

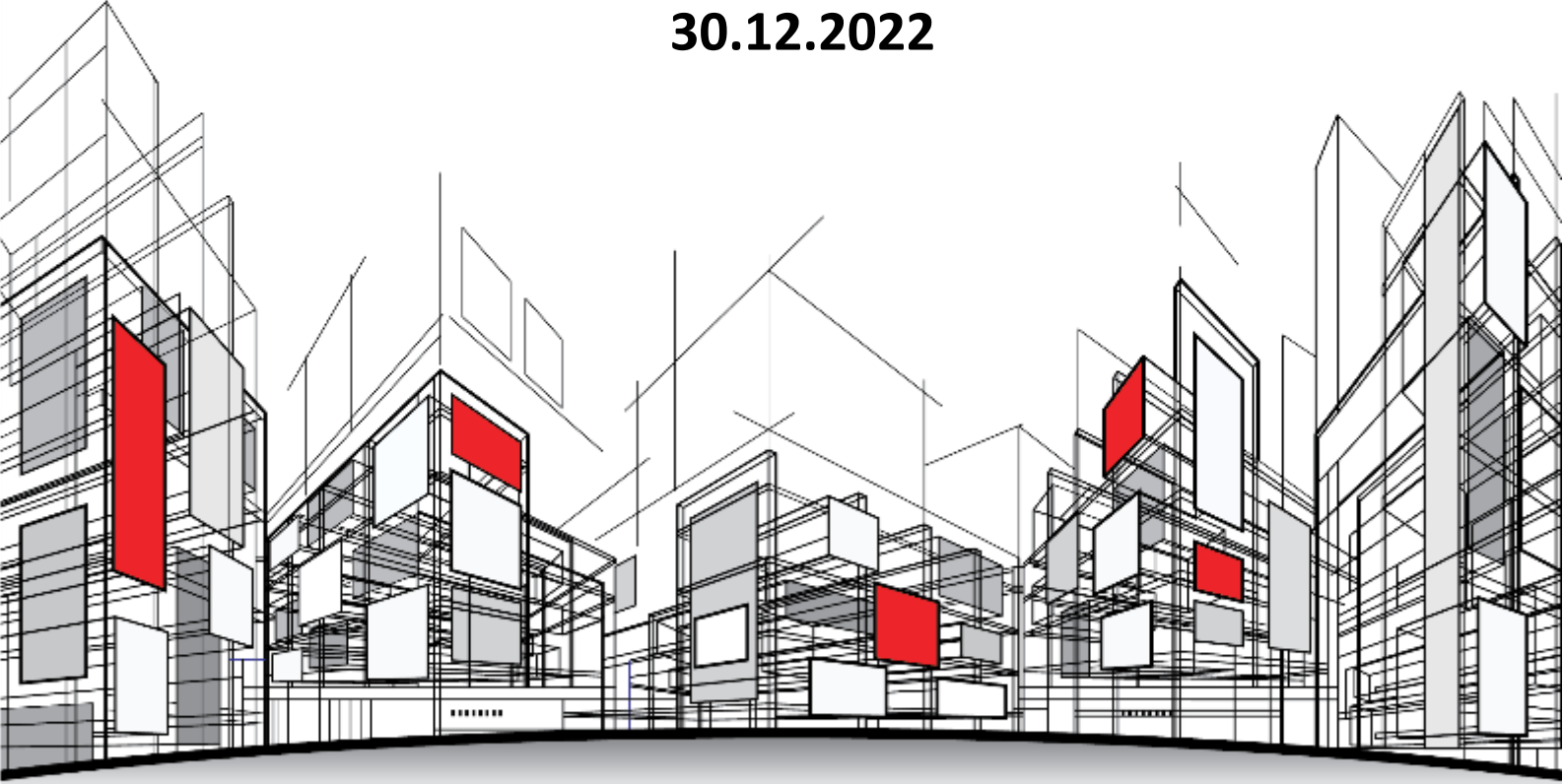
# **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

## **VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**ANKARA- ÇANKAYA- ÇUKURAMBAR**

**2022-ÖZEL-1080**

**30.12.2022**



**aden**<sup>®</sup>  
Değerleme

## İÇİNDEKİLER

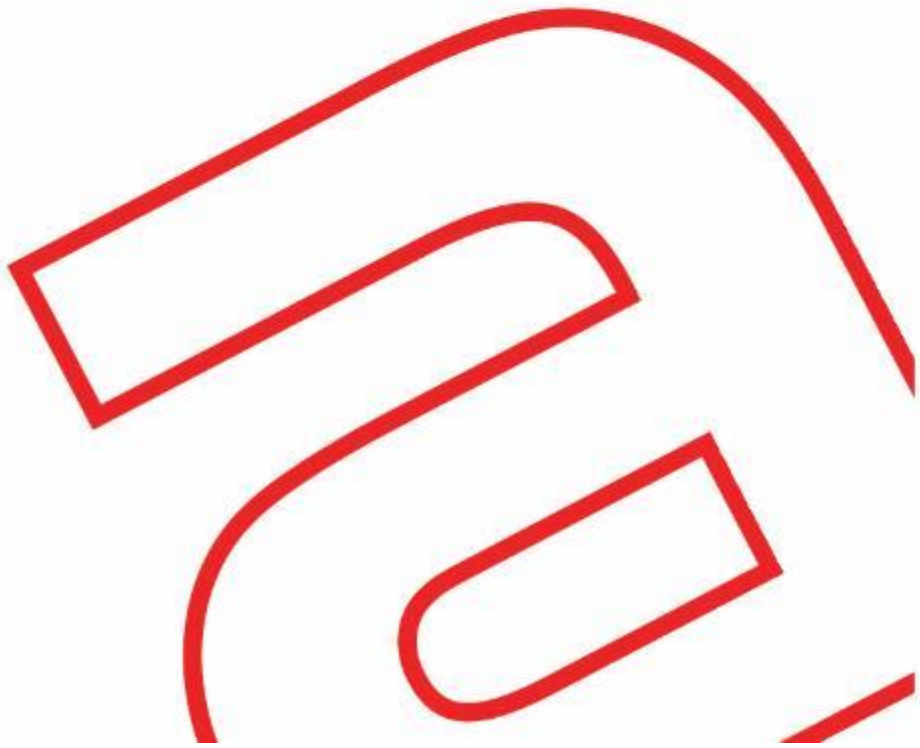
<b>1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>- 5 -</b>
<b>2. KABULLER- VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR</b>	<b>- 7 -</b>
<b>3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER</b>	<b>- 9 -</b>
3.1. DÜNYA EKONOMİSİ	- 9 -
3.2. TÜRKİYE EKONOMİSİ	- 10 -
3.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ	- 11 -
<b>4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU</b>	<b>- 13 -</b>
4.1. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYETİNE İLİŞKİN BİLGİLER	- 13 -
4.2. GAYRİMENKULLERİN KADASTRO KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	- 13 -
4.3. GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ	- 13 -
4.4. GAYRİMENKULLERİN İMAR DURUMU BİLGİLERİ	- 14 -
4.5. GAYRİMENKULLERİN MİMARİ PROJELERİ, YAPI RUHSATLARI, YAPI KULLANMA (İSKÂN) İZİN BELGELERİ, YAPI KAYIT BELGELERİ VE YAPI DENETİM KURULUŞU BİLGİLERİ	- 15 -
4.6. GAYRİMENKULLERİN YAPISAL, FİZİKSEL VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ	- 17 -
4.6.1. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN TANIMI, GAYRİMENKULLERİN ARSA VEYA ARAZİ ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	- 17 -
4.7. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 17 -
4.8. GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	- 17 -
4.9. GAYRİMENKULLERİN KONUM, ÇEVRE VE ULAŞIM ÖZELLİKLERİ	- 18 -
<b>5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ</b>	<b>- 20 -</b>
5.1. DEĞER TANIMLARI	- 20 -
5.1.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	- 20 -
5.1.2. PAZAR DEĞERİ	- 20 -
5.1.3. TASFİYE DEĞERİ VE ZORUNLU SATIŞ	- 20 -
5.2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	- 21 -
5.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI	- 21 -
5.2.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 21 -
5.2.3. MALİYET YAKLAŞIMI	- 21 -
<b>6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ</b>	<b>- 23 -</b>
6.1. EN ETKİN VE EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 23 -
6.2. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	- 23 -
6.2.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	- 23 -
6.2.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 28 -
6.2.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 29 -
6.3. DEĞERLENDİRME VE DEĞER TAHMİNİ	- 36 -
6.4. SWOT ANALİZİ	- 37 -
<b>7. SONUÇ</b>	<b>- 39 -</b>
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	- 39 -
7.2. ASGARİ HUSUSLARDAN YER VERİLMİYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 39 -
7.3. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 39 -
7.4. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 39 -
<b>8. RAPOR EKLERİ</b>	<b>- 41 -</b>

## UYGUNLUK BEYANI

- Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih, III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organının 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlendirme konusu varlıklarla herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan varlıklar veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme rapor ücreti raporda takdir edilen değer ile bağlantılı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan varlıkların/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, varlıkları/bölgeyi kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme raporu hazırlanmıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme raporu teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Sermaye Piyasası Kurulu Standartları (SPK) kapsamında hazırlanmıştır.
- Rapor RICS tarafından "Redbook" ta belirtilen Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.

# 1. BÖLÜM

## RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ



## 1. RAPOR VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

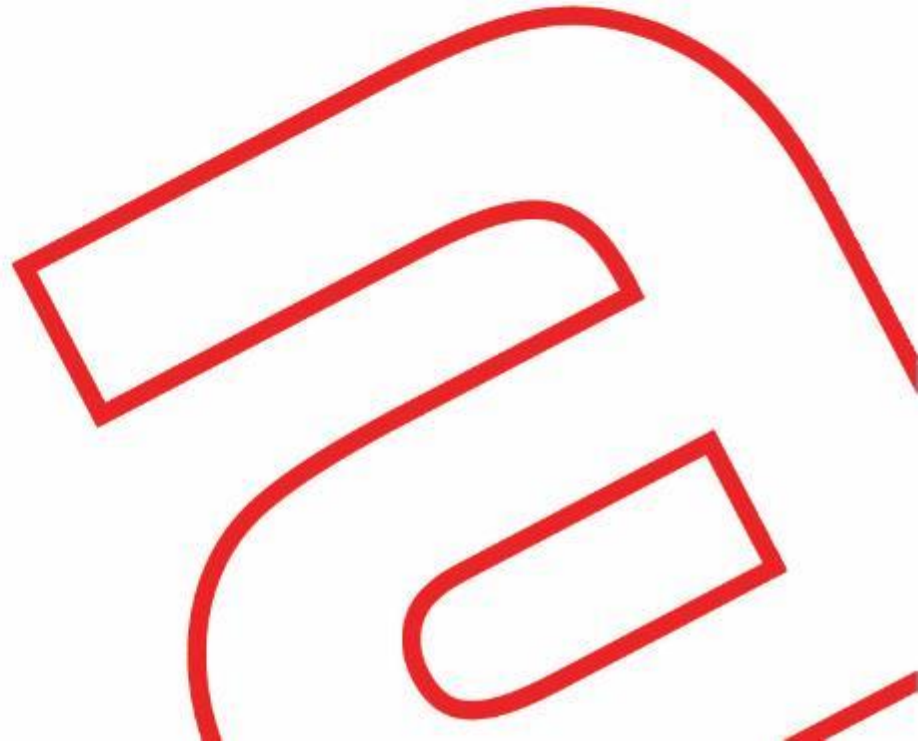
Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	: 23.11.2022/A345
Değer Tarihi	: 30.12.2022
Rapor Tarihi	: 30.12.2022
Rapor Numarası	: 2022-ÖZEL-1080
Değerlemenin Amacı ve Rapor Türü	: Bu rapor 31.08.2019 Tarihinde Resmî Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına göre hazırlanmıştır.
Talebin Kapsamı	: Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çukurambar Mahallesi, 16124 Ada 5 Parsel ile 16125 Ada 4 Parsel üzerinde yer alan Cubes Ankara Projesi'nin değer tespiti (Mevcut Durum Değeri + Proje Maliyet Değeri + Projenin Tamamlanması Durumundaki Hasılat Değeri)
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	: Yetkilî kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	: Değerlemeyi etkileyen olumsuz bir faktörle karşılaşılmamıştır.
Müşteri Tarafından Getirilen Kısıtlamalar	: Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri' ne göre şirketimiz bünyesinde daha önce değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Raporunda; gayrimenkuller için "Pazar Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Pazar Yaklaşımı ile taşınmaza benzer mülklerin araştırması yapılarak değer tespitinde bulunulmuştur.
Mevcut Kat İrtifakına Göre %41,36 Tamamlanmış Değeri (TL) (KDV Hariç)	1.110.020.000-TL BirMilyarYüzOnMilyonYirmiBin-TürkLirası
Mevcut Kat İrtifakına Göre %41,36 Tamamlanmış Değeri (TL) (KDV Dahil)	1.309.823.600-TL BirMilyarÜçYüzDokuzMilyonSekizYüzYirmiÜçBinAltıYüz-TürkLirası
20.04.2021 Tarihli Ruhsat Ve Eki Mimari Projeye Göre %41,36 Tamamlanmış Değeri KDV Hariç (TL) (KDV Hariç)	1.195.585.000-TL BirMilyarYüzDoksanBeşMilyonBeşYüzSeksenBeşBin-TürkLirası
20.04.2021 Tarihli Ruhsat Ve Eki Mimari Projeye Göre %41,36 Tamamlanmış Değeri KDV Hariç (TL) (KDV Dahil)	1.410.790.300-TL BirMilyarDörtYüzOnMilyonYediYüzDoksanBinÜçYüz-TürkLirası
Projenin Mevcut Kat İrtifakına Göre Tamamlanması Durumunda Bugünkü Toplam Hasılat Değeri (TL) (KDV Hariç)	4.368.035.000-TL DörtMilyarÜçYüzAltmışSekizMilyonOtuzBeşBin-TürkLirası
Projenin Mevcut Kat İrtifakına Göre Tamamlanması Durumunda Bugünkü Toplam Hasılat Değeri (TL) (KDV Dahil)	5.154.281.300-TL BeşMilyarYüzElldörtMilyonikiYüzSeksenBirBinÜçYüz-TürkLirası
Projenin 20.04.2021 Tarihli Ruhsat Ve Eki Mimari Projeye Göre Tamamlanması Durumunda Bugünkü Toplam Hasılat Değeri (TL) (KDV Hariç)	4.759.415.000-TL DörtMilyarYediYüzElldokuzMilyonDörtYüzOnBeşBin-TürkLirası
Projenin 20.04.2021 Tarihli Ruhsat Ve Eki Mimari Projeye Göre Tamamlanması Durumunda Bugünkü Toplam Hasılat Değeri (TL) (KDV Dahil)	5.616.109.700-TL BeşMilyarAltıYüzOnAltmışMilyonYüzDokuzBinYediYüz-TürkLirası
Projenin Mevcut Kat İrtifakı Projesine Göre Net Bugünkü Değeri (TL) (KDV Hariç)	1.135.110.000-TL BirMilyarYüzOtuzBeşMilyonYüzOnBin-TürkLirası
Projenin Mevcut Kat İrtifakı Projesine Göre Net Bugünkü Değeri (TL) (KDV Dahil)	1.339.429.800-TL BirMilyarÜçYüzOtuzDokuzMilyonDörtYüzYirmiDokuzBinSekizYüz-TürkLirası
Projenin 20.04.2021 Tarihli Ruhsat Ve Eki Mimari Projeye Göre Net Bugünkü Değeri (TL) (KDV Hariç)	1.297.000.000TL BirMilyarikiYüzDoksanYediMilyon-TürkLirası
Projenin 20.04.2021 Tarihli Ruhsat Ve Eki Mimari Projeye Göre Net Bugünkü Değeri (TL) (KDV Dahil)	1.530.460.000-TL BirMilyarBeşYüzOtuzMilyonDörtYüzAltmışBin-TürkLirası
Müşteri Unvanı	: Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Müşteri Adresi	: Şerifali Mahallesi Bayraktar Cad. Nutuk Sokağı No:4 Ümraniye/İstanbul
Şirketin Unvanı	: Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	: Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97 D: 21 Kadıköy/İstanbul Poliçe No: 60340000002386 Poliçe Başlangıç Tarihi: 20.01.2022 Tazminat Limiti (%100): 500.000 TL
Mesleki Sorumluluk Sigorta Bilgileri	
Raporu Hazırlayanlar	: Hazırlayan (D.U.): H. Barış ALIR 407853 ( <a href="#">Dijital Rozet</a> ) Denetleyen (S.D.U.): Mustafa L. MAZMANCI 401823 ( <a href="#">Dijital Rozet</a> ) Onaylayan (S.D.U.): Erhan SARAÇ 402184 ( <a href="#">Dijital Rozet</a> )

**KDV Uygulaması ile İlgili Karar:** "Bakanlar Kurulunun 2007/13033 Sayılı "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca %18 olarak belirtilmiştir.

Şirketimizin yazılı onayı olmaksızın bu raporun tamamen veya kısmen yayımlanması, raporun, içerisinde yer alan bilgilerin veya değerlendirme hizmetini gerçekleştiren uzmanların isimlerinin veya mesleki bilgilerinin referans verilmesi yasaktır. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., hizmetlerinin sunumu ve bu hizmetlerin bilgi işlem faaliyetlerinin elektronik bilgi varlıkları ile bu varlıkları korumak amacıyla CI/IS105 sertifika no ile ISO/IEC 27001:2013 Kalite Yönetim Sistemi Cİcert tarafından belgelendirilmiştir.

# 2. BÖLÜM

## KABULLER- VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR



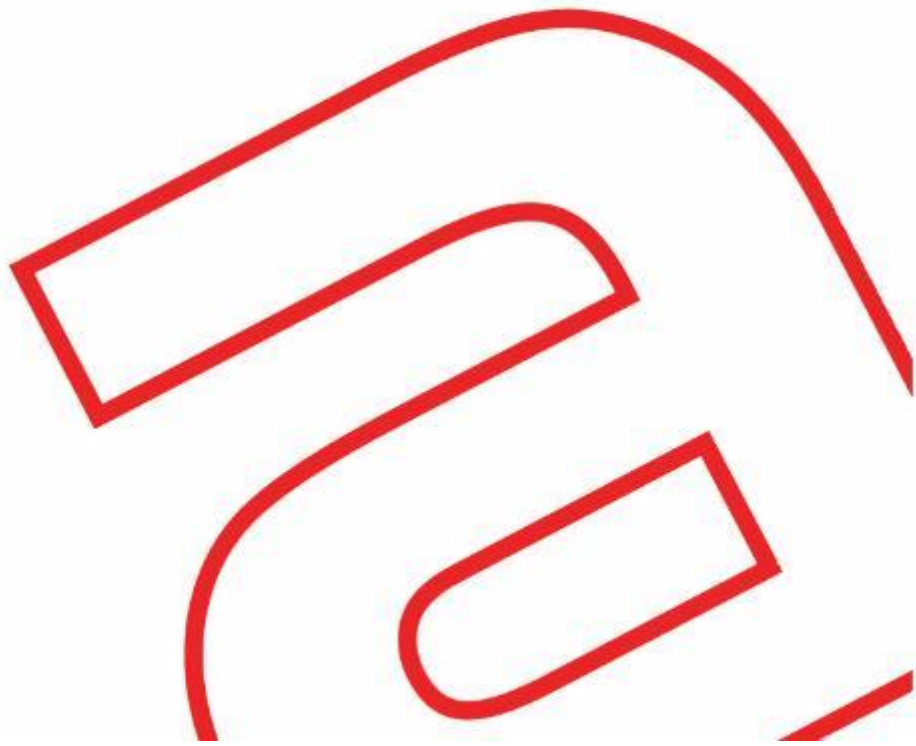
## 2. KABULLER- VARSAYIMLAR- KISITLAMALAR

- Bu raporda belirtilen fikirlerin yürürlüğe girme tarihi değer tarihidir. Aden Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firması, çalışma teslim edildikten sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlerin bu raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- Değerlemenin amacı, müşteri bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup, sözleşmede ve raporda belirtilen amaç dışında kullanılması uygun değildir.
- Mülkiyetin; sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu varsayılmıştır.
- Müşteri ve kurumlar tarafından temin edilen bilgiler uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilmeye çalışılmış olup bu bilgilerin sektörel araştırmalarla desteklenerek güvenilir olduğu varsayılmıştır. Ancak temin edilen bilgilerin doğruluğu konusunda kesin bir güvence temin edilememektedir. Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum veya bilgi olmadığı varsayılmıştır.
- Uygulamalarda yönetmelik ve yasalara tamamıyla uygunluk olduğu varsayılmıştır.
- Buradaki bulgular cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomi ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, Uzmanlar tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir. Döviz kurlarında meydana gelebilecek değişiklikler sebebiyle ortaya çıkacak farklılıkların takip edilerek gerekli düzeltmelerin uygulanması tavsiye edilmektedir.
- Güncel döviz kurunda meydana gelen artışlar varlıkların değerini etkilemiştir. Bu hususa dikkat edilmelidir.
- Gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir hukuki, mali bir problem olmadığı kabul edilmiştir.
- Bu rapora dahil edilen tablo ve ekler görsel etkinliği arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür yardımcı bilgilerin başka bir amaç için kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.
- Tapunun, bu raporda spesifik olarak ele alınan konular dışında, pazarlanabilir ve ihtiyati haciz ve engellerden, kısıtlamalardan ve irtifak haklarından muaf olduğu kabul edilmiştir.



# 3 BÖLÜM

## EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER





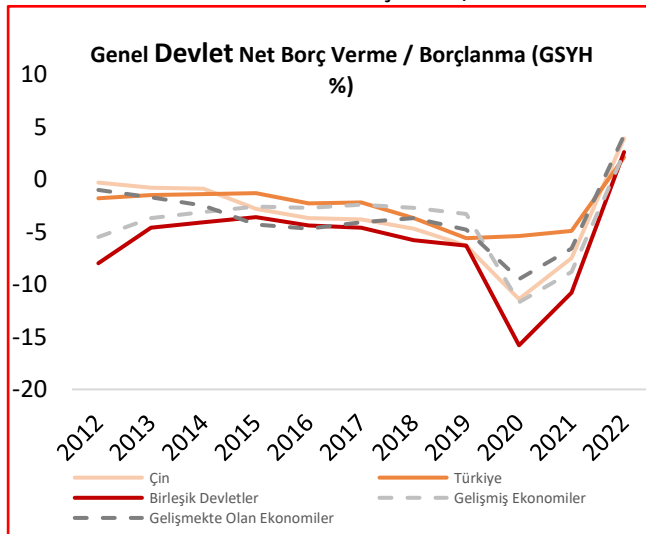
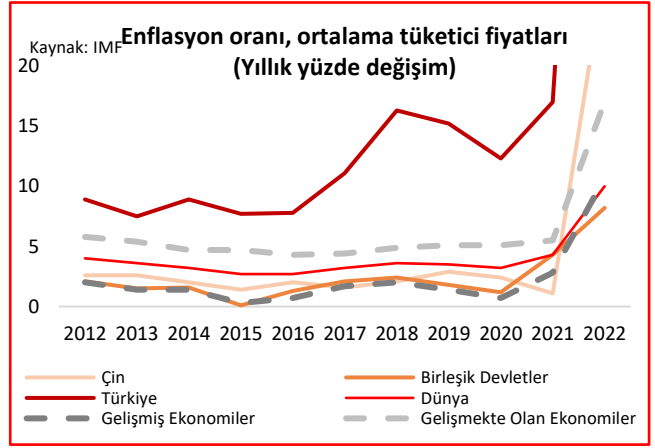
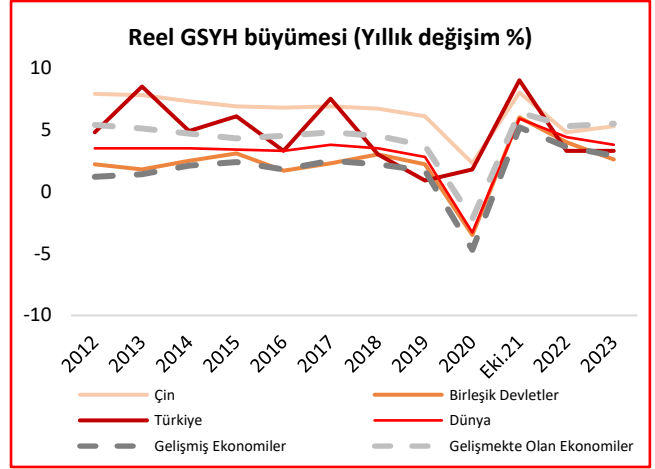
### 3. EKONOMİK VE SEKTÖREL VERİLER

#### 3.1. Dünya Ekonomisi<sup>1</sup>

Küresel ekonomi bu yıl ivme kaybetmiştir. COVID-19 pandemisinden güçlü bir şekilde geri döndükten sonra, Rusya'nın Ukrayna'ya karşı kışkırtılmamış, haksız ve yasadışı saldırganlık savaşından önce daha normal bir ekonomik duruma dönüş olasılığı ortaya çıkmıştır. Küresel büyümenin 2022'de yüzde 3'ten 2023'te yüzde 2¼'ye, savaştan önce öngörülen hızın çok altında yavaşlaması beklenmektedir. 2023'te, gerçek küresel gelirler bir yıl önce beklenenden yaklaşık 2,8 trilyon ABD doları daha düşük olabileceği söylenmiştir. 2022 yılında tahmini olarak yüzde 1,5 olan ABD GSYH büyümesinin 2023 yılında yüzde 0,5 olması beklenmektedir. Avro bölgesinde, 2022 yılındaki 'deki yüzde 3,1'lik düşüşün ardından, GSYH büyümesinin 2023 yılında yüzde 0,3 olması beklenmektedir. Çin de dahil olmak üzere yükselen piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde toplam GSYH'nın 2022 yılında yüzde 2,8'lik bir daralmanın ardından 2023 yılında yüzde 2,2 olması beklenmektedir.

Küresel ekonomik aktivite, enflasyonun birkaç on yılda görülenden daha yüksek olduğu, geniş tabanlı ve beklenenden daha keskin bir yavaşlama yaşamaktadır. Yaşam pahalılığı krizi, çoğu bölgede sıkılaştırılan finansal koşullar, Rusya'nın Ukrayna'yı işgali ve devam eden COVID-19 salgını, bunların tümü görünüm üzerinde ağır bir baskı oluşturmaktadır. Küresel büyümenin 2021'de yüzde 6,0'dan 2022'de yüzde 3,2'ye ve 2023'te yüzde 2,7'ye yavaşlaması beklenmektedir.

IMF Eylül 2022 raporuna göre küresel borçluluk 2022 yılında 300 trilyon dolara ulaşmıştır. Mevcut borç stokunun 201,2 trilyon doları gelişmiş ülkelere, 98,8 trilyon doları ise gelişmekte olan ülkelere aittir. Toplam borç stokunun 85,8 trilyon doları kamu borcu, 69,3 trilyon doları finansal sektör, 88,4 trilyon doları reel sektör ve 56,6 trilyon doları hanehalkına aittir. Hanehalkı borç stoku/GSYH oranı en yüksek olan ülke yüzde 102,2 ile Güney Kore olurken, Euro Alanın da bu oran yüzde 59,1, İngiltere'de yüzde 83,2 ve ABD'de yüzde 77,7, Çin'de yüzde 63,3. Kamu borç yükünde ilk sırada yüzde 251,1 ile Japonya yer almaktadır. Bu oran Euro bölgesinde yüzde 106,7, İngiltere'de yüzde 110,4, ABD'de yüzde 122,5, Çin'de yüzde 76,2'dir.



Dünya ticaret hacmi 2021'de yüzde 5,7, ardından 2022'nin ilk çeyreğinde %3,2 büyümüştür. 2022 yılı 2.çeyreğinde ihracat G20 bölgesinde %22,1, Çin'de %9,2, Birleşik Devletler'de %23,7, Türkiye'de %33,9 olarak kaydedilmiştir. 2022 yılı 2.çeyreğinde ithalat G20 bölgesinde %18,4, Çin'de %11,9, Birleşik Devletler'de %17,3, Türkiye'de %35,1 olarak kaydedilmiştir. Küresel ticaret büyümesi azalırken, küresel ticaret dengeleri genişlemiştir.

<sup>1</sup>IMF, World Bank, OECD

### 3.2. Türkiye Ekonomisi<sup>2</sup>

GSYH 2022 yılının üçüncü çeyreğinde yüzde 3,9 oranında büyüme kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte finans ve sigorta faaliyetleri %21,6, bilgi ve iletişim faaliyetleri %13,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %12,6, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %7,6, hizmet faaliyetleri %6,9, diğer hizmet faaliyetleri %4,9, gayrimenkul faaliyetleri %4,1, tarım, ormancılık ve balıkçılık %1,1 ve sanayi %0,3 artmıştır. İnşaat sektörü ise %14,1 azalmıştır.

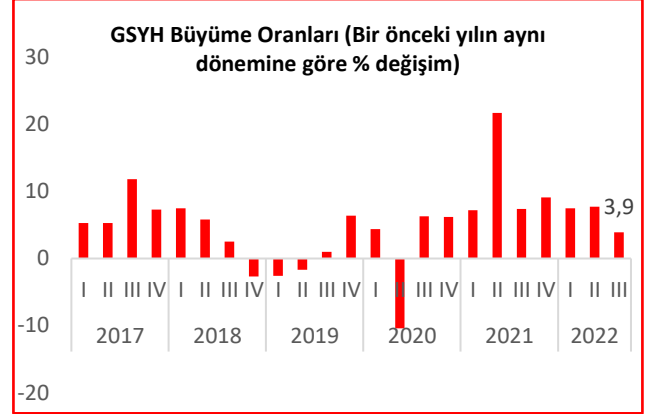
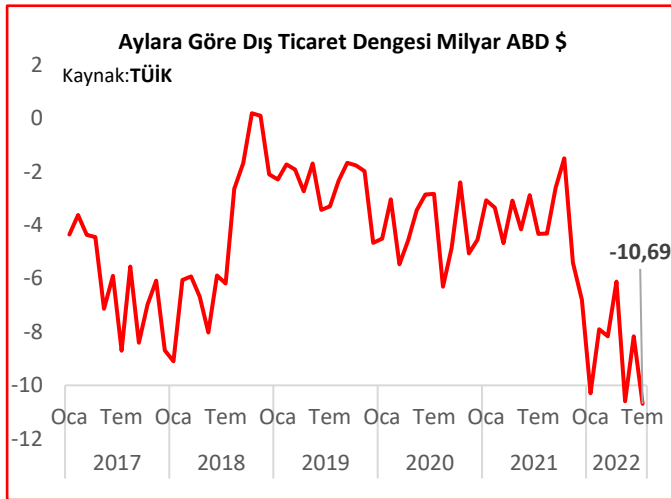
Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın üçüncü çeyreğinde yüzde 3,9 olarak gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,1 azalmıştır. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,6 artmıştır.

Kasım ayında tüketici fiyatları endeksi geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 421,7 artarak 1 milyar 509 milyon dolardan, 7 milyar 874 milyon dolara yükselmiştir.

Ocak-Ekim döneminde dış ticaret açığı %168,3 artarak 33 milyar 933 milyon dolardan, 91 milyar 49 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2021 Ocak-Ekim döneminde %84,3 iken, 2022 yılının aynı döneminde %69,7'ye gerilemiştir.

Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2022 Ekim ayında imalat sanayinin payı %94,7, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı %3,1, madencilik ve taşocakçılığı sektörünün payı %1,7 olmuştur. Ocak-Ekim döneminde ekonomik faaliyetlere göre ihracatta imalat sanayinin payı %94,7, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı %2,9, madencilik ve taşocakçılığı sektörünün payı %1,8 olmuştur.

Geniş ekonomik gruplar sınıflamasına göre ithalatta, 2022 Ekim ayında ara mallarının payı %79,3, sermaye mallarının payı %11,5 ve tüketim mallarının payı %9,1 olmuştur. İthalatta, 2022 Ocak-Ekim döneminde ara mallarının payı %81,2, sermaye mallarının payı %10,8 ve tüketim mallarının payı %8,0 olmuştur.



Ekim ayında ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 688 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 418 milyon dolar ile Irak, 1 milyar 308 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 146 milyon dolar ile Rusya Federasyonu, 1 milyar 107 milyon dolar ile Birleşik Krallık takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %31,3'ünü oluşturmuştur. İthalatta Rusya Federasyonu ilk sırayı almıştır. Ekim ayında Rusya Federasyonu'ndan yapılan ithalat 4 milyar 989 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 2 milyar 850 milyon dolar ile Çin, 2 milyar 384 milyon dolar ile İsviçre, 1 milyar 963 milyon dolar ile Almanya, 1 milyar 215 milyon dolar ile ABD izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %45,9'unu oluşturmuştur.

<sup>2</sup> TÜİK, TCMB

### 3.3. Gayrimenkul Sektörü<sup>3</sup>

Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,1 azalarak 117 bin 806 olmuştur. Konut satışlarında İstanbul 19 bin 687 konut satışı ve %16,7 ile en yüksek paya sahiptir. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 367 konut satışı ve %8,0 pay ile Ankara, 7 bin 902 konut satışı ve %6,7 pay ile Antalya izlemiştir. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 34 konut ile Hakkari, 47 konut ile Ardahan, 58 konut ile Bayburt olmuştur.

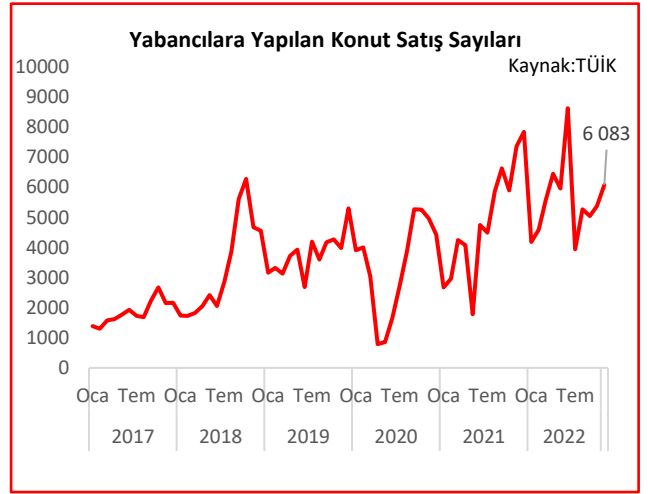
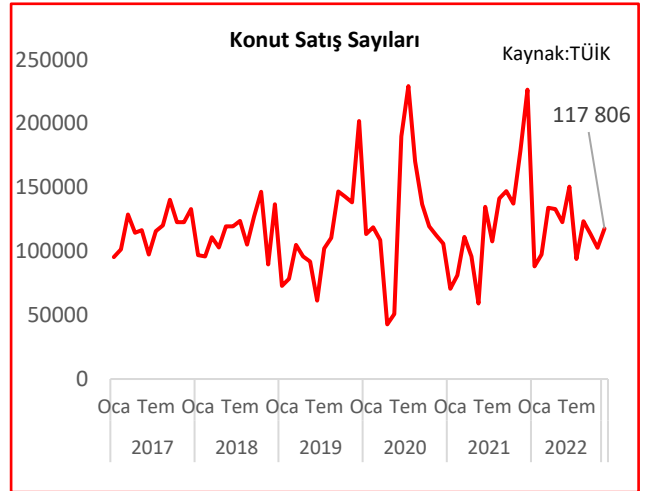
Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,0 artışla 1 milyon 277 bin 659 olarak gerçekleşirken ipotekli konut satışı bir önceki yılın aynı ayına göre %57,7 azalış göstererek 16 bin 655, diğer satış türleri ise bir önceki yılın aynı ayına göre %27,5 azalarak 101 bin 151 olmuştur. Bu dönemde ilk defa satılan konutlar %32,9 azalış göstererek 37 bin 380 ikinci el konut satışları ise %1,7 artışla 895 bin 469 olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılara yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,4 azalarak 6 bin 83 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 616 konut satışı ile Antalya almıştır. Antalya'yı sırasıyla bin 733 konut satışı ile İstanbul, 567 konut satışı ile Mersin izlemiştir. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,4 artarak 61 bin 104 olmuştur.

Kasım ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 2 bin 575 konut satın almıştır. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 510 konut ile İran, 331 konut ile Irak ve 277 konut ile Ukrayna vatandaşları izlemiştir.

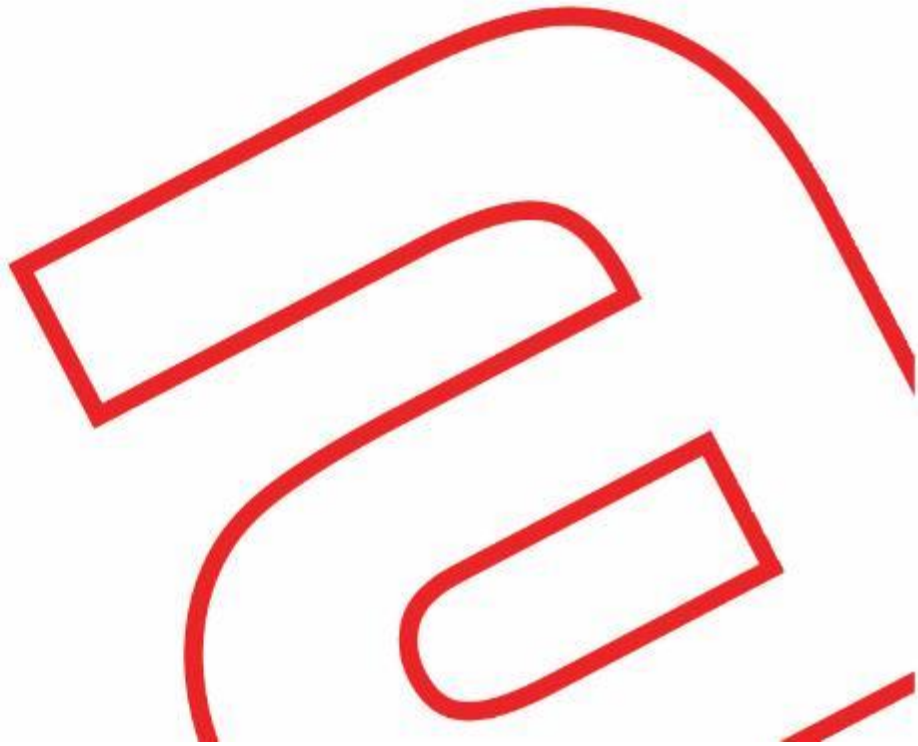
İnşaat maliyet endeksi, 2022 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %3,44, bir önceki yılın aynı ayına göre %117,07 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,88 işçilik endeksi %1,94 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %128,41, işçilik endeksi %85,65 artmıştır.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %3,11, bir önceki yılın aynı ayına göre %114,49 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,49 artmış işçilik endeksi %1,91 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %125,08, işçilik endeksi %85,84 artmıştır. Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %4,48 bir önceki yılın aynı ayına göre %125,83 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %5,12 işçilik endeksi %2,07 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %139,40 işçilik endeksi %84,93 artmıştır.



# 4. BÖLÜM

## GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE MÜLKİYET HAKKI



## 4. GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKLARI, İMAR BİLGİLERİ, FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ VE KONUMU

### 4.1. Gayrimenkullerin Mülkiyetine İlişkin Bilgiler

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Ankara	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Çankaya	Yüzölçümü	7.428,93 m <sup>22</sup>
Mahallesi	Çukurambar	Tapu Tarihi	06.07.2020
Mevkii	-	Yevmiye No	Tablo1 de yer almaktadır
Ada	16125.	Cilt No	Tablo1 de yer almaktadır
Parsel	4	Sayfa No	Tablo1 de yer almaktadır
Arsa Payı	Tablo1 de yer almaktadır.	Malik (Hisse)	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Koordinat	39.9058; 32.8038/39.9046; 32.8028		

Taşınmazın Tapu Bilgileri			
İli	Ankara	Ana Vasıf	Arsa
İlçesi	Çankaya	Yüzölçümü	9.350 m <sup>22</sup>
Mahallesi	Çukurambar	Tapu Tarihi	06.07.2020
Mevkii	-	Yevmiye No	Tablo1 de yer almaktadır
Ada	16124.	Cilt No	Tablo1 de yer almaktadır
Parsel	5	Sayfa No	Tablo1 de yer almaktadır
Arsa Payı	Tablo1 de yer almaktadır.	Malik (Hisse)	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
Koordinat	39.9058; 32.8038/39.9046; 32.8028		

\*\* Tablo1 raporun ekler kısmında sunulmuştur.

### 4.2. Gayrimenkullerin Kadastro Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Ada/Parsel No	Açıklamalar
16124/5	Taşınmaz topografik açıdan eğimsiz bir yapıya ve geometrik olarak dörtgene benzer forma sahiptir. Parsel üzerinde inşa faaliyetleri gerçekleşmekte olup parsel sınırları belirgindir.
16125/4	Taşınmaz topografik açıdan eğimsiz bir yapıya ve geometrik olarak dörtgene benzer forma sahiptir. Parsel üzerinde inşa faaliyetleri gerçekleşmekte olup parsel sınırları belirgindir.

### 4.3. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı – TAKBİS sistemi üzerinde, 29.12.2022 ve 30.12.2022 tarihlerinde, yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu bilgisi alınmıştır.

Tapu Takyidat Bilgileri	
İncelemesi Yapılan Kurum	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı – TAKBİS
Ada/Parsel	16124/5-(B1 Blok 1. ve 475. Bağımsız bölümler arası ,B2 Blok 1. Ve 30. Bağımsız bölümler arası için ayındır.)
İnceleme Tarihi ve Saati	29.12.2022 ve 17:24
Beyanlar Hanesinde	- Yönetim Planı:25/06/2018(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)Çankaya 28-06-2018 13:14 49720
Şerhler Hanesinde	- 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.(TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM AŞ GENEL MÜDÜR LEHİNE 99 YIL SÜRELİ KİRA ŞERHİ VARDIR) VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN (SN:8206302)TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397 Çankaya 28-04-2022 11:46-44864
Rehinler Hanesinde	- Herhangi bir rehine rastlanmamıştır.

<b>Tapu Takyidat Bilgileri</b>	
<b>İncelemesi Yapılan Kurum</b>	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü İnternet Portalı – TAKBİS
<b>Ada/Parsel</b>	16125/4 (A1 Blok 1. ve 535. Bağımsız bölümler arası, A2 Blok 1. Ve 17. Bağımsız bölümler arası için ayrıdır.)
<b>İnceleme Tarih ve Saati</b>	30.12.2022 ve 00:04
<b>Beyanlar Hanesinde</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Yönetim Planı:25/06/2018(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)Çankaya 28-06-2018 13:19 49724</li> </ul>
<b>Şerhler Hanesinde</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 0.10 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.(-1 krs bedel ile kira şerhi) VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN (SN:8206302)TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397 Çankaya 26-05-2022 11:24 54277(A1 Blok 1. Ve 535. Bağımsız bölümler arası için aynı, A2 Blok 1 ve 17. Bağımsız bölümler arası için aynı)</li> <li>- İhtiyati Tedbir:ANKARA 46.ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 29/11/2021 tarih 2021/209 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: Ankara 46. Asliye hukuk mahkemesinin 2021/209 sayılı yazısı sistemde taralıdır. Çankaya 29-11-2021 13:25-115256 (A1 Blok 150. Ve 152. Bağımsız bölümler arası için ayrıdır.)</li> <li>- İhtiyati Tedbir: ANKARA BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ 17.HUKUK DAİRESİ nin 01/04/2021 tarih 2021/195 sayılı Mahkeme Müzerekesi sayılı yazıları ile (Açıklama:- ) Çankaya-05-04-2021 10:13-30763 (A1 Blok 174. Bağımsız Bölüm)</li> <li>- Satış vaadi vardır.Vaad Bedeli:410000 TL (SN:180116686) NERGİZ YILDIZ: ATİLLA Kızı KN:10852322496 Çankaya 08-11-2019 13:36-87144( A1 Blok 192.Bağımsız Bölüm)</li> <li>- Satış vaadi vardır.Vaad Bedeli: 355000 TL (SN:180116686)NERGİZ YILDIZ:ATİLLA Kızı KN:10852322496 Çankaya-08-11-2019 13:36-87144 (A1 Blok 193. Bağımsız bölüm)</li> </ul>
<b>Rehinler Hanesinde</b>	- Herhangi bir rehine rastlanmamıştır.

➤ **Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri ve Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazların tamamının 06.07.2020 tarihinde satış işlemi sonrası Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına kayıt olduğu bilgisi alınmıştır.

**4.4. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bilgileri**

NOT: Çankaya Belediyesi'ne yazılı imar durumu başvurusu yapılmış olup tarafımıza yazılı imar durumu belgesinin iletilmesi beklenmektedir.

Çankaya Belediyesinde yapılan incelemelerde;

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 " Ticaret alanı, Emsal: 2.25, Yençok: Serbest" 16125 ada 4 sayılı parselin "Ticaret + Konut Alanı, Emsal: 2.25, Yençok: Serbest" yapılaşma koşullarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır.

Yapılan görüşmelerde 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin iptaline yönelik TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından dava açılmış olduğu, 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 dava açıldığı ve 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 bilgisi alınmıştır.



➤ **Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı, Kamulaştırma vb. gibi) İlişkin Bilgiler**

Çankaya Belediyesi'ne yazılı imar durumu başvurusu yapılmış olup tarafımıza yazılı imar durumu belgesinin iletilmesi beklenmektedir.

Yapılan görüşmelerde 1/5000 ölçekli Nazım imar planı iptal edildiği, 1/1000 ölçekli planın bu iptal kararından etkilenmediği ve geçerliliğini koruduğu bilgisi alınmıştır.

**4.5. Gayrimenkullerin Mimari Projeleri, Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma (İskân) İzin Belgeleri, Yapı Kayıt Belgeleri ve Yapı Denetim Kuruluşu Bilgileri**

Yerinde yapılan incelemede, değerlendirme konusu parsel üzerinde değerlendirme tarihi itibarıyla yapı bulunmamakta ancak temel seviyesinde inşai faaliyetlere başlandığı tespit edilmiştir.

YAPI RUHSATI				
VERİLİŞ AMACI	BİNA ADI	TARİH	NO	ALAN (m <sup>2</sup> )
İKSA	B1 BLOK	14.10.2016	125/16	-
YENİ YAPI	A1 BLOK	07.12.2016	531/16-A1	90.543,39
YENİ YAPI	A2 BLOK	07.12.2016	531/16-A2	11.041,98
YENİ YAPI	B1 BLOK	07.12.2016	530/16-B1	83.465,28
YENİ YAPI	B2 BLOK	07.12.2016	530/16-B2	22.802,71
İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	B1 BLOK	12.06.2018	107/18-B1	83.465,28
İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	B2 BLOK	12.06.2018	107/18-B2	22.802,71
TADİLAT	A1 BLOK	20.04.2021	22/21-A1	92.719,65
TADİLAT	A2 BLOK	20.04.2021	22/21-A2	12.821,15
TADİLAT	B1 BLOK	20.04.2021	23/21-B1	84.219,85
TADİLAT	B2 BLOK	20.04.2021	23/21-B2	27.121,5
İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	A1 BLOK	31.08.2021	66-A1/21	92.719,65
İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	A2 BLOK	31.08.2021	66-A2/21	12.821,15
İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	B1 BLOK	02.09.2021	67/21-B1	84.219,85
İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	B2 BLOK	03.09.2021	67/21-B2	27.171,5

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı ana gayrimenkul 16124 ada 5 parsel ve 16125 ada 4 parsel üzerinde toplamda 16.778,39 m<sup>2</sup> arsa alanı üzerinde konumlanmış olan ve Cubes Ankara projesi olarak adlandırılmış projedir. Tabloda yer alan yapı ruhsatı belgeleri, bahsi geçen bloklar bazında alınmıştır.

➤ **Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar**

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 belirtildiğinden, 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 feki ve mühürleme tutanakları; söz konusu inşaatların mahallinde tekrar yapılan kontrollerde ise inşaat faaliyetlerine devam edilmesi nedeniyle mühür feki 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 olmadığı ve mühürlerin fek edilmesi istenmiştir.

16.03.2018 tarih ve 90226917-53849070-310.10.01/2018 sayılı Tutanak'a göre; 23.03.2017 tarihindeki yapı tatil zabıtları ve mühürleme tutanakları ile buna istinaden düzenlenen 12.01.2018 tarihli mühür feki 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 feki 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.

➤ **Gayrimenkullere Ait Yapı Denetim Bilgisi**

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapıların yapı denetimi Huzur Mahallesi 1108 Caddesi G Blok Sitesi Doğan kent sitesi. Blok no 6G iç kapı no 12 Çankaya/Ankara adresinde faaliyet gösteren Grup Yapı Denetim Tic. Ltd. Şti tarafından yapılmaktadır.

➤ **Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.)**

Değerleme konusu taşınmazlardan güncel kat irtifakına göre 16125 Ada, 4 parsel, A1 blok, 13. Kat, 192 ve 193 numaralı bağımsız bölümler üzerinde "Satış Vaadi vardır" şerhi bulunmaktadır.

Ayrıca taşınmazlar için yapılmış Mustafa Ekşi İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. ile 03.08.2021 tarihli Ana Yüklenici sözleşmesi bulunmaktadır.

➤ **Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Bu değerlendirme çalışmasının konusu, rapor içeriğinde verilen taşınmazlar olup farklı bir çalışma kapsamında değerlemesi yapılmamıştır. Değerleme konusu taşınmazların tapuda tescilli yapılmış onaylı mimari projesi ile 20.04.2021 tarihli tadilat ruhsatında belirtilen bağımsız bölüm sayılarında farklılık olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu farklılık nedeni ile değer tespitinde kullanılan değerlendirme yöntemlerinde her iki belgede yazılan alanlar için ayrı çalışmalar gerçekleştirilmiştir.

#### **4.6. Gayrimenkullerin Yapısal, Fiziksel ve Teknik Özellikleri**

##### **4.6.1. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı, Gayrimenkullerin Arsa veya Arazi Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi**

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı 16125 ada 4 parsel 7.428,93 m<sup>2</sup>, 16124 ada 5 parsel 9.350,00 m<sup>2</sup> arsa alanına sahiptir.

\*\*\*16125 ada 4 parsel üzerinde yapılmakta olan bloklar güncel kat irtifakı ruhsat ve eki mimari projesine göre A1 ve A2 blok olarak projelendirilmiştir. A1 blok 10 bodrum+zemin+33 normal kat olmak üzere toplam 44 katlıdır. Bloкта güncel kat irtifakı projesine göre 535 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup bunların 1 adedi oto yıkama, 309 adedi konut diğer 225 adedi ofis niteliklidir. A2 blok 10 bodrum+zemin kat olmak üzere toplam 11 katlıdır. Bloкта güncel kat irtifakı projesine göre 17 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup 3 adedi dükkan ve diğer 14 adedi ofis niteliklidir. Ruhsat ve eki mimari projesine göre ise A1 blok 10 bodrum+zemin+33 normal kat olmak üzere toplam 44 katlıdır. A1 blokta tadilat ruhsatına göre 412 bağımsız bölüm bulunmakta olup bunların 124 adedi ofis ve işyeri, 288 adedi mesken niteliklidir. A2 blok 10 bodrum+zemin kat olmak üzere toplam 11 katlıdır. A2 blokta tadilat ruhsatına göre 17 bağımsız bölüm bulunmakta olup bunların 3 adedi dükkan, 1 adedi oto yıkama ve 14 adedi ofis niteliklidir.

\*\*\*16124 ada 5 parsel üzerinde yapılmakta olan bloklar ruhsat ve eki mimari projesine göre B1 ve B2 blok olarak projelendirilmiştir. B1 blok 10 bodrum+zemin+24 normal kat olmak üzere toplam 35 katlıdır. Bloкта güncel kat irtifakı projesine göre göre 475 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup bunların 1 adedi oto yıkama diğer 474 adedi ofis niteliklidir. B2 blok 10 bodrum+zemin kat olmak üzere toplam 11 katlıdır. Bloкта güncel kat irtifakı projesine göre göre 30 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup bunların 1 adedi çok amaçlı salon, 3 adedi dükkan ve diğer 26 adedi ofis niteliklidir. Ruhsat eki ve mimari projesine göre ise B1 blok 4 bodrum+zemin+21 normal kat olmak üzere toplam 26 katlıdır. Bloкта güncel kat irtifakı projesine göre 461 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup bunların 1 adedi oto yıkama, 459 adedi ofis diğer 1 adedi dükkan niteliklidir. B2 blok 10 bodrum+zemin kat olmak üzere toplam 11 katlıdır. Bloкта güncel kat irtifakı projesine göre 26 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup 3 adedi dükkan, 22 adedi ofis diğer 1 adedi Çok Amaçlı Salon niteliklidir.

#### **4.7. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Taşınmazların mimari projesi onanmış, yapı ruhsatı alınmıştır. Ancak inşa faaliyetleri tamamlanmadığından henüz yapı kullanma izin belgesi alınmamıştır. Çankaya Belediyesinde yapılan incelemelerde konu taşınmazların üzerinde herhangi bir olumsuz bir belge ve yıkım kararına rastlanmamıştır.

#### **4.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirine Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarını Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu taşınmaz Resmî Gazete' de yayımlan 28.05.2013 tarih ve 28660 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi'nin;

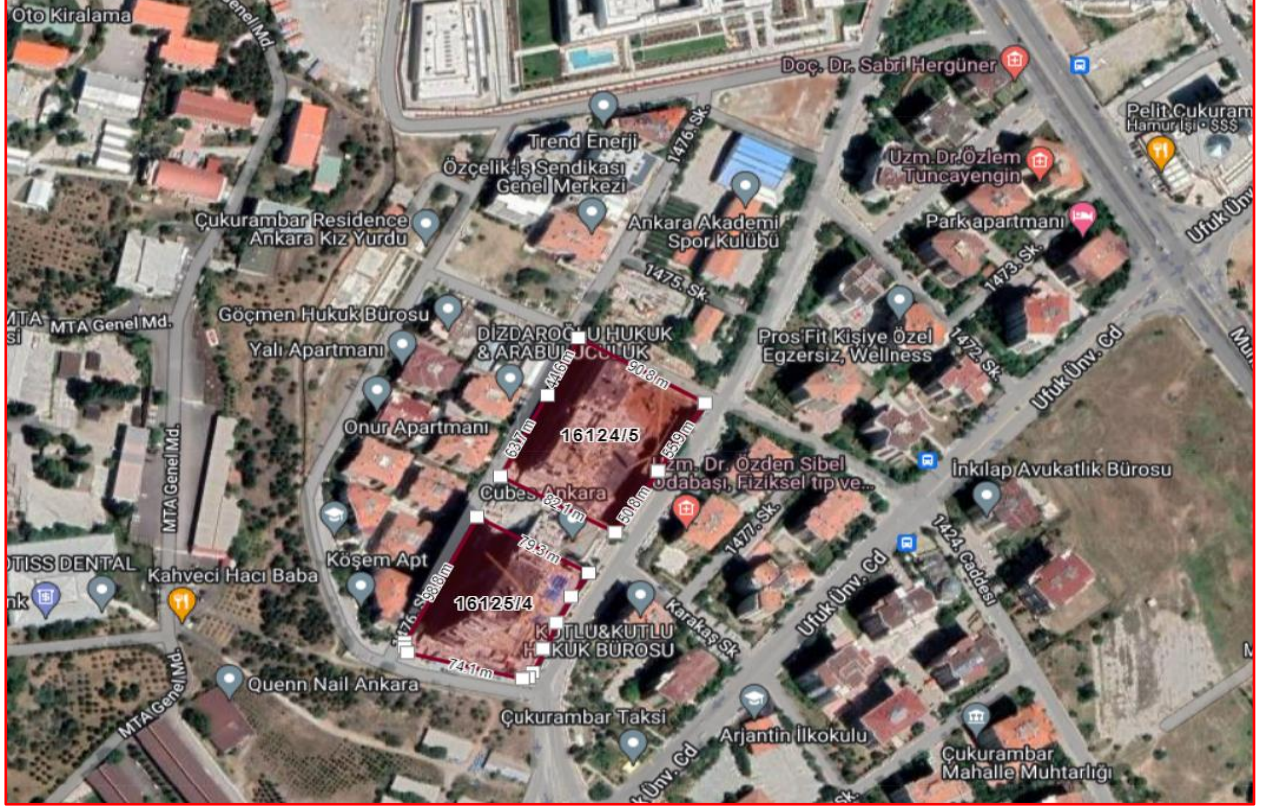
*b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir 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.*

*c) 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.*

benzeri gereğince ilgili şartları sağladığı ve fiili kullanım şekli gereğince GYO portföyünde "proje" olarak bulunabileceği görüşü ve kanaatindeyiz.

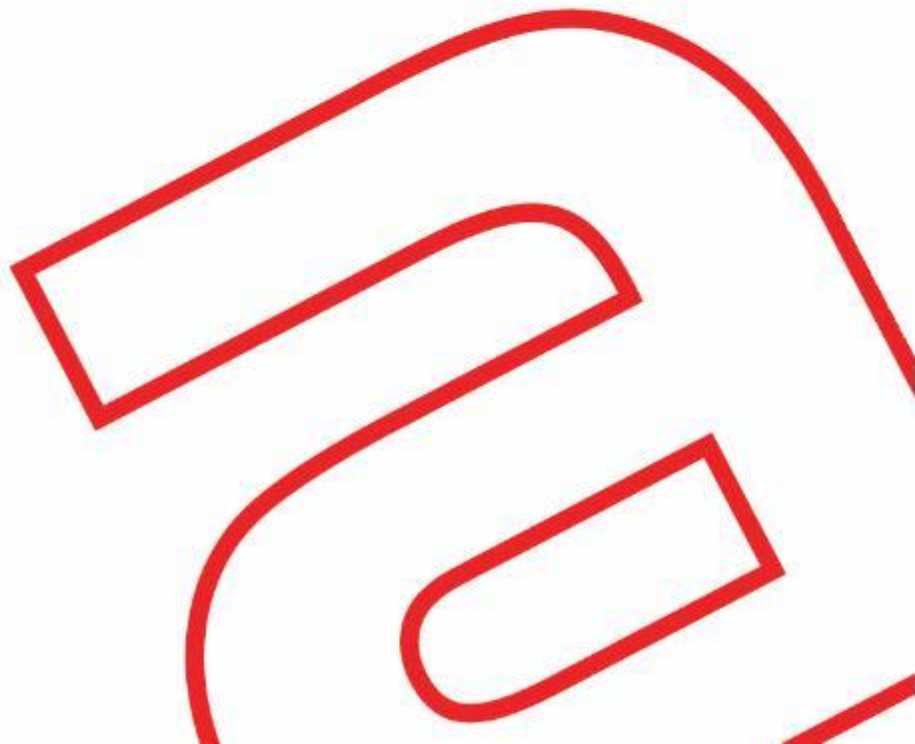
#### 4.9. Gayrimenkullerin Konum, Çevre ve Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çukurambar Mahallesi, 16124 ada, 5 parsel ve 16125 ada, 4 parsel üzerinde konumlanmış olan Cubes Ankara projesinde yer almaktadır. Gayrimenkullerin bulunduğu bölgede işyeri ve konut fonksiyonunda gelişmekte olması bölgede oluşan talebinde yükseldiğini göstermektedir. Bölgeye ulaşım yoğunlukla toplu taşıma ile olsa da ulaşım elverişli bir konumda yer almaktadır. Bölge de Mevlana Bulvarı, Dumlupınar Bulvarı ve Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi arasındaki ofis ve plazalardan oluşan ticari hareketliliği yüksek olan bir bölgede yer almaktadır.



# 5 BÖLÜM

## DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ





## 5. DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

### 5.1. Değer Tanımları

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsur, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

#### 5.1.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir. Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. Varlık sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

#### 5.1.2. Pazar Değeri

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, varlığın uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

- Pazar Değeri, varlığın satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.

- 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.

- 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. Pazar değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

#### 5.1.3. Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

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.

“Zorunlu satış” terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğunu ve bunun sonucunda uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığını göstermek için kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır. Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde satışı gerçekleştirememesi halinde katlanacağı sonuçları da yansıtır. Zorunlu satışta, bir satıcının kabul edeceği fiyat, pazar değeri tanımındaki haliyle varsayımsal istekli bir satıcının durumundan ziyade, bu satıcının içinde bulunduğu kendisine özgü koşulları yansıtır. “Zorunlu satış” belirli bir değer esasının değil, el değiştirmenin gerçekleştiği durumun tanımıdır.

## 5.2. Değerleme Teknikleri

### 5.2.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan varlık, açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu yaklaşım genel olarak;

- Değerleme konusu varlıkların değer esasına uygun olarak güncel piyasada satış işleminin gerçekleşmiş olması,
- Değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak işlem görmesi ve/veya benzer varlıklar ile ilgili güncel gözlemlenebilir satış veya kiralama vb. işlemlerin olması durumunda uygulanabilir.

### 5.2.2. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemeye konu olan mülkün gelecekteki yararları ve fayda üretme kapasitesi incelenerek, gelirler, güncel değer göstergesine “kapitalize” edilir. Kapitalizasyon ise, genel anlamda, gelirlerin değere dönüştürülme işlemidir. Bu yaklaşımın temel ögesi, değerlendirme esaslarındaki “Beklenti İlkesi”dir. Bu yöntemle, mülkün satış değeri ile kira beklentisi arasında bir korelasyon kurulur. Bu yaklaşım, gelir getirme potansiyeli olan mülkler için kullanılabilir ve de maliyet yaklaşımı ile emsal karşılaştırma yöntemleri ile bulunan nihai değeri desteklemek ya da test etmek için de kullanılır. Bu yaklaşımda, gelirlerin kapitalizasyonu için iki temel yöntem vardır, bunlar; tek bir takvim yılının referans alındığı direkt kapitalizasyon yöntemi ve gelecek yıllarda beklenen olası gelirlerin, net nakit akımlarını bugünkü değere indirgeme yöntemidir.

### 5.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlendirme yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu varlıkların bir pazar katılımcısına göre yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanının dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımını oluşturur.

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir.

Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti olarak kullanılması durumunda Pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon/deflasyon veya diğer etkenler nedeniyle son dönemde katlanılmamışsa değerlendirme tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

Uygulamada, tahmin edilen değer, ekonomik, fiziksel ve teknolojik tüm yıpranma paylarını dikkate alarak düzeltmeye tabi tutulur.

#### **Sonuç olarak;**

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadaki elde edilen kriterler esas alınır, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

# 6. BÖLÜM

## DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ





## 6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE SWOT ANALİZİ

### 6.1. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir varlığın en etkin ve en verimli kullanımı fiziki ve finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve o varlığın en yüksek değerine ulaştırılan en olası kullanımıdır.

Konu taşınmaz için yapılan analizler sonucunda, bulunduğu bölge, çevresel etkiler, mevcut imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı “mevcut imar durumu ile uyumlu kullanımı” olarak belirlenmiş olup, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

### 6.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; gayrimenkullerin değerlerinin tespitinde “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır. Kullanılan yöntemle ilişkin detaylar alt başlıklarda tanımlanmıştır.

#### 6.2.1. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. “Pazar Yaklaşımı” ile benzer mülkiyet yapısına sahip satışa konu taşınmazlar araştırılmıştır.

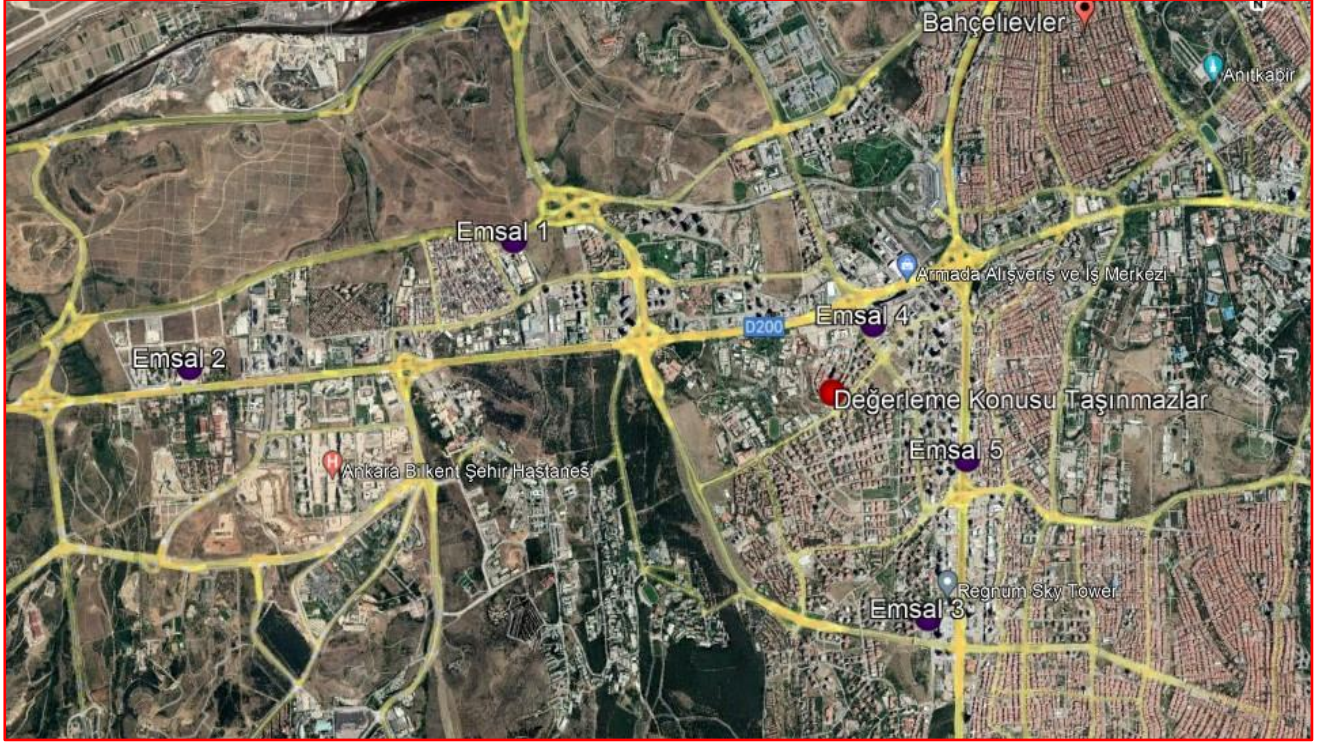
#### SATILIK ARSA EMSALLERİ

No	Açıklama	İmar Lejantı	Alan (m <sup>2</sup> )	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	PPD Değer (TL)	PPD Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
1	Değerleme konusu olan taşınmaza yakın bölgede bulunan 8.000 m <sup>2</sup> yüz ölçümlü, konut+ticari fonksiyona ve çoklu mülkiyete sahip olduğu belirlenen arsa 240.000.000 TL bedel ile satılıktır. Belirtilen bedelde pazarlık payı mevcuttur (Bilgi gayrimenkul:0505 846 94 56)	Ticaret+Konut	8.000	240.000.000	30.000	230.000.000	28.750
2	Değerleme konusu olan taşınmaza yakın bölgede bulunan 10.052 m <sup>2</sup> yüz ölçümlü, ticari fonksiyona sahip arsa 315.000.000 TL bedel ile satılıktır. Belirtilen bedelde pazarlık payı mevcuttur (Kuzeybatı Satılık Kiralık Arsa Ofis Depo: 0532 522 52 46).	Ticaret	10.052	315.000.000	31.337	300.000.000	29.845
3	Değerleme konusu olan taşınmaza yakın bölgede bulunan 10.295 m <sup>2</sup> yüz ölçümlü, ticari fonksiyona ve çoklu mülkiyete sahip olduğu belirlenen arsa 323.000.000 TL bedel ile satılıktır. Belirtilen bedelde pazarlık payı mevcuttur (Kuzey batı emlak:0532 522 52 46)	Ticaret	10.295	323.000.000	31.374	310.000.000	30.112
4	Değerleme konusu olan taşınmaza yakın bölgede bulunan 11.100 m <sup>2</sup> yüz ölçümlü, ticari fonksiyona ve çoklu mülkiyete sahip olduğu belirlenen arsa 260.000.000 TL bedel ile satılıktır. Belirtilen bedelde pazarlık payı mevcuttur (Hedef Gayrimenkul:0505 355 89 91)	Ticaret	11.100	260.000.000	23.423	245.000.000	22.072

\*PPD: Pazarlık Payı Düşülmüş

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL				
	1	2	3	4
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	28.750	29.845	30.112	22.072
Arsa Alanı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%
İmar Lejantı Şerefiyesi(%)	0%	10%	10%	10%
Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	-10%	-10%	10%	10%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	25.875	29.845	36.134	26.486
<b>Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m<sup>2</sup>)</b>		<b>29.500</b>		

### Satışa Konu Arsalarla İlişkin Harita



**Sonuç;** Değerleme konusu taşınmazlara değer takdiri için yapılan araştırmalarda bölgede çalışan emlak yetkilileri ile benzer yapı ve özelliklerdeki taşınmazlar ile ilgili fikir alışverişinde bulunulmuştur. Parsellerin yüzölçümü, yola cephesi, konumu, şekli, eğimi ve kullanım durumu, hisseli olup-olmama durumuna göre m<sup>2</sup> değerlerinin değerlemeye konu gayrimenkul için değerlendirilmiştir. Yapılan araştırmalar neticesinde satış birim m<sup>2</sup> değerlerinin **22.000-30.000 TL/m<sup>2</sup>** aralığında olduğu tespit edilmiştir. Emsal taşınmazların alan açısından değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha küçük yüz ölçüme sahip olduğu ve konum açısından değerlendirme konusu taşınmazlara göre 1 ve 2 numaralı emsallerin daha iyi 3 ve 4 numaralı emsallerin daha kötü durumda olduğu görülmüştür. Gerekli şerefiye düzenlemeleri yapılmıştır. Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmaz adına birim fiyat satış değeri **29.500 TL/m<sup>2</sup>** olarak belirlenmiştir.

<b>16124 Ada 5 Parsel Arsa Değeri</b>		<b>Pazar Değeri</b>
Taşınmazın Toplam Alanı (m <sup>2</sup> )		9.350
Yaklaşık m <sup>2</sup> Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )		29.500
Taşınmazın Satış Değeri (TL)		275.825.000
<b>Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)</b>		<b>275.825.000</b>
<b>16125 Ada 4 Parsel Arsa Değeri</b>		<b>Pazar Değeri</b>
Taşınmazın Toplam Alanı (m <sup>2</sup> )		7.428,93
Yaklaşık m <sup>2</sup> Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )		29.500
Taşınmazın Satış Değeri (TL)		219.153.435
<b>Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL)</b>		<b>219.155.000</b>
<b>Taşınmazların Yuvarlanmış Toplam Değeri (TL)</b>		<b>494.980.000</b>
<b>A1 Blok 192 ve 193 BB'lerin Arsa Paylarına Düşen Toplam Arsa Değeri (TL)</b>		<b>1.084.420</b>
<b>Taşınmazların Toplam Arsa Değeri (A1 Blok 192 ve 193 BB'lerden Arındırılmış)</b>		<b>493.895.580</b>

Değerleme konusu taşınmazların "Pazar Yaklaşımı" yöntemi ile arsa değeri yaklaşık 494.980.000 TL, olarak takdir edilmiştir. A1 Bloкта yer alan 192 ve 193 bağımsız bölümlerin tapu bilgileri üzerinden okunan arsa payı oranlarıncı takdir edilen değer 1.084.420 TL'dir. Bu değer toplam arsa değerinden düşülerek arındırılmış arsa değeri **493.895.580 TL** olarak hesap ve takdir edilmiştir. Ayrıca değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede konut, ofis ve dükkân emsalleri de araştırılmış olup araştırma sonucu ulaşılan bilgiler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.



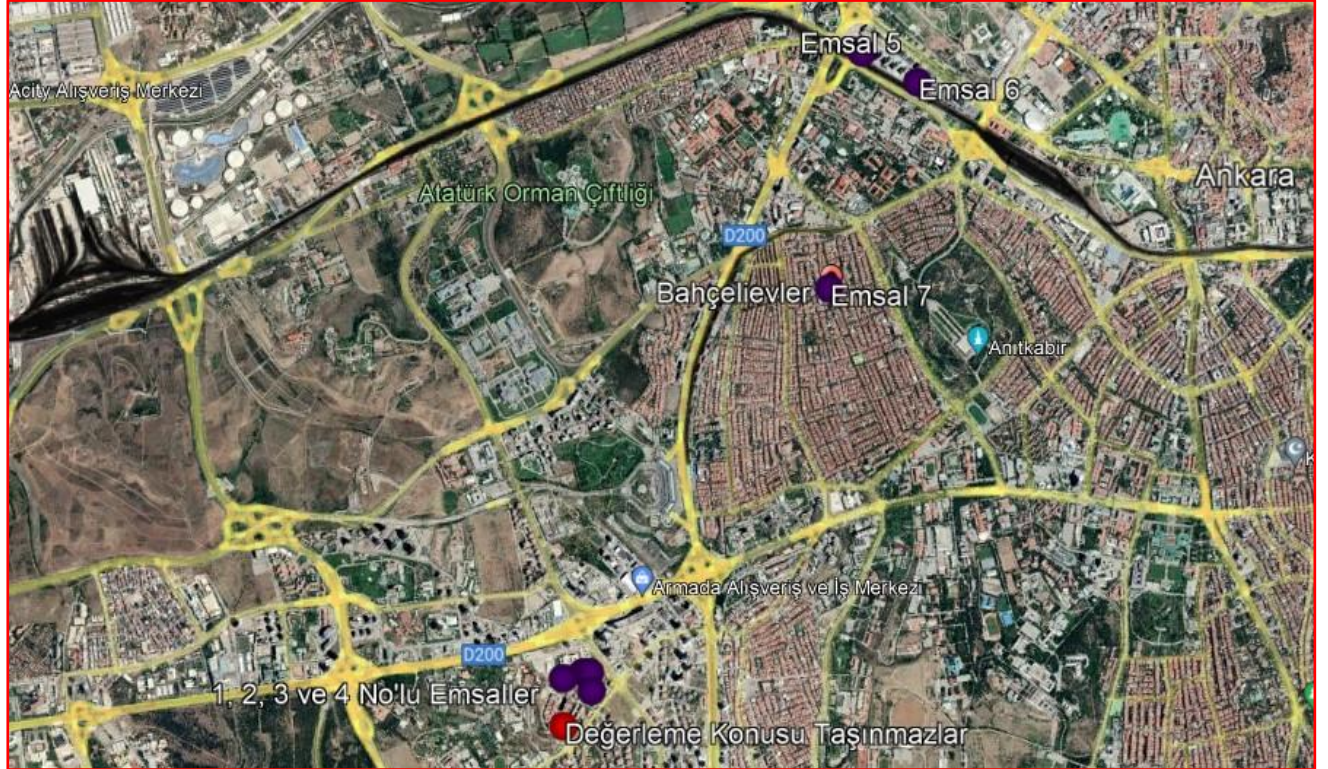
### SATILIK KONUT EMSALLERİ

No	Açıklama	İmar Lejantı	Alan (m <sup>2</sup> )	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	PPD Değer (TL)	PPD Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan aynı yapılaşma şartlarına sahip net 70 m <sup>2</sup> yüz ölçümlü 1+1 konut 3.900.000 TL bedel ile satılıktır. (Arif Yılmaz:0532 167 70 80)	KONUT	70	3.900.000	55.714,29	3.705.000	52.928,57
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan aynı yapılaşma şartlarına sahip net 70 m <sup>2</sup> yüz ölçümlü 1+1 konut 4.100.000 TL bedel ile satılıktır. (Emart Gayrimenkul:0530 873 03 07)	KONUT	70	4.100.000	58.571,43	3.895.000	55.642,86
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan aynı yapılaşma şartlarına sahip net 89 m <sup>2</sup> yüz ölçümlü 2+1 konut 4.900.000 TL bedel ile satılıktır. (Power gayrimenkul:0532 238 30 57)	KONUT	89	4.900.000	55.056,18	4.655.000	52.303,37
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan aynı yapılaşma şartlarına sahip net 94 m <sup>2</sup> yüz ölçümlü 2+1 konut 5.250.000 TL bedel ile satılıktır. (Emart Gayrimenkul:0530 873 03 07)	KONUT	94	5.250.000	55.851,06	4.987.500	53.058,51
5	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan aynı yapılaşma şartlarına sahip net 123 m <sup>2</sup> yüz ölçümlü 3+1 konut 6.000.000 TL bedel ile satılıktır. (Next Level Emlak:0536 647 91 54)	KONUT	123	6.000.000	48.780,49	5.700.000	46.341,46
6	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan aynı yapılaşma şartlarına sahip net 123 m <sup>2</sup> yüz ölçümlü 3+1 konut 6.050.000 TL bedel ile satılıktır. (Next Level Emlak:0536 647 91 54)	KONUT	123	6.050.000	49.186,99	5.747.500	46.727,64
7	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan aynı yapılaşma şartlarına sahip net 142 m <sup>2</sup> yüz ölçümlü 4+1 konut 7.550.000 TL bedel ile satılıktır. (Next Level Emlak En:0536 647 91 43)	KONUT	142	7.550.000	53.169,01	7.172.500	50.510,56

### KARŞILAŞTIRMA TABLOSU -TL

	1	2	3	4	5	6	7
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	52.929	55.643	52.303	53.059	46.341	46.727,64	50.510,56
Arsa Alanı Şerefiyesi(%)	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
İmar Lejantı Şerefiyesi(%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi(%)	0%	0%	5%	0%	0%	0%	0%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	50.282	52.861	52.173	50.406	44.024	44.391	47.985
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m <sup>2</sup> )							48.900

### Satışa Konu Konutlara İlişkin Harita





**Sonuç;** Değerleme konusu taşınmazlara değer takdiri için yapılan araştırmalarda bölgede çalışan emlak yetkilileri ile benzer yapı ve özelliklerdeki taşınmazlar ile ilgili fikir alışverişinde bulunulmuştur. Konutların konumu, büyüklüğü, bulunduğu kat durumuna göre m<sup>2</sup> değerlerinin değerlemeye konu gayrimenkuller için değerlendirilmiştir. Yapılan araştırmalar neticesinde satış birim m<sup>2</sup> değerlerinin **46.000-55.600 TL/m<sup>2</sup>** aralığında olduğu tespit edilmiştir. Gerekli şerefiye düzenlemeleri yapılmıştır. Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmaz adına birim fiyat satış değeri **48.900 TL/m<sup>2</sup>** olarak belirlenmiştir.

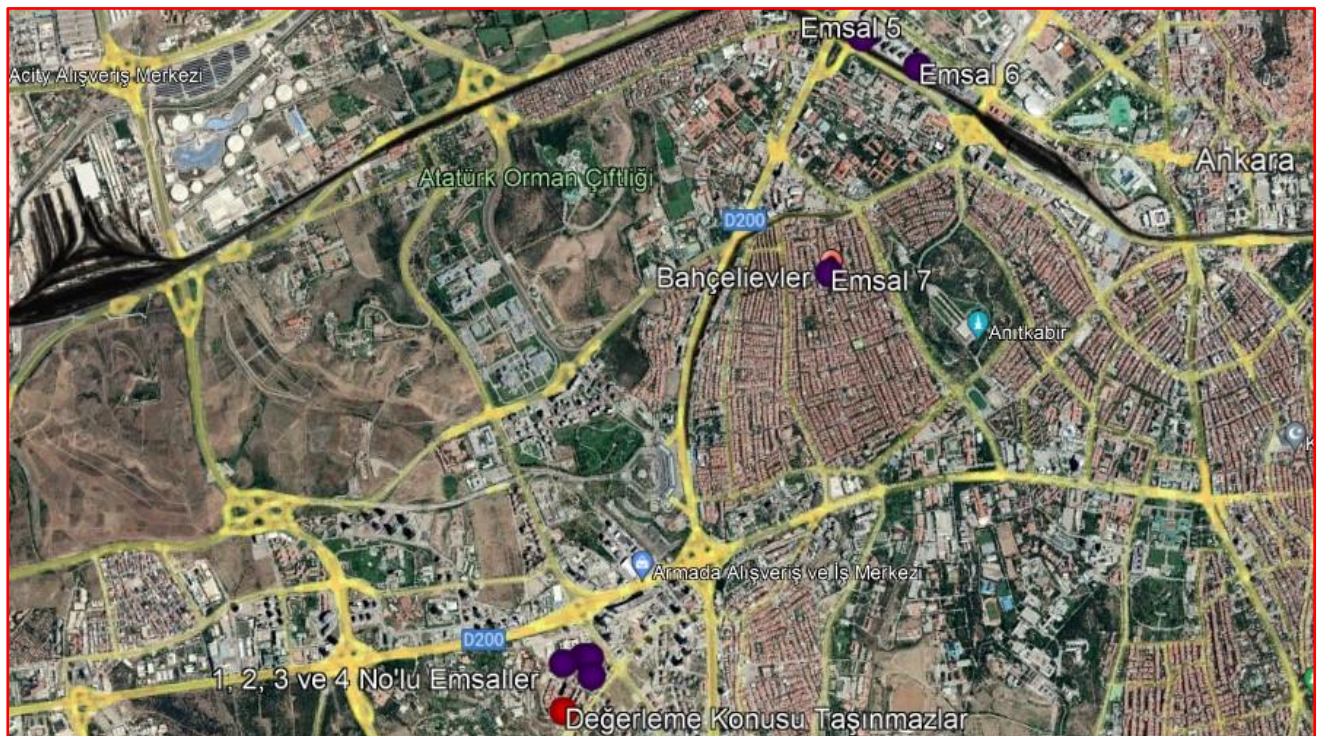
### SATILIK OFİS EMSALLERİ

No	Açıklama	Daire Tipi	Bulunduğu Kat	Alan (m <sup>2</sup> )	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	PPD Değer (TL)	PPD Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )
1	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 1+1, 90 m <sup>2</sup> olduğu tespit edilen ofis 5.500.000 TL bedel ile satılıktır. Belirtilen bedelde pazarlık payı mevcuttur. (Remax Lot Alacaatlı: 0541 368 04 30).	1+0	9	90	5.500.000	61.111	4.500.000	50.000
2	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 1+1, 105 m <sup>2</sup> olduğu tespit edilen ofis 5.250.000 TL bedel ile satılıktır. (Bugayrimenkul Merkez: 0532 371 40 09).	1+1	16	105	5.250.000	50.000	5.000.000	47.619
3	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 2+1, 80 m <sup>2</sup> olduğu tespit edilen ofis 5.400.000 TL bedel ile satılıktır. (Edna Gayrimenkul: 0532 739 37 93).	2+1	5	80	5.400.000	67.500	4.700.000	58.750
4	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 2+1, 200 m <sup>2</sup> olduğu tespit edilen ofis 10.600.000 TL bedel ile satılıktır. (Kerem Nükte Gayrimenkul Ankara: 0549 721 19 55).	2+1	20	200	10.600.000	53.000	8.750.000	43.750
5	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 3+1, 200 m <sup>2</sup> olduğu tespit edilen ofis 7.200.000 TL bedel ile satılıktır. (Best Invest Gayrimenkul: 0532 451 83 18).	3+1	10	200	7.200.000	36.000	7.000.000	35.000

### KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - TL

	1	2	3	4	5
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	50.000	47.619	58.750	43.750	35.000
Konum Şerefiyesi (%)	-15%	-15%	-20%	-15%	-5%
Cephe Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Bakım Durumu Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Büyüklik Şerefiyesi (%)	-20%	-20%	-20%	-5%	-2%
Manzara Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	32.500	30.952	35.250	35.000	32.550
<b>Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>33.500</b>				

### Satışa Konu Ofislere İlişkin Harita





**Sonuç;** Değerleme konusu taşınmazlara değer takdiri için yapılan araştırmalarda bölgede çalışan emlak yetkilileri ile benzer yapı ve özelliklerdeki taşınmazlar ile ilgili fikir alışverişinde bulunulmuştur. Ofislerin konumu, büyüklüğü, bulunduğu kat durumuna göre m<sup>2</sup> değerlerinin değerlemeye konu gayrimenkuller için değerlendirilmiştir. Yapılan araştırmalar neticesinde satış birim m<sup>2</sup> değerlerinin **35.000-58.750 TL/m<sup>2</sup>** aralığında olduğu tespit edilmiştir. Emsal taşınmazların konum olarak değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha iyi bir yerde olduğu görülmüştür. Gerekli şerefiye düzenlemeleri yapılmıştır. Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmaz adına birim fiyat satış değeri **33.500 TL/m<sup>2</sup>** olarak belirlenmiştir.

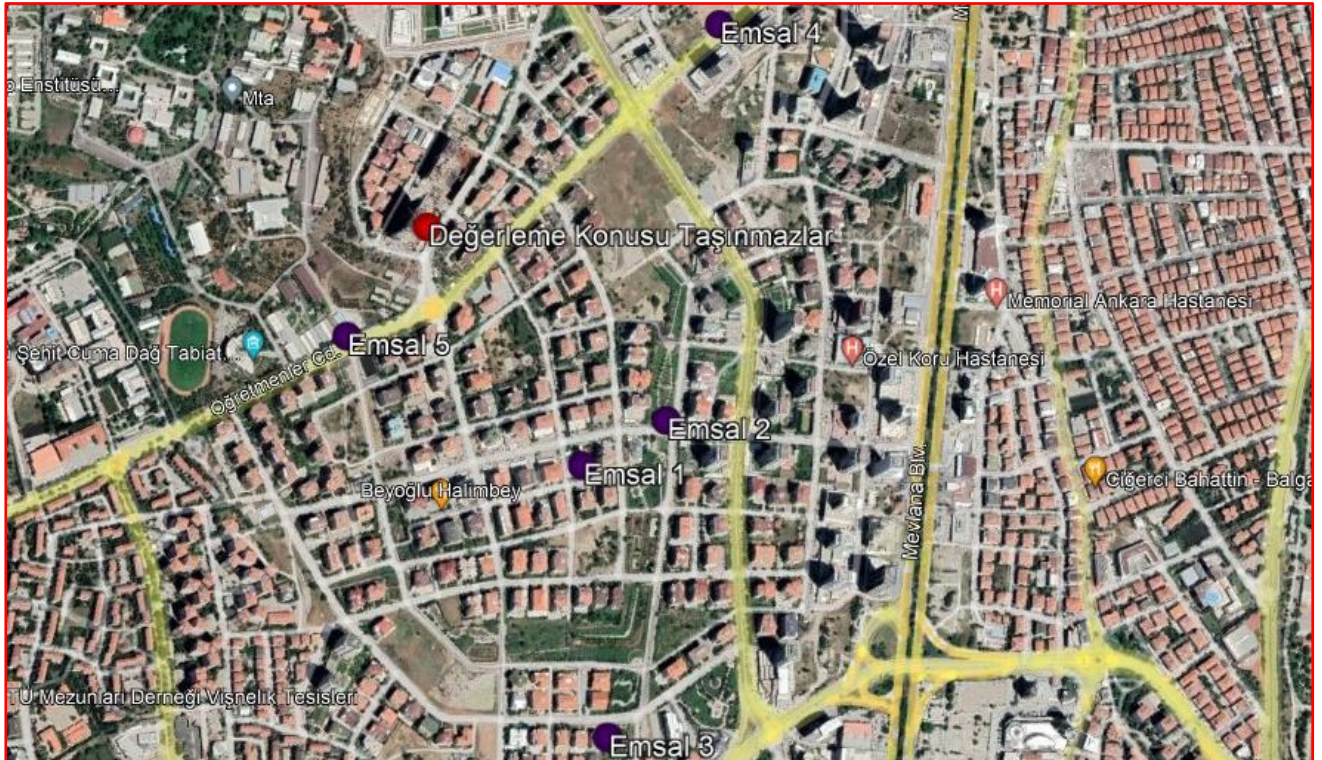
### SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ

No	Açıklama	Alan (m <sup>2</sup> )	Satış/Kira Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	PPD Değer (TL)	PPD Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan aynı yapılaşma şartlarına sahip net 520 m <sup>2</sup> yüz ölçümlü dükkan 15.250.000 TL bedel ile satılıktır. (CD City Gayrimenkul:0506 875 49 69)	520	15.250.000	29.327	14.500.000	27.885
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan aynı yapılaşma şartlarına sahip net 400 m <sup>2</sup> yüz ölçümlü dükkan 16.000.000 TL bedel ile satılıktır. (Burak Emlak:0537 343 35 74)	400	16.000.000	40.000	15.500.000	38.750
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan aynı yapılaşma şartlarına sahip net 1000 m <sup>2</sup> yüz ölçümlü dükkan 25.900.000 TL bedel ile satılıktır. (Angera Yatırım:0507 609 66 79)	1.000	25.900.000	25.900	25.000.000	25.000
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan aynı yapılaşma şartlarına sahip net 700 m <sup>2</sup> yüz ölçümlü dükkan 29.000.000 TL bedel ile satılıktır. (Göral Gm:0546 789 66 18)	700	29.000.000	41.429	27.500.000	39.286
5	Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede yer alan aynı yapılaşma şartlarına sahip net 690 m <sup>2</sup> yüz ölçümlü dükkan 36.000.000 TL bedel ile satılıktır. (Ufuk Grup Gayrimenkul:0532 557 53 53)	690	36.000.000	52.174	34.000.000	49.275

### KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - TL

	1	2	3	4	5
Pazarlık Payı Düşülmüş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	27.885	38.750	25.000	39.286	49.275
Konum Şerefiyesi (%)	20%	10%	20%	5%	-10%
Cephe Sayısı Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Bakım Durumu Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Büyükölçüm Şerefiyesi (%)	10%	0%	20%	5%	5%
Mülkiyet Şerefiyesi (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Şerefiyelendirilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	36.250	42.625	35.000	43.214	46.812
<b>Şerefiyelendirilmiş Birim Değer Takdiri (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>41.000</b>				

### Satışa Konu Dükkanlara İlişkin Harita



**Sonuç;** Değerleme konusu taşınmazlara değer takdiri için yapılan araştırmalarda bölgede çalışan emlak yetkilileri ile benzer yapı ve özelliklerdeki taşınmazlar ile ilgili fikir alışverişinde bulunulmuştur. Dükkanların konumu, büyüklüğü, bakım durumuna göre m<sup>2</sup> değerlerinin değerlemeye konu gayrimenkuller için değerlendirilmiştir. Yapılan araştırmalar neticesinde satış birim m<sup>2</sup> değerlerinin **25.000-49.000 TL/m<sup>2</sup>** aralığında olduğu tespit edilmiştir. Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmaz adına birim fiyat satış değeri **41.000 TL/m<sup>2</sup>** olarak belirlenmiştir.

### 6.2.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım varlığın ulaşılabilen (yeni ikame-yeniden üretim) maliyet değerleri dikkate alınmaktadır. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmektedir. Değerleme konusu taşınmazların maliyet yönteminde 20.04.2021 tarihli tadilat ruhsatlarında belirtilen alanlar ile bilgi amacı ile güncel kat irtifakına göre alanlar kullanılmıştır. 20.04.2021 tarihli tadilat ruhsatlarında belirtilen alanlara göre hazırlanan maliyet tablosu aşağıda gösterilmiştir.

TADILAT RUHSATI								
Yapı Adı	Kapalı Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet	Yapım Maliyeti (TL)	Yapım Maliyeti (TL)	Giydirilmiş Maliyet (TL)	Toplam Yapım Maliyeti (TL)	Tamamlanma Oranı (%)	Pazar Değeri (TL)
OFİS	99.243,00	11.750	1.166.105.250					
DÜKKAN	5.741,00	9.750	55.974.750	2.205.481.763	689.213.051	2.894.694.813	41,36%	1.197.245.775
KONUT	33.741,00	13.500	455.503.500					
ORTAK ALAN	78.207,15	6.750	527.898.263					
<b>Toplam Bina Değeri (TL)</b>	<b>216.932,15</b>							

\*Projedeki konut ve ofislerin anahtar teslim, dükkanların ise teslim şeklinin sheel&core şeklinde olacağı varsayılmıştır.

\*\*\* Müşteriden alınan bilgiler doğrultusunda ana yüklenicinin Ofis nitelikli bağımsız bölümlerin inşaatının Home Ofis tefrişatı kapsamında sonlandıracağından, Konut ve Ofis(Home Ofis) birim maliyetleri benzer kabul edilmiştir.

Rapor tarihi itibarıyla güncel %41,36 tamamlanma oranlarına ve taşınmazların 20.04.2021 tarihli tadilat ruhsatlarına göre Pazar değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ	
<b>Gayrimenkul Değer Tablosu</b>	
Arsa Değeri (TL)	493.895.580
Bina Değeri (TL)	1.197.245.775
192 ve 193 BB. Bina Değeri (TL)	1.658.407
<b>Toplam Gayrimenkul Değeri (TL)</b>	<b>1.195.587.368</b>
<b>Yaklaşık Toplam Gayrimenkul Değeri (TL)</b>	<b>1.195.585.000</b>

Taşınmazların 20.04.2021 tarihli tadilat ruhsatlarına göre %100 tamamlanması durumundaki Pazar değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ	
<b>Gayrimenkul Değer Tablosu</b>	
Arsa Değeri (TL)	493.895.580
Bina Değeri (TL)	2.894.694.813
192 ve 193 BB. Bina Değeri (TL)	15.422
<b>Toplam Gayrimenkul Değeri (TL)</b>	<b>2.894.679.391</b>
<b>Yaklaşık Toplam Gayrimenkul Değeri (TL)</b>	<b>2.894.680.000</b>

Güncel kat irtifakı bilgilerine göre hazırlanmış maliyet tabloları aşağıda gösterilmiştir.

KAT İRTİFAKI								
Yapı Adı	Kapalı Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet	Yapım Maliyeti (TL)	Yapım Maliyeti (TL)	Giydirilmiş Maliyet (TL)	Toplam Yapım Maliyeti (TL)	Tamamlanma Oranı (%)	Pazar Değeri (TL)
OFİS	127.249,99	11.750	1.495.187.383					
DÜKKAN	2.864,87	9.750	27.932.483	2.047.854.740	639.954.606	2.687.809.346	41,36%	1.111.677.946
ORTAK ALAN	77.738,50	6.750	524.734.875					
<b>Toplam Bina Değeri (TL)</b>		<b>207.853,36</b>						

\*Projedeki konut ve ofislerin anahtar teslim, dükkanların ise teslim şeklinin sheel&core şeklinde olacağı varsayılmıştır.

\*\*\* Müşteriden alınan bilgiler doğrultusunda ana yüklenicinin Ofis nitelikli bağımsız bölümlerin inşaatının Home Ofis tefrişatı kapsamında sonlandıracağından, Konut ve Ofis(Home Ofis) birim maliyetleri benzer kabul edilmiştir.

Rapor tarihi itibarıyla güncel %41,36 tamamlanma oranlarına ve taşınmazların güncel kat irtifakı bilgilerine göre pazar değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ	
<b>Gayrimenkul Değer Tablosu</b>	
Arsa Değeri (TL)	493.895.580
Bina Değeri (TL)	1.111.677.946
192 ve 193 BB. Bina Değeri (TL)	1.658.407
<b>Toplam Gayrimenkul Değeri (TL)</b>	<b>1.110.019.539</b>
<b>Yaklaşık Toplam Gayrimenkul Değeri (TL)</b>	<b>1.110.020.000</b>

Taşınmazların kat irtifakı bilgilerine göre %100 tamamlanması durumundaki Pazar değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ	
<b>Gayrimenkul Değer Tablosu</b>	
Arsa Değeri (TL)	493.895.580
Bina Değeri (TL)	2.687.809.346
192 ve 193 BB. Bina Değeri (TL)	4.009.688
<b>Toplam Gayrimenkul Değeri (TL)</b>	<b>2.683.799.659</b>
<b>Yaklaşık Toplam Gayrimenkul Değeri (TL)</b>	<b>2.683.800.000</b>

### 6.2.3. Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemeye konu olan mülkün gelecekteki yararları ve fayda üretme kapasitesi incelenerek, gelirler, güncel değer göstergesine "kapitalize" edilir. Kapitalizasyon ise, genel anlamda, gelirlerin değere dönüştürülme işlemidir. Bu yaklaşımın temel ögesi, değerlendirme esaslarındaki "Beklenti İlkesi" 'dir. Bu yöntemle, mülkün satış değeri ile kira beklentisi arasında bir korelasyon kurulur. Bu yaklaşım, gelir getirme potansiyeli olan mülkler için kullanılabilir ve de maliyet yaklaşımı ile emsal karşılaştırma yöntemleri ile bulunan nihai değeri desteklemek ya da test etmek için de kullanılır. Bu yaklaşımda, gelirlerin kapitalizasyonu için iki temel yöntem vardır, bunlar; tek bir takvim yılının referans alındığı direkt kapitalizasyon yöntemi ve gelecek yıllarda beklenen olası gelirlerin, net nakit akımlarını bugünkü değere indirgeme yöntemidir.

#### ➤ Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki taşınmazların ulaşılan gelirleri ve pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir. Yapılan araştırmada taşınmazların inşaatı devam eden projede olması ve benzer nitelikte kiralanan emsal olmaması sebebiyle rapor kapsamında söz konusu analize göre değer takdir edilmemiştir.

#### ➤ Nakit Akımları Analizi

Nakit Akımları Analizi taşınmazın değerinin gelecek yıllarda sağlayacağı nakit akımlarının bugünkü Gelir değerlerinin toplamına eşit olacağı varsayımı ile hazırlanan uzun dönemli nakit akışı tabloları ile hazırlanmıştır. Tabloların hazırlanması aşamasında müşteriden temin edilen mali veriler analiz edilerek varsayımlar yapılmıştır. Ayrıca piyasadaki güncel veriler temin edilerek yapılan varsayımlar kontrol edilmiştir.

### Geliştirme Yaklaşımı (20.04.2021 tarihli tadilat ruhsatına göre)

#### İndirgeme Oranı (%)

İndirgeme oranı, projeye bağlanan kaynakların zaman içindeki reel değerini gösteren orandır.

Kestirmesi şöyledir:

Özkaynak dahil olmak üzere tüm kullanılan dış kaynakların (kredilerin) fiili faiz oranları ile beklenen fiyat artış oranı arasında bağlantı kurulur ve bir anlamda, paranın zamana karşı, ortalama yıpranma oranı hesaplanır.

Fayda maliyet analizi çerçevesinde herhangi bir yatırım projesinin ekonomiye olan katkısı, projenin ekonomik fayda ve maliyetlerinin ekonomik indirgeme oranı ile indirgenmesi suretiyle ölçülebilmektedir.

Ticari analizlerde kullanılan indirgeme oranının, sermayenin yatırımcıya maliyetinin hesaplanabilmesi için aşağıdaki oranlardan yararlanır.

- Borç Alınan Finansman Kaynakları İçin Ödenen Faiz
- Sermaye Piyasasındaki Geçerli Faiz Oranı (Mevduat Faiz Oranları vb.)
- Devlet iç borçlanma senetlerindeki ortalama faiz oranları (DİBS)



Ülkemizin ve dünyanın içinde bulunduğu ekonomik dalgalanmalar ve değişken dinamikler değerlemede indirgeme oranı belirlenmesinde belirsizliklere neden olmaktadır. Teknik olarak indirgeme oranı Risksiz getiri oranı ve risk primi oranının toplanmasından oluşmaktadır.

Türkiye'deki 10 Yıllık Devlet tahvil faiz oranları incelendiğinde (2021-2022 Aralık aralığındaki) 12 ayın ortalama değeri % 20 – 21 seviyelerinde (% 16 - % 33 aralığında)<sup>4</sup> olduğu görülmektedir.

Yukarıda bahsedilen ekonomik göstergeler baz alındığında risksiz getiri oranının % 20,50 seviyesinde ve risk priminin ise % 4,5 seviyelerinde olacağı varsayılarak "İndirgeme Oranı" % 25,00 olarak kabul edilmiştir.

Tadilat ruhsatında belirtilen alanlarla gerçekleştirilen çalışmada parselin emsal hesabı ve alansal dağılım bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

<b>PROJE ALANI EMSAL HESABI/ FONKSİYON DAĞILIMI</b>	
Ada/Parsel No	16125/4, 16124/5
İmar Durumu	Ticaret+Konut
Emsale Konu Parsel Alanı (m <sup>2</sup> )	16.778,93
Ticaret Alanı (m <sup>2</sup> )	5.741,00
Ofis ve Konut Alanı (m <sup>2</sup> )	133.324,00
Ortak Alan (m <sup>2</sup> )	77.867,15
<b>Toplam İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>216.932,15</b>

Söz konusu projenin maliyet tablosu aşağıdaki gibidir;

#### **İnşaat Maliyetleri Hesabı**

<b>İnşaat Maliyetleri</b>			
Fonksiyon	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m <sup>2</sup> )	Maliyet (TL)
Ofis Fonksiyonu	99.243,00	11.750	1.166.105.250
Konut Fonksiyonu	33.741,00	13.500	455.503.500
Dükkan Fonksiyonu	5.741,00	9.750	55.974.750
Ortak Alan	78.207,15	6.750	527.898.263
<b>Toplam</b>	<b>216.932,15</b>		<b>2.205.481.763</b>

<b>Altyapı Maliyeti</b>			
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
2.205.481.762,50	20%	441.096.353	

<b>Çevre Tazimi ve Peyzaj Maliyetleri</b>			
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
2.205.481.762,50	5,0%	110.274.088	

<b>Toplam Maliyet (TL)</b>	
İnşaat Maliyeti	2.205.481.762,50
Altyapı Maliyeti	441.096.352,50
Çevre Tazimi ve Peyzaj Maliyeti	110.274.088,13
<b>Toplam (TL)</b>	<b>2.756.852.203,13</b>

<b>Proje Genel Giderleri</b>			
Toplam Maliyet (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
2.756.852.203,13	5%	137.842.610	

<sup>4</sup> Kaynakça: <https://tr.investing.com/rates-bonds/turkey-10-year-bond-yield-historical-data>

**Toplam Maliyet (TL)**

İnşaat Maliyeti	2.205.481.763
Altyapı Maliyeti	441.096.353
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	110.274.088
Proje Genel Giderleri	137.842.610

**Toplam (TL)****2.894.694.813**

Proje bünyesinde geliştirilen fonksiyonların proje zaman skalası ve bunlara ilişkin varsayımlar aşağıdaki gibidir:

**Maliyetin Yıllara Dağılımı**

Yıllar	18.11.2022	18.11.2023	18.11.2024	18.11.2025
Oran	0%	30%	50%	20%
Maliyet (TL)	0	868.408.444	1.447.347.407	578.938.963

**Toplam****100%****2.894.694.813**

- Projenin inşaatının **2023** yılında başlayacağı ve **2025** yılı sonunda tamamlanacağı varsayılmıştır. Gerekli projelerin **2023** yıl ortasına kadar alınacağı varsayılmıştır.
  - Projede katlara ait emsal harici alanlar olarak; emsale dâhil inşaat alanının, %30'u oranında bir alanın ışıklık, hava bacaları, merdiven, vs. için ayrılacağı varsayılmıştır.
  - Birim satış değeri artış oranının hesaplanmasında Aralık 2022 yılında yayınlanan piyasa katılımcıları anketi toplu sonuçlarından yararlanılmış olup detaylar aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

**Ofis ve Konut Fonksiyonu**

Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	36.500,00
1. Yıl	34,92%
2. Yıl	20,56%
3. Yıl	12,00%
4. Yıl	10,00%
5. Yıl	9,11%
6. yıl ve sonrası	6,00%

**Dükkan Fonksiyonu**

Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	41.000,00
1. Yıl	34,92%
2. Yıl	20,56%
3. Yıl	12,00%
4. Yıl	10,00%
5. Yıl	9,11%
6. yıl ve sonrası	5,00%

**Ofisler ve Konutlar İçin Hazırlanan Satış Projeksiyonu**

Proje Nakit Akışı (TL)								
Yıllar	30.12.2022	30.12.2023	30.12.2024	30.12.2025	30.12.2026	30.12.2027	30.12.2028	30.12.2029
<b>Ofis ve Konut Fonksiyonu</b>								
Toplam Satılabilir Alan (m <sup>2</sup> )	132.984,00	132.984,00	132.984,00	132.984,00	132.984,00	132.984,00	132.984,00	99.243,00
Satış Oranı (%)	0,00%	15,00%	20,00%	20,00%	15,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Satılan Alan (m <sup>2</sup> )	-	19.947,60	26.596,80	26.596,80	19.947,60	13.298,40	13.298,40	9.924,30
Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	36.500,00	49.245,80	59.370,74	59.370,74	66.495,22	73.144,75	79.808,23	84.596,73
Toplam Konut Gelirleri	0	728.087.400	1.309.780.693	1.579.071.604	1.326.420.147	972.708.108	1.061.321.817	839.563.306

2023 yılı sonunda toplam **728.087.400,-TL**, 2024 yılı sonunda toplam **1.309.780.693,-TL** 2025 yılı sonunda toplam **1.579.071.604,-TL**, 2026 yılı sonunda toplam **1.326.420.147,-TL** 2027 yılı sonunda toplam **972.708.108,-TL** 2028 yılı sonunda toplam **1.061.321.817,-TL**, 2029 yılı sonunda toplam **839.563.306,-TL** ofis ve konut satış geliri elde edileceği varsayılmıştır.

Dükkanlar için hazırlanan nakit akış tabloları aşağıda gösterilmiştir.

Proje Nakit Akışı (TL)								
Yıllar	30.12.2022	30.12.2023	30.12.2024	30.12.2025	30.12.2026	30.12.2027	30.12.2028	30.12.2029
<b>Dükkan Fonksiyonu</b>								
Toplam Satılabilir Alan (m <sup>2</sup> )	5.741,00	5.741,00	5.741,00	5.741,00	5.741,00	5.741,00	5.741,00	5.741,00
Satış Oranı (%)	0,00%	0,00%	15,00%	20,00%	15,00%	15,00%	15,00%	10,00%
Satılan Alan (m <sup>2</sup> )	-	0,00	861,15	1.148,20	861,15	861,15	861,15	574,10
Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )		41.000	55.317	66.690	74.693	82.163	89.648	94.130
<b>Toplam Ticari Ünite Gelirleri</b>		<b>0</b>	<b>47.636.407</b>	<b>76.573.936</b>	<b>64.322.106</b>	<b>70.754.317</b>	<b>77.200.035</b>	<b>54.040.025</b>

2024 yılı sonunda toplam **47.636.407,-TL** 2025 yılı sonunda toplam **76.573.936,-TL**, 2026 yılı sonunda toplam **64.322.106-TL** 2027 yılı sonunda toplam **70.754.317-TL** 2028 yılı sonunda toplam **77.200.035-TL**, 2029 yılı sonunda toplam **54.040.025,-TL** dükkan satış geliri elde edileceği varsayılmıştır.

Proje Toplam Gelirleri	0	728.087.400	1.357.417.100	1.655.645.540	1.390.742.254	1.043.462.425	1.138.521.852	893.603.331
İnşaat Maliyeti	0	868.408.444	1.952.761.121	697.968.813	0	0	0	0
Pazarlama Gideri	0	21.842.622	40.722.513	49.669.366	41.722.268	31.303.873		
<b>Net Nakit Akışları</b>	<b>0</b>	<b>-162.163.666</b>	<b>-636.066.534</b>	<b>908.007.360</b>	<b>1.349.019.986</b>	<b>1.012.158.552</b>	<b>1.138.521.852</b>	<b>893.603.331</b>
Arsa Sahibi Gelirleri	0	134.186.508	250.171.972	305.135.473	256.313.797	192.310.125	216.319.152	169.784.633
Müteahhit Gelirleri	0	-296.350.174	-886.238.505	602.871.887	1.092.706.189	819.848.427	922.202.700	723.818.698

Değerleme Tablosu			
İndirgeme Oranı		24,50%	25,00%
<b>Net Bugünkü Değer (TL)</b>		1.327.060.129	<b>1.296.998.387</b>
<b>Yaklaşık Net Bugünkü Değer (TL)</b>		1.327.060.000	<b>1.297.000.000</b>

- %25,00 indirim oranına göre; **"Karma Proje"** nin yaklaşık net bugünkü değeri; **1.297.000.000-TL** olarak hesaplanmıştır.

#### Proje IRR ve Paylaşım Hesabı:

Proje geliştirme çalışması sonucunda hesaplanan arsa değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Arsa Değeri (TL)	683.595.314
Yuvarlatılmış Arsa Değeri (TL)	683.600.000
<b>Birim Arsa Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>40.741</b>
<b>Birim Yuvarlatılmış Arsa Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>40.500</b>

Gerçekleştirilen çalışmalar sonucunda proje geliştirme yöntemine göre yuvarlatılmış arsa birim değeri **40.500 TL/m<sup>2</sup>**, toplam arsa değeri ise **683.600.000-TL** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

#### Geliştirme Yaklaşımı (güncel kat irtifakına göre)

Yapılan çalışmada parselin emsal hesabı ve alansal dağılım bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

PROJE ALANI EMSAL HESABI/ FONKSİYON DAĞILIMI	
Ada/Parsel No	16125/4, 16124/5
İmar Durumu	Ticaret+Konut
Emsale Konu Parsel Alanı (m <sup>2</sup> )	16.778,93
Ticaret Alanı (m <sup>2</sup> )	2.864,87
Ofis Alanı (m <sup>2</sup> )	127.249,99
Ortak Alan (m <sup>2</sup> )	77.738,50
<b>Toplam İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>207.853,36</b>

Söz konusu projenin maliyet tablosu aşağıdaki gibidir;

#### İnşaat Maliyetleri Hesabı

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m <sup>2</sup> )	Maliyet (TL)
Ofis Fonksiyonu	127.249,99	11.750	1.495.187.383
Dükkan Fonksiyonu	2.864,87	9.750	27.932.483
Ortak Alan	77.738,50	6.750	524.734.875
<b>Toplam</b>	<b>207.853,36</b>		<b>2.047.854.740</b>

#### Altyapı Maliyeti

Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
2.047.854.740,00	20%	409.570.948

#### Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri

Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)
2.047.854.740,00	5,0%	102.392.737

#### Toplam Maliyet (TL)

İnşaat Maliyeti	2.047.854.740,00
Altyapı Maliyeti	409.570.948,00
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	102.392.737,00
<b>Toplam (TL)</b>	<b>2.559.818.425,00</b>

#### Proje Genel Giderleri

Toplam Maliyet (TL)	Oran	Maliyet (TL)
2.559.818.425,00	5%	127.990.921

#### Toplam Maliyet (TL)

İnşaat Maliyeti	2.047.854.740
Altyapı Maliyeti	409.570.948
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	102.392.737
Proje Genel Giderleri	127.990.921

#### Toplam (TL)

**2.687.809.346**

Proje bünyesinde geliştirilen fonksiyonların proje zaman skalası ve bunlara ilişkin varsayımlar aşağıdaki gibidir:

#### Maliyetin Yıllara Dağılımı

Yıllar	18.11.2022	18.11.2023	18.11.2024	18.11.2025
Oran	0%	30%	50%	20%
Maliyet (TL)	0	806.342.804	1.343.904.673	537.561.869

#### Toplam

100%

2.687.809.346

- Projenin inşaatının **2023** yılında başlayacağı ve **2025** yılı sonunda tamamlanacağı varsayılmıştır. Gerekli projelerin **2023** yıl ortasına kadar alınacağı varsayılmıştır.
- Projede katlara ait emsal harici alanlar olarak; emsale dâhil inşaat alanının, %30'u oranında bir alanın ışıklılık, hava bacaları, merdiven, vs. için ayrılacağı varsayılmıştır.
- Birim satış değeri artış oranının hesaplanmasında Aralık 2022 yılında yayınlanan piyasa katılımcıları anketi toplu sonuçlarından yararlanılmış olup detaylar aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

#### Ofis Fonksiyonu

Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	34.750,00
1. Yıl	34,92%
2. Yıl	20,56%
3. Yıl	12,00%
4. Yıl	10,00%
5. Yıl	9,11%
6. yıl ve sonrası	6,00%

#### Dükkan Fonksiyonu

Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	41.000,00
1. Yıl	34,92%
2. Yıl	20,56%
3. Yıl	12,00%
4. Yıl	10,00%
5. Yıl	9,11%
6. yıl ve sonrası	5,00%

### Ofisler İçin Hazırlanan Satış Projeksiyonu

Proje Nakit Akışı (TL)								
Yıllar	30.12.2022	30.12.2023	30.12.2024	30.12.2025	30.12.2026	30.12.2027	30.12.2028	30.12.2029
<b>Ofis Fonksiyonu</b>								
Toplam Satılabilir Alan (m <sup>2</sup> )	127.249,99	127.249,99	127.249,99	127.249,99	127.249,99	127.249,99	127.249,99	127.249,99
Satış Oranı (%)	0,00%	15,00%	20,00%	20,00%	15,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Satılan Alan (m <sup>2</sup> )	-	19.087,50	25.450,00	25.450,00	19.087,50	12.725,00	12.725,00	12.725,00
Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	-	34.750,00	46.884,70	56.524,19	63.307,10	69.637,81	75.981,81	80.540,72
<b>Toplam Konut Gelirleri</b>	<b>0</b>	<b>663.290.573</b>	<b>1.193.215.521</b>	<b>1.438.540.632</b>	<b>1.208.374.131</b>	<b>886.141.030</b>	<b>966.868.477</b>	<b>1.024.880.586</b>

2023 yılı sonunda toplam **663.290.573,-TL**, 2024 yılı sonunda toplam **1.193.215.521,-TL** 2025 yılı sonunda toplam **1.438.540.632,-TL**, 2026 yılı sonunda toplam **1.208.374.131,-TL** 2027 yılı sonunda toplam **886.141.030,-TL** 2028 yılı sonunda toplam **966.868.477,-TL**, 2029 yılı sonunda toplam **1.024.880.586,-TL** ofis ve konut satış geliri elde edileceği varsayılmıştır.

Dükkanlar için hazırlanan nakit akış tabloları aşağıda gösterilmiştir.

### Dükkanlar İçin Hazırlanan Satış Projeksiyonu

Proje Nakit Akışı (TL)								
Yıllar	30.12.2022	30.12.2023	30.12.2024	30.12.2025	30.12.2026	30.12.2027	30.12.2028	30.12.2029
<b>Ticaret Fonksiyonu</b>								
Toplam Satılabilir Alan (m <sup>2</sup> )	2.864,87	2.864,87	2.864,87	2.864,87	2.864,87	2.864,87	2.864,87	2.864,87
Satış Oranı (%)	0,00%	0,00%	15,00%	20,00%	15,00%	15,00%	15,00%	10,00%
Satılan Alan (m <sup>2</sup> )	-	0,00	429,73	572,97	429,73	429,73	429,73	286,49
Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	-	41.000	55.317	66.690	74.693	82.163	89.648	94.130
<b>Toplam Ticari Ünite Gelirleri</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23.771.488</b>	<b>38.211.875</b>	<b>32.097.975</b>	<b>35.307.772</b>	<b>38.524.310</b>	<b>26.967.017</b>

2024 yılı sonunda toplam **23.771.488,-TL** 2025 yılı sonunda toplam **38.211.875,-TL**, 2026 yılı sonunda toplam **32.097.975,-TL** 2027 yılı sonunda toplam **35.307.772,-TL** 2028 yılı sonunda toplam **38.524.310,-TL**, 2029 yılı sonunda toplam **26.967.017,-TL** dükkan satış geliri elde edileceği varsayılmıştır.

Yıllar	30.12.2022	30.12.2023	30.12.2024	30.12.2025	30.12.2026	30.12.2027	30.12.2028	30.12.2029
<b>Proje Toplam Gelirleri</b>	<b>0</b>	<b>663.290.573</b>	<b>1.216.987.009</b>	<b>1.476.752.507</b>	<b>1.240.472.106</b>	<b>921.448.802</b>	<b>1.005.392.788</b>	<b>1.051.847.603</b>
<b>İnşaat Maliyeti</b>	<b>0</b>	<b>806.342.804</b>	<b>1.813.196.185</b>	<b>648.084.590</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Pazarlama Gideri</b>	<b>0</b>	<b>19.898.717</b>	<b>36.509.610</b>	<b>44.302.575</b>	<b>37.214.163</b>	<b>27.643.464</b>		
<b>Net Nakit Akışları</b>	<b>0</b>	<b>-162.950.948</b>	<b>-632.718.786</b>	<b>784.365.342</b>	<b>1.203.257.943</b>	<b>893.805.338</b>	<b>1.005.392.788</b>	<b>1.051.847.603</b>

### Değerleme Tablosu

İndirgeme Oranı	24,50%	<b>25,00%</b>	25,50%
<b>Net Bugünkü Değer (TL)</b>	1.162.762.382	<b>1.135.107.201</b>	1.108.159.494
<b>Yaklaşık Net Bugünkü Değer (TL)</b>	1.162.760.000	<b>1.135.110.000</b>	1.108.160.000

- %25,00 indirgeme oranına göre; **"Karma Proje"** nin yaklaşık net bugünkü değeri; **1.135.110.000-TL** olarak hesaplanmıştır.

### Proje IRR ve Paylaşım Hesabı:

Proje geliştirme çalışması sonucunda hesaplanan arsa değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Arsa Değeri (TL)	<b>588.876.172</b>
Yuvarlatılmış Arsa Değeri (TL)	<b>588.880.000</b>
<b>Birim Arsa Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>35.096</b>
<b>Birim Yuvarlatılmış Arsa Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>35.000</b>

Gerçekleştirilen çalışmalar sonucunda proje geliştirme yöntemine göre yuvarlatılmış arsa birim değeri **35.000 TL/m<sup>2</sup>**, toplam arsa değeri ise **588.880.000-TL** olarak hesap ve takdir edilmiştir.

## Şerefiyelendirme Çalışması

Değerleme günü itibariyle uygulama projesiyle uyumlu olarak inşa edilmesi varsayımına göre şerefiyelendirilmiş mevcut piyasa değeri tespiti çalışması yapılmıştır. Bu kapsamda ünitelerinin değer takdiri yapılırken, belirlenen kriterler doğrultusunda şerefiyelendirme çalışması yapılmıştır.

Proje alanı yakın çevresinde yapılan piyasa araştırmasında şerefiye kriterlerinin projenin konumlanması ve konsepti dahilinde farklılık gösterdiği görülmektedir. Bölgede genel olarak bağımsız bölümlerin konumlandığı kat ve sahip olduğu alan büyüklüğü şerefiye kriterlerine önemli bir etki yaparken, bazı projelerde kriterlerin proje bazında değerlendirilmesi daha sağlıklı olacağı düşünülmektedir.

Değerleme konusu rezidans olarak kullanılacak olan bağımsız bölümlerin; kat, cephe, yön ve büyüklük faktörlerine göre şerefiyelendirme çalışması yapılmıştır.

## Şerefiye Kriterleri

### Kat Faktörü

Kat faktörü; genellikle alıcıların kişisel tercihleri doğrultusunda belirlenmektedir. Yapılan pazar araştırması sonuçlarına göre yapıarda ara katta yer alan ofisler/konutlar daha fazla oranda talep edilmektedir. Bu tercihlerin sebebi genel olarak, ışık ve manzara hâkimiyetine göre değişmektedir. Binada yukarı katlara doğru çıkıldıkça kat şerefiyesi aşağıdaki tabloda görüldüğü gibi ham birim m<sup>2</sup> değerlerine yansıtılmıştır.

Bulunduğu Kat	Puan
1--5	0,0%
6--10	2,0%
11--15	5,0%
16--20	8,0%
21--25	11,0%
25 ÜSTÜ	16,0%
BODRUM	0,0%

### Yön- Cephe Faktörü

Yön faktöründe belirleyici faktör bağımsız bölümün hangi yönde cephe aldığıdır. Güneşin konumu dairelerin ısı ve ışık alma durumunu belirlemektedir. Bu sebeple genellikle güney cepheli daireler tercih edilmektedir. Ancak ofislerin aynı düzende olmaları göz önünde bulundurularak cephe sayıları baz alınarak aşağıdaki tabloda belirtilen cephelere göre şerefiyelendirme yapılmıştır.

Yönü	Puan
KD	2,0%
KB	3,0%
DOĞU	4,0%
BATI	5,0%
GD	6,0%
GB	7,0%

### Büyüklik Faktörü

Büyüklik faktörü katta yer alan ofislere göre belirlenmekte olup birim satış fiyatına etkisi bulunmaktadır. Küçük alana sahip ofisleri birim satış değeri daha yüksek iken büyük alana sahip ya da tam katta yer alan ofislerin birim satış değeri daha düşük olmaktadır.

Alan Aralığı	Puan
200 m <sup>2</sup> den Büyük	1,0%
150-200 m <sup>2</sup> arası	3,0%
100-150 m <sup>2</sup> arası	7,0%
50-100 m <sup>2</sup> arası	11,0%
50 m <sup>2</sup> den Küçük	14,0%

## Sonuç

Yukarıda detayları belirtilen kriterlere göre bağımsız bölümlerin şerefiyelendirme çalışması yapılmıştır. Her bir bağımsız bölümün toplam şerefiye oranı belirlenmiş ve ham birim satış değerine yansıtılmıştır. Bağımsız bölümlerin uygulama projesinde yer alması planlanan brüt daire kullanım alanları üzerinden şerefiyeli piyasa değerlerine ulaşılmıştır.

**Kat İrtifakına Göre Ofis Ham Birim Değeri**

HAM BİRİM DEĞER	
OFİS	29.000

**Tadilat Ruhsatına Göre Ofis Ham Birim Değeri**

HAM BİRİM DEĞER	
OFİS	29.000
KONUT	30.200
HOME OFİS	30.200

Ham birim fiyat belirlenirken bölgede yer alan benzer projeler ile aynı projede satışa konu olan taşınmazlar irdelenmiş olup şerefiyeli değerlerde göz önünde bulundurulmuştur.

Şerefilyendirme çalışmasına ait nihai değer tablosu eklerde yer almaktadır.

**6.3. Değerlendirme ve Değer Tahmini**

Bölgedeki emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerden elde edilen satılık arsa emsalleri incelenmiş, indirgenmiş birim fiyat değerleri hesaplanmıştır. Yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu, konumu, merkezi konumda yer alması, görünürlüğü, reklam kabiliyeti, sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi vb. değere etki edecek olumlu olumsuz tüm faktörler göz önüne alınarak değer takdir edilmiştir.

**Pazar Yaklaşımı + Maliyet Yaklaşımı Yöntemine Göre Mevcut Durum Değeri (TL) (Güncel Kat İrtifakına Göre)**

TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ (%41,36 Tamamlanma Oranına Göre)	
<b>Gayrimenkul Değer Tablosu</b>	
Arsa Değeri (TL)	493.895.580
Bina Değeri (TL)	1.111.677.946
192 ve 193 BB. Bina Değeri (TL)	1.658.407
<b>Toplam Gayrimenkul Değeri (TL)</b>	<b>1.110.019.539</b>
<b>Yaklaşık Toplam Gayrimenkul Değeri (TL)</b>	<b>1.110.020.000</b>

TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ (%100 Tamamlanma Oranına göre)	
<b>Gayrimenkul Değer Tablosu</b>	
Arsa Değeri (TL)	493.895.580
Bina Değeri (TL)	2.687.809.346
192 ve 193 BB. Bina Değeri (TL)	4.009.688
<b>Toplam Gayrimenkul Değeri (TL)</b>	<b>2.683.799.659</b>
<b>Yaklaşık Toplam Gayrimenkul Değeri (TL)</b>	<b>2.683.800.000</b>

**Pazar Yaklaşımı + Maliyet Yaklaşımı Yöntemine Göre Mevcut Durum Değeri (TL) (Tadilat Ruhsatına Göre)**

TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ (%41,36 Tamamlanma Oranına Göre)	
<b>Gayrimenkul Değer Tablosu</b>	
Arsa Değeri (TL)	493.895.580
Bina Değeri (TL)	1.412.462.322
192 ve 193 BB. Bina Değeri (TL)	1.658.407
<b>Toplam Gayrimenkul Değeri (TL)</b>	<b>1.410.803.915</b>
<b>Yaklaşık Toplam Gayrimenkul Değeri (TL)</b>	<b>1.410.805.000</b>

TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ (%100 Tamamlanma Oranına Göre)	
<b>Gayrimenkul Değer Tablosu</b>	
Arsa Değeri (TL)	493.895.580
Bina Değeri (TL)	3.415.044.298
192 ve 193 BB. Bina Değeri (TL)	15.422
<b>Toplam Gayrimenkul Değeri (TL)</b>	<b>3.415.028.876</b>
<b>Yaklaşık Toplam Gayrimenkul Değeri (TL)</b>	<b>3.415.030.000</b>

**Proje Maliyet Değeri; (Güncel Kat İrtifakına Göre)**



Yapı Adı	Kapalı Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet	Yapım Maliyeti (TL)	Yapım Maliyeti (TL)	Giydirilmiş Maliyet (TL)	Toplam Yapım Maliyeti (TL)	Tamamlanma Oranı (%)	Pazar Değeri (TL)
OFİS	127.249,99	11.750	1.495.187.383					
DÜKKAN	2.864,87	9.750	27.932.483	2.047.854.740	639.954.606	2.687.809.346	41,36%	1.111.677.946
ORTAK ALAN	77.738,50	6.750	524.734.875					
<b>Toplam Bina Değeri (TL)</b>	<b>207.853,36</b>							

\*Projedeki ofislerin tesliminin sheel&core şeklinde olacağı varsayılmıştır.

### Proje Maliyet Değeri; (20.04.2021 tarihli tadilat ruhsatına göre)

Yapı Adı	Kapalı Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet	Yapım Maliyeti (TL)	Yapım Maliyeti (TL)	Giydirilmiş Maliyet (TL)	Toplam Yapım Maliyeti (TL)	Tamamlanma Oranı (%)	Pazar Değeri (TL)
OFİS	99.243,00	11.750	1.166.105.250					
DÜKKAN	5.741,00	9.750	55.974.750	2.205.481.763	1.209.562.535	3.415.044.298	41,36%	1.412.462.322
KONUT	33.741,00	13.500	455.503.500					
ORTAK ALAN	78.207,15	6.750	527.898.263					
<b>Toplam Bina Değeri (TL)</b>	<b>216.932,15</b>							

### Şerefiye Çalışması Yöntemine Göre (kat irtifakına göre);

ŞEREFIYE YÖNTEMİ ÖZET TABLO (KAT İRTİFAKINA GÖRE)	
SATIŞA BRÜT ESAS ALAN (m <sup>2</sup> )	129.695
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞER (TL)	4.379.545.000
A-192 VE A-193 BB YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ (TL)	11.510.000
A-192 VE A-193 BB DÜŞÜLMÜŞ YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ (TL)	4.368.035.000

### Şerefiye Çalışması Yöntemine Göre (tadilat ruhsatına göre);

ŞEREFIYE YÖNTEMİ ÖZET TABLO (TADİLAT RUHSATINA GÖRE)	
SATIŞA BRÜT ESAS ALAN (m <sup>2</sup> )	138.725
YAKLAŞIK TOPLAM DEĞER (TL)	4.768.565.000
A-192 VE A-193 BB YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ (TL)	9.150.000
A-192 VE A-193 BB DÜŞÜLMÜŞ YAKLAŞIK TOPLAM DEĞERİ (TL)	4.759.415.000

### Geliştirme Yöntemine Göre (Kat İrtifakına Göre)

Arsa Değeri (TL)	588.876.172
Yuvarlatılmış Arsa Değeri (TL)	588.880.000
<b>Birim Arsa Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>35.096</b>
<b>Birim Yuvarlatılmış Arsa Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>35.000</b>

### Geliştirme Yöntemine Göre (Tadilat Ruhsatına Göre)

Arsa Değeri (TL)	683.595.314
Yuvarlatılmış Arsa Değeri (TL)	683.600.000
<b>Birim Arsa Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>40.741</b>
<b>Birim Yuvarlatılmış Arsa Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>40.500</b>

### 6.4. SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
<ul style="list-style-type: none"> <li>+ + Değerleme konusu taşınmazların prestijli bir projede yer alıyor olması</li> <li>+ Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde sosyal donatı imkanların bulunması</li> <li>+ Değerleme konusu taşınmazlara ulaşımın kolay olması</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Binanın inşaatının tamamlanmamış olması</li> </ul>
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Kent merkezine yakın olması dolayısı ile tercih edilirliliğinin fazla olması,</li> <li>+ Gelişim potansiyeli yüksek bir bölgede yer alması,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ülkemizde yaşanan sağlıksız döviz fiyat oluşumları sebebiyle yaşanan ekonomik daralmanın gayrimenkul ve inşaat sektörüne olumsuz etkisinin devam edebilecek olması</li> </ul>

# 7 BÖLÜM

## SONUÇ



## 7. SONUÇ

### 7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerlemesi yapılan taşınmazların kullanım alanları, konumları, şehir merkezine uzaklıkları, toplu taşıma aksına yakınlıkları, nitelikli bir proje içerisinde yer alıyor olması gibi hususlar analiz edilerek sonuca ulaşılmıştır.

### 7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

### 7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları itibariyle raporda belirtilen tüm hususlara katılmakla beraber kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ediyorum.

### 7.4. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda “Pazar Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır.

Toplam Pazar Değeri		
Değer Tarihi:	30.12.2022	
ÖZET TABLO	KDV Hariç (TL)	KDV Dahil (TL)
Mevcut Kat İrtifakına Göre %41,36 Tamamlanmış Değeri	1.110.020.000	1.309.823.600
20.04.2021 Tarihli Ruhsat Ve Eki Mimari Projeye Göre %41,36 Tamamlanmış Değeri KDV Hariç	1.195.585.000	1.410.790.300
Projenin Mevcut Kat İrtifakına Göre Tamamlanması Durumunda Bugünkü Toplam Hasılat Değeri	4.368.035.000	5.154.281.300
Projenin 20.04.2021 Tarihli Ruhsat Ve Eki Mimari Projeye Göre Tamamlanması Durumunda Bugünkü Toplam Hasılat Değeri	4.759.415.000	5.616.109.700
Projenin Mevcut Kat İrtifakı Projesine Göre Net Bugünkü Değeri	1.135.110.000	1.339.429.800
Projenin 20.04.2021 Tarihli Ruhsat Ve Eki Mimari Projeye Göre Net Bugünkü Değeri	1.297.000.000	1.530.460.000

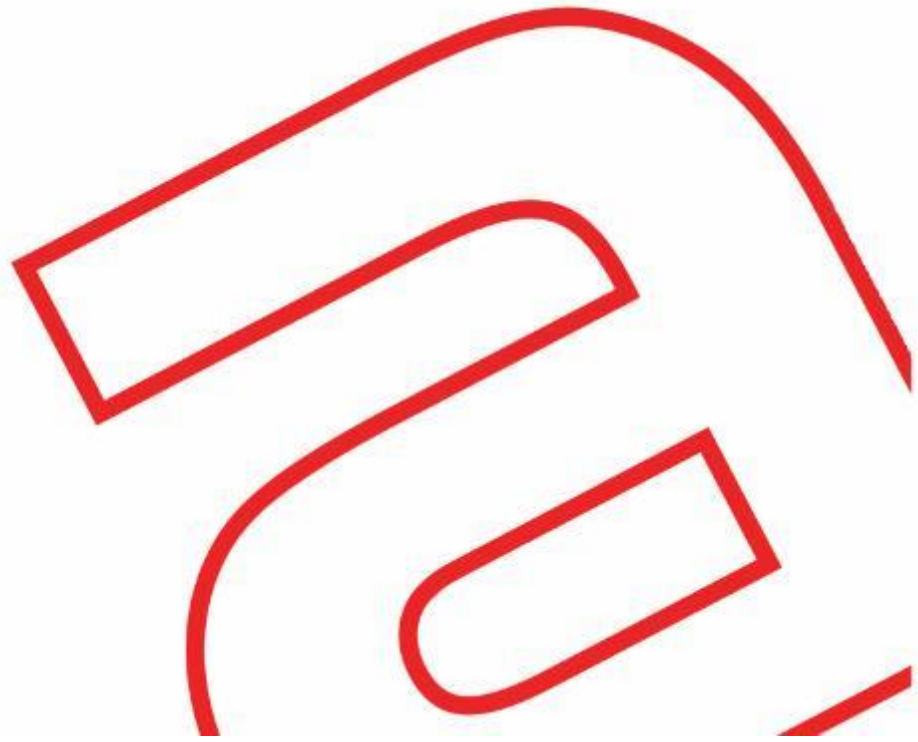
#### KDV Uygulaması ile İlgili Karar

“Bakanlar Kurulunun 2007/13033 Sayılı “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca %18 olarak belirtilmiştir.

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
H. Barış ALIR Değerleme Uzmanı Lisans No: 407853	Mustafa L. MAZMANCI Harita Mühendisi Lisans No: 401823	Erhan SARAÇ Makina Mühendisi Lisans No: 402184

# 8 BÖLÜM

## RAPOR EKLERİ





## **8. RAPOR EKLERİ**

- 8.1 Değer Tablosu
- 8.2 Fotoğraflar
- 8.3 İmar Durum Belgesi
- 8.4 Resmi Belgeler
- 8.5 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Sertifikası
- 8.6 BDDK Yetkilendirme
- 8.7 SPK Listeye Alma
- 8.8 RICS (Royal Institution Of Chartered Surveyors)
- 8.9 Lisans Belgeleri
- 8.10 Mesleki Tecrübe Belgesi

# aden®

D e ğ e r l e m e

## İSTANBUL (MERKEZ OFİS)

TEL: 0 216 380 23 36 FAX: 0 216 380 23 37  
Kozyatağı Mah. Bayar Cad. Demirkaya İş Merkezi No: 97/21 34742  
Kadıköy/İstanbul

## ANKARA OFİS

TEL: 0 312 925 75 50 FAX: 0 312 926 75 50  
Aziziye Mah. Kuzgun Cad. No: 84/8 06690  
Yukarı Ayrancı/Ankara

## İZMİR OFİS

TEL: 0 232 416 15 10 FAX: 0 232 416 15 11  
Bahriye Üçok Mah. Doç. Dr. Bahriye Üçok Bulvarı Cad. No: 1/3 Şimşek İş Merkezi Daire: 502  
Karşıyaka/İzmir



-  [adenderleme](https://www.facebook.com/adenderleme)
-  [@adenderleme](https://www.instagram.com/adenderleme)
-  [adengayrimenkul](https://twitter.com/adengayrimenkul)
-  [adenderleme](https://www.linkedin.com/company/adenderleme)
-  [www.adenderleme.com](http://www.adenderleme.com)