



## Panelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş.

**Gayrimenkul**

Arsa

**Değerleme**

Çankaya / Ankara

**Raporu**

2021B172 / 30.09.2021



**Panelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş.**

Mustafa Kemal Mah. 2118. Cadde No: 33/4 A Blok Kat:3 D:18 06530 Çankaya/Ankara

**Sayın Yetkili,**

Talebiniz doğrultusunda Çankaya'da konumlu olan "**Arsa**"nın pazar değerine yönelik **2021B172** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 5.176 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip arsadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.09.2021	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	51.760.000.-TL	Ellibirmilyonyediyüzaltmışbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	61.076.800.-TL	Altmışbirmilyonyetmişaltıbinsekizyüz.-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 10.09.2021 tarih, 2078 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

**Bu çalışmada sizler ile birlikte işbirliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.**

Saygılarımızla,

**TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Tuğçe Nur YILDIZ

Değerleme Uzman Yardımcısı

Lisans no: 411042

Berk ÜNSAL, MAI, MRICS

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Lisans no: 402496

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Lisans no: 402293

## İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri .....	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	17
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri .....	20
SWOT Analizi.....	23
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi .....	25
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	41
Ekler .....	44

**Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;**

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

## Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı gayrimenkul olması
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmazlara yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında işin kapsamı haricinde müşterinin herhangi bir talebi bulunmamaktadır.
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	Lodumu (Me) Mahallesi Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) 28173 ada 5 parsel Çankaya/Ankara
TAPU KAYDI	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Lodumu (Me) Mahallesi, 28173 ada 5 parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	5.176 m <sup>2</sup>
İMAR DURUMU	Lejant: Ticaret Alanı Taks: 0,30 E: 1,50 H <sub>maks</sub> : 15 Kat
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret Alanı
FİNANSAL GÖSTERGELER	
ARSA BİRİM DEĞERİ	10.000 TL/m <sup>2</sup>
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	30.09.2021
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	51.760.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	61.076.800.-TL

# **BÖLÜM 1**

## **RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

## Bölüm 1

### Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

#### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Panelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş. için şirketimiz tarafından 30.09.2021 tarihinde, 2021B172 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Lodumu (Me) Mahallesi, 28173 ada, 5 parsel no.lu gayrimenkulün 30.09.2021 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerlendirme çalışması; halka arzı düşünülen şirketin aktifinde kayıtlı gayrimenkul olması nedeni ile hazırlanmıştır.

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Berk ÜNSAL (Lisans No: 402496) ve Değerleme Uzman Yardımcısı Tuğçe Nur YILDIZ (Lisans No: 411042) tarafından hazırlanmıştır.

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 16.09.2021 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.09.2021 tarihinde değerlendirme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahali ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Panelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2078 no.lu ve 10.09.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

#### 1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 2078 no.lu ve 10.09.2021 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Lodumu (Me) Mahallesi, 28173 ada, 5 parsel no.lu gayrimenkulün 30.09.2021 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

#### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

#### 1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

#### 1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

### **1.10 Şirket Bilgileri**

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: [www.tskbgd.com.tr](http://www.tskbgd.com.tr)

### **1.11 Müşteri Bilgileri**

Bu değerlendirme raporu, Mustafa Kemal Mah. 2118. Cad. No: 33/4 A Blok Kat: 3 D: 18 06530 Çankaya/Ankara adresinde faaliyet gösteren Panelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş. için hazırlanmıştır.



## **BÖLÜM 2**

### **DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER**

## Bölüm 2

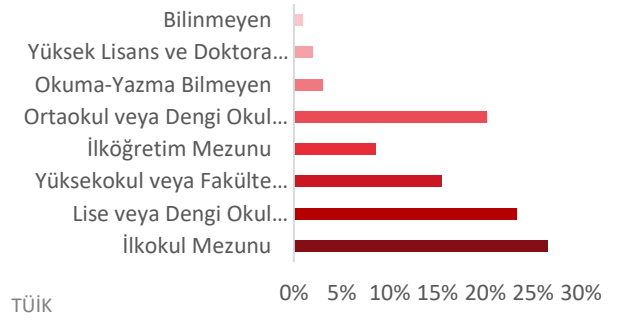
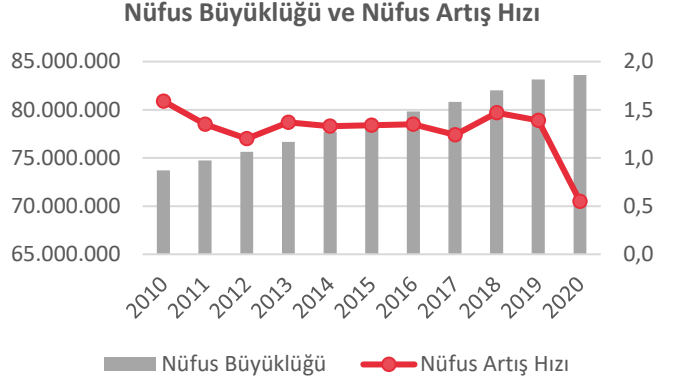
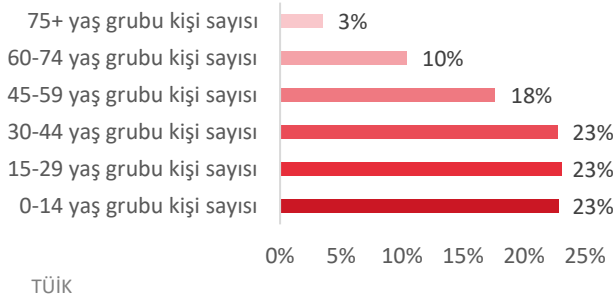
### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 2.1 Demografik Veriler

##### Türkiye

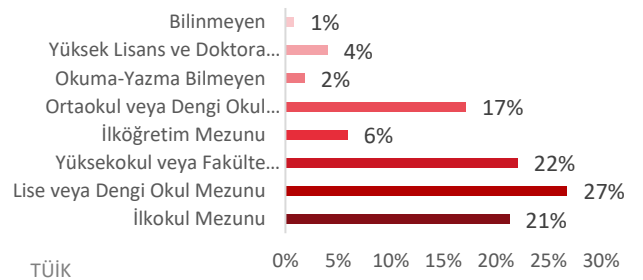
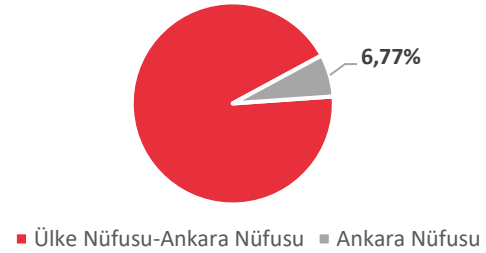
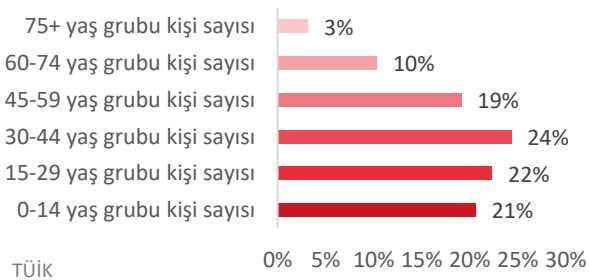
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.614.362 kişidir. 2020 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 459.365 kişi (%0,6 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,1’ini (41.915.985 kişi) erkekler, %49,9’unu (41.698.377 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,3 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



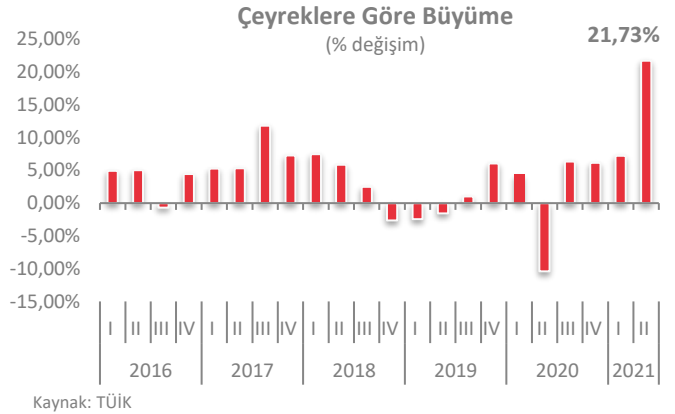
##### Ankara

2020 yılında, Türkiye nüfusunun %6,77’sinin ikamet ettiği Ankara, 5.663.322 kişi ile en çok nüfusa sahip 2. il olmuştur. Ankara nüfusu, 2020 yılında yaklaşık yüzde 0,43 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Ankara ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

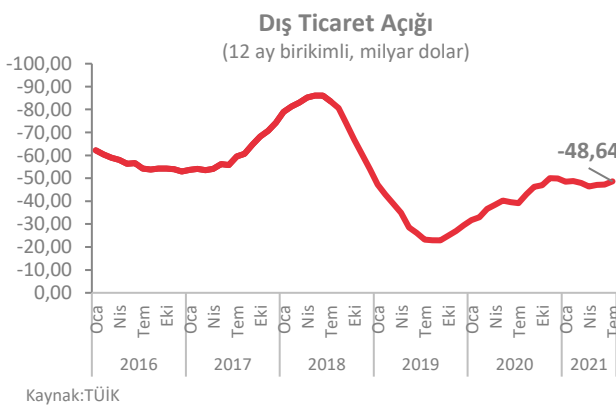
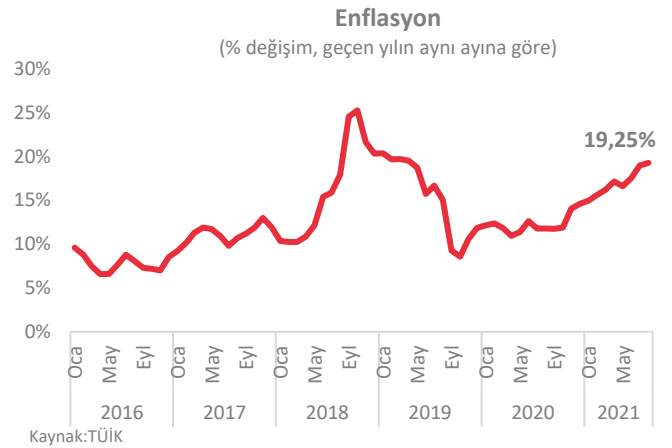


## 2.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

2021 yılı ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) gücünü korumuş, takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre bir önceki döneme göre %0,9 büyürken, yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış verilerde %21,9, arındırılmamış verilerde %21,7 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla dört çeyrek toplamları üzerinden yıllık büyüme performansı %2,4'ten %9,8'e çıkmıştır. Dolar bazında GSYH ise 2021 yılı ilk çeyreğindeki 729,2 milyar dolardan 765,1 milyar dolara yükselmiştir. Üçüncü çeyreğe ilişkin öncü veriler ise ekonomik aktivitenin gücünü koruduğuna işaret etmektedir.



Ağustos ayında tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) piyasa beklentilerinin üzerinde artarken, gıda fiyatlarındaki yüksek artışın ve birikmiş maliyet unsurlarının devam eden etkisi momentum göstergelerini olumsuz etkilemiştir. Genel TÜFE aylık enflasyonu ağustos ayında %1,1 gelirken, yıllık enflasyon temmuz ayındaki %19,0'dan %19,3'a yükselmiştir. Yurtiçi üretici fiyat endeksi ise (Yi-ÜFE) ağustos ayında bir önceki aya göre %2,8 artarken, genel ÜFE yıllık enflasyonu temmuz ayındaki %44,9'dan %45,5'e yükselmiştir. Böylece ÜFE-TÜFE arasındaki fark yeni bir rekor seviye olan 26,3 yüzde puana çıkmıştır.



Temmuz'da ihracatın ithalatın altında kalmasıyla dış ticaret açığı genişlemiştir. Temmuz ayında ihracat yıllık %10,2 artarken ithalatta artış %16,8 oranında gerçekleşmiş ve böylece dış ticaret açığı 2020 Temmuz'daki 2,8 milyar dolar seviyesinden 4,3 milyar dolara yükselmiştir. Altın ve enerji hariç rakamlara bakıldığında ise ihracat artışı %8,9'a gerilerken ithalat artışının %23,4 olarak gerçekleştiği görülmektedir. İthalatta güçlü artışın etkisiyle altın ve enerji hariç ticaret dengesi geçen yılın temmuz ayında 1,1 milyar dolar fazla verirken, bu yıl 698 milyon dolar açığa dönmüştür.

<sup>1</sup> TSKB A.Ş.

## **BÖLÜM 3**

### **GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ**

## Bölüm 3

### Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

#### 3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Ankara
İlçesi	Çankaya
Mahallesi	Lodumu (Me)
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	28173
Parsel No	5
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	5.176 m <sup>2</sup>
Malik / Hisse	S.S Koza 92 Konut Yapı Kooperatifi / Tam

#### 3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 21.09.2021 tarih, saat 12:08 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

#### Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

#### Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

#### 3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleştirilmemiştir.

#### 3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, Eskişehir Yolu çevresinde genellikle kentsel servis alanları, ticaret alanları ve çok katlı plazalar, ofisler ve rezidanslar bulunmakta olup iç kısımlarda genellikle 4-5 katlı ticari imarlı parseller yer almaktadır.

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 20.09.2021 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

**Plan Adı:** 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"

**Plan Onay Tarihi:** 15.08.2017

Lejandi: Ticaret Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 1,50
- TAKS: 0,30
- H<sub>maks</sub>: 15 Kat
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi 15 m, yan bahçe mesafesi 10 ve 15 m, arka bahçe mesafesi 15 m'dir.

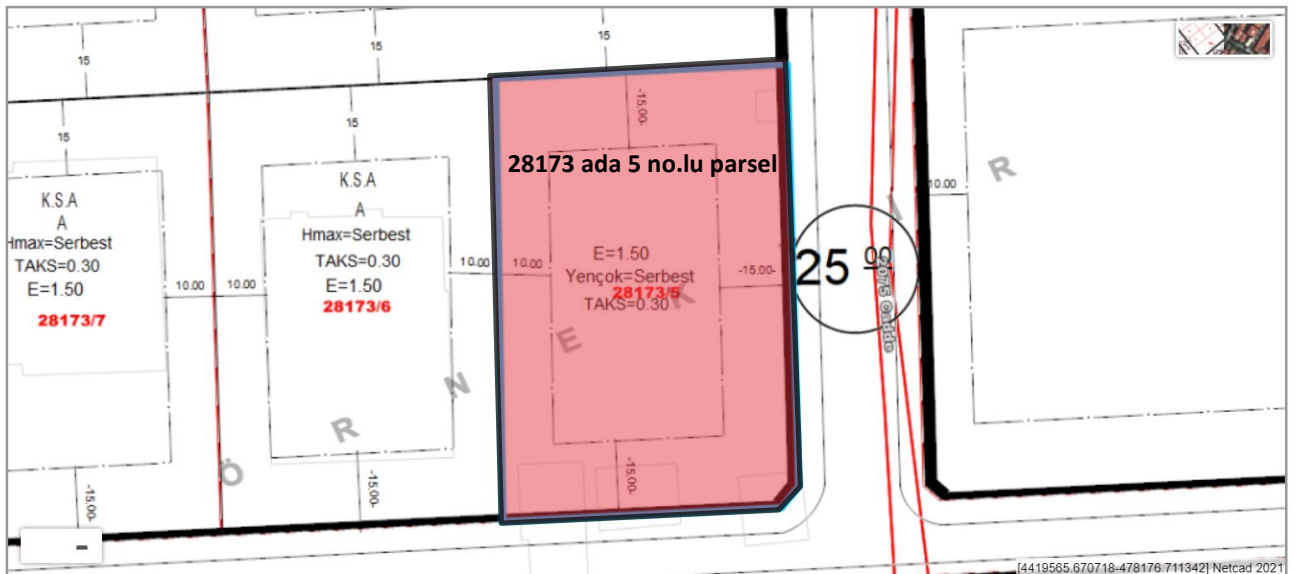
Plan notları;

- (63) 81177 NOLU PARSELASYON PLANI GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
PLAN NOTLARI :  
(27030/4,5,6,7,8,9,10,11,12,13, 28165,28166,28167,28168,28169  
28170,28171,28172,28173 NOLU İMAR ADALARI)
- 1- Kenttsel servis alanlarında:  
Kamu kuruluşları,Turistik tesisler, Sağlık tesisleri,Yurt alanları,Ticaret Merkezleri,Sergi,servis ve satış tesisleri,Kültür,eğlence ve dinlenme tesisleri,Ticari büro servisleri yer alabilir.
  - 2- KENTSEL SERVİS ALANLARINDA:  
A) Fahiş şehir yoluna paralel 25.00 m.lik yolun güneyinde kalan parsellerde;  
Minimum parsel büyüklüğü 2500 m<sup>2</sup>'dir.  
2500-10000 m<sup>2</sup> arası imar parsellerinde Max. E=1.50,10000 m<sup>2</sup> büyük imar parsellerinde Max.E=2.00 olacaktır.  
B) Diğer parsellerde;  
Minimum parsel büyüklüğü 2500 m<sup>2</sup>'dir.  
2500-10000 m<sup>2</sup> arası imar parsellerinde Max. E=1.00  
10000 m<sup>2</sup>'den büyük imar parsellerinde Max. E=1.50 olacaktır.
  - 3- Kenttsel servis alanlarında TAKS=0.30,EMAX=Serbest olacaktır.
  - 4- Kenttsel servis alanlarında akaryakıt satış ve servis istasyonu yapılması durumunda MAX. E=0.50 olacaktır.Bu parsellere ait vaziyet planının ilgili ilçe belediyesine uygun görülmesi halinde İl Trafik Komisyonu ve/veya Büyükşehir Belediyesi Trafik Şube Komisyonundan alınacak geçiş yolu izin krokisine göre mimari proje onayı yapılacaktır.
  - 5- Kamu kuruluşlarına ayrılan alanlar ilgili kuruluşa bedelsiz terk edilecektir. Bedelsiz terk ve/veya hibe için ilgili Tapu Sicil Müdürlüğünden yazı getirilmeyen mimari proje onayı yapılamaz.İnşaat ruhsatı verilemez.(Terk edilecek alanlar (27030/9,10,11,12,13)
  - 6- Bedelsiz terk ve/veya hibe edilen alanlar amacı dışında kullanılamaz.
  - 7- Parsel içindeki mevcut yapılar yıkılmadan yeni yapılaşmalara izin verilemez.
  - 8- Mülkiyet hakları saklı kalmak kaydı ile park,yol,otopark ve diğer sosyal donatı alanları üzerinde kalan geçecek ve kaçak yapılar bedel talep edilmeksizin yıktırılmadan hisselendikleri imar parselinde yapı izni verilemez.
  - 9- Parseller tabii zeminden kotlandırılacaktır.Zemin katlar ±1.00 m.de tesis edilebilir.Otopark amacıyla birden fazla bedrum kat düzenlenebilir.Bu katların tevsi en düşük tabii zemin kotu altında kalmak kaydıyla yapılabilir.
  - 10- Parsellerde,yan ve arka bahçe duvarı,çit vb.sabit tesisler yapılamaz (istinat duvarı hariç).güvenlik nedeniyle parsellerde bahçe duvarı vb.sabit tesislerin yapılmasını kabule İmar Müdürlüğü yetkili olacaktır.
  - 11- Zorunlu mühtemilat (Köşmürlük,kapıcı dairesi,teshin merkezi vb.) bina içinde trafo vb.tesisler ise yapı yaklaşma sınırları içerisinde yapılacaktır.
  - 12- Parsellerin peyzaj düzenlenmesinde,çevredeki kamuya açık yeşil alanlarla bütünleştirilmesi gösterilecektir.Bahçe tansimine ilişkin önerileri ve ±2.00 m.yi aşan kazı ve dolguları kabule İmar Müdürlüğü yetkilidir.
  - 13- Uygulanmaz kamu kuruluşlarına yapılacak sosyal donatı alanlarında,zemin kat kotlarının ve saçak seviyelerinin kabulüne İmar Müdürlüğü yetkilidir.

Müessir ŞENMİL  
MİMAR  
İmar Durum Şb. SF  
[İmza]

- 14- Parsellerde yan komşu mesafesi kitlenin 1/3 H'I kadar olacaktır.Bu mesafe plan üzerinde belirlenen mesafeden az olamaz. Parselde birden fazla bina yapılması halinde binalar arasında MIN 2/3 H kadar mesafe bırakılacaktır
- 15- Yapı yaklaşma sınırları içinde ve dışında parsellere ait yaya,servis ve otopark rampaları yapılabilir.
- 16- Mimari proje onayı aşamasında İller Bakkası,Afet İşleri Genel Müdürlüğü veya Üniversitelerden onaylı sondajlı jeolojik etüd aranacaktır.
- 17- Çevresel etki değerlendirmesi (ÇED) Yönetmeliğine uyulacaktır.
- 18- 26271 ada 1 parselde imar parseli büyüklüğü 22661 m2, 2 parselde 22896 m2 olacak şekilde düzenlenecek ve bu parseller için 8108E nolu, 27030 ada 2 parselde,imar parseli büyüklüğü 28065 m2, 3 parselde 22995 m2 olacak şekilde düzenlenecek ve bu parseller için ise 73250 no'lu kerir parselasyon planı plan notları geçerli olacaktır.
- 19- Parsellerde tevhid yapılması durumunda 2 no'lu plan koşulları geçerlidir. Tevhid yapılar parselin yeni yapı yaklaşma koşullarını belirlemeye ise İmar Müdürlüğü yetkilidir.
- 20- A- Bölgesinde yukarıdaki tüm plan notları geçerlidir.
- 21- B- Bölgesinde ise yukarıdaki hükümler geçerli olmak üzere hipermarket, akaryakıt istasyonu gibi günlük yoğun alışverişe yönelik kullanımlar yer alamaz.  
B- İşaretili adalar parselasyon planı aşamasında en az 10.000 m2'lik parsellere bölünebilir.Ada bütününde kentsel tasarım projesi ve vaziyet planı mimari proje onayı öncesinde sunulacaktır. Bunun kabule İmar Müdürlüğü yetkilidir. Çevre düzeninin uygulamasının tamamlanmış olması halinde iskan izni verilecektir.  
B- Bölgesinde yapılaşmanın bitmiş olması halinde ifraz yapılamaz. Yapılaşma öncesinde ifraz talep edilmesi halinde 21 nolu plan notunun hükümleri geçerli olmakla birlikte " 2- B "de ifade edilen hükümlere uyulacaktır. Bu durumda yapı yaklaşmalarını kabule İmar Müdürlüğü yetkilidir.

4. 1. 2017  
Müeyesser SÖMMEZ  
MİMAR  
İmar Müdürlüğü Ş. Şi





### 3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Çankaya Belediyesi'nden alınan bilgiye göre konu taşınmaza ait son üç yıllık dönemde gerçekleşen imar durumu değişikliği Cumhurbaşkanlığı Kararnamesine göre yüksekliklerin belirlenmesine istinaden "Y<sub>ençok</sub>: Serbest" iken "H<sub>maks</sub>: 15 kat" olarak belirlenmiştir.

### 3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Çankaya Belediyesi'nde 20.09.2021 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m <sup>2</sup> )	Veriliş Amacı	Açıklama
Yapı Ruhsatı	06.06.1986	1714	135	Yeni Yapı	Ev: 113 m <sup>2</sup> , Kömürlük: 22 m <sup>2</sup>
Yapı Ruhsatı	09.03.1988	16	1.118,05	Yeni Yapı	Tek bağımsız bölüm işyeri: 1.118,05 m <sup>2</sup>

\* Değerleme konusu parsel üzerinde mevcut durumda herhangi bir yapı bulunmamakta olup ilgili belgelerin alındığı yapıların yıkıldığı düşünülmektedir.

#### Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir. Ancak konu taşınmaz üzerine yeni bir yapı yapılması halinde tabi olacaktır.

### 3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkul mevcut durumda boş arsa olup taşınmazın ilgili belediyesinde yer alan dosya içerisinde herhangi bir karar bulunmamaktadır.

### 3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu parsel "arsa" vasıflı net parsel olup cins tashihi yapılmış yasal süreç tamamlanmıştır.

### 3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul "Arsa" vasıflı olduğu ve üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı için gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

### 3.11 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 çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.



# **BÖLÜM 4**

## **GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ**

## Bölüm 4

### Gayrimenkulün Konum Analizi

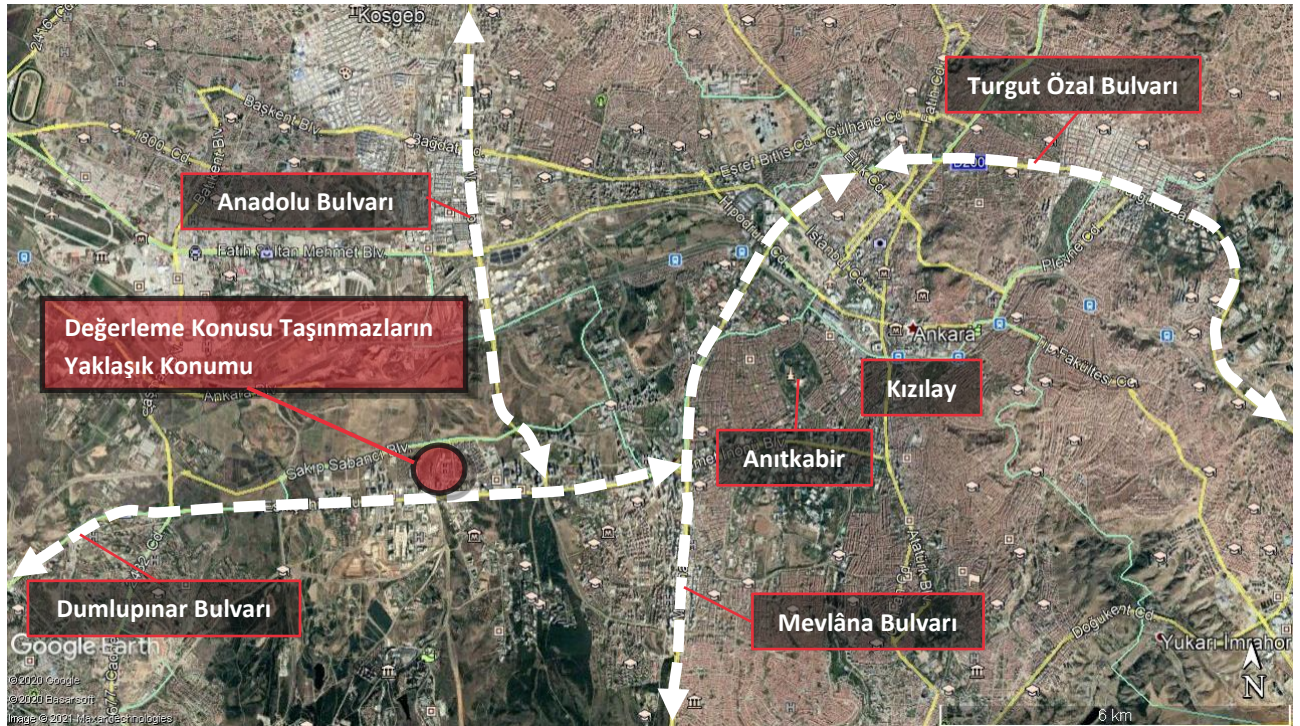
#### 4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

**Gayrimenkulün açık adresi:** Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bulvarı 28173 ada 5 parsel Çankaya/Ankara

Değerleme konusu taşınmazın Ankara ili, Çankaya ilçesi, Lodumu (Me) Mahallesi sınırları içerisinde konumlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın Dumlupınar Bulvarı üzerinde konumlanmaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) Ankara'nın en gelişmiş ulaşım akslarından olup Mustafa Kemal Mah., Beytepe Mah. gibi semtlere yakın konumdadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede AVM'ler, iş merkezleri, markalı oteller ve kamu binaları yer almaktadır. Konu taşınmazın bulunduğu bölgenin şehir merkezine ve şehir merkezindeki olanaklara yakın konumda olması bölgeyi cazip hale getirmektedir.

Taşınmazın yakın çevresinde Tepe Prime AVM, Mahall Ankara, Ankara Şehir Hastanesi, Sağlık Bakanlığı, Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği, ODTÜ gibi bilinirliği yüksek yerler bulunmaktadır.







#### Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Ankara Şehir Hastanesi	1,5 km
Mevlana Bulvarı	6 km
Anıtkabir	9 km
Kızılay Meydanı	10,5 km

# **BÖLÜM 5**

## **GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ**

## Bölüm 5

### Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

#### 5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Lodumu (Me) Mahallesi, 28173 ada 5 no.lu parsel, 5.176 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip "Arsa" vasıflı olup tam hisse ile "S.S Koza 92 Konut Yapı Kooperatifi" mülkiyetindedir.

Değerleme konusu taşınmaz topoğrafik olarak hafif eğimli bir yapıya sahip olup geometrik olarak düzgün dörtgen şekle sahiptir. Değerleme konusu taşınmaz güney ve güneydoğu cephesinden yola cepheli olup mevcut durumda yolların açılmaması sebebiyle herhangi bir yola cephesi bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmaz mevcut durumda Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu)'na 70 m mesafede yer almaktadır. Parselin batı ve kuzey sınırlarını belirleyen tel çit bulunmakta olup parsel üzerinde yıkılan yapıların temel betonları yer almaktadır. Ayrıca parselin üzerinde saha betonu bulunmakta olup taşınmaz mevcutta otopark olarak kullanılmaktadır.



#### 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Konu taşınmaz "arsa" vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

#### 5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Konu taşınmaz "arsa" vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



---

#### **5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler**

Konu taşınmaz “arsa” vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

#### **5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21’nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Konu taşınmaz “arsa” vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

## **BÖLÜM 6**

### **SWOT ANALİZİ**

## Bölüm 6

### SWOT Analizi

#### + GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazın yer aldığı bölgenin ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmaz tam hisselidir.
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) üzerinde boş arsa stoku oldukça azdır.
- Konu taşınmaz topoğrafik olarak hafif eğimli, geometrik olarak dörtgendir.

#### - ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz üzerinde eskiden mevcut olana yapıların yıkılmış taban bölümleri bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz güney ve güneydoğu cephesinden yola cepheli olup mevcut durumda yolların açılmaması sebebiyle herhangi bir yola cephesi bulunmamaktadır.

#### ✓ FIRSATLAR

- Taşınmazın bulunduğu bölgenin şehir merkezine ve şehir merkezindeki olanaklara yakın olması bölgeyi cazip hale getirmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazın konumu gereği çevresindeki arsalar ile tevhit olması durumunda emsal artışı olacağı bilgisi alınmıştır.
- Taşınmazların bulunduğu bölge Ankara'nın ticari, sosyal ve kültürel hareketliliğinin yoğun olduğu bir bölgedir.

#### ✘ TEHDİTLER

- Pandemi ilan edilen COVID-19 hem global ölçekte hem de ülke genelinde sosyal ve ticari hareketliliği etkilemiş olup ekonomi ve finansal piyasaların ardından gayrimenkul piyasasında da olumsuz etkileri görülmektedir.



## **BÖLÜM 7**

### **DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ**

## Bölüm 7

### Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

#### 7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

##### Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtılabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

##### Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

##### Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

## **7.2 Değer Tanımları**

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

### **Pazar Değeri**

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

## **7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri**

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak **“Pazar Yaklaşımı”**; değerlendirme konusu taşınmaz **“Ticaret Alanı”** lejanına sahip olmasından dolayı çevresinde yer alan ofis/dükkan satış geliri dikkate alınarak ofis ve dükkan projeksiyonu geliştirilerek bir **“Gelir Yaklaşımı”** yöntemi olan İndirgenmiş Nakit Akışı yöntemi uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebi ile **“Maliyet Yaklaşımı”** kullanılmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

### **Pazar Yaklaşımı**

#### **Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı**

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

**Arsa Emsalleri / Satış**

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m <sup>2</sup> )	
1	Emlak Ofisi -	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Söğütözü Mah. Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) üzerinde yer almaktadır.	Kentsel Servis Alanı	E=1,50	Satılmış (2018 yılı)	3.000	21.000.000	7.000	* Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Taşınmaza göre benzer konumdadır. * Benzer yapılaşma koşullarına sahiptir.
2	Gündüzler Gayrimenkul 0532 412 70 37	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Mustafa Kemal Mah. 28048 ada 5 parselde konumlandır.	Kentsel Servis Alanı	E=1,00	Satılık	5.402	40.000.000	7.405	* Benzer yüz ölçümüne sahiptir. * Taşınmaza göre daha dezavantajlı konumdadır. * Sakıp Sabancı Bulvarına cepheli konumdadır. * Daha dezavantajlı yapılaşma koşullarına sahiptir. * Pazarlık payı mevcuttur.
3	Alper Emlak Gayrimenkul 0530 408 40 43	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Söğütözü Mahallesi sınırları içerisinde cadde cepheli konumda yer almaktadır.	Ticaret Alanı	E=1,50	Satılık	6.952	65.000.000	9.350	* Daha büyük yüz ölçümüne sahiptir. * Taşınmaza göre daha dezavantajlı konumdadır. * Benzer yapılaşma koşullarına sahiptir. * Pazarlık payı mevcuttur.
4	Bilgi Gayrimenkul 0505 846 94 56	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Söğütözü Mah. 7577 ada 21 parselde konumlandır.	Ticaret Alanı	E=2,00	Satılık	24.936,06	297.000.000	11.910	* Daha büyük yüz ölçümüne sahiptir. * Taşınmaza göre daha avantajlı konumdadır. * Daha avantajlı yapılaşma koşullarına sahiptir. * Pazarlık payı mevcuttur.
5	Cem Ufuk Gayrimenkul 0532 208 81 81	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu)'na yakın konumda yer almaktadır.	Konut	E= 1,50	Satılık	3.582	27.000.000	7.538	* Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. * Taşınmaza göre daha dezavantajlı konumdadır. * Daha dezavantajlı yapılaşma koşullarına sahiptir. * Pazarlık payı mevcuttur.
6	Premar İncesu 0532 336 46 82	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Mustafa	Konut+Ticaret	E= 1,50	Satılık	11.500	110.000.000	9.565	* Daha büyük yüz ölçümüne sahiptir.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m <sup>2</sup> )	
		Kemal Mah. 2079. Sokak üzerinde yer almaktadır.							* Taşınmaza göre daha dezavantajlı konumdur. * Benzer yapılaşma koşullarına sahiptir. * Pazarlık payı mevcuttur.

### Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı aks ticari gelişim göstermekte olup ticaret yapılaşmasının oturduğu bir bölgedir. Aynı zamanda konu taşınmazın bulunduğu Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) üzerinde olup taşınmaz oldukça avantajlı konumdur. Bölgede satış yapan emlak ofisleri, satış ofisleri ve mülk sahipleriyle görüşülmüş olup Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) üzerinde genellikle büyük yüz ölçümlü parsellerin tercih edildiği bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede arsa birim satış değerini, konum, imar lejandı, yapılaşma hakkı, ana yola mesafe, ana yola cephe, yüz ölçümü ve topoğrafya gibi faktörler dikkate alındığında 9.500-10.000 TL/m<sup>2</sup> fiyat aralığında satılabileceği düşünülmektedir.

### Büro Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m <sup>2</sup> )	
1	Remax Güven 0536 492 39 17	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede Maidan Ankara'da ara katta konumlandır.	Büro	Satılmış (Yaklaşık 1 yıl önce)	65	620.000	9.539	* Benzer konumda yer almaktadır. * Yapılı durumdadır. * 3 yıllık binadır. * Kapalı otopark ve asansör bulunmaktadır. * Güvenlik hizmeti, restaurant, vale gibi hizmetler mevcuttur.
2	Emlak Ofisi -	Değerleme konusu taşınmazlara yakın Tepe Prime B Blok üst katlarda konumlandır.	Büro	Satılmış (Yaklaşık 1 yıl önce)	146	1.600.000	10.959	* Benzer konumda yer almaktadır. * Yapılı durumdadır. * 10 yıllık binadır. * Kapalı otopark ve asansör bulunmaktadır. * Güvenlik hizmeti, restaurant, vale gibi hizmetler mevcuttur.
3	Mare Gayrimenkul 0532 251 61 47	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı projede Maidan Ankara'da A Blok 9.katta konumlandır.	Büro	Satılık	102	1.450.000	14.216	* Benzer konumda yer almaktadır. * Arka cephe konumlandır. * Yapılı durumdadır. * 3 yıllık binadır. * Kapalı otopark ve asansör bulunmaktadır. * Güvenlik hizmeti, restaurant, vale gibi hizmetler mevcuttur.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme	
4	Mülkkaynak Başkent Gayrimenkul 0530 155 29 30	Değerleme taşınmazlara konumda, Ankara'da konumludur.	konusu yakın Mahall 9.katta	Büro	Satılık	170	2.150.000	12.647	* Pazarlık payı bulunmaktadır. * Benzer konumda yer almaktadır. * Ön cephe konumludur. * Yapılı durumdadır. * 8 yıllık binadır. * Kapalı otopark ve asansör bulunmaktadır. * Güvenlik hizmeti, restaurant, vale gibi hizmetler mevcuttur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.
5	Coldwell Banker Via 0533 353 43 26	Değerleme taşınmazlara konumda, Via 7.katta konumludur.	konusu yakın Via Twins	Büro	Satılık	110	1.075.000	9.773	* Benzer konumda yer almaktadır. * Arka cephe konumludur. * Yapılı durumdadır. * 10 yıllık binadır. * Kapalı otopark ve asansör bulunmaktadır. * Güvenlik hizmeti, restaurant, vale gibi hizmetler mevcuttur. * Pazarlık payı bulunmaktadır.

#### Değerlendirme:

- Bölgede yapılan satışlar incelendiğinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde geliştirilmesi muhtemel projede konumlu olacak bürolara emsal teşkil edebilecek gayrimenkuller tespit edilmiş ve bölgede satış yapan emlak ofisi ve mülk sahipleriyle görüşülmüştür. Bölgedeki büro satışlarında bulunduğu binanın durumu ve yaşı, kullanım alanı, konumu gibi etkenler etkilidir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu cadde veya sokağın durumu, kapalı alanı, konumu ve cephesi vb. özellikleri ile emsallerin prestijli projeler içerisinde yer aldığı dikkate alındığında yeni büro yapılması durumunda m<sup>2</sup> birim fiyatlarının 11.000-11.500 TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği değerlendirilmiştir.

## Dükkan Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Satış Durumu	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m <sup>2</sup> )	
1	Net Global Real Estate 0533 372 29 88	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Koç Kuleleri'nde yer almaktadır.	Dükkan	Satılmış (Yaklaşık 1 yıl önce)	120	1.450.000	12.083	* Benzer konumda yer almaktadır. * Shell&Core olarak satılmıştır. * 120 m <sup>2</sup> zemin kattan oluşmaktadır. * 7 yıllık binadır.
2	Next Estate Yatırım 0533 614 12 97	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Mahall Ankara'da yer almaktadır.	Dükkan	Satılık	140	2.250.000	16.071	* Benzer konumda yer almaktadır. * Yapılı durumdadır. * 140 m <sup>2</sup> zemin kattan oluşmaktadır. * 8 yıllık binadır. * Pazarlık payı mevcuttur.
3	Emart Gayrimenkul 0530 873 03 07	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Koç Kuleleri'nde yer almaktadır.	Dükkan	Satılık	245	3.850.000	15.714	* Benzer konumda yer almaktadır. * Yapılı durumdadır. * 245 m <sup>2</sup> zemin kattan oluşmaktadır. * 7 yıllık binadır. * Pazarlık payı mevcuttur.
4	Mülk Kaynak Kurumsal Kiracılı Yatırım Ofisi 0542 894 76 19	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Söğütözü Mah. Söğütözü Caddesi üzerinde yer almaktadır.	Dükkan	Satılık	270	2.750.000	10.185	* Daha dezavantajlı konumda yer almaktadır. * Yapılı durumdadır. * 270 m <sup>2</sup> zemin kattan oluşmaktadır. * 10 yıllık binadır. * Pazarlık payı mevcuttur. * Acil satıştır.
5	Gökçen Proje 0542 499 19 44	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Mustafa Kemal Mah. 2127. Cadde üzerinde yer almaktadır.	Dükkan	Satılık	560	10.000.000	17.857	* Daha dezavantajlı konumda yer almaktadır. * Yapılı durumdadır. * 560 m <sup>2</sup> zemin kattan oluşmaktadır. Bina altı geniş dükkandır. * Yeni binadır. * Pazarlık payı mevcuttur.

## Değerlendirme:

- Bölgede yapılan satışlar incelendiğinde değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde geliştirilmesi muhtemel projede konumlu olacak dükkanlara emsal teşkil edebilecek gayrimenkuller tespit edilmiş ve bölgede satış yapan emlak ofisi ve mülk sahipleriyle görüşülmüştür. Bölgedeki dükkan satışlarında bulunduğu binanın durumu ve yaşı, kullanım alanı, konumu gibi etkenler etkilidir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu cadde veya sokağın durumu, kapalı alanı, konumu ve cephesi vb. özellikleri dikkate alındığında yeni dükkan yapılması durumunda m<sup>2</sup> birim fiyatlarının 14.000-14.500 TL/m<sup>2</sup> aralığında olabileceği değerlendirilmiştir.



## Emsal Krokisi / Arsa





## Emsal Krokisi / Büro ve Dükkan



Satılık Arsa;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU							
Karşılaştırılan Etmeler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller						
	1	2	3	4	5	6	
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	7.000	7.405	9.350	11.910	7.538	9.565
	Pazarlık Payı	0%	-10%	-10%	-10%	-5%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	30%	0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	20%	15%	-20%	20%	15%
	Yapılaşma Hakkı/ İmar Lejandı	0%	25%	0%	-10%	15%	0%
	Yüz Ölçümü	-5%	0%	5%	15%	-5%	7%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		8.645	9.664	10.098	9.111	9.309	10.502

Satılık Büro;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Karşılaştırılan Etmeler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller					
	1	2	3	4	5	
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	9.539	10.959	14.216	12.647	9.773
	Pazarlık Payı	0%	0%	-10%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	10%	10%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	0%	0%	0%	10%
	Bina Yaşı/Kalitesi	5%	10%	5%	10%	15%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	0%	0%	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Düzeltilmiş Değer		9.968	12.055	12.155	11.382	10.115

## Satılık Dükkan;

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	12.083	16.071	15.714	10.185	17.857
	Pazarlık Payı	0%	-10%	-10%	0%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	10%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	10%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	0%	15%	10%
	Bina Yaşı/Kalitesi	10%	10%	10%	10%	-20%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	0%	0%	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	-10%	-10%	-10%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		13.291	14.464	14.143	14.004	14.464

### ✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Arsa Değeri (TL)
28173 ada 5 parsel	5.176,00	10.000	51.760.000
TOPLAM DEĞERİ (TL)			51.760.000

### Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Bu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

### Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın satış emsal araştırması verileri ile bir gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

### Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle



garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde “Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı” formülünden yararlanılır.

Bu değerlendirme çalışmasında, Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılmamıştır.

### İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlendirilmesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirilmesi yapılmaktadır. Arsa değerlendirmesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlerken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlendirilmesinde ise değerlendirmeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

### İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirgemek için kullanılan indirgeme oranının, hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtması gerekli görülmektedir. Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 10 yıllık TL bazlı tahvilin son 6 aylık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: %14,88

Risk primi: %3,12

İndirgeme oranı: %18,00 olarak hesaplanmıştır.

### Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Bu değerlendirme çalışması için bölgede yapılan araştırmalarda,

- 5.000 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip benzer imar durumuna sahip arsadan elde edilecek hasılattan arsa sahibi %55 pay alacak şekilde anlaşıldığı öğrenilmiştir.

-4.903 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip benzer imar durumuna sahip arsadan elde edilecek hasılattan arsa sahibi %50, pay alacak şekilde anlaşıldığı öğrenilmiştir.

## Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Bu değerlendirme çalışmasında indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz üzerinde ofis ve dükkan projeksiyonu geliştirilmiştir. Aşağıda yer alan varsayımların herhangi birinin değişmesi durumunda bulunacak değerlerin farklı olacağı muhakkaktır.

### ✓ Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar:

- Söz konusu proje alanında 8.579,22 m<sup>2</sup> kapalı alanlı büro ve 1.513,98 m<sup>2</sup> kapalı alanlı ticaret alanları inşa edileceği öngörülmüştür.
- Onaylanan plan notlarına göre konu parsel üzerinde ticaret projeksiyonu geliştirilmiştir.
- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Arsa alım bedeli projeksiyonlara dâhil edilmemiştir.
- İnşaat çalışmalarının 2022 yılı eylül ayı sonunda tamamlanacağı, inşaatın başlamasıyla satışların başlayacağı öngörülmüştür.
- Büro alanlarında ilk yıl satış birim fiyatı 11.500 TL/m<sup>2</sup>; ticaret alanlarında ilk yıl satış birim fiyatı 14.250 TL/m<sup>2</sup> olarak öngörülmüştür.
- 2 yıl vadeli TL tahvilinin son 5 yıllık ortalama getirisi olan %14,88 risksiz getiri oranı olarak kabul edilmiş olup risk priminin eklenmesi ile indirgeme oranı %18,00 olarak hesaplanmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir.
- Projeksiyonda yapı maliyetinin %8,0'i altyapı maliyeti, %1,0'i çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri ve bu maliyetler de dahil olmak üzere toplam inşaat maliyetinin %8,0'i proje genel giderleri olarak kabul edilmiştir.
- Artış oranları için TCMB tarafından yayımlanan beklenti anketi istatistikleri dikkate alınmış olup oranlar aşağıda yer almaktadır.
- Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Arsa sahibine, gelirler üzerinden %55'lik bir pay verileceği öngörülmüştür.

Ada/Parsel No	28173 ada 5 parsel
İmar Durumu	Ticaret
Emsale Konu Parsel Alanı (m <sup>2</sup> )	5.176,00
TAKS	0,30
Emsal / KAKS	1,50
Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	10.093,20
Ofis Alanı (m <sup>2</sup> )	8.579,22
Ticaret Alanı (m <sup>2</sup> )	1.513,98

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m <sup>2</sup> )	Maliyet (TL)
Ofis Fonksiyonu	8.579,22	2.500	21.448.050
Ticaret Fonksiyonu	1.513,98	2.500	3.784.950
Otopark ve Sığınak	3.603,42	1.500	5.405.130
<b>Toplam</b>	<b>13.696,62</b>		<b>30.638.130</b>

Altyapı Maliyeti			
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
30.638.130,00	8,0%	2.451.050	

Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri			
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
30.638.130,00	1,0%	306.381	

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	30.638.130,00
Altyapı Maliyeti	2.451.050,40
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	306.381,30
<b>Toplam (TL)</b>	<b>33.395.561,70</b>

Proje Genel Giderleri			
Toplam Maliyet (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
33.395.561,70	8,0%	2.671.645	

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	30.638.130
Altyapı Maliyeti	2.451.050
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	306.381
Proje Genel Giderleri	2.671.645
<b>Toplam (TL)</b>	<b>36.067.207</b>

Maliyetin Yıllara Dağılımı		
Yıllar	30.09.2021	30.09.2022
Oran	0%	100%
<b>Maliyet (TL)</b>	<b>0</b>	<b>36.067.207</b>

Ofis Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL)	11.500,00

Ticaret Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL)	14.250,00

Artış Oranları	
Fiyat Artış Oranı (1. yıl)	13,00%
Fiyat Artış Oranı (2. yıl)	10,75%
Pazarlama Gideri Oranı	2,00%

<b>Proje Nakit Akışı (TL)</b>				
Yıllar	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2023	30.09.2024
<b>Konut Fonksiyonu</b>				
Toplam Satılabilir Alan (m <sup>2</sup> )	8.579,22	8.579,22	8.579,22	8.579,22
Satış Oranı (%)	0,00%	30,00%	35,00%	35,00%
Satılan Alan (m <sup>2</sup> )		2.573,77	3.002,73	3.002,73
Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )		11.500,00	12.995,00	14.391,96
<b>Toplam Konut Gelirleri</b>		<b>29.598.309</b>	<b>39.020.437</b>	<b>43.215.134</b>
<b>Ticaret Fonksiyonu</b>				
Toplam Satılabilir Alan (m <sup>2</sup> )	1.513,98	1.513,98	1.513,98	1.513,98
Satış Oranı (%)	0,00%	0,00%	50,00%	50,00%
Satılan Alan (m <sup>2</sup> )		0,00	756,99	756,99
Birim Satış Değeri (TL/m <sup>2</sup> )		14.250,00	16.102,50	17.833,52
<b>Toplam Ticari Ünite Gelirleri</b>		<b>0</b>	<b>12.189.431</b>	<b>13.499.795</b>
<b>Proje Toplam Gelirleri</b>		<b>29.598.309</b>	<b>51.209.869</b>	<b>56.714.930</b>
<b>İnşaat Maliyeti</b>		<b>36.067.207</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Pazarlama Gideri</b>		<b>591.966</b>	<b>1.024.197</b>	<b>1.134.299</b>
<b>Net Nakit Akışları</b>	<b>0</b>	<b>-7.060.864</b>	<b>50.185.671</b>	<b>55.580.631</b>
<b>Arsa Sahibi Gelirleri</b>	<b>0</b>	<b>15.953.489</b>	<b>27.602.119</b>	<b>30.569.347</b>
<b>Müteahhit Gelirleri</b>	<b>0</b>	<b>-23.014.352</b>	<b>22.583.552</b>	<b>25.011.284</b>

<b>Değerleme Tablosu -Proje</b>			
Risksiz Getiri Oranı	14,88%	14,88%	14,88%
Risk Primi	2,62%	3,12%	3,62%
İndirgeme Oranı	17,50%	18,00%	18,50%
<b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>64.587.362</b>	<b>63.871.537</b>	<b>63.166.677</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>64.590.000</b>	<b>63.870.000</b>	<b>63.170.000</b>

<b>Değerleme Tablosu -Arsa</b>			
Risksiz Getiri Oranı	14,88%	14,88%	14,88%
Risk Primi	2,62%	3,12%	3,62%
İndirgeme Oranı	17,50%	18,00%	18,50%
<b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>52.405.571</b>	<b>51.940.331</b>	<b>51.481.726</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>52.410.000</b>	<b>51.940.000</b>	<b>51.480.000</b>

<b>Arsa Sahibi</b>	55%
<b>Müteahhit</b>	45%

Arsa Değeri (TL)	<b>51.940.331</b>
Müteahhit Geliri (TL)	<b>11.931.205</b>
<b>Birim Arsa Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>10.035</b>

#### 7.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Bu değerlendirme raporu, bir projenin değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

#### 7.5 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirilmesi yapılmamıştır. Değerleme konu taşınmazın mülkiyetinin tamamı "S.S Koza 92 Konut Yapı Kooperatifi"ne aittir.

### **7.6 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi**

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımudur.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak **“Ticaret Alanı”** amaçlı kullanımudur.

### **7.7 KDV Konusu**

30.12.2007 tarihli, 26742 sayılı Resmi Gazete’de, KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesine istinaden yayımlanan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” doğrultusunda KDV oranı tespit edilmiştir. Bu doğrultuda KDV oranı söz konusu “Arsa” vasıflı taşınmaz için %18 olarak hesaplanmıştır.



## **BÖLÜM 8**

### **ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ**

## Bölüm 8

### Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

#### 8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

#### 8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

#### 8.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu parsel "arsa" vasıflı net parsel olup cins tashihi yapılmış yasal süreç tamamlanmıştır.

#### 8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidat kaydı bulunmamaktadır.

#### 8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmesi konusunda engelleyici herhangi bir sınır bulunmamaktadır.

#### 8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz "arsa" niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

#### 8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

#### 8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	51.760.000
Gelir Yaklaşımı	51.940.000

\*Değerleme konusu taşınmaz için geliştirilen projeden çıkan arsa değeridir.

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Gelir yaklaşımında ise bölgede yapılan piyasa araştırmaları neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu dikkate alınarak ofis ve dükân fonksiyonu geliştirilerek proje değeri tespit edilmiştir. Bölgedeki kat karşılığı oranı ile arsa değeri tespit edilmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

### 8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.09.2021	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	51.760.000.-TL	Ellibirmilyonyediyüzaltmışbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	61.076.800.-TL	Altmışbirmilyonyetmişaltıbinsekizyüz.-TL

Tuğçe Nur YILDIZ  
Değerleme Uzman Yardımcısı  
Lisans no: 411042

Berk ÜNSAL, MAI, MRICS  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 402496

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 402293

## **BÖLÜM 9**

### **EKLER**

## Bölüm 9

### Ekler

1	Takyidat Belgesi
2	İmar Durumu
3	Yapı Ruhsatları
4	Fotoğraflar
5	Özgeçmişler
6	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

## Ek 1: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-9-2021-12:08



Kayıd Oluşturan: OZAN KOLCUOĞLU

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
1831211244307	20210921-1753-F00858	124430

### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	28173/5
Taşınmaz Kimlik No:	335566	AT Yüzölçüm(m2):	5176.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	LODUMU (ME) M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	75/7415	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
357878764	(SN:430348) S.S KOZA 92 KONUT YAPI KOOPERATİFİ V	-	869/1294	3476.00	5176.00	Satış 07-10-2016 75555	-
423754584	(SN:430348) S.S KOZA 92 KONUT YAPI	-	425/1294	1700.00	5176.00	Satış	-

1 / 2

	KOOPERATİFİ V					09-04-2018 28633	
--	---------------	--	--	--	--	---------------------	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) opVmdh8UUV kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2



## Ek 2: İmar Durumu



## Ek 3: Yapı Ruhsatları

**T. C.**  
**YENİMHALLE BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**İMAR MÜDÜRLÜĞÜ**  
(2981 Sayılı yasanın 9 ve 15. maddesine göre hazırlanmıştır.)  
**Mal Sahibi**

Tarih : 6.7.2018  
Sayı : 1744

**Başvuru Kayıt**  
Tarih : 12/4/1993  
No : 681

İnşaat Ruhsatı  
 Yapı Kullanma İznı  
 Ruhsat ve Yapı Kullanma İznı

Tarih : 27/5/2018  
Ruhsat No : A-344  
Yapı Kul. iz. bel. no : A-344

**BÖLÜM I — Yapının Yeri (Adresi)**

İLÇESİ	Yenimahalle
Semti	
Mahallesi	İcadiye Köyü
Sokağı	
Bina Numarası	87
Pafta Numarası	
Ada Numarası	
Parsel Numarası	1624
Hisse Miktarı	
İmar durumu tarih no:	
Proje tasdik tarihi	

**BÖLÜM II — Yapının Sahibi ve Fenni Sorumlusu :**

Özel Kişi ise Adı, Soyadı ve Adresi	MURAT KALHAN
Resmî Daire veya Kurulu ise ismi	Estiğlal Yolu 10. km No:87 Yenimahalle/ANKARA
Yapı Kooperatifi ise Ünvanı	
Diğer Şirket veya Kurum ise Ünvanı	
YAPI SORUMLULUĞU ALAN YÖT.B'nin	
Adı, Soyadı ve Ünvanı	Adresi
H. Sahibi T. BİLİR	

**BÖLÜM III — Belgenin Kapsamı :**

1) Bitmiş yapının tamamı için verilmiştir.	<input checked="" type="checkbox"/>
2) Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>
3) Tadilat yapılan kısımlar için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>
4) Gecekondu için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>

**BÖLÜM IV — Yapının taşıyıcı Sis. ve Kul. İnş. Malz. Cinsi**

<b>İSKELET</b> <input type="checkbox"/>	<b>YIGMA</b> <input checked="" type="checkbox"/>
<b>İSKELETİN CİNSİ</b>	<b>YIGMANIN CİNSİ</b>
1) Çelik <input type="checkbox"/>	1) Biriket <input checked="" type="checkbox"/>
2) Betonarme <input type="checkbox"/>	2) Tuğla <input type="checkbox"/>
3) Ahşap <input type="checkbox"/>	3) Taş <input type="checkbox"/>
<b>İSKELETİN DOLGU MADDESİ</b>	4) İerpiç <input type="checkbox"/>
1) Saç çelik levha <input type="checkbox"/>	5) Diğer <input type="checkbox"/>
2) Beton Blok <input type="checkbox"/>	
3) Biriket <input type="checkbox"/>	
4) Tuğla <input type="checkbox"/>	
5) Diğer <input type="checkbox"/>	

**BÖLÜM V — Yapının Kullanma amacı ve yüzölçümü :**

Kullanma Amacı	Yüzölçü.	Kullanma Amacı	Yüzölçü.
1) Ev		8) Stema - tiyatro	
2) Daire sayısı (.....)	113	9) Otel - Motel	
3) Apartman		10) Lokanta - Kazino	
Daire sayısı (.....)		11) Fabrika	
3) Dükkan mağaza		12) Atölye	
(Sayısı) (.....)		13) İmalathane	
4) Pasaj		14) Hastahane	
(içindeki dük. s:.....)		15) Okul	
5) İşhan		16) Cami	
(için işyeri s:.....)		17) Resmî daire ismi	
6) Depo - ardiye		18) Diğer	
7) Garaj - Hangar		19) .....	
(6 ve 7. maddelerde yal. mız hıcarı yapıları ait olanlar gösterilecek sınıf yapıları (Fabrika, atölye, imalathane gibi) ait. po. ardiye, garaj ve hang. parlar ise boş bırakılan maddelerde belirtilecek. tir.)		20) .....	
		21) .....	
		22) .....	
		23) .....	
		24) .....	
		25) .....	
		<b>TOPLAM</b>	<b>135</b>

**BÖLÜM VI — Yapının Kat sayısı ve yüksekliği :**

Yapının Kat Sayısı	Toplam Kat Sayısı (.....)
Yapının Kat Sayısı	Yol seviyesi üstündeki kat sayısı (.....)
Yapının Kat Sayısı	Yol seviyesi altındaki kat sayısı (.....)
Yapının Yüksekliği (.....)	
Yapının İnşaat maliyeti (Maliye Bak. tes. id.)	21.100
Asgari arsa m <sup>2</sup> birim değ. (Maliye Bak. tes. ed.)	
Tapu tahsis belgesinin verildiği tarih	
Tapu tahsis Belge No	
Tapu tahsis yevmiye Kayıt tarihi	
Tapu tahsis yevmiye kayıt No.	

**BÖLÜM IX — Yapının Tanımı :**

Bek. katlı Yalın konut.

**BÖLÜM 7 — Bina ile ilgili Özellikleri :**

ÖZELLİKLER	Var	Yok	ÖZELLİKLER	Var	Yok
Elektrik			Kalitrifer		
Havagazı			Kanalisasyon		
Şehir Suyu			Fosseptik		
İçeride			Asan K.		
Avluda					

**BÖLÜM X — Yapı Kullanma izninin verildiği kısımlar :**

T A H A H A N A

**BÖLÜM VIII — Belediye Geliri :**

İnşaat Harcı	45.640	TL
İskan Harcı	1800	TL
İlave Harç	1.2400	TL
<b>Toplam Harç</b>	<b>58.930</b>	<b>TL</b>

NOT : Yukarıda ilgili bölümlerde tanımlanan ve özellikleri belirtilen yapının 337 belge no lu Y.Ö.T.B kararına, Fen ve Sağlık koşullarına uygun olduğu görülerek yapının toplam harcı 15/5/1996 tarih ve 135997 sayılı makbuzla müdürlüğümüz emnet hesaplarına alınarak 2981 sayılı yasanın 9 ve 15. maddesine istinaden iş bu belge düzenlenmiştir.

Fenni Mes'ul : İhsan DOZ  
Belgeyi Tenzim Eden : Jec. Müh. İlyay  
Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Şb. Şefi : Hilmet ÖZGÜNEŞ  
Mimar : Mimar



T. C.

**ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

**İMAR MÜDÜRLÜĞÜ**

BAŞVURU KAYIT

TARİH : 27.11.1986/13.11.986

NO : 1318/1165

(2981 SAYILI YASANIN 15. MADDESİNE GÖRE HAZIRLANMIŞ YAPI RUHSATIDIR)  
(İnşaata başlamadan önce arka sahildeki hususları okuyunuz.)

Ruhsat Tarihi : 7.3.88  
Ruhsat No : 16

KOD

Bölüm I Yapının Yeri (Adresi)

İLÇESİ	: Çankaya
Semti	: İçdumlu
Mahallesi	: Esikşehir Yolu
Sokağı	:
Bina numarası	: 370
Pafta Numarası	:
Ada numarası	: 13914
Parsel Numarası	: 1
Hisse miktarı	:
İmar durumu Tarih num :	:
Proje Tasdik Tarihi	: 19.2.1988

Bölüm II - Yapının sahibi ve fenni sorumlusu:

A Yapı Sahibi :	
Özel kişi ise Adı Soyadı ve Adresi	: Abdullah İLHAN ÇEVİK A. Rasim Sok. No: 35/3 Çankaya/ANKARA
Resmi daire veya kuruluş ise ismi	:
Yapı kooperatifi ise ünvanı	:
Diğer şirket veya kurum ise ünvanı	:
Tapu senedi veya belgenin tarihi-No	:
B. Yapı sorumluluğunu alanın	Adı ve Soyadı : Ünvanı : Adresi :

KOD

Bölüm III- İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı

İnşaat ruhsatnamesi		KOD
1- Yeni yapı için verilmiştir.	<input checked="" type="checkbox"/>	
2- Kat veya ilavesi için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>	
3- Tadilat yapılan kısımlar için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>	
4- Esas binadan ayrı bir yapı için verilmiştir	<input type="checkbox"/>	
5- Bahçe için verilmiştir	<input type="checkbox"/>	
6- Yapının tamamı için verilmiştir	<input type="checkbox"/>	
7- Gecekondu için verilmiştir.	<input type="checkbox"/>	

Bölüm V - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemesi cinsi

TAŞIYICI SİSTEM		KOD
a) İskelet	b) Yığma	
İskeletin Cinsi	Yığmanın Cinsi	
1- Çelik	1- Briket	<input type="checkbox"/>
2- Betonarme	2- Tuğla	<input type="checkbox"/>
3- Ahşap	3- Taş	<input type="checkbox"/>
4- Diğer	4- Kerpic	<input type="checkbox"/>
	5- Diğer	<input type="checkbox"/>
İskeletin dolgu maddesi cinsi		
1- Saç çelik levha	<input type="checkbox"/>	NOT: İskelet ve yığma yapılarda inşaat malzemeleri karışık kullanılacak ise, miktar itibarıyla fazla kullanılacak olanın karşısındaki <input type="checkbox"/> (x) konunuz.
2- Beton blok	<input type="checkbox"/>	
3- Briket	<input type="checkbox"/>	
4- Tuğla	<input checked="" type="checkbox"/>	
5- Ahşap	<input type="checkbox"/>	
6- Taş	<input type="checkbox"/>	
7- Kerpic	<input type="checkbox"/>	
8- Diğer	<input type="checkbox"/>	

Bölüm IV - Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü

Kullanma amacı	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Kullanma amacı	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	KOD
1-Ev (Daire sayısı)		8-Sinema, Tiyatro		
2-Apartman (Daire sayısı)		9-Otel, motel		
3-Dükkan mağaza sayısı		10-Lokanta, Gazino		
4-Fasaj (çindetci dük. s.)		11-Fabrika		
5-İşhanı (için işyeri s.)		12-Atölye		
6-Depo-ardiye		13-İmalathane		
7-Garaj-hangar		14-Hastahane		
6 ve 7 nci maddelerde yazınız ticari yapılarla ait olanlar gösterilecek Sınai yapılar (Fabrika, atölye, imalathane gibi) ait depo, ardiye, garaj ve hangarlar ise boş bırakılan maddelerde belirtilecektir.)		15-Okul		
		16-Cami		
		17-Resmi Daire (İsmi)		
		18-Tek bağımsız bölüm işyeri (Gazete binası)	1118.05	
		19-		
		20-		
		21-		
		22-		
		23-		
		24-		
		25-		
		TOPLAM	1118.05	

Bölüm VI-Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti

		KOD
a) Yapının kat sayısı	Toplam kat sayısı	3
	Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı	2
	Yol seviyesinin altındaki kat sayısı	1
b) Yapının yüksekliği (metre)		6,50
c) Yapının ve arsanın birim m <sup>2</sup> değerleri	1- Yapının türü, sınıfı ve kullanım şekline göre Maliye Bak. nca tesbit ve ilan edilen "Bina m <sup>2</sup> normal inşaat maliyeti" 1118.35.600 TL dir. = 39.800.800	
	2- Maliye Bak. nca cmlak vergisine esas olmak üzere tesbit ve ilan edilen" asgari arsa m <sup>2</sup> birim değeri" TL dir.	

Gelir/Mahiyeti	Lira	Kuruş
B. Harç	2.683.200	-
Harç Harç	2.139.000	-
Toplam Harç	4.822.200	-

NOT: Ruhsatsız ve kaçak olarak yapılan tek bağımsız bölüme olan işyerinin tamamı ile ilgili iş bu ruhsat düzenlenmiştir.

27.11.86

NOT: Yukarıda ilgili bölümlerde tanımlanan yapı için 2981 sayılı kanun kapsamına alınmasına dair maliklerince 12.11.86 tarih ve ..... sayılı dekontla 2000 TL yatırılmış olup ruhsat harcı ile ilave harç tutarı olan (4.822.200 TL). 2981 sayılı kanunun 18. maddesine istinaden 22.2.88 tarih ve 398132 sayılı makbuzla tahsil olunarak uygulama yönetmeliğinin 15-16-17 maddelerine göre Yeminli Teknik Büro tarafından hazırlanan Tesbit ve Değerlendirme formları ile onaylanmış olduklar 19.2.88 tarihli mimari projeye uygun olduğu beyan edilmiş olup, 2981 sayılı kanunun 15. maddesi ile uygulama yönetmeliğinin 19. maddesine göre teknik sorumlularında imzası alınarak işbu ruhsat verilmiştir.

Fenni Mesul

Sürveyan

Yapı Ruhsatını Tanzim Eden:

**Sübe**  
**İmar**

**Proje**  
**Sübe**  
**İmar**

Oda Sicil No :

Sicil No :

**Tirjan MAHMUD**  
**Mimar**

**Seyda ÖREN**  
**2981 Sayılı Kanun**  
**Uygulama Şube Şefi**

**Abdülkadir ERDOĞDU**  
**Yapı Kontrol Şube**  
**Müdürü**

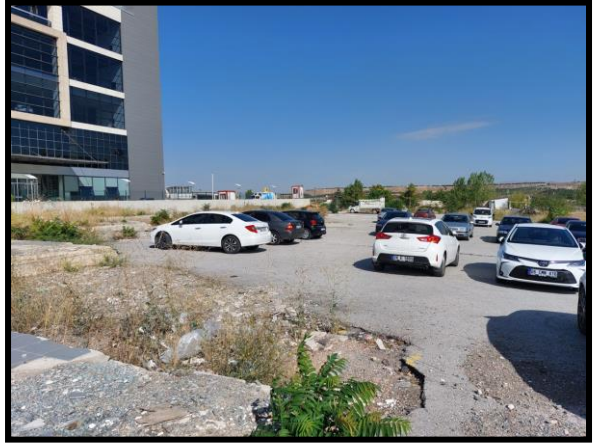
NOT : Sürveyanlık hizmeti kaba inşaatı bitmemiş yapılarda aranacaktır.

**İnşaata tamamen bitmiş ve kullanılmakta olduğu beyan edildiğinden fenni mesul ve sürveyan aranmamıştır.**





## Ek 4: Fotoğraflar



## Ek 5: Özgeçmişler

<b>Adı ve Soyadı</b>	Tuğçe Nur YILDIZ		
<b>Doğum Yeri, Tarihi</b>	Ankara, 07.07.1994		
<b>Mesleği</b>	Harita Mühendisi		
<b>Pozisyon</b>	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
<b>Eğitim Durumu</b>	<b>Lisans</b> Karadeniz Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği Bölümü / 2012 – 2016 <b>Yüksek Lisans</b> Eskişehir Teknik Üniversitesi / Yer ve Uzay Bilimleri / Uzaktan Algılama ve Coğrafi Bilgi Sistemleri / 2019 - ...		
<b>İş Tecrübesi</b>	09.2020- ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
<b>Sertifikalar</b>	SPK Lisansı, No:411042		
<b>Yabancı Diller</b>	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

<b>Adı ve Soyadı</b>	Berk ÜNSAL		
<b>Doğum Yeri, Tarihi</b>	Bursa, 02.06.1988		
<b>Mesleği</b>	İnşaat Yüksek Mühendisi-İşletme Mezunu		
<b>Pozisyon</b>	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici		
<b>Eğitim Durumu</b>	<b>Lisans</b> Balıkesir Üniversitesi – Mühendislik Mimarlık Fakültesi (2005-2009) Anadolu Üniversitesi – İşletme Fakültesi (2005-2011) <b>Yüksek Lisans</b> Ege Üniversitesi - Fen Bilimleri Enstitüsü (2009 - 2011) <b>Doktora</b> Ege Üniversitesi - Fen Bilimleri Enstitüsü (2012 - )		
<b>İş Tecrübesi</b>	2020- ...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2016-2020	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcı
	01.2014-12.2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	01.2012-12.2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	06.2011-09.2011	Rota Taşınmaz Değerleme	Değerleme Uzmanı
	09.2009-03.2011	Tadem Taşınmaz Değerleme	Değerleme Uzmanı
<b>Sertifikalar</b>	Member of Appraisal Institute, MAI, 577394 Member of RICS, MRICS, 6522032 LEED Green Associate, USGBC SPK Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, 402496		
<b>Yabancı Diller</b>	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir.  
Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.



<b>Adı ve Soyadı</b>	Ozan KOLCUOĞLU		
<b>Doğum Yeri, Tarihi</b>	İstanbul, 17.11.1981		
<b>Mesleği</b>	Elektrik Mühendisi, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
<b>Pozisyon</b>	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Genel Müdür Yardımcısı		
<b>Eğitim Durumu</b>	<b>Lisans</b> YTÜ / Elektrik – Elektronik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004 <b>Yüksek Lisans</b> İstanbul Üniversitesi, MBA, 2007 <b>Sertifika Programı</b> University of Florida / Yenilebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / 2014		
<b>İş Tecrübesi</b>	2015-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014-2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2012-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2010-2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006-2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2006-2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
<b>Sertifikalar</b>	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Lisansı, No:402293 LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
<b>Yabancı Diller</b>	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir.  
Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

## Ek 6: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 16.11.2018 No : 411042

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin  
Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

### Tuğçe Nur YILDIZ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR





Tarih : 06.12.2013

No : 402496

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII. No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

**Berk ÜNSAL**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

  
Bekir Yener YILDIRIM  
GENEL MÜDÜR



Tarih : 21.03.2013

No : 402293

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Buharındar İçin Lisanslama ve Sicil Tutımaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca:

**Ozan KOLCUCOĞLU**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

  
Bekir Yener YILDIRIM  
GENEL MÜDÜR



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:13.02.2020

Belge No: 2019-01.3045

**Sayın Berk ÜNSAL**

(T.C. Kimlik No: 18022815298 - Lisans No: 402496 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

**Sayın Ozan KOLCUOĞLU**

(T.C. Kimlik No: 13289431854 - Lisans No: 402293 )

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan