

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Müşteri Adı : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi : 23.12.2024
Rapor No : VAKIF GYO-2024-42

ANKARA / ÇANKAYA

CUBES ANKARA



BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1. İçindekiler

1.1.	İçindekiler.....	3
1.2.	Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri.....	5
2.1.	Kuruluşun Unvanı ve Adresi.....	8
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	8
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	8
2.4.	İşin Kapsamı	8
3.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler	10
3.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu.....	10
3.2.	Ana Gayrimenkullerin Tanımı	10
3.3.	Tapu Kayıtları	11
3.4.	Takyidat Bilgileri	11
3.5.	Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler.....	12
3.6.	Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	16
3.7.	Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi	16
3.8.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	16
3.9.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklama	16
3.10.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler	18
3.11.	Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	18
3.12.	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	18
3.13.	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	19
3.14.	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	19
4.1.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	21
4.1.1.	Ankara İli.....	21
4.1.2.	Nüfus ve Demografik Yapı.....	21
4.1.3.	Çankaya İlçesi	22
4.2.	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	22
4.3.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	28
4.3.1.	Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler	28
4.3.2.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	28
4.4.	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	28
4.4.1.	Proje Bilgileri:.....	28
4.5.	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	29

4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçiler Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	29
4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	29
5.1. Güncel Değerleme Teknikleri	31
5.1.1. Maliyet Yöntemi	31
5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	31
5.1.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi.....	31
5.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	31
5.3.1. Maliyet Yöntemi	32
5.3.2. Arsa Emsalleri.....	32
5.3.3. Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi (B1-404 B.B. No.lu Taşınmaz)	33
5.3.4. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi (B1-404 B.B. No.lu bağımsız bölüm).....	34
5.3.4.1 Oda Fiyat ve Doluluk Örnekleri	34
5.3.5. Pazar Yaklaşımına (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi (B2-30 B.B. No.lu Taşınmaza Göre)	36
5.3.6. Satılık Dükkan Emsalleri.....	36
5.3.7. Şerefiyelendirme Çalışması.....	37
5.3.8. Emsal Krokisi	38
5.4. Takdir Edilen Kira Değerleri.....	39
5.5. Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları..	39
5.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	39
5.7. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar.....	39
5.8. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	39
5.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	40
6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	42
6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	42
6.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	42
6.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerinin Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	42
6.5. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	43
6.6. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	43
6.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	43
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	45
7.2. Nihai Değer Takdiri	45
7.3. Beyan.....	47
7.4. Ekler.....	47

1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri

Değerleme Tarihi	20.12.2024
Rapor Tarihi	23.12.2024
Rapor No	VAKIF GYO-2024-42
Raporun Türü	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çukurambar Mahallesi, 16124 Ada 5 Parselde kayıtlı 1 adet Otel (B1-404 BB no'lu) ve 1 adet Çok Amaçlı Salon (B2-30 BB no'lu) nitelikli Bağımsız Bölümleri *İskanı alınmış, kat mülkiyetine geçişi tamamlanmış proje* (Her iki Bağımsız Bölümünde Satış Değeri)
Raporu Talep Eden	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan Şirket	ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanlarına Ait Bilgiler	Engin TOKER Maliye – Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406194 Ahmet MERMERKAYA İnşaat Mühendisi –Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 403892
Sorumlu Değerleme Uzmanına Ait Bilgiler	Yılmaz KÜRKÇÜ Harita Mühendisi – Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400572
Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası	Sözleşme Tarihi: GYO_2024_08 Sözleşme No: 06.12.2024
Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	Bu rapor, 01.02.2017 tarihli ve 29966 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı' nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)" ile 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" uyarınca tanımlanan Standart Rapor Formatına uygun şekilde ve aynı tebliğin 1.Maddesinin 2. Fıkrası kapsamı dışında hazırlanmıştır.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önce hazırlanmış 31.12.2021 tarihinde VAKIF_GYO_2021_19 numaralı ve 29.12.2023 tarihli 2023_VAKIF_GYO_17 numaralı raporlar bulunmaktadır.

Taşınmazların 23.12.2024 Tarihli Özet Değerleri

Değer Açıklaması	Değer (TL)
B2-30 B.B. No.lu Çok Amaçlı Salonun bugünkü hasılat değeri KDV hariç	182.225.000,00
Yüz Seksen İki Milyon İki Yüz Yirmi Beş Bin Türk Lirası	
B2-30 B.B. No.lu Çok Amaçlı Salonun bugünkü hasılat değeri KDV dahil	218.670.000,00
İki Yüz On Sekiz Milyon Altı Yüz Yetmiş Bin Türk Lirası	
B1-404 B.B. No.lu Otelin Gelir Yöntemine göre bugünkü değeri KDV hariç	694.250.000,00
Altı Yüz Doksan Dört Milyon İki Yüz Elli Bin Türk Lirası	
B1-404 B.B. No.lu Otelin Gelir Yöntemine göre bugünkü değeri KDV dahil	833.100.000,00
Sekiz Yüz Otuz Üç Milyon Yüz Bin Türk Lirası	
B1-404 B.B. No.lu Otelin Maliyet değeri KDV hariç	558.593.350,00
Beş Yüz Elli Sekiz Milyon Beş Yüz Doksan Üç Bin Üç Yüz Elli Türk Lirası	
B1-404 B.B. No.lu Otelin Maliyet değeri KDV dahil	670.312.020,00
Altı Yüz Yetmiş Milyon Üç Yüz On İki Bin Yirmi Türk Lirası	

BÖLÜM 2

KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Yıldız Posta Caddesi Akın Sitesi 3.Blok Kat:6 Daire:55 Beşiktaş-İSTANBUL adresinde, 11.04.2006 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerleme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, halen Merkezi Küçükbakkalköy Mahallesi, Uman Sokak, No:3 Ataşehir-İstanbul adresinde olmak üzere ile Resmi, Özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerleme hizmeti vermektedir.

Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri EA 32 kapsamında ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemleri Standartları Belgesine sahip olan Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) Seri VIII No: 35 sayılı tebliğ uyarınca 26.09.2008 tarihinde Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesine alınmıştır. Bunun yanında, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK)’nın 08.08.2012 tarih ve 16351 sayılı Kararı ile Şirketimize “Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik’in 11. maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. maddesine giren gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi’ hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Şirket Unvanı : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu değerleme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç ve kira değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen sınırlama bulunmamaktadır.

2.4. İşin Kapsamı

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çukurambar Mahallesi, 16124 Ada 5 Parselde kayıtlı 1 adet Otel (B1-404 BB no’lu) ve 1 adet Çok Amaçlı Salon (B2-30 BB no’lu) nitelikli Bağımsız Bölümleri *İskanı alınmış, kat mülkiyetine geçişi tamamlanmış proje* Her iki Bağımsız Bölümünde Satış Değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerleme amacı ile hazırlanmıştır.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN
YASAL DURUMUNA
İLİŞKİN BİLGİLER

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

3.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu

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

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



3.2. Ana Gayrimenkullerin Tanımı

16124 ada 5 parsel;

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı 16124 ada 5 parsel 9.350 m² yüz ölçüme sahiptir. Yapılmakta olan bloklar güncel kat irtifakı ruhsat ve eki mimari projesine göre B1 ve B2 blok olarak projelendirilmiştir.

B1 blok 10 bodrum+zemin+24 normal kat olmak üzere toplam 35 katlıdır. Bloкта güncel kat irtifakı projesine göre 405 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup bunların 1 adedi otel, 401 adedi ofis diğer 3 adedi dükkan niteliklidir.

B2 blok 10 bodrum+zemin kat olmak üzere toplam 11 katlıdır. Bloкта güncel kat irtifakı projesine göre 30 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup 7 adedi dükkan, 22 adedi ofis diğer 1 adedi Çok Amaçlı Salon niteliklidir.

3.3. Tapu Kayıtları

İli	ANKARA	Blok No	B2
İlçesi	ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm No	30
Mahallesi	ÇUKURAMBAR	Bağımsız Bölümün Katı	5. 6. BODRUM
Köyü	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	ÇOK AMAÇLI SALON
Sokağı	-	Arsa Payı	43250 / 935000
Mevki	-	Cilt No	17
Niteliği	ARSA	Sahife No	1608
Pafta No		Edinme Tarihi	29.03.2024
Ada	16124	Edinme Yevmiye No	9467
Parsel	5	Zemin Tipi	Kat Mülkiyeti
Yüzölçümü	9.350,00 m ²	Taşınmaz ID	131666417
Malik	TOTEM İŞ GÜVENLİĞİ EKİPMANLARI İNŞ. TAAH. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	Hisse Pay	1
		Hisse Payda	1

İli	ANKARA	Blok No	B1
İlçesi	ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm No	404
Mahallesi	ÇUKURAMBAR	Bağımsız Bölümün Katı	6. 4. 3. 2. 1. BODRUM
Köyü	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	OTEL
Sokağı	-	Arsa Payı	102115 / 935000
Mevki	-	Cilt No	16
Niteliği	ARSA	Sahife No	1577
Pafta No		Edinme Tarihi	29.03.2024
Ada	16124	Edinme Yevmiye No	9467
Parsel	5	Zemin Tipi	Kat Mülkiyeti
Yüzölçümü	9.350,00 m ²	Taşınmaz ID	131666535
Malik	TOTEM İŞ GÜVENLİĞİ EKİPMANLARI İNŞ. TAAH. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	Hisse Pay	1
		Hisse Payda	1

3.4. Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlara ait 3 yıllık geriye dönük takyidat kayıtları ilgili Tapu Müdürlüğü'nden tarafımızca yapılan başvurular ve görüşmelere rağmen alınamamıştır. Tapu kayıt belgeleri QR kodlu yetki belgesi ile oluşturulmuş olup 20.12.2024 tarihinde temin edilmiş olunan tapu kayıt belgeleri, değerlendirme çalışmasında dikkate alınmıştır.

Beyanlar Hanesinde (Müşterek):

-KM ne Çevrilmiştir. (18.11.2024 tarih, 112548 yevmiye)
- Yönetim Planı Değişikliği : 00:00:00 (26.07.2024 tarih, 69801 yevmiye)
- Yönetim Planı (16.01.2024 tarih, 4949 yevmiye)

Şerhler Hanesinde (Müşterek):

- 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM AŞ GENEL MÜDÜR LEHİNE 99 YIL SÜRELİ KİRA ŞERHİ VARDIR) (28.04.2022 tarih, 44864 yevmiye)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde (Müşterek):

- Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

- Müşterek:**TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine 1/0 dereceden 1300000000.00 TL bedelle 29.03.2024 tarih, 9488 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.

-B1 Blok 404 nolu bağımsız bölüm: VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI BANKASI A.Ş. lehine 2/0 dereceden 700000000.00 TL bedelle 27.06.2024 tarih, 17073 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.

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

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

Değerlemeye konus Ankara ili, Çankaya İlçesi, Çukurambar Mahallesinde 16124 ada 5 parseldeki taşınmazlara ait imar durumu Çankaya Belediyesi İmar Arşivinden edinilen bilgilere göre Çukurambar Mahallesi 16124 ada 5 (eski 2,3,4) sayılı parsel ile 16125 ada 4 (eski 2,3) sayılı parselde Özelleştirme Yüksek Kurulunun 25.01.2016 gün ve 2016/06 sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin onaylandığı, bahsi geçen planla 16124 ada 5 sayılı parselin Emsal: 2.25, Yençok: Serbest yapılaşma koşullarında "Ticaret Alanı", 16125 ada 4 sayılı parselin Emsal: 2.25, Yençok: Serbest yapılaşma koşullarında "Ticaret + Konut Alanı" olarak tanımlandığı;

1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin iptaline yönelik TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından açılan davada, Danıştay 6. Dairesinin 14.03.2018 gün ve E.2016/5955, K.2018/2203 sayılı kararı ile dava konusu plan değişikliklerinin iptaline karar verildiği,

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile yapı ruhsatının iptali amacıyla yine TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından açılan davada, Danıştay 6. Dairesinin 09.07.2018 gün ve E.2018/1314, K.2018/6484 sayılı kararı ile davanın yapı ruhsatı bakımından ehliyet yönünden reddine, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği bakımından süre aşımı yönünden reddine karar verildiği, tespit edilmiş olup 1/1000 ölçekli imar planı örneği yazımız ekinde iletilmektedir." denilmektedir.





İMAR PLANI : ÇUKURAMBAR		T.C. ÇANKAYA BELEDİYESİ İMAR ve ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		PARSELASYON PLAN NO : 75130 ÇAP NO : 31337/A	
APLIKASYON TARİHİ / NO : 16/06/2016 / 375		İMAR DURUMU BELGESİ		EVRAK NO / TARİHİ : 69764 / 09/11/2020	
ADA No	PARSEL No	ESKİ ADA No	ESKİ PARSEL No	TOPLAM Alan m ²	DEĞİŞİKLİKLER / KARARLAR / NOTLAR :
16124	5			9350	

İMAR DURUMU

Yola Mesafesi	: KROKİDE	İnşaat tarihi	: KROKİDE
İnşaat Cephesi (En Çok)	: KROKİDE	Kat Sayısı (F-düğümlü)	: KROKİDE
İnşaat Derinliği	: YÖNETMELİK	Saçak seviyesi (Hmax)	: KROKİDE (*)

TİCARET ALANI

Ö.A-5.1 JEOLÖJİK ÖNEMLİ ALAN

PLAN HÜKÜMLERİ

1-TİCARET ALANI
TİCARET ALANINDA BÜRO (İHANE, LOKANTA, ÇARŞI, BANKA, OTEL, SINEMA, TİYATRO GİBİ SOSYAL KÜLTÜREL TESİSLER, ÖZELRESEMİ EĞİTİM VE SAĞLIK VE BENZERİ) TESİSLER, BÖLGESEL İHTİYAÇ KARŞILAMAK ÜZERE YAPILABİLİR. TİCARET ALANINDA E2.25 YENİÇOK SERBEST OLACAKTIR.

2-TİCARET KONUT ALANI
TİCARET-KONUT ALANINDA; KONUT, ÇOK AMAÇLI STÜDYO DAİRE VE REZİDANS YAPILABİLİR. ZEMİN KAT VE 1. KATTA KONUT HARICİNDE TİCARİ BİNA, ÇARŞI, RESTORAN, BÜRO, SINEMA, TİYATRO GİBİ SOSYAL KÜLTÜREL TESİSLER, SAĞLIK TESİSLERİ VE BENZERİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU KULLANIMLARIN BİRİ VEYA BİRKÇİ AYNI ANDA PROJELENDİRİLEREK YAPILABİLİR. BU ALANDA ESKİ İMAR DURUMUNDA VERİLEN E1.60 KONUT ALANI HAKKINI GEÇMEMEK ŞARTIYLA KONUT YAPILABİLİR. KALAN ESKİ, SAĞLIK ZEMİN KAT VE 1. KATTA OLMAK ÜZERE TİCARET ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. KONUT VE DİĞER KULLANIMLARIN YERLEŞİM PLANI MİMARİ PROJE İLE BELİRLENECEKTİR. BU ALANDA E2.25 YENİÇOK SERBEST OLACAKTIR.

3-TİCARET ALANININ TİCARET-KONUT ALANINDA;
3.1- BİRDEN FAZLA ADAPARSELİN MİMARİ PROJEYE GÖRE BİRLİKTE PROJELENDİRİLMESİ HALİNDE ADAPARSELER ARASINDA İNŞAAT ALANI TRANSFERİ YAPILABİLİR.
3.2- TOPLAM İNŞAAT ALANI AŞILMAMAK KOŞULU İLE MİMARİ PROJEYE UYGUN, DEĞİŞİK YÜKSEKLİK VE NİTELİKTE BLOKLAR YAPILABİLİR.
3.3- KAPALI VE AÇIK ÇIKMALAR, AÇIK VE KAPALI KORİDÖRLER, KAT HOLLERİ, ÇATI ARALARI VE BODRUM KATLAR İLE ORTAK ALANLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.
3.4- MİMARİ PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAK OLAN STÜDYO DAİRE, OFİS, OTEL VE REZİDANS KULLANIMLARINDA EMSAL HARİCİ OLMAK KAYDI İLE ORTAK ALAN OLARAK KULLANILMAK ÜZERE HER KATTA KAT BAĞİSİ YAPILABİLİR.
3.5- YAPILAR CEPHE ALDIĞI GENİŞ YOLDAN KOT ALACAKLARDIR. BU BAŞMAN KOTLARI -2.00 METREDE TESIS EDİLEBİLİR. ARAZI DÜZENLEMELERİNDE 3 METRELİK KAZI VE DOLGU YAPILABİLİR.
3.6- YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI DIŞINDA MERDİVEN, RAMPA, GİRİŞ KÖPRÜSÜ, İS YAP YAPILABİLİR.
3.7- PLANLAMA ALANINDA YAPILARIN PROJELENDİRİLMESİNDE "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" ESASLARINA UYULMALIDIR.
3.8- GEREKLİ OLAN OTOPARK İHTİYACINI KARŞILAYABİLMEK İÇİN, PARSEL SINIRI 5 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK ŞARTI İLE EMSAL DEĞERİNE DAHİL OLMADAN BODRUM KATLAR YER ALTI OTOPARKI OLARAK AYRILABİLİR.
3.9- İMAR PLANI REVİZYON ÇALIŞMALARINA ESAS ANKARA VALİLİĞİ İL AFET ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜNÜN 27/05/2010 GÜN VE 815 SAYILI YAZISINA İSTİRAKEN ÇIKARILAN JEOLÖJİK-GEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HÜSUSLAR DİKKATE ALINACAKTIR. JEOLÖJİK AÇIDAN ÖNEMLİ GEREKTİREN YERLEŞİME ÖNEMLİ ALANLARDA GEREKLİ ÖNEMLER ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ. TÜM YAPILARDA AYRINTILI ZEMİN ETÜDÜ YAPILMADAN YAPILAMAZ. VERİLMEZ.
3.10- PLANLAMA ALANI İTİMESGUT İNHALANI MANİA PLANININ 929 M. VE 1005 M. MANİA KOTLARI ARASINDA KALDIĞINDAN, ALAN ÜZERİNDE İNŞAAT, TESIS VE BİNA YAPIMININ TALEP EDİLMESİ HALİNDE MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞINDAN GÖRÜŞ ALINACAKTIR.
3.11- 2556 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNUNA UYULACAKTIR.
3.12- BU PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLMİYEN HÜSUSLARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

(*) 7221 SAYILI KANUNUN 13. MADDESİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNA EKLENEN GEÇİCİ 26. MADDE DİKKATE ALINACAKTIR.

KONTROL TARİHİ
25.11.2020
M.H. H. ÇETİN

25.11.2020
Hülya ÇETİN
Mimar

K
1/1500

HAZIRLAYAN
25.11.2020
Okan ÇALIŞKAN
Şehir Plancısı

İMAR DUR. BÜRO SOR. ✓
Şehir Plancısı

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.
ÖST SOR.
Şehir Plancısı

A- İmar Yönetmeliği 55(15), maddesine göre Ruhsat taleplerinde sunulacak onaylı İmar Durum Belgesinin geçiriliği plan ve mevzuatta herhangi bir değişiklik olmadıkça devam eder.
B- Aplikasyonsuz İmar Durumu Belgesi ile Proje onayı yapılamaz.

İMAR PLANI : ÇUKURAMBAR		T.C. ÇANKAYA BELEDİYESİ İMAR ve ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		PARSELASYON PLAN NO : 75130	
APLİKASYON TARİHİ / NO : 16/06/2016 / 375		İMAR DURUMU BELGESİ		ÇAP NO : 31338/A	
EVRAK NO / TARİHİ : 69765 / 09/11/2020					

ADA No	PARSEL No	ESKİ ADA No	ESKİ PARSEL No	TOPLAM Alan m ²	DEĞİŞİKLİKLER / KARARLAR / NOTLAR :
16125	4			7428,93	

İMAR DURUMU

Yola Mesafesi :	KROKİDE	İnşaat tarzı :	KROKİDE
İnşaat Cephesi (En Çok) :	KROKİDE	Kat sayısı (Podrum hariç) :	KROKİDE
İnşaat Derinliği :	YÖNETMELİK	Saçak seviyesi (Hmax) :	KROKİDE (*)

TİCARET + KONUT ALANI

PLAN HÜKÜMLERİ

1. TİCARET ALANI

TİCARET ALANINDA BÜRO (İHAR), OKANTA, ÇARŞI, BANKA, OTEL, SINEMA, TİYATRO (Dİ) SOSYAL KÜLTÜREL TESİSLER, ÖZEL RESİM EĞİTİM VE SAĞLIK VE BENZERİ TESİSLER, BÖLGESEL (İHTİRA) KARŞILANMA ÜZERİNE YAPILABİLİR. TİCARET ALANINDA E-2.25 YENÇOK SERBEST OLACAKTIR.

2. TİCARET-KONUT ALANI

TİCARET-KONUT ALANINDA KONUT, ÇOK AMAÇLI, STÜDYO DAİRE VE REZİDANS YAPILABİLİR. ZEMİN KAT VE 1. KATTA KONUT HARİCİNE TİCARİ BİRLİKLER, ÇARŞI, RESTORAN, BÜRO, SINEMA, TİYATRO (Dİ) SOSYAL KÜLTÜREL TESİSLER, SAĞLIK TESİSLERİ VE BENZERİ KULLANIMLARI YAPILABİLİR. BU KULLANIMLARIN BİRİ VEYA BİRAÇIYAKI ANCA PROJELANDIRILEREK YAPILABİLİR. BU ALANDA ESKİ İMAR DURUMUNDA YER ALAN E-1 Bİ KONUT ALANI HAKKINDA GEÇMEMEK SARTIYLA KONUT YAPILABİLİR. KOLAN EMSAL SAĞDEZ ZEMİN KAT VE 1. KATTA OLMAK ÜZERİNE TİCARET ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. KONUT VE DİĞER KULLANIMLARIN YERLEŞİM PLANI İMMARİ PROJE İLE BELİRLİNECEKTİR. BU ALANDA E-2.25 YENÇOK SERBEST OLACAKTIR.

3. TİCARET ALANI VE TİCARET-KONUT ALANINDA:

3.1- BİRDEN FAZLA ADAPARSELİN İMMARİ PROJEYE GÖRE BİRLİKTE PROJELENDİRİLMESİ HALİNDE ADAPARSELLER ARASINDA İNŞAAT ALANI TRANSFERİ YAPILABİLİR.

3.2- TOPLAM İNŞAAT ALANI AŞILMAMAK KÖŞÜLLÜ İLE İMMARİ PROJESİNE UYGUN, DEĞİŞİK YÜKSEKLİK VE NİTELİKTE BLOKLAR YAPILABİLİR.

3.3- KAPALI VE AÇIK OYUNLAK, AÇIK VE KAPALI HÖRÖDÖRLER, KAT HOLLERİ, ÇATI ALANLARI VE BODRUM KATLARI İLE ORTAK ALANLAR EMSAL DAVİLİ DEĞİLDİR.

3.4- İMMARİ PROJEYE GÖRE UYGULANMA YAPILACAK OLUP, STÜDYO DAİRE, OFİS, OTEL VE REZİDANS KULLANIMLARINDA EMSAL HARİCİ OLMAK KAYDI İLE ORTAK ALAN OLARAK KULLANILMAK ÜZERİNE HER KATTA KAT BAŞIĞINDA YAPILABİLİR.

3.5- YAPILAR ÇERÇİME ALINDIĞI GİRİŞ YOLDAN KAT ALACAKLARDIR. BU BAKIMIN KUTULARI 4.00 METREDE TESSİS EDİLEBİLİR. ARAZİ DÜZLEMELERİNDE 3 METRELİK KAZI VE DOLGU YAPILABİLİR.

3.6- YAPILARLA SINIRLARI DİNDİRİLMİŞ MERKEZ, RAMP, ÇIĞ, KÖPRÜSÜ, VS. YAPILABİLİR.

3.7- PLANLAMA ALANINDA YAPILAN PROJELERİN İNDİRİLMESİNDE "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" ESASLARINA UYULACAKTIR.

3.8- GEREKLİ OLAN OTOPARK İHTİYACINI KARŞILAYABİLMEK İÇİN, PARSEL DİNRİNA 5 METREDEN FAZLA YAKLAŞIMAMAK SARTI İLE EMSAL DEĞERİNE DAHİL OLMADAN BODRUM KATLARI YER ALTI OTOPARKI OLARAK KULLANILABİLİR.

3.9- İMAR PLANI REVİZYON ÇALIŞMALARINA ESAS ANKARA VALİLİĞİ İL İTİTİ AÇIL DURUM MÜDÜRLÜĞÜNÜN 27/03/2010 GÜN VE 815 SAYILI YAZIYLA İTİHAZDEN ÇIKARILAN JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLAR DİKKATE ALINACAKTIR. JEOLÖJİK AÇIDAN ÖLİEM GEZERİKTİRİN YERLEŞİME ÖLİEM İ ALANLARINDA GEREKLİ ÖLİEMLER ALINMADAN UYGULANMA YAPILAMAZ. TÜM YAPILARDA AYRINTILI ZEMİN ETÜDÜ YAPILMADAN YAPILAMAZ.

3.10- PLANLAMA ALANI ETİMESGUT HAVVALAN MANA PLANININ 999 M. VE 1009 M. MANA KOTLARI ARASINDA KALDİNDİNCAN ALAN ÜZERİNDE İNŞAAT, TESSİS VE BİNA YAPILARIN TALİP EDİLMESİ HALİNDE MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞINDAN GÖRÜŞ ALINACAKTIR.

3.11- 2566 SAYILI ASKERİ YAKAŞ BÖLGELER VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNUNA UYULACAKTIR.

3.12- BU PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE VE İLGİLİ DİĞER MENZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

* 7221 SAYILI KANUNIN 13. MADDESİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNA EKLENEN GEÇİCİ 20. MADDE DİKKATE ALINACAKTIR.

KONTROL TARİHİ
25.11.2020
MİM. H. ÇETİN
Nimet

25.11.2020
Hülya ÇETİN
Nimet

HAZIRLAYAN
24.11.2020
Funda GÜLEÇ YAĞCIOĞLU
Şehir Plancısı

İMAR DUR. BÜRO SOR. V
Şehir Plancısı

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.
ÜST SOR.
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD.
ŞEHİR PLANLAMA BÖLÜMÜ

A- İmar Yönetmeliği 55-(15). maddesine göre Ruhsat taleplerinde sunulacak onaylı İmar Durum Belgesinin geçerliliği plan ve mevzuatta herhangi bir değişiklik olmadıkça devam eder.
B- APLİKASYONSUZ İmar Durumu Belgesi ile Proje onayı yapılamaz.

3.6. Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar III.48-1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği” doğrultusunda incelenmiş olup; Tebliğin “Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar” başlıklı 22. Maddesinin c) bendinde belirtildiği üzere “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır.” belirtilmiş olup değerleme konusu taşınmazlar üzerinde bulunan ipotekler nedeniyle GYO portföyüne alınamayacağı kanaatine varılmıştır. Ancak değerleme konusu taşınmazların satış aşamasında üzerinde yer alan ipoteklerin fekki sonrasında değerleme raporunun yenilenmesi önerilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıda bilgileri verilen ipotek kayıtları mevcuttur.

-Müşterek:TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine 1/0 dereceden 1300000000.00 TL bedelle 29.03.2024 tarih, 9488 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.

-B1 Blok 404 nolu bağımsız bölüm: VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI BANKASI A.Ş. lehine 2/0 dereceden 700000000.00 TL bedelle 27.06.2024 tarih, 17073 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.

3.7. Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Değerlemeye konu taşınmazlar Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde iken 29.03.2024 tarihinde TOTEM İŞ GÜVENLİĞİ EKİPMANLARI İNŞAAT TAAHHÜT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ'ne satış işleminden tescil edilmiştir.

Değerlemeye konu olan taşınmazlara ait Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun 25.01.2016 tarihli, 2016/06 sayılı kararıyla onaylanan 30.01.2016 tarihli 29609 sayılı Resmi Gazetede ilan edilen ‘Yapılaşma koşullarını belirleyen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği birlikte onaylanmıştır. 1/5000 ölçekli Nazım imar planı iptal edilmiş olup, 1/1000 ölçekli planın bu iptal kararından etkilenmediği ve geçerliliğini koruduğu Çankaya Belediyesi'nden temin edilen 22.12.2021 tarih ve E-53849070-115.01.06-266874 sayılı yazıdan anlaşılmaktadır.

3.8. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu olan taşınmazlara ait Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun 25.01.2016 tarihli, 2016/06 sayılı kararıyla onaylanan 30.01.2016 tarihli 29609 sayılı Resmi Gazetede ilan edilen ‘Yapılaşma koşullarını belirleyen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği birlikte onaylanmıştır. 1/5000 ölçekli Nazım imar planı iptal edilmiş olup, 1/1000 ölçekli planın bu iptal kararından etkilenmediği ve geçerliliğini koruduğu Çankaya Belediyesi'nden temin edilen 07.09.2021 tarih, E-53849070-115.01.06-172545 sayılı yazıdan anlaşılmaktadır.

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

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

Danıştay 6. Daire'sinin 26.09.2013 tarihli ve 2012/248 sayılı ara kararı; Değerlemeye konu olan taşınmaz alanlarına yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliklerinin onaylamasına ilişkin Özelleştirme Yüksek Kurulunun 08.02.2011 tarihli, 2011/08 sayılı

karanının şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırı olduğu ileri sürülerek iptali ve yürütmenin durdurulmasına oy birliğiyle karar verilmiştir.

Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun 25.01.2016 tarihli, 2016/06 sayılı kararıyla onaylanan 30.01.2016 tarihli 29609 sayılı Resmi Gazetede ilan edilen 'Yapılaşma koşullarını belirleyen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği birlikte onaylanmıştır. Danıştay 6. Daire'sinin, 07.11.2016 tarihli ve 2016/5955 sayılı kararı; ÖYK'nın 25.01.2016 tarih onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği işleminin iptali ve yürütmenin; aktarımı yapılan kararlarında belirtilen bazı hukuka aykırılıkların devam ettiği ve kararda belirtilen gerekçelerin gereği gibi yerine getirilmediği belirlendiğinden, şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına uygunluk bulunmadığı belirtilerek dava konusu işlemin yürütülmesinin durdurulmasına karar verilmiştir.

07.12.2016 tarihli ve 530/16-B1 ve B2; 531/16-A1 ve A2 sayılı yeni yapı ruhsatları düzenlenmiştir. 23.03.2017 tarihli Yapı Tatil Zaptı; Danıştay 6. Dairesinin 07.11.2016 tarih E:2016/5955 sayılı kararına yönelik inşaatın devam etmemesine yönelik karara istinaden yapı tatil zaptı tutulmuştur.

12.01.2018 tarihli mühür fekki ve mühürleme tutanakları; söz konusu inşaatların mahallinde tekrar yapılan kontrollerde ise inşaat faaliyetlerine devam edilmesi nedeniyle mühür fekki ve mühürleme düzenlenmiştir.

01.03.2018 tarih ve E.3148 sayılı görüş yazısına göre; 1/5000'lik plan iptal edilmiş olsa bile, 1/1000'lik plan idaresince ilga edilmedikçe veya yargı kararı ile iptal edilmedikçe yürürlükte kalacağı belirtilmektedir.

05.03.2018 tarihli ve 53847070-045.02 sayılı yazıda; Danıştay 6. Dairesinin 07.11.2016 sayılı kararının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine ait olduğu, 1/1000 ölçekli uygulama imar planının dava konusu yapılmadığı, dolayısıyla bu mahkeme kararına dayandırılarak bu inşaatın durdurulmasının yerinde olmadığı ve işlemlerin yeniden değerlendirme ve kaldırılması talep edilmiştir.

14.03.2018 tarihli ve E.13337 sayılı yazıda ise; Danıştay kararının yalnızca 1/5000'lik plana ilişkin olduğunun söz konusu kararın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının değişikliğini ve plana dayanılarak yapılan işlemleri kendiliğinden etkilemeyeceğinin ve 1/1000'lik Uygulama İmar Planının kendiliğinden yürürlükten kalkmaması sebebiyle inşaat faaliyetine devam etmesinde hukuki açıdan herhangi bir sakınca olmadığının ve mühürlerin fek edilmesi istenmiştir.

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

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

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

ADA / PARSEL (BLOK)	VERİLİŞ AMACI	TARİH	NO	KAPSAMI
16124 / 5 (B1)	YENİ YAPI	7.12.2016	530/16-B1	OFİS VE İŞYERİ
16124 / 5 (B2)	YENİ YAPI	7.12.2016	530/16-B2	OFİS VE İŞYERİ
16124 / 5 (B1)	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	24.07.2020	43/20-B1	OFİS VE İŞYERİ
16124 / 5 (B2)	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	24.07.2020	43/20-B1	OFİS VE İŞYERİ
16124 / 5 (B1)	TADİLAT	20.04.2021	23/21-B1	OFİS VE İŞYERİ

ADA / PARSEL (BLOK)	VERİLİŞ AMACI	TARİH	NO	KAPSAMI
16124 / 5 (B2)	TADİLAT	20.04.2021	23/21-B2	TOPLANTI/ÇOK AMAÇLI SALONLAR - OFİS VE İŞYERİ
16124 / 5 (B1)	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	2.09.2021	67/21-B1	OFİS VE İŞYERİ
16124 / 5 (B2)	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	3.09.2021	67/21-B2	TOPLANTI/ÇOK AMAÇLI SALONLAR - OFİS VE İŞYERİ
16124 / 5 (B1)	TADİLAT	25.10.2023	84/23-B1	OTEL - OFİS VE İŞYERİ
16124 / 5 (B2)	TADİLAT	25.10.2023	84/23-B2	TOPLANTI/ÇOK AMAÇLI SALONLAR - OFİS VE İŞYERİ
16124 / 5 (B1)	*YKİB	4.11.2024	371	OTEL - OFİS VE İŞYERİ
16124 / 5 (B2)	*YKİB	4.11.2024	372	TOPLANTI/ÇOK AMAÇLI SALONLAR - OFİS VE İŞYERİ

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

Değerleme konusu taşınmaz için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Aşağıdaki tabloda proje genelinde yapılan tadilatlar sonucu oluşan alan ve hacim bilgileri yer almaktadır. Tadilat ruhsatları eki mimari projeler onaylanmış olup mimari projeler ve güncel bağımsız bölümler tapuya tescil edilmiş olup B1 ve B2 blokları kat mülkiyeti tesisi kurulmuştur. Detaylı tablo rapor ekinde verilmiştir.

Ada / Parsel (Blok)	Veriliş Amacı	Tarih	No	Kapsamı	Ünite Sayısı	Ünite Alanı (M²)	Ortak Alan (M²)	Toplam Alan (M²)
16124 / 5 (B1)	Yeni Yapı	7.12.2016	530/16-B1	Ofis Ve İşyeri	475	32.284,76	51.180,52	83.465,28
16124 / 5 (B2)	Yeni Yapı	7.12.2016	530/16-B2	Ofis Ve İşyeri	30	8.423,66	14.379,05	22.802,71
16124 / 5 (B1)	İsim Değişikliği	24.07.2020	43/20-B1	Ofis Ve İşyeri	475	32.284,76	51.180,52	83.465,28
16124 / 5 (B2)	İsim Değişikliği	24.07.2020	43/20-B1	Ofis Ve İşyeri	30	8.423,66	14.379,05	22.802,71
16124 / 5 (B1)	Tadilat	20.04.2021	23/21-B1	Ofis Ve İşyeri	461	32.635,02	51.584,83	84.219,85
16124 / 5 (B2)	Tadilat	20.04.2021	23/21-B2	Toplantı/Çok Amaçlı Salonlar - Ofis Ve İşyeri	26	11.537,56	15.633,94	27.171,50
16124 / 5 (B1)	İsim Değişikliği	2.09.2021	67/21-B1	Ofis Ve İşyeri	461	32.635,02	51.584,83	84.219,85
16124 / 5 (B2)	İsim Değişikliği	3.09.2021	67/21-B2	Toplantı/Çok Amaçlı Salonlar - Ofis Ve İşyeri	26	11.537,56	15.633,94	27.171,50
16124 / 5 (B1)	Tadilat	25.10.2023	84/23-B1	Otel - Ofis Ve İşyeri	405	34.945,27	50.287,39	85.232,66
16124 / 5 (B2)	Tadilat	25.10.2023	84/23-B2	Toplantı/Çok Amaçlı Salonlar - Ofis Ve İşyeri	30	10.655,56	14.467,27	25.122,83
16124 / 5 (B1)	*Ykib	4.11.2024	371	Otel - Ofis Ve İşyeri	405	34.945,27	50.287,39	85.232,66
16124 / 5 (B2)	*Ykib	4.11.2024	372	Toplantı/Çok Amaçlı Salonlar - Ofis Ve İşyeri	30	10.655,56	14.467,27	25.122,83

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

3.12. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların yapı denetimi Huzur Mah. 1108 Cad. G Blok Sitesi Doğan Kent Sitesi Blok No 6G İç Kapı No 12 Çankaya ANKARA adresinde yer alan Grup Yapı Denetim Tic. Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

3.13. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerleme çalışmasında, konu taşınmazlardan B1-404 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın değer tespiti için “Maliyet Yaklaşımı”; B1-404 bağımsız bölümün shell&core vaziyetinde projenin net bugünkü değerinin tespitinde ise “Gelirlerin İndirgenmesi (İndirgenmiş Nakit Akış Tablosu); B2-30 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın değer tespiti için ise bugün satılması halindeki hasılat değerinin tespitinde “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” kullanılmıştır. Çalışma yapılan tüm yöntemlerde de taşınmazların yasal izinleri alınmış tapuda tescili yapılmış mimari projeye göre değerlendirilmiştir.

3.14. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar için alınmış enerji kimlik belgesi bilgileri;

- **B1 BLOK:** Numarası: Y22066F3F267E -- Veriliş Tarihi: 06.12.2023 – Performans Sınıfı: B
- **B2 BLOK:** Numarası: Y24069CCF15F7 -- Veriliş Tarihi: 06.12.2023 – Performans Sınıfı: B

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

4.1.1. Ankara İli



Ankara Türkiye'nin başkenti olan şehirdir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Ankara'nın 13 Ekim 1923'te başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin

topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır.

Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır.

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

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

4.1.2. Nüfus ve Demografik Yapı

Yıl	Ankara Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	5.803.482	2.860.361	2.943.121
2022	5.782.285	2.856.479	2.925.806
2021	5.747.325	2.843.409	2.903.916
2020	5.663.322	2.805.877	2.857.445
2019	5.639.076	2.793.850	2.845.226

4.1.3. Çankaya İlçesi



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

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

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

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

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

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

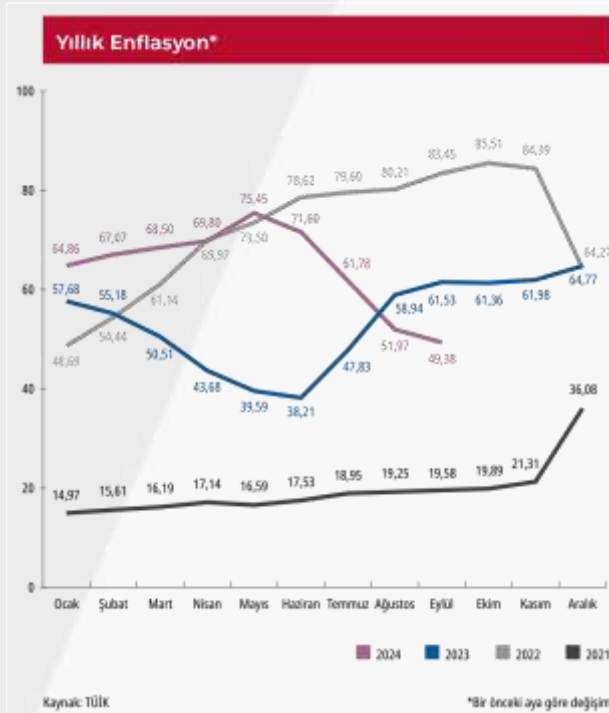
2024 yılının ilk yarısında küresel ekonomide ağırlıklı olarak enflasyon ve buna karşı önlemler gündeme gelmiştir. Enflasyonu önlemek için merkez bankalarının para politikalarını sıkı tutmaya devam ettikleri gözlenmiştir. Ancak üçüncü çeyrek itibarıyla, büyüme ve istihdam ile ilgili yaşanan sorunların artması, ekonomileri tedirgin etmeye başlamıştır. Enflasyonda sağlanan kontrol, parasal gevşeme adımlarının hayata geçirilmesi için zemin oluşturmuştur. Dünyanın önde gelen merkez bankaları büyüme ve istihdam ile enflasyon dengesini kurmak ve zamanında gevşemeye geçmek için istekli görünmektedir.

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	26.545.722	310.940	1.130.009	13.236	5,10	23,49
2024*	9.949.792		308.158		2,50	32,29

Kaynak: TÜİK

*2024 yılı 2. Çeyrek verisidir.

Fed (ABD Merkez Bankası) uyguladığı para politikaları ile ABD ekonomisinde “yumuşak iniş” senaryosunu hayata geçirmiş görünmektedir. Piyasa bu yıl içinde Fed’in kısmi bir gevşeme yapmasını da beklemektedir. Eylül ayında yapılacak Fed toplantısında büyük olasılıkla faiz indirimine gidilip enflasyon ve büyüme konusunda bir patika kamuoyu ile paylaşılacaktır. Diğer yandan ABD’de Kasım ayında yapılacak başkanlık seçimleri ve buna bağlı olası iktisat politikalarında değişiklikler, Fed’in 2025 projeksiyonlarını farklılaştırma potansiyeline de sahiptir. Trump’un başkan seçilmesi durumunda yoğun bir korumacılık ve ABD içinde vergi indirimine gidecek olması beklentisi para politikalarının yönünü değiştirebilecektir. Özellikle 2025 yılının ilk yarısı Fed’in uygulayacağı para politikaları açısından kritik bir öneme sahip olacaktır. Makul bir gevşeme ile daha alışagelmış maliye politikalarının uygulanması durumunda küresel sermaye akımlarının artışı ve risk iştahının yükseldiği bir süreç yaşanabilir.

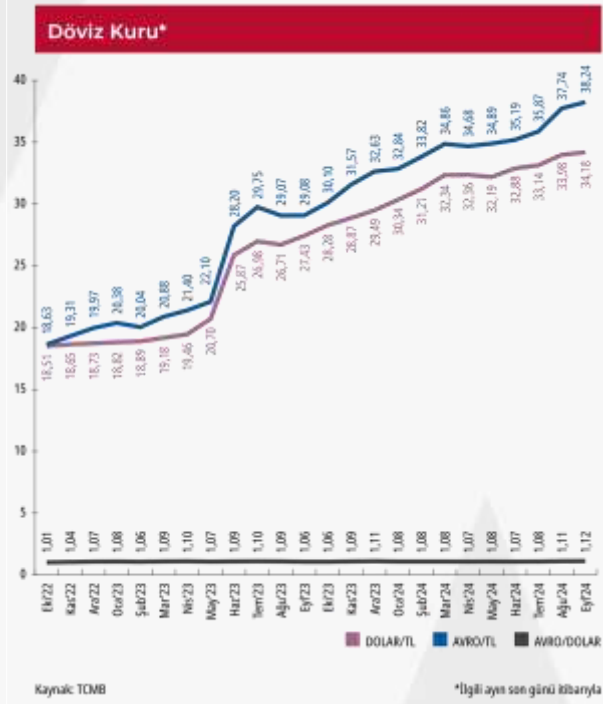


ECB (Avrupa Merkez Bankası) cephesinde ise Euro Bölgesinde görülen büyüme sorunları ve ekonomik durgunluk ile mücadele etmektedir. Genel ekonomik yapı içinde durgunluk enflasyondan daha önemli bir hal almaya başlamıştır. Bu nedenle Haziran ayında faiz indirimine gitmiş süreci takip edeceğini ifade etmiştir. Almanya, Fransa gibi AB ekonomisinin önemli itici gücü konumundaki ülkelerde yaşanan ekonomik sorunlar diğer birlik ülkelerinde de görülmeye başlanmıştır. Yılın ikinci yarısı itibarıyla ECB daha hızlı bir parasal gevşeme politikasına yönelik mesajlar vermeye başlamıştır. Uzakdoğu’da durum biraz daha farklı görünmektedir. Özellikle Çin Merkez Bankası sorun yaşanan inşaat ve gayrimenkul sektörünü desteklemek için ciddi bir çaba sarf ederken diğer yandan alışlagelmışin altında olan büyüme rakamlarını iyileştirmeye çalışmaktadır. Japonya da ise son aylarda hızlı değer kaybı yaşayan para birimlerini

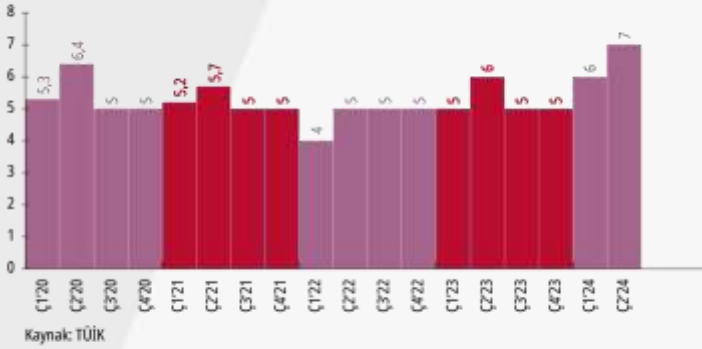
desteklemek ve deflasyonist eğilime girmemek için uygulanan politikalar gözlenmektedir. BOJ’un (Japon Merkez Bankası) para biriminin değer kaybını ve oynaklığını azaltmak için mart ayında faiz artırımına gitmiş ardından Temmuz ayında da benzer uygulamayı hayata geçirmiştir. BOJ’un bu tip bir sıkılaştırma adımı artmasındaki neden ise; zayıflayan para birimi yeni tekrar güçlendirmek ve tüketicilerin gıda ve enerji maliyetlerini düşürmek için mali politikada normalleşme sürecini teşvik etmek olarak açıklanmıştır.

Japon Yeni maliyetlerinin faiz artırımı nedeniyle yükselmesi küresel ekonomide carry trade (taşıma fonlaması ticareti) dalgalanmasına neden olmuştur. Japon Yeni cinsinden borçlanıp diğer ülke para birimleri ve finansal varlıklarına yatırım yapan fonların yarattığı dalgalanma dünyadaki varlık fiyatlarını negatif etkilemiştir. Ancak BOJ'un faiz artırımına devam edeceğine dair verdiği mesajlar küresel ekonomide bir risk unsuru oluşturmaktadır.

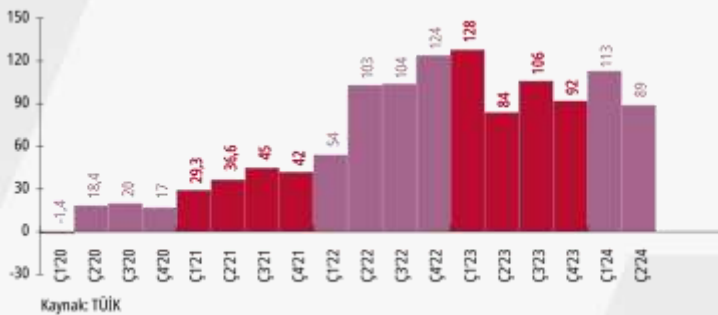
Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte dış kaynağa ulaşma maliyeti, ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşısı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır.



Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



Çeyrek Bazda Büyüme (%)



Yılın son çeyreğine doğru daha yoğun yaşanması beklenen parasal gevşeme eğilimi gelişmekte olan ülkeler açısından pozitif değerlendirilebilir. Bu yolla artacak portföy girişleri ve sıcak para kısmı olarak bu tip ülkelerin kaynak ihtiyaçlarını daha ucuza karşılamasını sağlayacaktır.

2024 yılının dokuz aylık bölümü geçtiğimiz seneden gelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da arttığı bir süreç olmuştur. Doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan olumsuz gelişmeler, savaşın yayılması, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, uluslararası ticareti de negatif

etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olmaya başlamıştır. İnsani olarak da ciddi bir olumsuzluğa işaret eden savaşlar ekonomik olarak da pek çok faaliyeti olumsuz etkilemektedir.

Dünya ekonomisinde hareketlenmede toparlanma 2024'ün üçüncü çeyreğinde duraksarken, ülkeler bazında ayrışma sürmektedir. Haziran ayında 50,8 seviyesinde olan küresel imalat satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül'de 48,8'e gerileyerek daralma bölgesine geçmiştir. Hizmet PMI ise Haziran ayındaki 52,9 seviyesinden sınırlı bir gerileme göstermiş ve daha dirençli bir tablo çizmiştir. Ağustos ayı başında, teknoloji şirketlerinin beklenti altında kalan bilanço verileri, küresel büyümeye yönelik kaygıların artması ve özellikle Japon Yeni'nde görülen hızlı değer kazancı nedeniyle küresel finansal piyasalarda oynaklık artarken, risk iştahı gerilemiştir. ABD Merkez Bankası (FED) Eylül ayındaki toplantısında faiz indirimlerine 50 baz puanlık bir indirimle başlarken, Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Haziran ayından sonra Eylül toplantısında 25 baz puanlık indirimle gitmiştir. FED başta olmak üzere belli başlı merkez bankalarının faiz indirimleri ile Eylül ayı sonunda Çin'de açıklanan geniş kapsamlı ekonomik destek paketinin etkisiyle küresel risk iştahı bir miktar toparlanmıştır. Bu son gelişmeler metaller başta olmak üzere emtia fiyatlarını desteklemektedir. Öte yandan, son dönemde artan jeopolitik riskler enerji fiyatları üzerinde artış yönündeki riskleri beslemektedir.

İnşaat Maliyet Endeksi Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)			
AĞUSTOS	Endeks	Aralık ayına göre	Aynı aya göre
2020	216	13	13
2021	307	28	42
2022	667	65	117
2023	1.110	54	66
2024	1.572	31	42

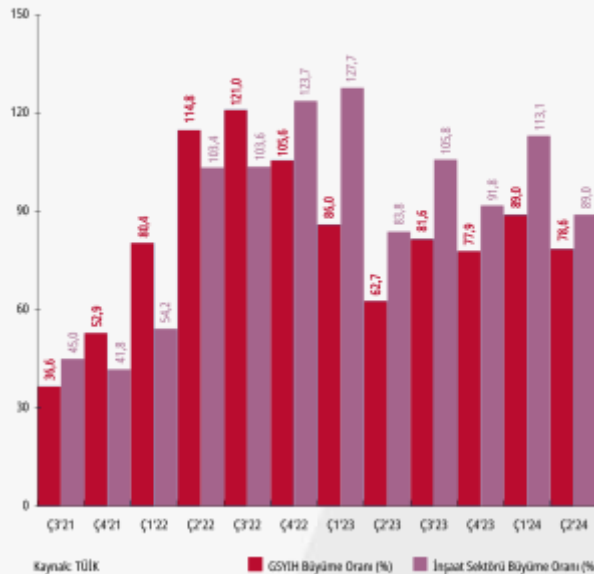
Kaynak: TÜİK

İnşaat Maliyet Endeksi Maliyet Gruplarına Göre Değişim			
AĞUSTOS	Endeks (İnşaat)	Malzeme (İnşaat)	İşçilik (İnşaat)
2020	216	207	237
2021	307	315	289
2022	667	724	531
2023	1.110	1.102	1.132
2024	1.572	1.487	1.775

Kaynak: TÜİK

Türkiye ekonomisi 2024'ün ikinci çeyreğinde yavaşlama kaydetmiştir. 2024 ikinci çeyrek Gayri Safi Yurtiçi Hasıla'ya (GSYH) harcamalar tarafında özel sektör tüketiminden gelen katkı azalırken, net dış talebin pozitif katkısı sürmüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,1 artarken, yıllık bazda büyümesi %2,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH 2024'ün ikinci çeyreğinde 1 trilyon 201,6 milyar dolar olmuştur. Yurtiçinde 2024'ün üçüncü çeyreğine yönelik öncü veriler ekonomik aktivitede yavaşlamanın sürdüğüne işaret etmektedir.

İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)*



Kaynak: TÜİK

*2024 yılı 2. Çeyrek verisidir.

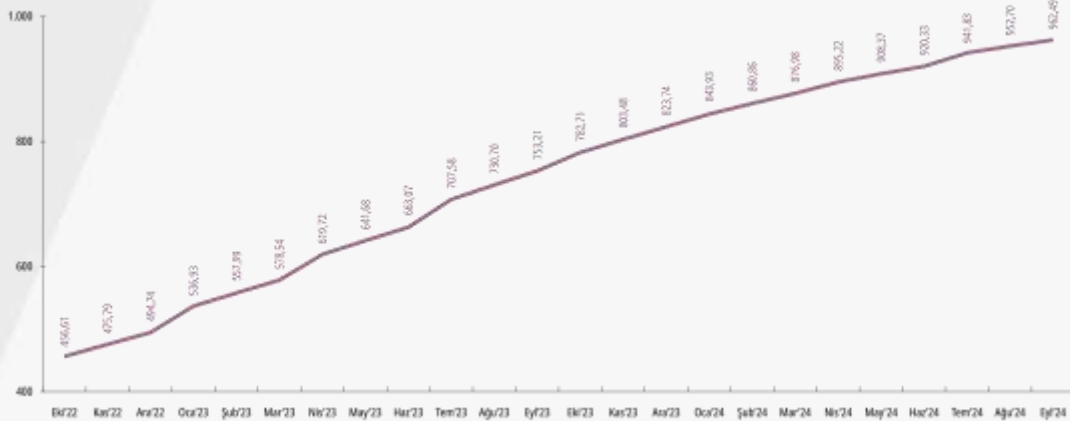
TİCARİ PİYASA ANALİZİ

2024 yılının ikinci çeyreğinde birincil ofis kiralari 42 ABD Doları olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla Dolar bazında %13,5 oranında artış göstermiştir. Aynı zamanda TL bazında ise %77,3 artışla 1.357 TL'ye ulaşmış ve Haziran ayı enflasyonu olan %71,60'ın üzerinde bir yükseliş göstermiştir. Son sekiz yılın en yüksek seviyesine yükselen birincil ofis kiralari en son 2016 yılında bu seviyede kaydedilmişti.



2024 yılının ilk yarısında İstanbul ofis pazarında genel arz bazı, ofislerin ofis alanlarının bir kısmının fonksiyon değiştirmesi sebebiyle 7,12 milyon m²'ye düşmüştür. Yılın ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı ise 90.721 m² iken, ikinci çeyrekte 47.876 m² kaydedilmiştir. Böylece yılın ilk yarısında gerçekleşen kiralama işlemi toplamı 138.597 m²'ye ulaşmıştır. Bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla ise metrekare bazında %32,9 artış yaşanırken, adet bazında %19,4 düşüş kaydedilmiştir. İnşaat maliyetlerindeki artış nedeniyle ofis arzına yeni yatırımlar yapılmaması ve talebin yüksek seyretmesi, birincil kiralarda yukarı yönlü baskının devam etmesine yol açmaktadır. İlk yarıyılı, metrekare bazında anlaşmaların, %48,5'i Merkezi İş Alanı'nda (MİA) gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla artış kaydedilmiştir. MİA dışındaki işlemlerin %23,2'si Anadolu yakasında, %28,3'ü ise Avrupa yakasında gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla sadece Anadolu yakasındaki işlemlerde %37 oranında düşüş yaşanmıştır. Ayrıca, 2024 yılının ilk yarısında boşluk oranı %10,89'dan %10,30'a düşüş kaydetmiştir. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir. Nitelikli A sınıfı ofislere olan talebin artmasıyla birlikte, MİA'da boşluk oranları önemli ölçüde azalmıştır. Boşluk oranlarındaki bu düşüş ve sınırlı arz, ABD\$ bazında birincil kiralarda bu çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %13,5 oranında artmasına yol açmıştır. Orta vadede sınırlı arz ve yüksek talep sebebiyle yükselen birincil kiralara bağlı olarak orta-uzun vadede özellikle MİA'daki talebin yavaşlaması ve birincil kira oranlarındaki yukarı yönlü baskının azalması beklenmektedir.

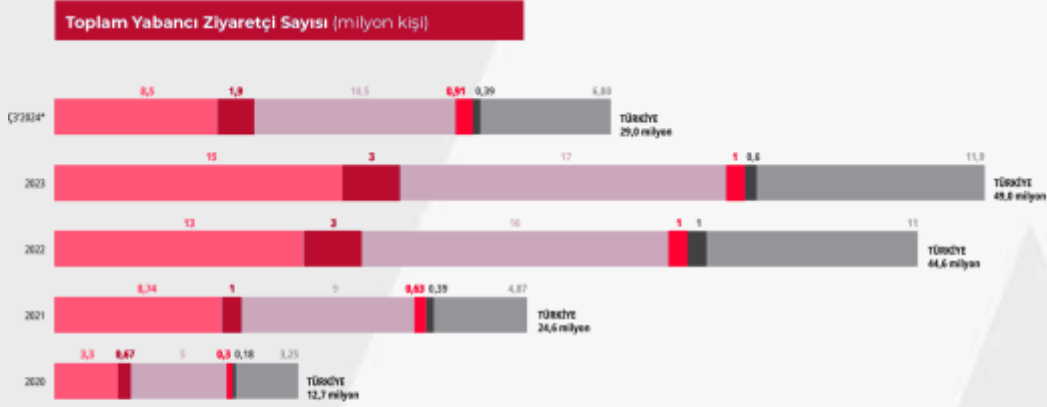
Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi



2024 Yılı 2. Çeyreğinde genel arz 7,12 milyon m² olup bir önceki çeyreğe göre düşüş yaşadı. İstanbul genelinde bu çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama işlemi 47,876 bin m² , bir önceki çeyreğe göre %49,3, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %27,75 düşüş gösterdi. Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2024 Eylül sonu itibarıyla 962,49 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 209,28 puan artış gösterirken yıllık bazda %27,8 artış gösterdi.

TURİSTİK İŞLETMELER PİYASA ANALİZİ

2024 yılının Ocak-Temmuz döneminde Türkiye'ye gelen 29 milyon yabancı turistin %36,2'si İstanbul'a, %29,3'ü Antalya'ya, %6,6'sı Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %3,1 ve %1,3'lük paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %8,21 artış görülmüştür. 2024 yılı Ocak- Temmuz ayı itibarıyla Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %71,09'dur.



İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis Sayısı

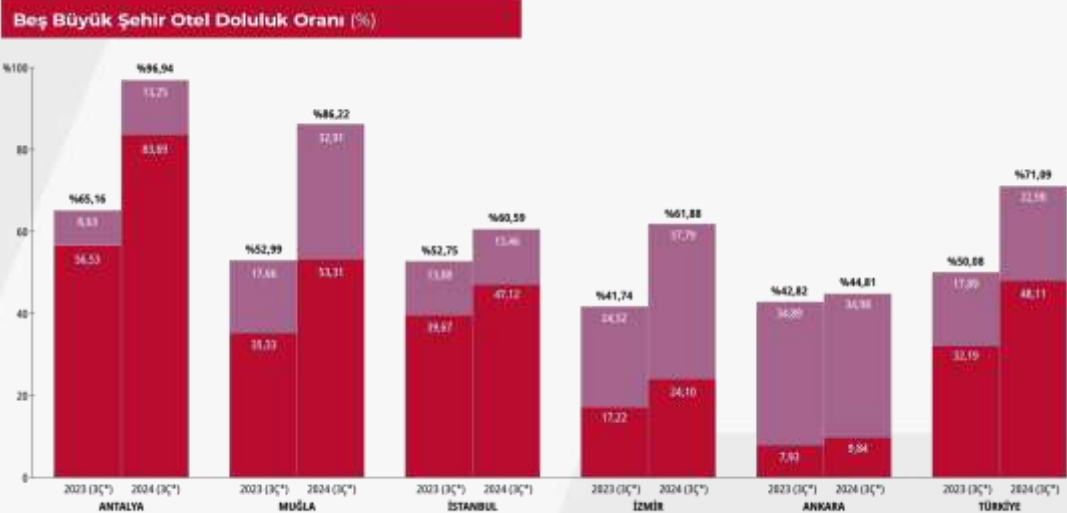
	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı
ANTALYA	2.563	288.992	84	14.849
MUĞLA	2.712	196.546	75	8.811
İSTANBUL	3.047	124.562	110	10.911
İZMİR	1.795	42.151	66	6.050
ANKARA	370	21.759	14	1.301
DİĞER	10.475	293.822	382	34.658
TÜRKİYE	20.962	877.832	731	76.590

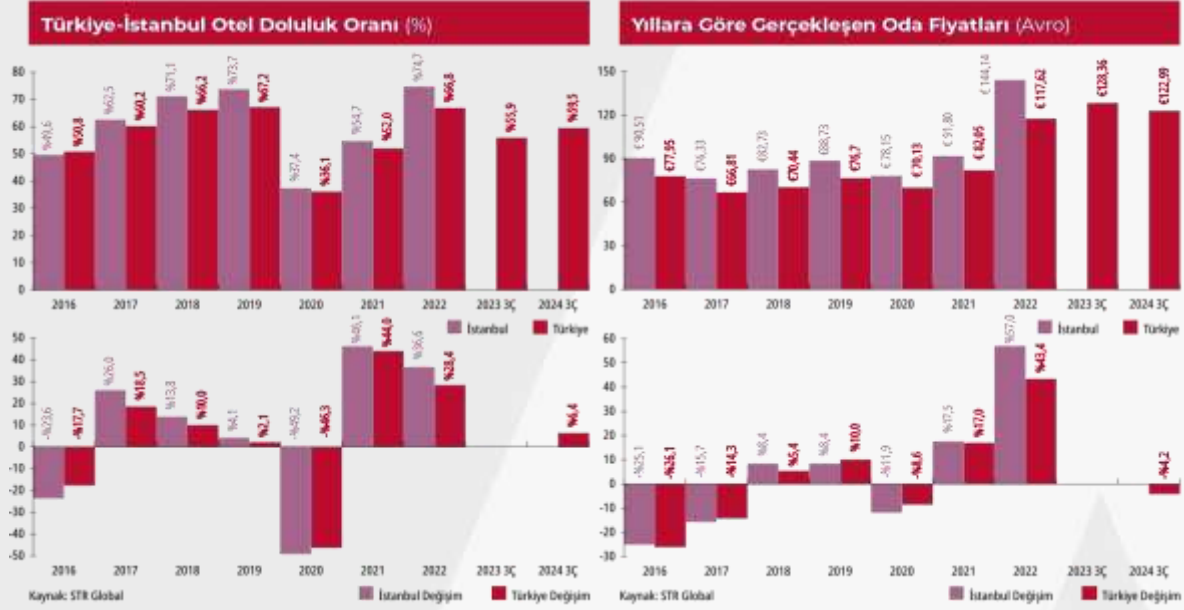
Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

Toplam Turist ve Harcamalar

	Toplam Yabancı Turist	Kişi Başı Harcama (Dolar)
Ç3'21	11.457.951	773
Ç4'21	7.511.828	809
Ç1'22	4.943.964	841
Ç2'22	10.382.068	792
Ç3'22	18.626.003	826
Ç4'22	10.389.487	927
Ç1'23	6.509.234	1.057
Ç2'23	12.319.348	901
Ç3'23	19.748.776	856
Ç4'23	10.777.609	966
Ç1'24	7.067.996	982
Ç2'24	13.682.209	914

Kaynak: TÜRK





4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler

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

4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

- B1 Blok 404 no.lu bağımsız bölüm üzerinde ipotek kayıtlarının bulunması
- Otel'in shell&core vaziyette olup, fit-out işlemleri gerçekleştirilme ihtiyacının bulunması

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

16124 ada 5 parsel;

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı 16124 ada 5 parsel 9.350 m² yüz ölçüme sahiptir. Yapılmakta olan bloklar güncel kat irtifakı ruhsat ve eki mimari projesine göre B1 ve B2 blok olarak projelendirilmiştir.

B1 blok 10 bodrum+zemin+24 normal kat olmak üzere toplam 35 katlıdır. Bloкта güncel kat irtifakı projesine göre 405 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup bunların 1 adedi otel, 401 adedi ofis diğer 3 adedi dükkan niteliklidir.

B2 blok 10 bodrum+zemin kat olmak üzere toplam 11 katlıdır. Bloкта güncel kat irtifakı projesine göre 30 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup 7 adedi dükkan, 22 adedi ofis diğer 1 adedi Çok Amaçlı Salon niteliklidir.

4.4.1. Proje Bilgileri:

16124 ADA 5 PARSEL NİTELİKLER (B BLOKLAR)				
NİTELİK	ADET	BRÜT ALANI (m ²)	KENDİNE AİT ORTAK ALANI (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)
OFİS	423	35.072,83	20.961,97	56.034,80
DÜKKAN	10	2.135,51	987,49	3.123,00
OTEL	1	6.613,84	1.131,36	7.745,20
ÇOK AMAÇLI SALON	1	2.187,91	916,09	3.104,00
ORTAK ALAN	0	-	-	40.348,49
TOPLAM	435	46.010,09	23.996,91	110.355,49

4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz mevcut durum itibarıyla mimari projesine uygun inşa edilmiştir.

4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar için mimari projeler onaylanmış, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi alınmış durumdadır. Yeniden ruhsat almasını gerektiren herhangi bir uygulama bulunmamaktadır.

4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlardan B2-30 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz, 5. ve 6. bodrum kat, çok amaçlı salon, olarak B1-404 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz 6. 4. 3. 2. ve 1. bodrum katları otel nitelikli olup Shell&Core şeklindedir.

BÖLÜM 5

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1. Güncel Değerleme Teknikleri

5.1.1. Maliyet Yöntemi

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

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

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

5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

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

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

5.1.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

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

5.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında konu taşınmazların değerine ulaşmak için; bağımsız bölümlerin mevcut durumu maliyet yöntemi ve pazar yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) yöntemlerine göre belirlenmiştir. Mevcut kat mülkiyeti kurulan B2 blokta yer alan 30 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın bugün satılması halindeki değeri “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” yöntemine göre belirlenmiştir. Mevcut kat mülkiyeti kurulan B1 blokta yer alan 404 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz için maliyet yaklaşımı ve net bugünkü değeri için Gelirlerin İndirgenmesi (İndirgenmiş Nakit Akış Tablosu) yaklaşımı kullanılmıştır.

5.3.1. Maliyet Yöntemi

Konu taşınmazdan B1 blok da yer alan 404 bağımsız bölüm numaralı otel nitelikli taşınmazın yapı kullanma izin belgesi aldığı ve yerinde yapılan incelemelerinde ise taşınmazın Shel&Core şeklinde olduğu tespit edilmiş olup bu veriler ışığında maliyet yöntemi ile değeri hesaplanmıştır.

5.3.2. Arsa Emsalleri

SATILIK ARSA ÖRNEKLERİ					
Emsal	Açıklama	İlgili Kişi/Kurum- Telefon	Yüzölçümü (m ²)	Satış Değeri (TL)	Satışa Esas Birim Değer (TL/m ²)
Emsal 1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 7.500,00 m ² yüzölçüme sahip olduğu beyan edilen, Ticaret imarlı, KAKS:2.00, Yençok: 18 kat yapılaşma şartlarına sahip arsanın 65,00 m ² hissesi 5.250.000,00 ₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (312) 500 06 86	65,00	5.250.000,00	80.769,23
Emsal 2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 10.295,00 m ² yüzölçüme sahip olduğu beyan edilen, Ticaret imarlı, KAKS:1.50, Yençok: 18 kat yapılaşma şartlarına sahip arsa 710.000.000,00 ₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (212) 325 28 00	10.295,00	710.000.000,00	68.965,52
Emsal 3	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 1.155,00 m ² yüzölçüme sahip olduğu beyan edilen, Ticaret-Konut imarlı, KAKS 1.50 Yençok: 15 kat yapılaşma şartlarına sahip arsa 55.750.000,00 ₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (542) 426 65 69	1.155,00	55.750.000,00	48.268,40
Emsal 4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 375,00 m ² yüzölçüme sahip olduğu beyan edilen, Konut imarlı, KAKS:1.00, Yençok: 5 kat yapılaşma şartlarına sahip arsanın 16.800.000,00 ₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (312) 235 15 17	375,00	16.800.000,00	44.800,00
Emsal 5	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan, 1.000,00 m ² yüzölçüme sahip olduğu beyan edilen, Turizm-Ticaret imarlı, KAKS:1.00, Yençok: 15 kat yapılaşma şartlarına sahip arsa 50.000.000,00 ₺ bedelle emlak ofisinden satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (530) 798 64 36	1.000,00	50.000.000,00	50.000,00
Görüş 1	Bölge emlakçısı ile yapılan görüşmede konu taşınmazın bulunduğu bölgede yüksek kat imarlı, emsal 2.00-2.30 imarlı arsaların 67.000-70.0000-TL/m ² birim fiyattan satış görebileceği beyanı alınmıştır.	Emlak Ofisi 0 (536) 747 70 77			
Görüş 2	Bölge emlakçısı ile yapılan görüşmede konu taşınmazın bulunduğu bölgede yüksek kat imarlı, emsal 2.00-2.30 imarlı arsaların 60.000-65.000-TL/m ² birim fiyattan satış görebileceği beyanı alınmıştır.	Emlak Ofisi 0 (505) 314 03 76			

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların arsa fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli satılık arsa nitelikli taşınmaz m² birim değerlerinin **44.800,00 TL/m² – 80.769,23 TL/m²** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK ARSA EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU					
Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	Örnek 5
Yüzölçümü (m ²)	65,00	10.295,00	1.155,00	375,00	1.000,00
İstenen Satış Fiyatı (TL)	5.250.000,00	710.000.000,00	55.750.000,00	16.800.000,00	50.000.000,00
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	80.769,23	68.965,52	48.268,40	44.800,00	50.000,00
Öngörülen Pazarlık Oranı	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Alan Düzeltme Katsayısı	-5%	0%	0%	-5%	0%
İmar Durumu Düzeltme Katsayısı	0%	5%	20%	30%	10%
Mülkiyet Hakkı Düzeltme Katsayısı	20%	10%	20%	0%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	-10%	10%	30%	30%	30%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	80.769,23	82.758,62	79.642,86	67.200,00	67.500,00
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)					75.574,14

Emsal düzeltme tablosuna ve bölge emlak uzmanlarında alınan görüşlere istinaden değerlendirme konusu taşınmazın arsa payı birim m² değeri **75.000,00 TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

Ada-Parsel	(*) Arsa Alanı, m ²	Arsa Birim m ² Değeri TL	Toplam Arsa Değeri TL
16124 ada 5 parsel	1.021,15	75.000,00	76.586.250,00
Toplam Arsa Değeri			76.586.250,00

(*) (B1-404 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın arsa payına göre hesaplanmıştır.)

5.3.3. Maliyet Yöntemine Göre Değer Analizi (B1-404 B.B. No.lu Taşınmaz)

Değerlemeye konu olan taşınmazın yerinde yapılan incelemelerine göre yüklenici sözleşmesi kapsamında inşaatın tamamlandığı ve Shell&Core aşamada teslim edilecek vaziyette olduğu tespit edilmiştir. B1-404 bağımsız bölüm numaralı otel nitelikli taşınmaz shell&core teslim edileceğinden birim maliyetlerinde bu durum göz önünde bulundurulmuştur. Otel nitelikli taşınmaz için olası inşaat, işçilik, tefrişat, yasal izinler, yardımcı unsurlar, ısıtma-soğutma istemleri vb. unsur maliyetleri göz önünde bulundurulmamıştır. Otelin işleme uygun hale getirilmesi sonrasında raporun yenilenmesi önerilmektedir.

Projede;

- Otel alanları için birim maliyeti **53.000,00 TL/m²**
- Ortak alanlar için birim maliyeti **31.000,00 TL/m²** olarak belirlenmiştir.

ÜST YAPI MALİYETLERİ			
	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Maliyet (TL)
Otel Alanları Maliyeti	6.613,84	53.000,00	350.533.520,00
Ortak Alanlar Maliyeti	1.131,36	31.000,00	35.072.160,00
Toplam Üst Yapı Maliyeti	7.745,20		385.605.680,00

Yapılan hesaplamalara göre **7.745,20 m²** yapı alanı toplam yapı inşaat maliyeti **385.605.680,00 TL** olarak hesaplanmıştır.

Üst Yapı Maliyetine ek olarak alt yapı maliyetlerine ait tablo aşağıda verilmiş olup üst yapı maliyetleri toplam maliyetin %80'ini, alt yapı maliyetleri ise %20'sini oluşturacağı öngörülmüştür.

ALT YAPI MALİYETLERİ			
	Toplam Maliyete oranı	Alan	Toplam Maliyet (TL)
Toplam Üst Yapı Maliyeti	80%		385.605.680,00
PROJE	5%	1.021,15	24.100.355,00
KAZI VE HAFRİYAT	6%	1.021,15	28.920.426,00
ÇEVRE DÜZENLEMELERİ	7%	1.021,15	33.740.497,00
SATIŞ VE PAZARLAMA	2%	1.021,15	9.640.142,00
TOPLAM ALT+ÜST YAPI MALİYETİ	100%	1.021,15	482.007.100,00

Maliyet Yönetimine Göre Arsa+Yapı Değeri (TL)	558.593.350,00
---	----------------

B1-404 bağımsız bölüm numaralı otel nitelikli taşınmazın olası inşaat, işçilik, tefrişat, yasal izinler, yardımcı unsurlar, ısıtma-soğutma istemleri vb. unsur maliyetleri hariç olarak değeri **558.593.350,00 TL** olarak hesaplanmıştır.

5.3.4. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi (B1-404 B.B. No.lu bağımsız bölüm)

Bu yöntem ile taşınmazın değerlendirme çalışması yapılırken aşağıdaki hususlar kabul edilmiştir.

- Bir yıl 365 gün olarak alınmıştır.
- Tesisin “tam pansiyon” sistemi ile çalışacağı ve tesis içerisindeki ortak alanlardaki bazı sosyal aktiviteler bu sisteme dahil edileceği varsayılmıştır.
- Tesis 10 sene işletilmiş, birinci seneden sonraki 10 yıl stabil yıl olarak tabloya yansıtılmıştır.
- Çankaya ilçesinde yapılan araştırmalar ve tesiste yapılan incelemeler sonucunda tesisin yıl içerisinde 365 gün faaliyet göstermesi baz alınarak yıllık doluluk oranının %75 ile %80 olacağı varsayılmıştır.
- Yıllık oda satış değerleri artışları enflasyon oranı kullanılarak yıllık olarak arttırılmıştır.
- 10. Yıl sonunda, elde edilen gelir karşılığında tesisin satılacağı öngörülmüştür.
- İndirgeme oranı %8,00 yıllık fiyat artış oranı %5 alınmıştır.
- Tablolarda kullanılan para birimi USD’dir.
- Bu yöntemle göre değerlendirme çalışması tesisin kullanıma hazır ve faal olduğu varsayılmıştır.

5.3.4.1 Oda Fiyat ve Doluluk Örnekleri

ODA FİYAT VE DOLULUK ÖRNEKLERİ					
EMSALLER	AÇIKLAMA	OTEL ADI	ODA BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	GECELİK ODA FİYATI (TL/Gün)	DOLULUK ORANI (%)
Emsal 1	Balgat Semtinde 5 yıldızlı Point Hotel’de 25 m ² büyüklüğünde standart odanın 1 gecelik fiyatıdır.	Point Hotel Ankara	25,00	5.925,00	70,00
Emsal 2	Çukurambar mahallesinde 5 yıldızlı Holiday Inn Ankara’da 30 m ² büyüklüğünde standart odanın 1 gecelik fiyatıdır.	Holiday Inn Ankara	30,00	6.250,00	85,00
Emsal 3	Söğütözü Semtinde 5 yıldızlı Wyndham Ankara’da 25 m ² büyüklüğünde standart odanın 1 gecelik fiyatıdır.	Wyndham Ankara	25,00	6.320,00	80,00
Emsal 4	Balgat Semtinde 5 yıldızlı Mövenpick Ankara’da 28 m ² büyüklüğünde standart odanın 1 gecelik fiyatıdır.	Mövenpick Ankara	28,00	6.150,00	80,00

Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4
Oda Büyüklüğü (m ²)	25,00	30,00	25,00	28,00
Gecelik Oda Fiyatı (TL/Gün)	5.925,00	6.250,00	6.320,00	6.150,00
Otel Oda Birim Satış Fiyatı (TL/Gün/m ²)	237,00	208,33	252,80	219,64
Otel Kalite ve Yıldız Şerefiyesi	-5%	-5%	-5%	-5%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/Gün/m ²)	225,15	197,92	240,16	208,66
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/Gün/m ²)				217,97

Nakit Akım tablosu sonucunda Otelin yasal ve mevcut değeri;

**GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİNE GÖRE
İNDİRGENMİŞ TOPLAM OTEL DEĞERİ**

**19.711.785 USD
694.250.000 TRY**

*23.12.2024 TCMB Gösterge Niteliğindeki Merkez Bankası Kurlarına göre 1,00 \$ = 35,22 ₺ baz alınmıştır.

Kabul Edilen Sabit Veriler

Otel Oda Sayısı	112 ADET
Açık Olan Gün Sayısı	365 GÜN
Ortalama Günlük Oda Fiyatı	150 \$
Oda Fiyat Yıllık Artış Oranı	5 %
Ortalama Yıllık Doluluk Oranı	75%
Yiyecek Gelirleri	5 %
İçecek Gelirleri	5 %
Diğer Gelirler	5 %
GOP	40 %
Emlak Vergisi	0,4 %
Kapitalizasyon Oranı	10 %

OTEL NAKİT AKIŞ TAHMİNİ

ODA GELİRLERİ	1.01.2025	1.01.2026	1.01.2027	1.01.2028	1.01.2029	1.01.2030	1.01.2031	1.01.2032	1.01.2033	1.01.2034
Ortalama Yıllık Doluluk Oranı	75%	75%	75%	80%	80%	80%	85%	85%	85%	85%
Ortalama Günlük Oda Fiyatı \$	150,00	157,50	165,38	173,64	182,33	191,44	201,01	211,07	221,62	232,70
TOPLAM ODA GELİRLERİ \$	4.599.000,00	4.828.950,00	5.070.397,50	5.678.845,20	5.962.787,46	6.260.926,83	6.984.846,50	7.334.088,82	7.700.793,26	8.085.832,93
Yiyecek Gelirleri	229.950,00	241.447,50	253.519,88	283.942,26	298.139,37	313.046,34	349.242,32	366.704,44	385.039,66	404.291,65
İçecek Gelirleri	229.950,00	241.447,50	253.519,88	283.942,26	298.139,37	313.046,34	349.242,32	366.704,44	385.039,66	404.291,65
Diğer Gelirler	229.950,00	241.447,50	253.519,88	283.942,26	298.139,37	313.046,34	349.242,32	366.704,44	385.039,66	404.291,65
TOPLAM GELİRLER	5.288.850,00	5.553.292,50	5.830.957,13	6.530.671,98	6.857.205,58	7.200.065,86	8.032.573,47	8.434.202,15	8.855.912,25	9.298.707,87

GİDERLER	1.01.2025	1.01.2026	1.01.2027	1.01.2028	1.01.2029	1.01.2030	1.01.2031	1.01.2032	1.01.2033	1.01.2034
GOP	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
İşletme Gideri, \$	3.173.310,00	3.331.975,50	3.498.574,28	3.918.403,19	4.114.323,35	4.320.039,51	4.819.544,08	5.060.521,29	5.313.547,35	5.579.224,72
Emlak Vergisi	12.693,24	13.327,90	13.994,30	15.673,61	16.457,29	17.280,16	19.278,18	20.242,09	21.254,19	22.316,90
Bina Sigortası	17.500,00	18.375,00	19.293,75	20.258,44	21.271,36	22.334,93	23.451,67	24.624,26	25.855,47	27.148,24
TOPLAM GİDERLER	3.203.503,24	3.363.678,40	3.531.862,32	3.954.335,24	4.152.052,00	4.359.654,60	4.862.273,93	5.105.387,63	5.360.657,01	5.628.689,86
	2.085.346,76	2.189.614,10	2.299.094,80	2.576.336,74	2.705.153,58	2.840.411,26	3.170.299,54	3.328.814,52	3.495.255,24	3.670.018,00
NET NAKİT AKIŞI	2.085.346,76	2.189.614,10	2.299.094,80	2.576.336,74	2.705.153,58	2.840.411,26	3.170.299,54	3.328.814,52	3.495.255,24	3.670.018,00

10. Gelir Yılı Otel Değeri **36.700.180,04**

İNDİRGENMİŞ TOPLAM OTEL DEĞERİ**19.711.785 USD****694.250.000 TRY**

İNDİRGEME ORANI 8,00%

- Bir yıl 365 gün olarak alınmıştır.
- Tesisin "tam pansiyon" sistemi ile çalışacağı ve tesis içerisindeki ortak alanlardaki bazı sosyal aktiviteler bu sisteme dahil edileceği varsayılmıştır.
- Tesis 10 sene işletilmiş, birinci seneden sonraki 10 yıl stabil yıl olarak tabloya yansıtılmıştır.
- Çankaya ilçesinde yapılan araştırmalar ve tesiste yapılan incelemeler sonucunda tesisin yıl içerisinde 365 gün faaliyet göstermesi baz alınarak yıllık doluluk oranının %75 ile %80 olacağı varsayılmıştır.
- Yıllık oda satış değerleri artışları enflasyon oranı kullanılarak yıllık olarak artırılmıştır.
- 10. Yıl sonunda, elde edilen gelir karşılığında tesisin satılacağı öngörülmüştür.
- İndirgeme oranı %8,00 yıllık fiyat artış oranı %5 alınmıştır.
- Tablolarda kullanılan para birimi USD'dir.
- Bu yöntemle göre değerlendirme çalışması tesisin kullanıma hazır ve faal olduğu varsayılmıştır.

5.3.5. Pazar Yaklaşımına (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi (B2-30 B.B. No.lu Taşınmaza Göre)**5.3.6. Satılık Dükkan Emsalleri**

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ						
EMSALLER	Konumu	Kat	Binanın Yaşı	İndirgenmiş Brüt Alan	İstenen Değer	Birim m ² Değeri
Emsal 1 Emlak Ofisi 0 (312) 905 05 05	Ufuk Üniv. Caddesi Üzerinde	Zemin	1-5	1800,00 m ²	240.000.000,00 TL	133.333,33 TL
Emsal 2 Emlak Ofisi 0 (312) 232 06 06	Ufuk Üniv. Caddesi Üzerinde	Zemin	1-5	550,00 m ²	55.000.000,00 TL	100.000,00 TL
Emsal 3 Emlak Ofisi 0 (312) 905 05 05	Hastane Caddesi Üzerinde	Zemin	5-10	140,00 m ²	15.900.000,00 TL	113.571,43 TL
Emsal 4 Emlak Ofisi 0 (312) 999 53 46	1441. Cadde Üzerinde	Zemin	5-10	640,00 m ²	87.500.000,00 TL	136.718,75 TL
Emsal 5 Emlak Ofisi 0 (312) 504 98 98	1446. Cadde Üzerinde	Zemin	5-10	810,00 m ²	100.000.000,00 TL	123.456,79 TL
Emsal 6 Emlak Ofisi 0 (312) 504 99 85	1450. Cadde Üzerinde	Zemin	10-15	2000,00 m ²	195.000.000,00 TL	97.500,00 TL

Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikteki projelerde yer alan satılık dükkan nitelikli taşınmaz brüt m² birim değerlerinin **97.500,00 TL/m² – 136.718,75 TL/m²** olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU						
Başlıklar	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Kapalı Alan (m ²)	1.800,00	550,00	140,00	640,00	810,00	2.000,00
İstenen Satış Fiyatı (TL)	240.000.000,00	55.000.000,00	15.900.000,00	87.500.000,00	100.000.000,00	195.000.000,00
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	133.333,33	100.000,00	113.571,43	136.718,75	123.456,79	97.500,00
Öngörülen Pazarlık Oranı	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alan Düzeltme Katsayısı	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Reklam Kabiliyeti Düzeltme Katsayısı	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Marka Proje Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	66.666,67	50.000,00	56.785,71	68.359,38	61.728,40	48.750,00
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)						58.715,03

Bölgede benzer nitelik ve büyüklükte emsal bulunmaması sebebiyle değerlemeye konu taşınmaz için uyumlaştırma yapılmış taşınmazın baz birim m² değeri **58.715,03 TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.3.7. Şerefiyelendirme Çalışması

Aynı proje çatısı altında inşa edilen gayrimenkullerin değerleri, değer üzerinde etkili olan faktörler ve bu faktörlerin değer üzerindeki etkileme oranları nedeniyle farklılık göstermektedir. Bir proje çatısı altında bulunan gayrimenkullerin talep değer farklılığı şerefiye olarak tanımlanır. Gayrimenkul değerlemede aynı değer üzerinde etkili olan faktörler çeşitlilik göstermekte olup, kesin bir modelleme yapılamamaktadır. Şerefiye hesabı gayrimenkul değerlemede matematiksel modellemeye imkân tanınması nedeniyle önemlidir.

Bu çalışmada, aynı projede yer alan birden fazla gayrimenkulün değerlemesinde değer farklılıklarını yaratan şerefiye kriterleri ve bu kriterlerin değeri etkileme oranları incelenmiştir.

Şerefiyelendirmenin gayrimenkul değerine ulaşmak için temel oluşturması ve değere ulaşmakta kullanılan bir yöntem olması nedeniyle çalışmada değerlendirme yöntemleri kavramsal olarak irdelenmiştir.

Ayrıca değeri etkileyen kriterlerin ve bu kriterlerin değer üzerindeki etkilerinin değerlendirme yapılacak gayrimenkulün niteliğine ve gayrimenkullerin bulunduğu bölgeye göre çeşitlilik gösterebileceği vurgulanmış ve buna göre ticari gayrimenkullerin değerini etkileyen faktörler ayrı ayrı incelenmiştir.

Şerefiyelendirme çalışmalarında saha çalışmaları yapılarak şerefiye kriterlerinin seçiminde ve ağırlıklarının tespitinde gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki arz ve talep dengesinin şerefiyelendirme çalışmasının temelini oluşturduğu ve en önemli süreçlerinden biri olduğu vurgulanmıştır. Araştırma sonuçlarına göre aynı projede yer alan birden fazla gayrimenkul için yapılan değerlendirme çalışmalarında şerefiyelendirme kriterlerinin ve bu kriterlerin değer üzerinde birbirlerine göre ağırlıklarının gayrimenkullerin fonksiyonlarına ve gayrimenkullerin içinde yer aldığı pazardaki arz ve talep dengesine göre farklılık göstermesi nedeniyle söz konusu şerefiyelendirme çalışmalarının bölgesel analiz çalışmalarının sonuçları kullanılarak hazırlanması gerekmektedir.

Çok Amaçlı Salon için Şerefiyelendirmede Kullanılan Faktörler

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

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

Yapılan emsal araştırmaları sonucunda **çok amaçlı salon** nitelikli taşınmazın şerefiyelendirme taban baz birim satış değeri **51.100 TL/m²** olarak baz alınmıştır.

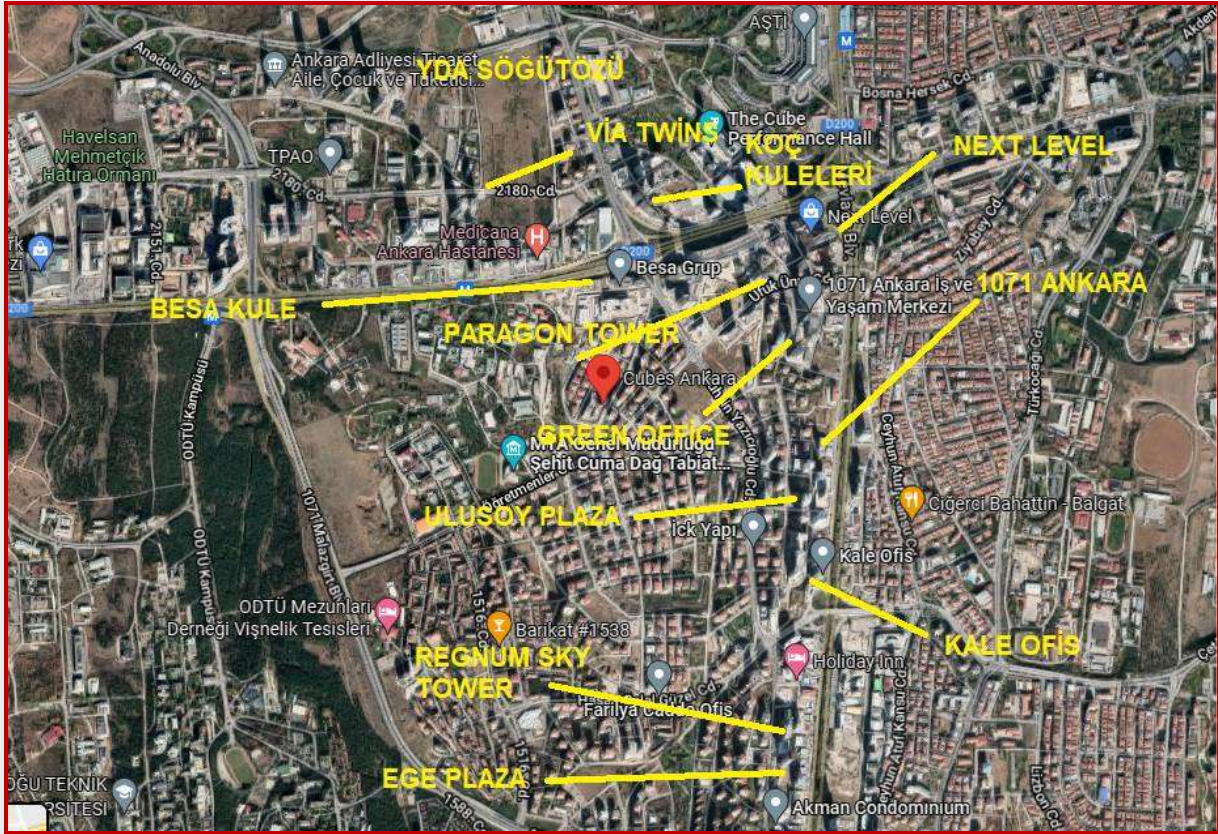
Şerefiyelendirme faktörleri aşağıda gibi baz alınmıştır.

PUANLAMA KRİTERLERİ TABLOSU							
Kat	Puan	Yön	Puan	Alan	Puan	Konum	Puan
Zemin	10,0%	Cadde	10,0%	100 m ² den Küçük	15,0%	Köşe	10,0%
Bodrum	5,0%	Sokak	5,0%	100-200 m ² arası	10,0%	Ara	5,0%
		İç Avlu	5,0%	200-500 m ² arası	5,0%		
				500 m ² 'den büyük	0,0%		

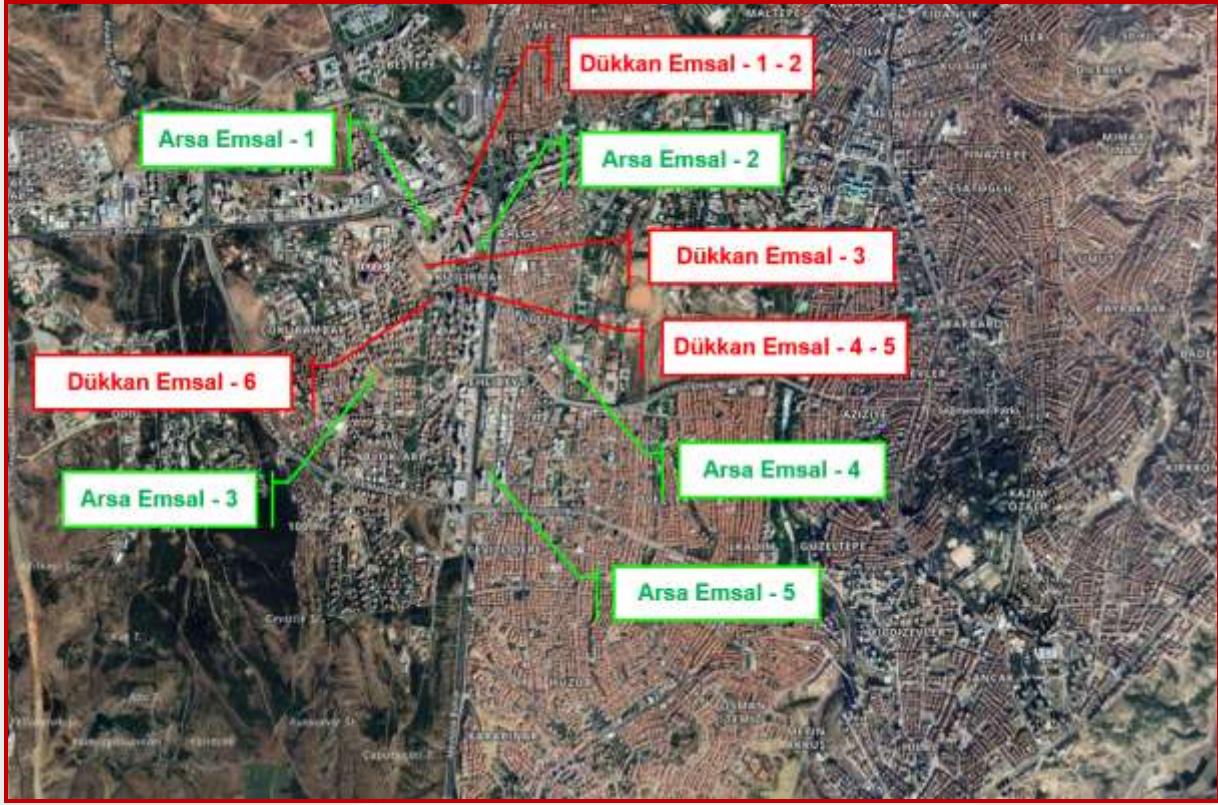
B2 blok, 30 bağımsız bölüm numaralı Çok Amaçlı Salon nitelikli taşınmazın satış değeri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. Detaylı tablo rapor eklerindedir.

Taban Baz Birim Değer Üzerinden Toplam Değeri (TL)	Şerefiyelendirilmiş Toplam Değer (TL)	Yuvarlanmış Satış Değeri (TL)	Birim Fiyat Değeri (TL/m ²)
158.456.096	182.224.510	182.225.000	58.706

5.3.8. Emsal Krokisi



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



5.4. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu gayrimenkuller için aylık kira değerleri çalışması yapılmamıştır.

5.5. Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Mevcutta hazırlanan rapor; hasılat paylaşımı veya kat karşılığı modeline göre proje geliştirme niteliğinde olmayıp "TOTEM İŞ GÜVENLİĞİ EKİPMANLARI İNŞ. TAAH. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ." mülkiyetinde bulunan kat mülkiyeti kurulmuş bağımsız bölümlerin değerlemesidir. Bu nedenle taşınmazların konumlandığı parsel için hasılat paylaşımı veya kat karşılığı pay oranları tespit edilmemiştir.

5.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Mevcutta hazırlanan rapor; proje geliştirme niteliğinde olmayıp, kat mülkiyeti niteliğindeki taşınmazların değerlemesidir. Bu nedenle boş arazi ve proje değerleri tespiti yapılmamıştır.

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

Mevcutta hazırlanan rapora konu taşınmaz ana taşınmaz niteliği bozulmuş ve B1-B2 blokları için kat mülkiyeti tesisi kat mülkiyetine resen geçişleri tamamlandığı için proje geliştirme niteliğinde olmayıp, mevcut projede bulunan bağımsız bölümlerin değerlemesidir.

5.8. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımı en etkin ve verimli kullanımıdır. Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme tarihi itibarıyla tanımlanmış bulunan en yüksek bugünkü değer rakamını destekleyici makul ve muhtemel kullanımdır. Bir başka ifade ile; makul, muhtemel ve yasal olan alternatif kullanım şekilleri arasından, yapılması teknik ve finansal olarak mümkün olup en yüksek değerine ulaştıran kullanımdır. Değerleme konusu taşınmazların mevcut imar durumları göz önünde bulundurularak “Ticari ve Otel” kullanım amaçlı değerlendirilmesinin “En Etkin Ve Verimli Kullanım” ı temsil edeceği düşünülmektedir.

5.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkuller için B1 ve B2 blokları için kat mülkiyeti kurulmuş taşınmazların bağımsız bölüm değerleri rapor ekinde detaylı olarak sunulmuştur. Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

ANALİZ
SONUÇLARININ
DEĞERLENDİRİMESİ
VE SONUÇ

6.1.Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme çalışmasında, konu taşınmazlardan B1-404 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın değer tespiti için “Maliyet Yaklaşımı”; B1-404 bağımsız bölümün shell&core vaziyetinde projenin net bugünkü değerinin tespitinde ise “Gelirlerin İndirgenmesi (İndirgenmiş Nakit Akış Tablosu); B2-30 bağımsız bölüm numaralı taşınmazın değer tespiti için ise bugün satılması halindeki hasılat değerinin tespitinde “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” kullanılmıştır. Çalışma yapılan tüm yöntemlerde de taşınmazların yasal izinleri alınmış tapuda tescili yapılmış mimari projeye göre değerlendirilmiştir.

6.2.Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu taşınmazlara ait 3 yıllık değişiklikleri gösterir Aktif Kayıtlarını içerecek şekilde Tapu Takyidatları, ilgili TKGM WEBTAPU Müdürlüğü’nden temin edilmiştir. TKGM Webtapu Müdürlüğü’nden temin edilen 20.12.2024 tarihli takyidat belgeleri değerlendirme çalışmasında dikkate alınmıştır.

6.3.Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekten İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazların mimari projesi onanmış, yapı ruhsatı alınmış ve B1 ve B2 blokları kat mülkiyetine resen geçişleri tamamlanmış olup bağımsız bölüm tescilleri yapılmıştır.

6.4.Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerinin Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlara ait 3 yıllık değişiklikleri gösterir Aktif Kayıtlarını içerecek şekilde Tapu Takyidatları, ilgili TKGM WEBTAPU Müdürlüğü’nden temin edilmiştir. TKGM Webtapu Müdürlüğü’nden temin edilen 20.12.2024 tarihli takyidat belgeleri değerlendirme çalışmasında dikkate alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlar III.48-1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği” doğrultusunda incelenmiş olup; Tebliğin “Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar” başlıklı 22. Maddesinin c) bendinde belirtildiği üzere “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır.” belirtilmiş olup değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde bulunan ipotekler nedeniyle GYO portföyüne alınamayacağı kanaatine varılmıştır. Ancak değerlendirme konusu taşınmazların satış aşamasında üzerinde yer alan ipoteklerin fekki sonrasında değerlendirme raporunun yenilenmesi önerilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıda bilgileri verilen ipotek kayıtları mevcuttur.

-Müşterek:TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O. lehine 1/0 dereceden 1300000000.00 TL bedelle 29.03.2024 tarih, 9488 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.

-B1 Blok 404 nolu bağımsız bölüm: VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI BANKASI A.Ş. lehine 2/0 dereceden 700000000.00 TL bedelle 27.06.2024 tarih, 17073 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür.

6.5. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar otel ve çok amaçlı salon vasıflı olup arsa ve arazi kullanımı mevcut değildir.

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

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

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

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

- Tebliğin “Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar” başlıklı 22. Maddesinin c) bendinde belirtildiği üzere “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır.” belirtilmiş olup değerlendirme konusu 16124 ada 5 parsel üzerindeki B1 blok 404 no’lu ve B2 blok 30 no’lu bağımsız bölümlerin üzerinde bulunan ipotek nedeniyle GYO portföyüne alınamayacağı kanaatine varılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın satış aşamasında üzerinde yer alan ipoteklerin feksi sonrasında değerlendirme raporunun yenilenmesi önerilmektedir.

Aynı maddenin d) bendinde belirtildiği üzere “Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.” denilmekte olup, konu taşınmazlar için ilgili Belediye ve Tapu Müdürlüklerinde yapılan incelemelerde tüm yasal izinlerinin alınmış, tüm yasal gerekliliğin yerine getirilmiş olduğu tespit edilmiş olup, konu taşınmazların yasal belgeler doğrultusunda ipotek feklerinin yapılması sonrası GYO portföyüne alınabileceği belirlenmiştir.

Ancak raporun ilgili bölümlerinde detayları verildiği üzere;

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

Bununla birlikte 1/5000 ölçekli imar planının 14.03.2018 tarih ve E.2016/5955, H.2018/2203 sayılı mahkeme kararı ile iptal edildiği öğrenilmiştir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazların halen inşaat aşamasında bulunması nedeni ile “Proje” olarak portföye alınması halinde, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının faal durumda olması ve ilgili yapı ruhsatlarının imar planları doğrultusunda düzenlenmiş olması nedeniyle mevcut koşullarda sakınca yoktur.

- Ancak projenin sürdürülebilirliğinin sağlanması açısından 1/5000 ve 1/25000 ölçekli imar planlarının yenilenmesi ve devamında plancılık ilkeleri gereği üst ölçekli planlara göre 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının da yenilenmesi gerekeceğinden imar planlarında meydana gelebilecek bu değişiklikler risk olarak görülmektedir. Bahse konu belirsizliğin olumsuz şekilde gerçekleşmesi halinde, değerlemeye konu taşınmazların GYO portföyünde bulundurulmasının sakıncalı hale gelebileceği düşünülmektedir.

BÖLÜM 7

SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çukurambar Mahallesi, 16124 Ada 5 Parselde kayıtlı 1 adet Otel (B1-404 BB no'lu) ve 1 adet Çok Amaçlı Salon (B2-30 BB no'lu) nitelikli bağımsız bölümlerin pazar değerleri amacı ile hazırlanmıştır.

Çankaya Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan incelemelere göre; Danıştay 6. Daire'sinin, 07.11.2016 tarihli ve 2016/5955 sayılı kararı; ÖYK'nin 25.01.2016 tarih onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği işleminin iptali ve yürütmenin; aktarımı yapılan kararlarında belirtilen bazı hukuka aykırılıkların devam ettiği ve kararda belirtilen gerekçelerin gereği gibi yerine getirilmediği belirlendiğinden, şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına uygunluk bulunmadığı belirtilerek dava konusu işlemin yürütülmesinin durdurulmasına karar verilmiştir. Ancak dava da 1/1000 ölçekli planının iptalinin istenmemesi ve bununla ilgili bir karar bulunmamasından dolayı, bölgeye ait 1/1000 ölçekli Uygulamalı İmar Planı halen yürürlükte kaldığı' 01.03.2018 tarihli E-3148 sayılı Başkanlık Makamı Olur' yazısında anlaşılmaktadır.

Şehir Placıları Odası' nın 07.11.2016 tarihli ve 2016/5955E nolu işlemle dava açması sonucu 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının plana dayanak parselasyon, ruhsat, kamulaştırma gibi subjektif uygulama işlemlerinin geçerliliğini koruduğu gerekçesi ile 07.09.2021 tarihli ve E-53849070-115.01.06-172545 nolu yazı ile yürürlükte kalmasının devamına ve yürütmeyi durdurma davasının reddine karar verilmiş olup değerlendirme günü itibari ile uygulama imar planı ve bu plan doğrultusunda düzenlenmiş yapı ruhsatı ve eklerinin halen geçerli olduğu anlaşılmaktadır. Ayrıca yapı kullanma izin belgeleri alınmış kat mülkiyetine geçiş yapılarak yasal süreç tamamlanmıştır.

7.2. Nihai Değer Takdiri

İşbu rapor; Mülkiyetleri TOTEM İŞ GÜVENLİĞİ EKİPMANLARI İNŞ. TAAH. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.'ye ait olan ve Tapu kütüğünde Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çukurambar Mahallesi, 16124 Ada 5 Parselde kayıtlı 1 adet Otel (B1-404 BB no'lu) ve 1 adet Çok Amaçlı Salon (B2-30 BB no'lu) nitelikli bağımsız bölümlerin pazar değerinin takdiri amacı ile hazırlanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların;

Değer Açıklaması	Değer (TL)
B2-30 B.B. No.lu Çok Amaçlı Salonun bugünkü hasılat değeri KDV hariç	182.225.000,00
Yüz Seksen İki Milyon İki Yüz Yirmi Beş Bin Türk Lirası	
B2-30 B.B. No.lu Çok Amaçlı Salonun bugünkü hasılat değeri KDV dahil	218.670.000,00
İki Yüz On Sekiz Milyon Altı Yüz Yetmiş Bin Türk Lirası	
B1-404 B.B. No.lu Otelin Gelir Yöntemine göre bugünkü değeri KDV hariç	694.250.000,00
Altı Yüz Doksan Dört Milyon İki Yüz Elli Bin Türk Lirası	
B1-404 B.B. No.lu Otelin Gelir Yöntemine göre bugünkü değeri KDV dahil	833.100.000,00
Sekiz Yüz Otuz Üç Milyon Yüz Bin Türk Lirası	
B1-404 B.B. No.lu Otelin Maliyet değeri KDV hariç	558.593.350,00
Beş Yüz Elli Sekiz Milyon Beş Yüz Doksan Üç Bin Üç Yüz Elli Türk Lirası	
B1-404 B.B. No.lu Otelin Maliyet değeri KDV dahil	670.312.020,00
Altı Yüz Yetmiş Milyon Üç Yüz On İki Bin Yirmi Türk Lirası	

Engin TOKER

Maliye

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:406194

Ahmet MERMERKAYA

İnşaat Mühendisi

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 403892

Yılmaz KÜRKÇÜ

Harita Mühendisi

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400572

7.3. Beyan

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

7.4. Ekler

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