

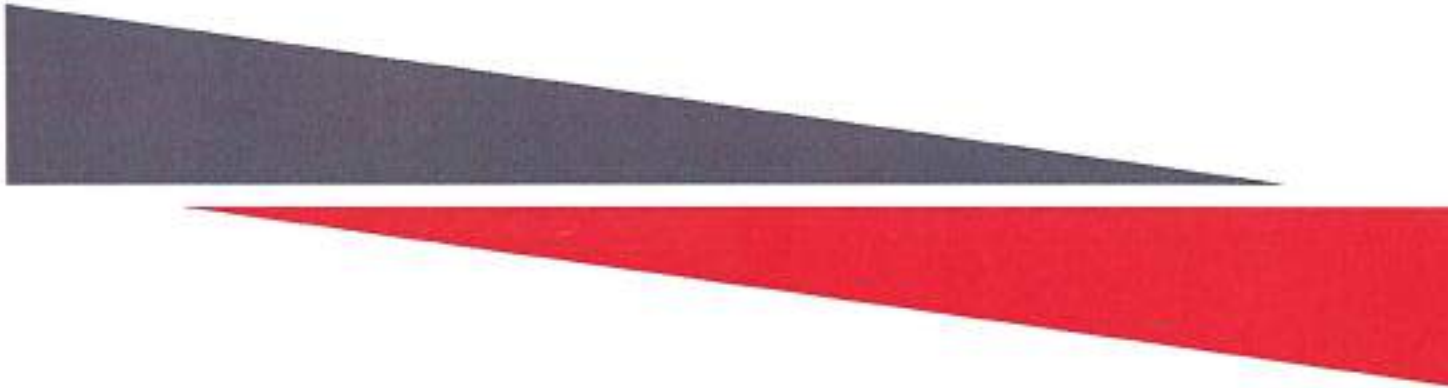
Gimat Mağazacılık Sanayi ve Ticaret A.Ş.

**Gayrimenkul
Değerleme
Raporu**

Grosmarket

Yenimahalle / Ankara

2020B129 / 30.06.2020



Gimat Mağazacılık Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Macun Mahallesi Bağdat Caddesi No:101/1 Yenimahalle/Ankara

Sayın Semih ŞAHİN,

Talebiniz doğrultusunda Yenimahalle'de konumlu olan "Grosmarket"ın pazar değerine yönelik 2020B129 no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 27.943 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 33.393,63 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ

Değer Tarihi	30.06.2020
Pazar Değeri (KDV Hariç)	175.010.000.-TL Yüzyetmişbeşmilyononbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	206.511.800.-TL İkiyüzaltımilyonbeşyüzonbirbinsekizyüz.-TL

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 10.06.2020 tarih, 1246 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Dünya Sağlık Örgütü'nün 11 Mart 2020'de "Global Pandemi" olarak ilan ettiği COVID-19 salgını küresel finansal piyasaları etkilemiştir. Birçok ülke tarafından seyahat kısıtlamaları uygulanmakta olup piyasa faaliyetleri çoğu sektörde etkilenmektedir. Bu doğrultuda, değerleme tarihi itibarıyla taşınmazın değeri takdir edilirken, karşılaştırma amacıyla elde edilen geçmiş döneme ait piyasa verilerine daha az itibar edebileceğimizi düşünüyoruz. Mevcut durum itibarıyla, bir kanaate esas teşkil edecek daha önce benzeri görülmemiş bir dizi koşulla karşı karşıya bulunmaktayız.

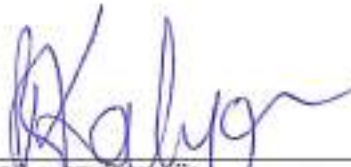
Bu nedenle değerleme çalışmamız, RICS Red Book Global'in VPS 3 ve VPGA 10 bölümleri uyarınca "önemli değerleme belirsizliği" esasına dayalı olarak hazırlanmıştır. Sonuç olarak, değerleme çalışmamız normalde olduğundan daha az kesinlik ifade etmekte olup daha yüksek bir dikkat gösterilmelidir. COVID-19'un gayrimenkul piyasası üzerindeki gelecekteki bilinmeyen etkisi göz önüne alındığında, konu taşınmaza/taşınmazlara ait değerleme çalışmasını sık sık gözden geçirmenizi öneririz.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.


Merve ÇOLAK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 409249


Bilge ŞEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484


Ozan KILINÇOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri.....	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	20
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	23
SWOT Analizi	27
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	29
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç	45
Ekler	48

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER

RAPOR TÜRÜ	Standart
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet
DEĞERLEMENİN AMACI	Halka arzı düşünülen şirketin aktifinde yer alması
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama ya da çalışmayı olumsuz kılan etken bulunmamaktadır.
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında işin kapsamı haricinde müşterinin herhangi bir talebi bulunmamaktadır.

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

ADRES	Macun Mahallesi Bağdat Caddesi No:101/1 Yenimahalle/Ankara
TAPU KAYDI	Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Macun-1 Mahallesi, 62924 ada 1 parsel
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	27.943 m ²
İMAR DURUMU	Lejant: Kentsel Çalışma Alanı E: 1,50 H _{max} : Serbest
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER

ANA TAŞINMAZ	Bağımsız bölüm sayısı: 1	Yapım yılı: 2018
	Yol kotu üstü kat sayısı: 3	Yol kotu altı kat sayısı: 2
	Otopark Kapasitesi: 269 araç	Asansör Kapasitesi: 5 şahıs ve yük asansörü
MEVCUT FONKSİYONLAR	Alışveriş Merkezi	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	33.393,63 m ²
	Otopark-Sığınak Hariç Toplam İnşaat Alanı	12.946,93 m ²
	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı	12.946,93 m ²
KİRALANABİLİR ALAN	Toplam Kiralanabilir Alan	20.896,95 m ²

FİNANSAL GÖSTERGELER

İNDİRGEME ORANI	%16,50
-----------------	--------

DÖNEM SONU KAPİTALİZASYON ORANI	%8
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ	12,5 Yıl
ARSA BİRİM DEĞERİ	3.250 TL/m ²
GROSMARKET ORTALAMA BİRİM KİRA DEĞERİ	45 TL/m ² /ay
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı
DEĞER TARİHİ	30.06.2020
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	175.010.000.-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	206.511.800.-TL

BÖLÜM 1

RAPOR,
ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Gimat Mağazacılık Sanayi ve Ticaret A.Ş. için şirketimiz tarafından 30.06.2020 tarihinde, 2020B129 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Macun-1 Mahallesi, 62924 ada, 1 parsel no.lu gayrimenkulün 30.06.2020 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

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

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

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No:402484) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Merve ÇOLAK (Lisans No:409249) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 15.06.2020 değerlendirme tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.06.2020 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Gimat Mağazacılık Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1246 no.lu ve 10.06.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 1246 no.lu ve 10.06.2020 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Macun-1 Mahallesi, 62924 ada, 1 parsel no.lu gayrimenkulün 30.06.2020 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

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

1.10 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Macun Mahallesi Bağdat Caddesi No:101/1 Yenimahalle/Ankara adresinde faaliyet gösteren Gimat Mağazacılık Sanayi ve Ticaret A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

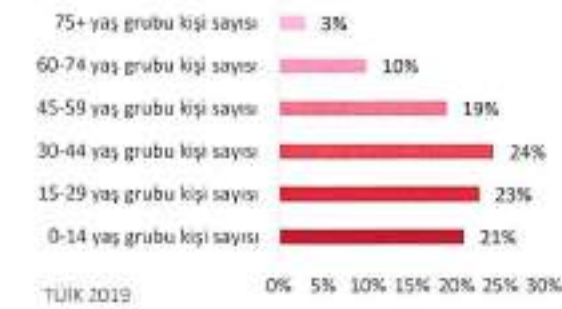
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 83.154.997 kişidir. 2019 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.151.115 kişi (% 1,40 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,8’ini (41.721.136 kişi) erkekler, % 49,2’sini (41.433.861 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,44 olduğu görülmüştür.

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



Ankara

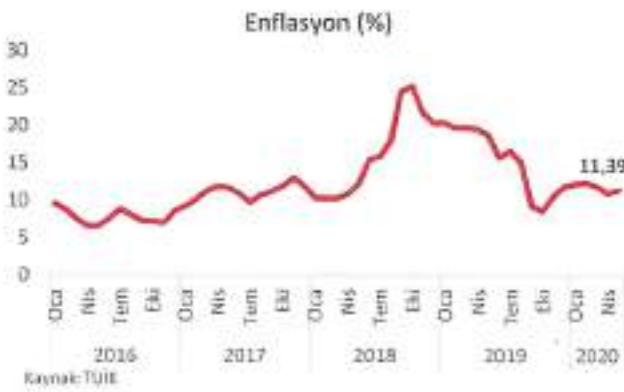
2019 yılında, Türkiye nüfusunun % 6,35’inin ikamet ettiği Ankara, 5.639.076 kişi ile en çok nüfusa sahip olan 2. il olmuştur. Ankara nüfusu, 2019 yılında yüzde 2,39 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 4,2 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Ankara ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



2.2 Ekonomik Veriler¹

2019 sonlarındaki hızlanmanın ardından gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) büyümesi, 2020 yılına yavaşlayarak başlamıştır. Ocak ve şubat aylarında öncü veriler kuvvetli bir ivmeye işaret etse de mart ayında başlayan karantina sürecinin söz konusu yavaşlamada etkili olduğu görülmektedir. Mevcut veriler 2019 son çeyrekteki hızlı büyümenin ardından GSYH'nin 2020 ilk çeyreğe ivme kaybı ile başladığına işaret etmektedir. Öncü veriler 2020 ikinci çeyrekte bu etkilerin daha da belirginleştiğini gösterirken, ekonomik aktivitenin yılın ikinci yarısında kredi genişlemesinin de desteği ile iç talep kaynaklı olarak bir miktar toparlanabileceği değerlendirilmektedir.

TÜFE Mayıs ayında bir önceki aya göre %1,36 artmış, yıllık enflasyon ise %11,39'a yükselmiştir. Gıdada enflasyon öncü verilerin işaret ettiğinden daha sınırlı gelmekle birlikte diğer mal fiyatlarında genele yayılan artışlar görülmüştür. Bununla birlikte, hizmet enflasyonundaki gerileme iç talepteki zayıflığın sürdüğünü göstermektedir. Ayrıca, döviz kurlarının gecikmeli etkileriyle yıllık enflasyonun önümüzdeki birkaç ay daha çift hanede kalabileceği düşünülmektedir. Yılın son çeyreğinde tek haneli seviyeler mümkün görünmekle birlikte iyileşmenin boyutunun uluslararası petrol fiyatları ve döviz kurlarına bağlı olacağı değerlendirilmektedir.



Nisan ayı ile birlikte dış ticaret verilerinde salgının etkileri belirginleşmeye başlamış görünürken, ithalat tarafı hem petrol fiyatlarındaki düşük seviyelerin hem de iç talepteki zayıflamanın etkilerini yansıtmaktadır. Benzer tablonun Mayıs ayında da devam ettiği görülmektedir. İhracatta kısa vadede Avrupa ekonomilerindeki duraksamadan kaynaklı yaşanan ivme kaybının sürebileceği düşünülmektedir. İthalat tarafında ise düşük enerji maliyetlerinin yanında kurlardaki yükseliş ve tüketim eğilimindeki zayıflama kaynaklı ivme kaybı gözlemlenebileceği öngörülmektedir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Ankara
İlçesi	Yenimahalle
Mahallesi	Macun-1
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	62924
Parsel No	1
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü (m ²)	27.943 m ²
Malik / Hisse	Gimat Mağazacılık İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Yenimahalle Tapu Müdürlüğünden 23.06.2020 tarih, saat 10:58 itibarıyla alınan onaylı takyidat belgesine göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Beyanlar Hanesinde;

- Ankara Büyükşehir Belediyesi lehine 2942 sayılı yasanın 7. maddesine göre şerh. (21.05.2008 tarih ve 12006 yevmiye no)
- Diğer (Konusu: Cins değişikliği tahsil edildiğine dair Veraset ve Harçlar Vergi Dairesi yazısı.) Tarih:- Sayı:- Başlama Tarih: 28.03.2018, Bitiş Tarih: 28.03.2018, Süre:), (Malik/Lehtar: Ankara Veraset ve Harçlar Vergi Dairesi Müdürlüğü), (28.03.2018 tarih, 16721 yevmiye no)

2942 Sayılı Kanun, Madde 7 – Kamulaştırmayı yapacak idare, kamulaştırma veya kamulaştırma yolu ile üzerinde irtifak hakkı kurulacak taşınmaz malların veya kaynakların sınırını, yüzölçümünü ve cinsini gösterir ölçekli planını yapar veya yaptırır; kamulaştırılan taşınmaz malın sahiplerini, tapu kaydı yoksa zilyetlerini ve bunların adreslerini, tapu, vergi ve nüfus kayıtları üzerinden veya ayrıca haricen yaptıracak araştırma ile belgelere bağlamak suretiyle tespit ettirir.İlgili vergi dairesi idarenin isteği üzerine taşınmaz mal ve kaynakların vergi beyan ve değerlerini, vergi beyanı bulunmadığı hallerde beyan yerine geçecek takdir edilecek değeri en geç bir ay içerisinde verir.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

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

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, 2942 sayılı kanunun 7. Maddesi şerhi bulunmakta olup söz konusu şerh gayrimenkulün değerini olumsuz yönde etkilemektedir. Yenimahalle Belediyesi'nden alınan bilgiler doğrultusunda söz konusu şerh eski tarihli kamulaştırma işlemine ait olabileceği, başvuru yapılması akabinde şerhin kaldırılacağı bilgisi alınmış olup başvuru yapılarak ilgili şerh tapu kaydından kaldırılmalıdır.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akit Statüler için Detaylı - Şerh var + Pasif Statüler + Pasif Statüler)			
Zemin Tipi	Asas Taşınmaz	Akit/Parçeli	1/2000
Zemin No	3000000	Yatırım	27.945.00 m2
İl / İlçe	ANKARA/YENİBAĞLACI	Asas Tap. No/Şifre	ARSA
Kurum Adı	Yenişehir TM		
Makale / Kily Adı	NO:134-1 Mak.		
Model			
Cik / Boyut No	1/1 / 1/1		
Kayıt Durum	AKTİF		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Sıra	Açıklama	Makale / Lehdar	Tarih - Yorum	Teknik Şerh - Tarih - Yorum
1	ANKARA DEVLETİ BELEDİYESİ İÇİŞLERİ BAŞKANLIĞI TARAFINDAN 27.945.00 m2 ALANININ TAŞINMAZ ŞERHİ		27.945.00 - 1/2000	-
2	ANKARA DEVLETİ BELEDİYESİ İÇİŞLERİ BAŞKANLIĞI TARAFINDAN 27.945.00 m2 ALANININ TAŞINMAZ ŞERHİ	ANKARA DEVLETİ BELEDİYESİ İÇİŞLERİ BAŞKANLIĞI	27.945.00 - 1/2000	-

MERKEZİ BİLGİLER

Sıra No	Makale	Kayıt No	İhtisap Payı/Payda	Merkezi	Edinme Tarihi - Yorum	Teknik Şerh - Tarih - Yorum
1716148	METİMET-BÜYÜKSAĞLIK-BAĞIR-çığ	1/1	27.945.00	ANKARA DEVLETİ BELEDİYESİ İÇİŞLERİ BAŞKANLIĞI	27.945.00 - 1/2000	27.945.00 - 1/2000
Sıra	Açıklama	Makale / Lehdar	Tarih - Yorum	Teknik Şerh - Tarih - Yorum		
Sıra	1811 and 1812 konularında kayıtların mevcut olduğu	ANKARA DEVLETİ BELEDİYESİ İÇİŞLERİ BAŞKANLIĞI	27.945.00 - 1/2000	27.945.00 - 1/2000		
Sıra	Büyükşehir Belediyesi Kayıtlarına göre kayıtlar	ANKARA DEVLETİ BELEDİYESİ İÇİŞLERİ BAŞKANLIĞI	27.945.00 - 1/2000	27.945.00 - 1/2000		
Sıra	Büyükşehir Belediyesi Kayıtlarına göre kayıtlar	ANKARA DEVLETİ BELEDİYESİ İÇİŞLERİ BAŞKANLIĞI	27.945.00 - 1/2000	27.945.00 - 1/2000		
17161504	DEMİR MİNGAZACILIK İHTİSAP SAKA/1 VE TEARLİT ANONİM ŞİRKETİ	1/1	27.945.00	ANKARA DEVLETİ BELEDİYESİ İÇİŞLERİ BAŞKANLIĞI	27.945.00 - 1/2000	27.945.00 - 1/2000

İpotek

Akreditör	Miktar/Şifre	Borç	Faiz	Borçlanma	Şifre	Tarih - Yorum	Borçlu	İpotek Durumu
ANKARA DEVLETİ BELEDİYESİ İÇİŞLERİ BAŞKANLIĞI	ANKARA DEVLETİ BELEDİYESİ İÇİŞLERİ BAŞKANLIĞI	27.945.00	1/2000	ANKARA DEVLETİ BELEDİYESİ İÇİŞLERİ BAŞKANLIĞI	ANKARA DEVLETİ BELEDİYESİ İÇİŞLERİ BAŞKANLIĞI	27.945.00 - 1/2000	ANKARA DEVLETİ BELEDİYESİ İÇİŞLERİ BAŞKANLIĞI	Yok

Sıra No: 1/1 - Tarih: 27.945.00 - 1/2000

İpotek Kısıtlı Bilgi					
Tasınmaz	İhtisap Payı/Payda	Borçlu Makale	Makale No	Tarih - Yorum	Teknik Şerh - Tarih - Yorum
Yazıncağı Bul. - MARMARA Bul. - 31711 Sokak 1	1/1	BERKAY BEYKUTLU - 31711 Sokak 1	31711 Sokak 1	11/11/2004 - 11/11/2004	Teknik Şerh - 11/11/2004 - 11/11/2004
Yazıncağı Bul. - MARMARA Bul. - 31711 Sokak 1	1/1	BERKAY BEYKUTLU - 31711 Sokak 1	31711 Sokak 1	11/11/2004 - 11/11/2004	Teknik Şerh - 11/11/2004 - 11/11/2004
İpotek Kısıtlı Bilgi					
Sıra	Açıklama	Makale	Tarih - Yorum	Teknik Şerh - Tarih - Yorum	
Düzenler					

Akreditör	Miktar/Şifre	Borç	Faiz	Borçlanma	Şifre	Tarih - Yorum	Borçlu	İpotek Durumu
ANKARA DEVLETİ BELEDİYESİ İÇİŞLERİ BAŞKANLIĞI	ANKARA DEVLETİ BELEDİYESİ İÇİŞLERİ BAŞKANLIĞI	27.945.00	1/2000	ANKARA DEVLETİ BELEDİYESİ İÇİŞLERİ BAŞKANLIĞI	ANKARA DEVLETİ BELEDİYESİ İÇİŞLERİ BAŞKANLIĞI	27.945.00 - 1/2000	ANKARA DEVLETİ BELEDİYESİ İÇİŞLERİ BAŞKANLIĞI	Yok

İpotek Kısıtlı Bilgi					
Tasınmaz	İhtisap Payı/Payda	Borçlu Makale	Makale No	Tarih - Yorum	Teknik Şerh - Tarih - Yorum
Tasınmazın Yeri - Mülkiyet - Mülk - Kadastro - Parsel	1/1	56734567890123			

Akreditör	Miktar/Şifre	Borç	Faiz	Borçlanma	Şifre	Tarih - Yorum	Borçlu	İpotek Durumu
ANKARA DEVLETİ BELEDİYESİ İÇİŞLERİ BAŞKANLIĞI	ANKARA DEVLETİ BELEDİYESİ İÇİŞLERİ BAŞKANLIĞI	27.945.00	1/2000	ANKARA DEVLETİ BELEDİYESİ İÇİŞLERİ BAŞKANLIĞI	ANKARA DEVLETİ BELEDİYESİ İÇİŞLERİ BAŞKANLIĞI	27.945.00 - 1/2000	ANKARA DEVLETİ BELEDİYESİ İÇİŞLERİ BAŞKANLIĞI	Yok

İpotek Kısıtlı Bilgi					
Tasınmaz	Hiss Pay/Payda	Borçlu Makale	Makale No	Tarih - Yorum	Teknik Şerh - Tarih - Yorum
Tasınmazlar: 34 - 004/0001/0000 - 015/17 Ada 1	1/1	MEHMET AKYOLCUOĞLU - 00			

Sıra No: 1/1 - Tarih: 27.945.00 - 1/2000

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Yenimahalle İlçesi Gimat Köprülü Kavşağı Batı Bölümü Revizyon Uygulama İmar Planı"

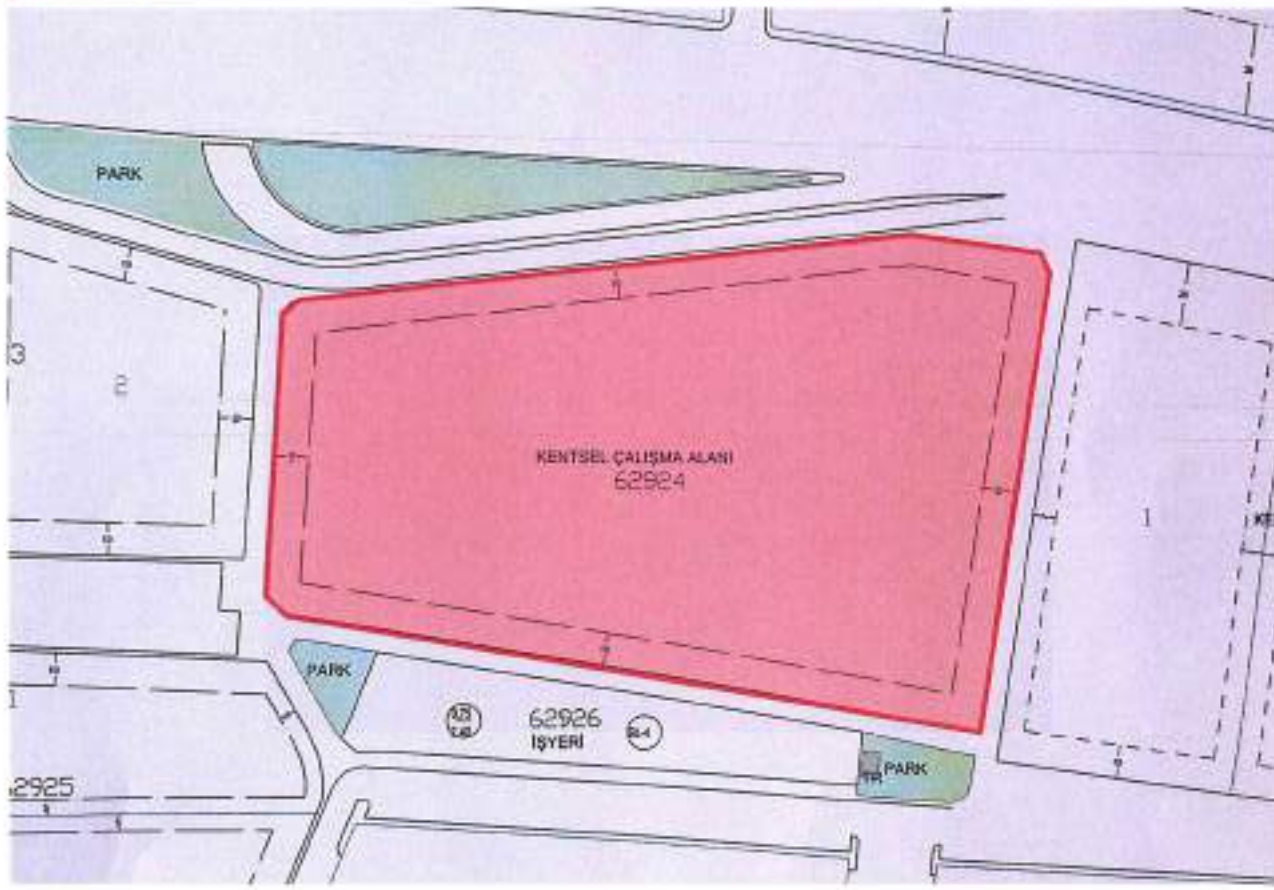
Plan Onay Tarihi: 16.08.2008 tarih, 2551/4630 sayılı

Lejandı: Kentsel Çalışma Alanı

- Emsal: 1,50,
- H_{maks} : Serbest, (Bölgede genel olarak 48,50 m, 16 kat izin verilmektedir.)
- Çekme mesafesi: tüm cephelerden 10'ar m'dir.

Plan Notları

- Kentsel Çalışma Alanlarında, kamu kuruluşları, ticari büro servisleri, ticaret merkezleri, sergi satış ve servis tesisleri, basın yayın tesisleri, akaryakıt ve servis istasyonları ile ikinci ve üçüncü sınıf gayri sıhhi müesseselerden mamül veya işlenmiş malzemeden eşya imal edenler, montaj tamir ve paketlenen yapılar yararlanabilecektir. Çevre sağlığı yönünden sakıncalı olan (Gürültülü, kokulu, patlayıcı, parlayıcı madde çıkartan) tesisler yer alamazlar. Bu alanlarda minimum parsel büyüklüğü 5.000 m²'dir.
 - 5.000 m²-10.000 m²'lik parsellerde Emsal: 1,00,
 - 10.000 m²'den büyük parsellerde Emsal: 1,50,
 - H_{maks} : Serbest'tir.
- Kentsel Çalışma Alanlarında minimum parsel büyüklüğüne göre oluşacak parsellerde komşu parsel sınırına yapı yaklaşma mesafesi min. 5 m'dir. 10 m'den yüksek yapılar için h/2'dir.
- Laboratuvar deneylerine dayalı jeoteknik etüt onanmadan mimari proje onanmaz.
- Teknik altyapı tesisleri gerçekleştirilmeden yapılara iskan ruhsatı verilemez.
- Kentsel Çalışma Alanlarında yer alan parsellerin tevhid ve ifrazı halinde parsellerin büyüklüklerine göre yukarıda yer alan inşaat emsalleri geçerlidir.



**Konu ana taşınmaza ait onaylı İmar durumu belgesi için ilgili belediyeye başvuru yapılmış olup cevap beklenmektedir. İlgili belediyede yapılan araştırmalar neticesinde ana taşınmazın imar durumu ve yapılaşma koşulları görsel olarak incelenmiştir*

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

İlgili belediyede yapılan araştırmalara göre değerlendirme konusu taşınmazın, son üç yıl içerisinde İmar durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır ancak ilgili belediyeye son üç yıllık dönemdeki değişiklikleri içerecek şekilde onaylı İmar durumu belgesi başvurusu yapılmış olup cevap beklenmektedir.

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

Yenimahalle Belediyesi'nde 15.06.2020 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	25.07.2016	-	33.350,63 m ²	Yeni Yapı	Ofis ve İş Yeri
Onaylı Mimari Proje	20.02.2018	-	33.393,66 m ²	Tadilat	Toptan Perekende Tcaret, Ofis ve İş Yeri
Yapı Ruhsatı	22.08.2016	269	33.350,63 m ²	Yeni Yapı	Ofis ve İş Yeri
Yapı Ruhsatı	19.03.2018	51	33.393,66 m ²	Tadilat	Toptan Perekende Tcaret: 15.684,78 m ² Ofis ve İş Yeri: 5.212,17 m ² Ortak Alan: 12.496,71 m ²
Yapı Kullanma İzni	29.03.2018	97	33.393,66 m ²	Tadilat	Toptan Perekende Tcaret: 15.684,78 m ² Ofis ve İş Yeri: 5.212,17 m ² Ortak Alan: 12.496,71 m ²

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanununa tabi olup yapı denetimi, Ragıp Tüzün Mahallesi, Çarşı Caddesi, Papatya Apartmanı, No:1/2 Yenimahalle / ANKARA adresinde faaliyet gösteren Yetkin Yapı Denetim Hiz. Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 25.07.2016 ve 20.02.2018 tarihli "Mimari Proje"; 28.08.2016 tarih, 269 no.lu ve 19.03.2018 tarih 51 no.lu "Yapı Ruhsatı"; 29.03.2018 tarih 97 no.lu "Yapı Kullanım İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup mevcut kullanımına uygun olacak şekilde tapuda cins tashihi yapılarak yasal sürecini tamamlaması gerekmektedir. Ayrıca onaylı mimari projesine göre taşınmazın iç bölümlendirilmelerinde ve kullanım alanlarında farklılık yer almakta olup geri dönüştürebilir niteliktedir.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ait 12.09.2017 tarihli enerji verimlilik sertifikası bulunmakta olup enerji performansı "B Sınıfı"ndadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmesi bulunmamaktadır.

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

Bu değerleme çalışması kapsamında proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Macun Mahallesi Bağdat Caddesi No:101/1 Yenimahalle/Ankara

Taşınmazın bağlı olduğu Yenimahalle ilçesi Ankara il merkezinin kuzeybatısında yer almaktadır. İlçenin doğusunda Keçiören, batısında Ayaş, kuzeyinde Kahramankazan ilçeleri yer almaktadır. Anadolu Bulvarı, Batı Bulvarı, Mehmet Akif Ersoy Bulvarı ve Bağdat Caddesi ilçenin en önemli akslarıdır. Değerleme konusu taşınmaz bu önemli akslardan Bağdat Caddesi üzerinde yan yola cephelidir. Bu önemli aksta araç trafiği gün içerisinde oldukça yoğundur.

Fatih Sultan Mehmet Bulvarı ile Bağdat Caddesi arasında kalan bölgede genellikle küçük sanayi siteleri, toptan satış yapan marketler ve ufak çaplı sanayi alanları bulunmakta olup değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı Bağdat Caddesi ile Mehmet Akif Ersoy Bulvarı arasında konut projeleri, ofisler ve özel sektör/kamu binaları yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde ise Podium AVM, Hilton Garden, Aselsan Genel Müdürlük binası, Ankara İl Sağlık Müdürlüğü, YDA Park Avenue, YDA Nevbahar, Urankent ve Nazım Hikmet Kültür Merkezi bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Fatih Sultan Mehmet Bulvarı	2 km
Eskişehir Yolu	6 km
Ankara Şehir Merkezi	10 km
Esenboğa Havalimanı	30 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

Değerleme konusu gayrimenkul, Ankara ili Yenimahalle ilçesi Macun-1 Mahallesi 62924 ada 1 no.lu "Arsa" vasıflı ana taşınmaz üzerinde 2018 yılında hizmete açılan grosmarket yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı parsel Bağdat Caddesi yan yoluna yaklaşık 228 m cephelidir. Konu taşınmazın yer aldığı ana taşınmaz topografik olarak hafif eğimli geometrik olarak düzgün çokgen şekle sahiptir.

Değerleme konusu taşınmaz 2 bodrum kat + zemin kat + 2 normal kat olmak üzere toplam 5 katlıdır. Taşınmazın onaylı mimari projesine göre 2. bodrum katında toptan markete ait depo alanı, eklenti alanları, ofisler, kapalı otopark, teknik hacimler ve soğuk hava depoları; 1. bodrum katta 5 adet dükkan, mescit ve WC alanları, toptan markete ait depo alanı; zemin katta toptan market alanı, 2 adet dükkan, unlu mamuller, et ve sebze depoları aynı katta mal kabul bölümüne ait araç giriş-çıkış alanları; 1. normal katta arşiv, depo ve e-ticaret için depo olarak planlanmış olan bölüm bulunmaktadır. Bu bölümde elektrik tesisatı, mekanik ve yangın söndürme dahil tüm maliyetler tamamlanmış ancak zemin ve duvar brüt betondur. Mevcutta bu bölüm shell&core (iç mekan düzenlemeleri tamamlanmamış) durumdadır. 2. normal katta ise ofis alanları, toplantı salonu, görüşme odaları, muhasebe, finans, pazarlama ve insan kaynakları bölümü, yemekhane, mutfak ve gezilemeyen teras alanı bulunmaktadır. Teras bölümünde teknik hacim alanları ısıtma ve soğutma grubu yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazda 2 adet yük, 3 adet (14 kişilik) misafir olmak üzere toplam 5 adet asansör; 4 adet yürüyen bant; 2 adet (1600 kw) trafo, 4 adet jeneratör (500 kw, 715 kw), 2 adet UPS (100 kw) bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı parselde bina alanının dışında yer alan açık alan, açık otopark olarak kullanılmaktadır. Onaylı mimari projesine göre taşınmazın iç bölümlendirilmelerinde ve kullanım alanlarında farklılık yer almakta olup aykırılıklar projesine uygun hale dönüştürebilir niteliktedir.

KAT	BRÜT ALAN
2. BODRUM KAT	12.739,57
1. BODRUM KAT	7.707,16
ZEMİN KAT	8.403,27
1. NORMAL KAT	2.262,15
2. NORMAL KAT	2.281,51
TOPLAM	33.393,66

Onaylı mimari projesinde dükkan alanları tablodaki şekilde bölümlendirilmiştir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM	KAT	KULLANIMI	BRÜT ALAN	ORTAK HİSSE	TOPLAM ALAN
1	2. BODRUM KAT	ARAÇ YIKAMA	52,16	31,19	83,35
2	1. BODRUM KAT + 2. BODRUM KAT	DEPOLU İKİ KATLI DÜKKAN	476,20	284,78	760,98
3	1. BODRUM KAT + 2. BODRUM KAT	DEPOLU İKİ KATLI DÜKKAN	269,11	160,93	430,04
4	1. BODRUM KAT + 2. BODRUM KAT	DEPOLU İKİ KATLI DÜKKAN	556,36	332,71	889,07
5	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	52,06	31,13	83,19
6	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	3.332,42	1.992,84	5.325,26
7	ZEMİN KAT + 1. BODRUM KAT	DEPOLU İKİ KATLI KAFE	272,10	162,72	434,82
8	ZEMİN KAT	KAFE	201,76	120,66	322,42
9	2. BODRUM KAT + 1. BODRUM KAT + ZEMİN KAT + 1. NORMAL KAT + 2. NORMAL KAT	5 KATLI MAĞAZA	15.684,78	9.379,75	25.064,53
TOPLAM			20.896,95	12.496,68	33.393,66

Değerleme konusu ana taşınmazın üzerinde yer alan grosmarket alanı dışında kalan alanlar açık otopark olarak kullanılmakta olup yaklaşık 12.400 m² saha betonu harici ve müteferrik işler kapsamında değerlendirilmiştir.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Kompozit (Karma)
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	2 bodrum kat + zemin kat + 2 normal kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	33.393,66 m ²
Yaşı	~2
Dış Cephe	Terracotta cephe kaplaması
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut (5 Adet)
Jeneratör	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Açık ve Kapalı Otopark
Diğer	Yangın Algılama, UPS

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

Değer takdirinde taşınmazın aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	Toptan Market ve Ofis (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	33.393,66 m ² (Toplam inşaat alanı) 20.896,95 m ² (Toplam kiralanabilir alan)
Zemin	Kısmen laminat parke, ortak alanlarda seramik-granit, ıslak hacimlerde seramik
Duvar	Boya, ıslak hacimlerde seramik,
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

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

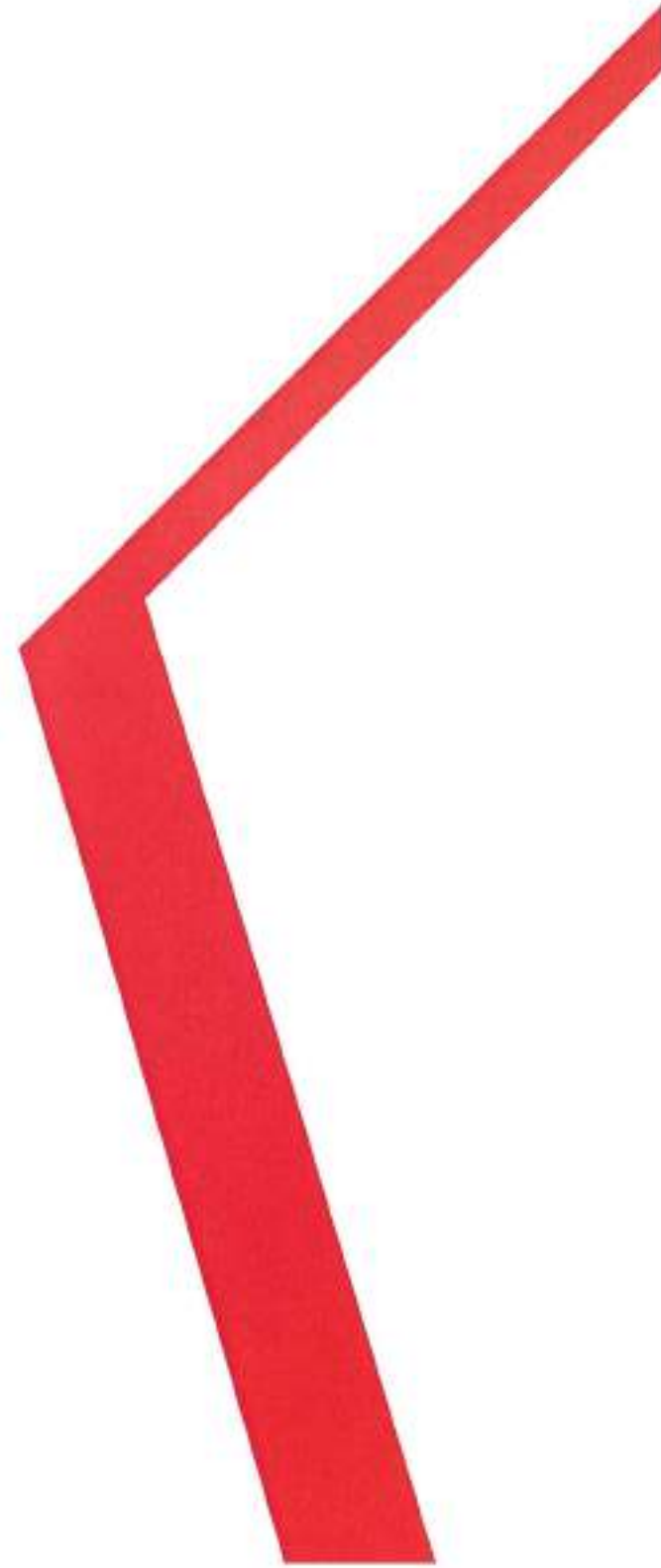
Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari proje ile taşınmazın alansal ve kullanım amacı bakımından uyumlu olduğu, iç hacim kullanımlarında ve bölümlendirmelerinde farklılık olduğu tespit edilmiş olup aykırılıklar projesine uygun hale dönüştürebilir niteliktedir.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün mevcut durumdaki aykırılıklar projesine uygun hale dönüştürebilir nitelikte olup 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirmektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ



Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazın ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Değerleme konusu alışveriş merkezinin onaylı mimari projesine uygun yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.
- Taşınmazın yer aldığı bölge genel olarak, kentsel altyapı ve sosyal donatılardan yararlanma seviyesi yüksektir.

- ZAYIF YANLAR

- Taşınmaz şehir merkezine 13,20 km uzaklıktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz tapu kaydında "Arsa" vasıflı olup mevcut kullanımına uygun cins tashihi yapılmalıdır.
- 2942 sayılı kanunun 7. Maddesi şerhi bulunmakta olup söz konusu şerh gayrimenkulün değerini olumsuz yönde etkilemektedir.
- Mevcut durumda yapılan incelemelerde onaylı mimari proje ile taşınmazın alansal ve kullanım amacı bakımından uyumlu olduğu, iç hacim kullanımlarında ve bölümlendirmelerinde farklılık olduğu tespit edilmiş olup söz konusu değişiklikler geri dönüştürülebilir niteliktedir.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede eski sanayi tipi yapılaşmalar bulunsun da son dönemlerde konut ve ticaret projelerinde artış görülmektedir.

✗ TEHDİTLER

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

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmaz sıklıkla alım satımı yapılan nitelikte bir gayrimenkul olmaması ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak "Maliyet Yaklaşımı"; kullanım fonksiyonunun grosmarket olması ve tek bir işletici firma tarafından kiraya verilmesi sebebiyle bir bütün olarak düşünülmüş olup gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak "Gelir Yaklaşımı" uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkule ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle "Pazar Yaklaşımı"na göre değerlendirme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır. Pazar yaklaşımı sadece maliyet yaklaşımında kullanılmak üzere arsa değerinin tespiti için uygulanmıştır.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Arsa Emsalleri / Satış

No	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL)	(TL/m ²)	
1	Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 3,5 km güneybatısında konumlu, Mehmet Akif Ersoy Caddesi'ne cephelidir.	Ticaret	E: 1,50	Satılmış (yaklaşık 2 yıl önce)	5.824	14.270.000	2.450	• Dezavantajlı konumdadır. • Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. • Köşe parseldir.
2	Değerleme konusu taşınmaza 2 km kuzey doğusunda, Anadolu Bulvarı üzerinde konumlanmaktadır.	Kentsel Çalışma Alanı	E: 1,50	Satılmış (yaklaşık 3 yıl önce)	8.000	15.000.000	1.875	• İhtiyaç dolayısıyla acil satıldığı bilgisi alınmıştır. • Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. • Dezavantajlı konumdadır. • Daha büyük yüz ölçümüne sahiptir. • Avantajlı konumdadır. • Köşe parseldir. • 2 adet parsel bir arada satılmaktadır. • 13811 ada 17 parsel "Kentsel Çalışma Alanı" lejantına sahip iken 13811 ada 4 parsel "Sanayi Alanı" lejantına sahip olup yapılaşma koşulu E:0,50'dir. • Pazarlık payı mevcuttur.
3	Değerleme konusu taşınmaza 3 m mesafede Fatih Sultan Mehmet Bulvarı ve Rajiv Gandhi Caddesi kesişimindedir.	Kentsel Çalışma Alanı	E: 1,50	Satılık	38.733	155.000.000	4.002	• Pazarlık payı mevcuttur. • Pazarlık payı mevcuttur. • Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir. • Plan notları dolayısıyla E: 2,00 olarak değerlendirilebileceği bilgisi alınmıştır. • Yaklaşık 2 yıldır satılık olduğu bilgisi alınmış olup uzun süredir satılıktır. • 14.875.000 TL teklif alınmıştır. (3.500 TL/m²)
4	Değerleme konusu taşınmazın 1 km kuzeyinde konumlu, Bağdat Caddesi'ne cephelidir.	Ticaret	E: 1,50 (Plan notları dolayısıyla E:2 olarak değerlendirilmiştir.)	Satılık	4.250	19.000.000	4.471	• Pazarlık payı mevcuttur. • Dezavantajlı konumdadır. • Melih Gökçek Bulvarı Anadolu Bulvarı kesişiminde konumlanmaktadır. • Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir.
5	Değerleme konusu taşınmaza yaklaşık 2 km kuzeybatısında konumlu, Anadolu Bulvarı'na cephelidir.	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	E: 1,50	Satılık	6.000	18.000.000	3.000	• Pazarlık payı mevcuttur. • Dezavantajlı konumdadır. • Melih Gökçek Bulvarı Anadolu Bulvarı kesişiminde konumlanmaktadır. • Daha küçük yüz ölçümüne sahiptir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı aks son yıllarda ticari ağırlıklı gelişim göstermekte olup ticaret yapılaşmasının oturduğu bir bölge özelliği kazanmaktadır. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan emsal araştırmaları neticesinde, bölgede büyük arsa stokunun kısıtlı ve genellikle hisseli

- parcellerin bulunduğu bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın da cephelediği Bağdat Caddesi yan yolu ve Bağdat Caddesi üzerinde yer alan arsaların Anadolu Bulvarı'nda yer alan arsa m² birim değerlerinin %25-30 oranında daha yüksek olduğu bilgisi alınmıştır.
- Bölgede satış yapan emlak ofisleri ve mülk sahipleri ile görüşülmüş olup bu bilgiler doğrultusunda konu taşınmazın arsas ile benzer nitelikteki arsaların yüz ölçümü, yola yakınlığı, topografik yapısı, konumu, caddenin cepheleri, lejantı vb durumlar dikkate alındığında 3.000-3.250 TL/m² bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır.

Grosmarket Emsalleri / Kira

No	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Ankara'da bir alışveriş merkezi bünyesinde yer almaktadır.	Hipermarket	Kiralanmış (1 yıl önce)	2.241,88	70.231	31,33	- Benzer konuma sahiptir. - Alışveriş merkezi içerisinde bodrum katta yer almaktadır. - Daha geniş müşteri kitlesine sahiptir. - Daha küçük kiralanabilir alana sahiptir. - Yapı kalitesi daha düşüktür.
2	Ankara'da bir alışveriş merkezi bünyesinde yer almaktadır.	Yapı market	Kiralanmış (1 yıl önce)	10.970	639.000	58,25	- Benzer konuma sahiptir. - Alışveriş merkezi dışında yer almaktadır. - Daha yüksek reklam kabiliyetine sahiptir. - Daha geniş müşteri kitlesine sahiptir. - Daha küçük kiralanabilir alana sahiptir. - Yapı kalitesi daha düşüktür.
3	Ankara'da bir alışveriş merkezi bünyesinde yer almaktadır.	Yapı market	Kiralanmış (6 ay önce)	34.000	2.074.000	61	- Benzer konuma sahiptir. - Alışveriş merkezi dışında yer almaktadır. - Daha yüksek reklam kabiliyetine sahiptir. - Daha geniş müşteri kitlesine sahiptir. - Daha büyük kiralanabilir alana sahiptir. - Yapı kalitesi daha iyidir. - Söz konusu yurt dışı markasına ait Ankara'da yer alan tek mağazadır.
4	Yenimahalle ilçesi Ostim Bölgesi'nde yer almaktadır.	Hipermarket	Kiralanmış (6 ay önce)	1.485	85.000	57	- Benzer konuma sahiptir. - Yeni bina. - Daha yüksek reklam kabiliyetine sahiptir. - Daha geniş müşteri kitlesine sahiptir. - Daha küçük kiralanabilir alana sahiptir.

No	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL/ay)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
5	Etimesgut İlçesi Eryaman Mahallesi'nde yer almaktadır.	Hipermarket	Kıralık	645	30.000	45,51	* Pazarlık payı mevcuttur. * Dezavantajlı konuma sahiptir. * Daha yüksek reklam kabiliyetine sahiptir. * Daha geniş müşteri kitlesine sahiptir. * Daha küçük kiralanabilir alana sahiptir.

Değerlendirme:

- Bölgede konu taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkuller bulunamaması sebebiyle Ankara genelinde yer alan konu taşınmaza emsal teşkil edebilecek hipermarketlerin ve alışveriş merkezi bünyesinde olan hipermarket ve yapı marketlerin kira bedelleri araştırılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede grosmarket vasıflı taşınmazların birim kira değerinin 40-45 TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi (Arsa)



Emsal Krokisi (Grosmarket)



Satılık Arsa:

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Alım - Satma Yönelik Düzeltilmeler	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
	Birim Fiyatı (TL/m ²)	2.450	1.875	4.002	4.471	3.000
	Pazarlık Payı	0%	0%	-10%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	15%	0%	-10%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	20%	30%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	15%	10%	-15%	0%	10%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-10%	-8%	5%	-10%	-10%
	Fiziksel Özellikleri	-5%	0%	-5%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		2.940	2.859	3.062	3.259	2.700

Kiralık Hipermarket:

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	6
Kıralamaya Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ² /ay)	31	58	61	57	46
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	0%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	10%	10%	6%	6%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	0%	0%	0%	15%
	Bina Yaşı/Kalitesi	5%	5%	-5%	-10%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%	0%
	Müşteri Kitlesi	-4%	-5%	-20%	-4%	-4%
	Kullanım Alanı	-15%	-10%	5%	-20%	-20%
	Reklam Kabiliyeti	20%	-20%	-20%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		37	45	39	40	37

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
62924 ada 1 parsel	27.943,00	3.250	90.814.750
TOPLAM DEĞERİ			90.815.000

Maliyet Yaklaşımı

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

Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	Adana/Seyhan	AVM	2019	181.000 m ²	2.250 TL/m ²
2	Yüklenici Firma	Ankara/Yenimahalle	Gross Market	2018	20.500 m ²	1.500 TL/m ²

Tabloda yer alan inşaat birim maliyetleri bodrum katlar dahil (otopark, sığınak vb.) paçal birim maliyetlerdir. Ayrıca tabloda yer alan 1 no.lu alışveriş merkezi gerek kiralanabilir alan, gerekse toplam inşaat alanı olarak değerlendirme konusu taşınmazdan daha büyük ve kapsamlıdır.

Maliyet yaklaşımı ile değerlendirme çalışmasında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir varsayım yapılmamıştır. Yıpranma payları yapıların mevcut fiziki özelliklerine ve inşa yılına göre değerlendirilmiştir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
62924 ada 1 parsel	27.943,00	3.250	90.814.750
TOPLAM DEĞERİ			90.815.000

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Gross Market	12.946,93	3.250	2%	41.235.972
Otopark, Depo Alanı	20.446,73	1.500	2%	30.056.693
TOPLAM DEĞERİ				71.292.665
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				71.295.000

HARİCİ MÜTEFERRİK İŞLER			
Harici ve Müteferrik İşler	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Değeri (TL)
Saha Betonu	12.400	80	992.000
TOPLAM DEĞERİ			992.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			990.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	90.815.000 TL
Bina Değeri	71.292.665 TL
Harici Müteferrik İşler	992.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	163.099.665 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM YAKLAIK DEĞERİ	163.100.000 TL

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmaz için değer takdir edilirken müşteriden temin edilen veriler ve sektör araştırması dikkate alınarak değer tespiti için gelir indirgeme yaklaşımı yöntemlerinden indirgenmiş nakit akışı analizi kullanılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Değerleme konusu ana taşınmaz üzerinde yer alan grosmarket toplam 33.363,66 m² inşaat alanına, 20.896,95 m² kiralanabilir alandan oluşmaktadır.

İndirgeme Oranı Hesaplaması

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

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

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 10 yıllık TL bazlı tahvilin son 5 yıllık ortalaması dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: %12,73

Risk primi: %3,77

İndirgeme oranı: %16,50 olarak hesaplanmıştır.

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

- Değerleme çalışması kapsamında yapılan hesaplamalarda onaylı mimari projesinde belirtilen toplam kiralanabilir alan 20.896,95 m² olarak hesaplanmıştır.
- Müşteriden alınan veriler, bölgede ve Ankara genelinde yapılan araştırmalar sonucunda ilk yıl için ortalama paçal kira değeri 45 TL/m²/ay olarak öngörülmüştür.
- Değerleme çalışması kapsamında artış oraları TCMB tarafından yayınlanan beklenti anketine göre 1. yıl için %9, 2. yıl için %8,5, 3. yıl için %8, 4. yıl için %7,5, 5. yıl için %7, 6 ve 7. yıllar için %6,75, 8 ve 9. yıllar için %6,50, 10. yıldan sonra için %6 alınmıştır.
- Mevcut durumda müşteriden elde edilen veriler doğrultusunda gross marketin doluluk oranının gerçekleşen verilere istinaden ilk yıl %98 ile başlayıp, sonraki yıllarda bu oranin sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Diğer gelir kalemleri içerisinde reklam gelirleri, kiosk&stand gelirleri, ATM gelirleri, depo gelirleri ve kiralanın mağazaların ciro paylarından alınan hasılat oranları gibi gelirler bulunmaktadır. Diğer gelir oranı %3 olarak kabul edilmiştir.
- Gross market için toplam gelirin yaklaşık %2,5 oranında yenileme fonu ayrılacağı varsayılmıştır.
- Emlak vergisi bedeli ilk yıl için 301.246 TL olarak hesaplanmış ve TCMB tarafından yayınlanan beklenti anketi dikkate alınarak Emlak Vergisi Kanunu'na göre yeniden değerlendirme oranının yarısı kadar artış uygulanmıştır.
- Bina sigorta bedeli ilk yıl için 145.069 TL olarak hesaplanmış ve TCMB tarafından yayınlanan beklenti anketi dikkate alınarak artış uygulanmıştır.
- Dönem sonu kapitalizasyon oranı %8 olarak alınmıştır.
- İşletme gideri birim değerinin ilk yıl için 13 TL/m²/ay olarak varsayılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Projeksiyonda indirgeme oranı %16,50 alınmıştır.
- Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- 10 yıl vadeli TL tahvilinin son 5 yıllık ortalama getirisi olan %12,73 risksiz getiri oranı olarak kabul edilmiş olup risk priminin eklenmesi ile indirgeme oranı %16,50 olarak hesaplanmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir.
- Gross market gelir kalemleri arasında otopark geliri öngörülmemiştir. Otopark imkanı alışveriş merkezi ziyaretçilerine ücretsiz bir hizmet olarak sunulmaktadır.
- Tüm bu varsayımlar bölgede yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda yapılmıştır.

Ticaret Fonksiyonu	
Kiralanabilir Gross Market Alanı	20.896,95
Birim Kira Değeri (TL)	45,00
İşletme Gideri (TL)	13,00
Kiracılardan Toplanan Giderler Oranı	98%
Diğer Gelirler (Ciro) (TL)	3,00%
Fiyat Artış Oranı (0. yıl)	11,87%
Fiyat Artış Oranı (1. yıl)	9,00%
Fiyat Artış Oranı (2. yıl)	8,50%
Fiyat Artış Oranı (3. yıl)	8,00%
Fiyat Artış Oranı (4. yıl)	7,50%
Fiyat Artış Oranı (5. yıl)	7,00%
Fiyat Artış Oranı (6. yıl)	6,75%
Fiyat Artış Oranı (7. yıl)	6,75%
Fiyat Artış Oranı (8. yıl)	6,50%
Fiyat Artış Oranı (9. yıl)	6,50%
Fiyat Artış Oranı (10. yıl)	6,25%
Fiyat Artış Oranı (10. yıldan sonra)	6,00%
Yenileme Oranı	2,50%

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Grosmarket Nakit Akışı (TL)	30.06.2020	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2027	30.06.2028	30.06.2029	30.06.2030
Yıllar											
Grosmarket Fonksiyonu											
Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)	20.896,95	20.896,95	20.896,95	20.896,95	20.896,95	20.896,95	20.896,95	20.896,95	20.896,95	20.896,95	20.896,95
Kiralama Oranı (%)		98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
Kiralanın Alan (m ²)		20.479,01	20.479,01	20.479,01	20.479,01	20.479,01	20.479,01	20.479,01	20.479,01	20.479,01	20.479,01
Birim Kira Değeri (TL/m ²)		45,00	49,05	53,22	57,48	61,79	66,11	70,58	75,34	80,24	85,45
Grosmarket Gelirleri (TL)		11.058.666	12.053.946	13.078.531	14.124.814	15.184.175	16.247.067	17.343.744	18.514.447	19.717.886	20.999.548
Diğer Gelirler (Ciro) (TL) (%3)		331.760	361.618	392.356	423.744	455.525	487.412	520.312	555.433	591.537	629.986
Toplam Grosmarket Gelirleri (TL)		11.390.426	12.415.564	13.470.887	14.548.558	15.639.700	16.734.479	17.864.056	19.069.880	20.309.422	21.629.535
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri Birim Değeri (TL/m ²)		13,00	14,17	15,37	16,60	17,85	19,10	20,39	21,76	23,18	24,69
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri (TL)		3.259.924	3.553.317	3.855.349	4.163.777	4.476.061	4.789.385	5.112.668	5.457.773	5.812.529	6.190.343
Kiracılardan Toplanan Giderler (TL/m ²)		3.194.726	3.482.251	3.778.242	4.080.502	4.386.539	4.693.597	5.010.415	5.348.618	5.696.278	6.066.536
İşletme Tarafından Ödenmesi Planlanan Ortak Alan Payı Gideri (TL)		65.198	71.066	77.107	83.276	89.521	95.788	102.253	109.155	116.251	123.807
Grosmarket Toplam Gelirleri (TL)	0	11.325.227	12.344.498	13.393.780	14.465.283	15.550.179	16.638.691	17.761.803	18.960.725	20.193.172	21.505.728
Yenileme Maliyeti (TL)	0	284.761	310.389	336.772	363.714	390.993	418.362	446.601	476.747	507.736	540.738
Emlak Vergisi Bedeli (TL)	0	301.246	314.802	328.181	341.308	354.107	366.501	378.871	391.658	404.386	417.529
Bina Sigorta Bedeli (TL)	0	145.069	158.125	171.566	185.291	199.188	213.131	227.517	242.875	258.662	275.475
Grosmarket Toplam Maliyeti (TL)	0	731.076	783.316	836.519	890.313	944.288	997.994	1.052.989	1.111.279	1.170.784	1.233.742
Gross Market Net Gelirleri (TL)	0	10.594.152	11.561.182	12.557.261	13.574.969	14.605.891	15.640.697	16.708.814	17.849.445	19.022.388	20.271.986
Dönem Sonu Kapitalizasyon Oranı (%)	8,00%										269.400.410
Net Nakit Akışları (TL)	0	10.594.152	11.561.182	12.557.261	13.574.969	14.605.891	15.640.697	16.708.814	17.849.445	19.022.388	20.271.986

Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı (%)	12,73%	12,73%	12,73%
Risk Primi (%)	3,27%	3,77%	4,27%
İndirgeme Oranı (%)	16,00%	16,50%	17,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	128.590.451	124.622.103	120.816.498
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	128.590.000	124.620.000	120.820.000

Değerleme konusu alışveriş merkezinin emsale dahil inşaat alanının ve toplam inşaat alanın, mevcut yasal izinlerin altında yapılmış olması sebebiyle kalan inşaat hakkı hesabı yapılmıştır.

27.943 m² yüzölçümlü ve 1,50 emsalli arsanın emsale dahil inşaat alanı hakkı 41.915 m² iken mevcut durumda 18.659 m² emsale dahil kapalı alan inşa edilmiştir.

Arsanın henüz kullanılmamış olan 23.256 m² emsal inşaat hakkı için, bu emsal hakkına denk gelen arsa alanı 15.504 m² ve değeri (3.250 TL/m²) bulunmuştur. Emsal hakkı kullanılmayan arsa değeri hesaplanarak, 27.943 m² alan üzerinde inşa edilen grossmarketin indirgenmiş nakit akışı yönteminden bulunan değere eklenmiştir. Nihai değer aşağıdaki tabloda belirtildiği gibi hesaplanmıştır.

Toplam Arsa Alanı (m ²)	27.943,00
Arsanın İnşaat Emsali	1,5
Toplam Emsal İnşaat Hakkı	41.915
AVM Gross Marketsinde Kullanılan İnşaat Emsal Hakkı	18.659
Kullanılmamış Olan Emsal Hakkı Alanı (m ²)	23.256
Emsal Hakkı Kullanılmamış Olan Arsa Alanı (m ²)	15.504
Arsanın Birim Değeri (m ²)	3.250
Emsal Hakkı Kullanılmayan Arsa Alanının Değeri (TL)	50.387.935
Emsal Hakkı Kullanılmayan Arsa Alanının Yaklaşık Değeri (TL)	50.390.000 TL
Gelir Yaklaşımına Göre Hesaplanan AVM Değeri (TL)	124.620.000 TL
Toplam Değer (TL)	175.010.000

7.6 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Ticaret" amaçlı kullanımıdır.

7.8 KDV Konusu

26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihi, 29968 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararına göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	8%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000 TL ve üzeri	18%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000-1.999 TL ise	8%
	2.000 TL ve üzeri	18%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte		
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri		

*Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1'dir.

** 16.05.2012 tarihli ve 6305 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ
DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

İlgili belediyeye son üç yıllık dönemdeki değişiklikleri içerecek şekilde onaylı imar durumu belgesi başvurusu yapılmış olup cevap beklenmektedir.

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

Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 25.07.2016 ve 20.02.2018 tarihli "Mimari Proje"; 28.08.2016 tarih, 269 no.lu ve 19.03.2018 tarih 51 no.lu "Yapı Ruhsatı"; 29.03.2018 tarih 97 no.lu "Yapı Kullanım İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmaz, iskanlı olup mevcut kullanımına uygun olacak şekilde tapuda cins tashihi yapılarak yasal sürecini tamamlaması gerekmektedir. Ayrıca onaylı mimari projesine göre taşınmazın iç bölümlendirilmelerinde ve kullanım alanlarında farklılık yer almakta olup projesine uygun hale dönüştürülebilir niteliktedir.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde 2942 sayılı kanunun 7. maddesi şerhi bulunmakta olup Yenimahalle Belediyesinden alınan bilgiler doğrultusunda söz konusu şerh eski tarihli kamulaştırma işlemine ait olabileceği, başvuru yapılması akabinde söz konusu şerhin kaldırılabilmesi bilgisi alınmıştır.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz "arsa" niteliğinde olup üzerine gross market inşa edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

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

Yaklaşım	TL
Maliyet Yaklaşımı	163.100.000
Gelir Yaklaşımı	175.010.000*

*Konu taşınmaz için gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı uygulanmıştır ayrıca bu değere parselin kullanılmayan emsal hakkı değeri de eklenmiştir.

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

Grosmarket kullanımlı konu taşınmaz gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup taşınmazın değerlendirilmesinde gelir yaklaşımı da kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak bölgede benzer nitelikteki gayrimenkuller için pazar araştırması yapılmıştır. Gelir yaklaşımı taşınmazların mevcut kira sözleşmesine göre elde ettiği gelirler ve potansiyel olarak pazarda elde edebileceği nakit akışı dikkate alınarak yapılmıştır.

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

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.06.2020	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	175.010.000.-TL	Yüzyetmişbeşmilyononbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	206.511.800.-TL	İkiyüzaltımilyonbeşyüzonbirbinsekizyüz.-TL



Merve ÇOLAK
Değerleme Uzmanı
Lisans no: 409249



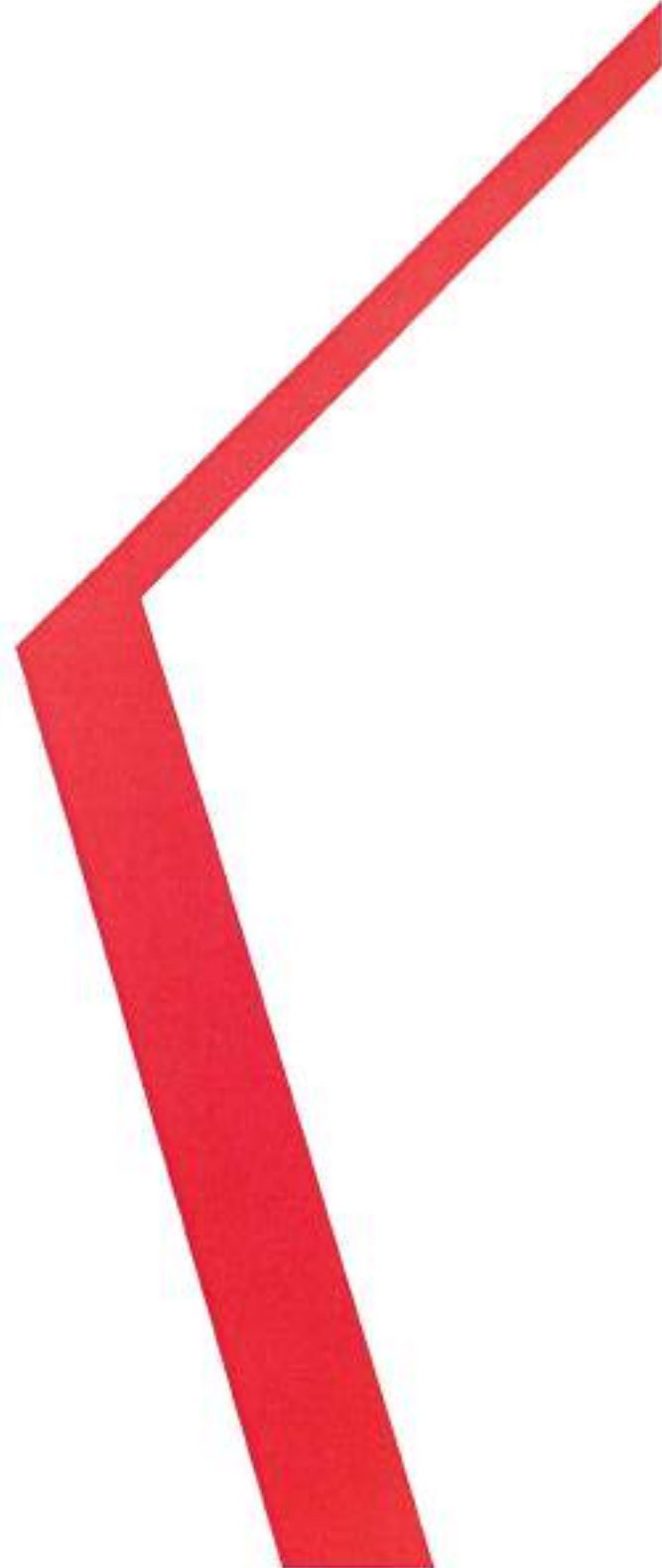
Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484



Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 9

EKLER



Bölüm 9

Ekler

- | | |
|---|---|
| 1 | Tapu Belgesi |
| 2 | Onaylı Takyidat Belgesi |
| 3 | Onaylı İmar Durumu |
| 4 | Yapı Ruhsatları |
| 5 | Yapı Kullanma İzin Belgesi |
| 6 | Enerji Kimlik Belgesi |
| 7 | Fotoğraflar |
| 8 | Özgeçmişler |
| 9 | SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri |

Ek 1: Tapu Belgesi

İl	ANKARA	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçe	YENİMAHALLE						
Mahalle	MACUN-I						
Köy							
Sokaç							
Mevki							
Satış Bedeli		Pafta No	Ada No	Parsel No	Yüzölçümü		
11.000.000,00			4004	1	ha	m ²	dm ²
		27.943,00 m ²					
Nispeti	ARSA						
Sınırı	Planında Zemin Sistem No: 10004043						
Edinme Sebebi	Tanrıoğlu MEHMET İHTİYARLI - KAPITOGU adlı şahsın ve GEMAT MAĞAZACILIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına satış işlemidir.						
Satıcı	GEMAT MAĞAZACILIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldi	Yatırım No	Çizim No	Satış No	Satış No	Tarih	Geldi	
Çizim No	204	143	7372		05/04/2018	Çizim No	
Satış No	K	Satış Üstünlüğü Yusuf CEMAL Yusuf CEMAL				Satış No	
Satış No						Satış No	
Tarih	NOT: - Mülklerin her birinin de ayrı ayrı tapu kaydına ihtiyacı vardır. - Tapu kaydının her birinin ayrı ayrı tapu kaydına ihtiyacı vardır.				Tarih		

DMO Bileti: 04 Dönem: Sonraki İşlem: 129

Ek 2: Onaylı Takyidat Belgesi

[illegible][illegible]

* Tesis edilesi gerçiler ve beyanlar saat elektronik ortamda tutulmaktadır.

Başvuru No: 04.681
 Hükümet AVSAR
 Kaymakamı
 25.06.2022

Ek 3: Onaylı İmar Durumu

Onaylı imar durumu belgesi için ilgili belediyeye başvurulmuş olup cevap beklenmektedir.

EBVS BARBANA

Ek 6: Enerji Kimlik Belgesi

ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın

Tipi : Ofis

İnşaat Yılı : 2017

Kapalı Kullanım Alanı : 18.972,00

Ada, Parseli : 62924/1

Adresi : MACUN MH. 185.SK. NO:5 Yenimahalle/ANKARA

Bina Sahibinin

Adı Soyadı : RECAİ KESİMAL GİMAT MAGAZACILIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİ

Adresi :

Müşterek Tesisatların Sahibi (gerektiğinde)

Adı Soyadı :

Adresi :

Binanın Resmi

Enerji Performansı

Yüksek

Düşük

Sera Gazı Emisyonu

Düşük

Yüksek

Yenilenebilir Enerji Kullanım Oranı

%0,00

Enerji Kullanım Alanı	Kullanılan Sistem	Yıllık Enerji Tüketimleri			Sınıf
		Isısal Güç (kW/yıl)	Elektrik Gücü (kW/yıl)	Kullanılabilir Enerji Kaynağı (kW/yıl)	
TOPLAM		2.716.477,36	2.981.650,74	143,18	A B C D E F G
ISITMA	Isıtma Sistemi	2.251.470,85	2.251.470,85	118,67	A B C D E F G
ISITILAN SU	Sıcak Su Sistemi	284.731,96	284.731,96	15,01	A B C D E F G
SÖĞÜTME	Sogutma Sistemi	157.879,11	372.594,69	8,32	A B C D E F G
HAVALANDIRMA	Havalandırma Sistemi	363,62	858,15	0,02	A B C D E F G
AYDINLATMA		22.031,82	51.995,08	1,16	A B C D E F G

Açıklamalar

Belgenin

Numarası : S34S8EBC47EB3

Veriliş Tarihi : 12.09.2017

Son Geçerlilik Tarihi : 13.09.2027

Belgeyi Düzenleyenin

Adı Soyadı : TOLGA SAL

Firması : TE Teknik Mühendislik

Oda Sicil No : EGT-0352

TOLGA SAL
TEKNİK MÜHÜR
T.C. Enerji Bakanlığı
T.C. Enerji Bakanlığı
T.C. Enerji Bakanlığı

Ek 7: Fotoğraflar



Ek 8: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Merve ÇOLAK		
Doğum Yeri, Tarihi	Ankara, 04.05.1991		
Mesleği	Harita Mühendisi, Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Selçuk Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği / 2014 Yüksek Lisans Selçuk Üniversitesi, Harita Mühendisliği (2015-....)		
İş Tecrübesi	07.2017-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	05.2016-05.2017	Günka Harita	Harita Mühendisi
	01.2015-07.2015	Akaray İnşaat	Harita Mühendisi
Üyelikler	Türk Mühendis ve Odalar Birliği- Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası		
Sertifikalar	SPK Lisansı, No: 409249		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

Adı ve Soyadı	Bilge SEVİLENGÜL		
Doğum Yeri, Tarihi	Gümüşhane, 27.03.1986		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Yönetici Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans KaradenizTeknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği / 2005 – 2010 Viyana Teknik Üniversitesi / Erasmus / 2009 Yüksek Lisans Ankara Üniversitesi / Sosyal Bilimler Fakültesi / Taşınmaz Mal Değerleme / 2015-		
İş Tecrübesi	2019-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Yönetici /Özel Projeler
	2016-2019	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Yönetici Yardımcısı/Özel Projeler
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Kıdemli Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2010-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş	Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
Üyelikler	Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, DUD		
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:402484		
Yabancı Diller	İngilizce		

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

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

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

Ek 9: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



Sermaye Piyasası
Kuruluşları ve Kurumları

Tarih : 03.04.2018

No : 409249

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Merve ÇOLAK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Düzenlenme Tarihi: 2.09.2019

Belge No: 402484

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği' uyarınca

BİLGE SEVİLENGÜL

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyetlerde Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutarına İlgilin Esaslar Hakkında Teliği" uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.3389

Sayın Merve ÇOLAK

(T.C. Kimlik No: 22117928978 - Lisans No: 409249)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Gayrimenkul Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel SekreterŞinasi BAYRAKTAR
Başkan**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 19.11.2019

Belge No: 2019-01.2295

Sayın Bilge KALYONCU

(T.C. Kimlik No: 20444596914 - Lisans No: 402484)

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

Doruk KARŞI
Genel SekreterEncan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan