m ²	Birim Değer ₺/m ² /Ay	Aylık Kira Değeri, ₺	Takdir Edilen Aylık Kira Değeri, ₺
1	Depolu Dükkan	1.062,00	90,00	95.580,00	96.000,00

Bölgede ticari kira bedellerinin konum, kullanım alanı, yaş, kat sayısı vb. kıstaslara göre değişiklik gösterdiği, satış bedellerinde amorti süresi beklentilerinin 11- 15 yıl arasında olduğu bilgisi edinilmiştir. Buna göre taşınmazın değerlemesinde amortisman süresi **13 yıl**, kapitalizasyon oranınının **%7,69** kabul edilmiştir.

Yıllık Net Gelir, ₺	Kapitalizasyon Oranı	Gayrimenkulün Değeri, ₺	Takdir Edilen Değer (₺)
1.152.000,00	7,69%	14.980.494,15	14.980.000,00

Gelir (Direk Kapitalizasyon) yaklaşımı ile gayrimenkulün değeri **14.980.000,00 ₺** olarak hesaplanmıştır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması, Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklanması

Bu değerlendirme çalışmasında, Pazar Yaklaşımı ve Gelir (Direk Kapitalizasyon) Yaklaşımı kullanılmıştır. Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satıma konu olmuş/satılık vaziyette olan ticari emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmıştır.

Alternatif karşılaştırma yöntemi olarak, Pazar Yaklaşımı ile bulunan gayrimenkul değerinin teyit edilmesi ve aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesi amacıyla yönelik olarak Gelir (Direk Kapitalizasyon) yaklaşımı çalışmasına yer verilmiştir. Bu çerçevesinde; bir yılın gelir beklentisi tahmin edilerek, taşınmazın toplam değeri bulunur. Bu yöntemde toplam değere ulaşmak için tek bir yılın geliri, mülkün kendini amorti etme süresi ile hesaplanan “kapitalizasyon oranı”na bölünür.

Farklı yöntemler kullanılmak suretiyle elde edilen sonuçlar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Değerleme Yöntemi	Takdir Edilen Değer
Pazar Yaklaşımı	13.806.000,00
Gelir (Direk Kapitalizasyon) Yaklaşımı	14.980.000,00

Her iki yöntemle de ulaşılan sonucun birbiri ile uyumlu olduğu görülmüş, piyasa verilerinden elde edilen **Pazar Yaklaşımı** ile takdir edilen değer gayrimenkullerin piyasa değeri olarak kabul edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerlendirme çalışmasında, asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen herhangi bir husus bulunmamaktadır.

7.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmaza ilişkin gerekli belgeler mevcut olup bilgileri Rapor’un 5.6. bölümü ile Rapor eklerinde sunulmuştur.

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği

Resmî Gazete Tarihi: 28.05.2013 Resmî Gazete Sayısı: 28660

Yedinci Bölüm

Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar

Madde 22: (Değişik:RG-23/1/2014-28891)

- *Birinci Fıkra b Bendi: (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföyelerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.*
- *Birinci Fıkra r Bendi: (Değişik:RG-17/1/2017-29951) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlanacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.*

Rapor'un 5.3 Tapu ve Takyidat Bilgileri, 5.5 İmar Durum Bilgileri, 5.6 Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler ve 5.9 Yasal-Mevcut Durum Karşılaştırması başlıklarında açıklanan incelemeler ile birlikte "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesini 1. fıkrasının b ve r" bendleri incelendiğinde rapora konu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "**bağımsız bölüm**" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

8. SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Vakıf GYO A.Ş. talebi üzerine, gayrimenkul değerlendirme alanında faaliyet gösteren Yetkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Küçükesat Mahallesi, 2537 ada 6 parsel üzerinde yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı depolu dükkan nitelikli taşınmazın SPK mevzuatı gereği, güncel pazar durum değerinin tespitine yönelik Değerleme Raporudur.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Rapora konu Ankara İli, Çankaya İlçesi, Küçükesat Mahallesi, 2537 ada 6 parsel üzerinde yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı depolu dükkan nitelikli taşınmazın SPK mevzuatı gereği, mevcut durum değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

B.B. No	Nitelik	Brüt, m ²	Birim Değer, ₺/m ²	KDV Hariç Takdir Edilen Değer, ₺	KDV Dahil (%18) Takdir Edilen Değer, ₺	Takdir Edilen Aylık Kira Değeri, ₺
1	Depolu Dükkan	1.062,00	13.000,00	13.806.000,00	16.291.080,00	96.000,00 ₺

Sonuç olarak 1 nolu bağımsız bölümün güncel pazar değeri **13.806.000,00 (OnüçmilyonsekizyüzaltıbinTürkLirası)** olarak hesap ve takdir edilmiştir.



Banu KAREN
Filolog
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402904



Samet YALÇIN
Harita Mühendisi
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 406430



Hasan Serhat BERKLİ
İşletme
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403376



Yılmaz ALUÇ
Jeodezi ve Fotogrametri
Yüksek Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 400902

RAPOR EKLERİ:

1. Gayrimenkullere Ait Fotoğraflar
2. Gayrimenkullere Ait Mimari Proje Bilgileri
3. Ruhsat Belgeleri
4. Yapı Kullanma İzin Belgeleri
5. Yapı Kayıt Belgeleri
6. Değerleme Uzmanları Lisans Belgeleri