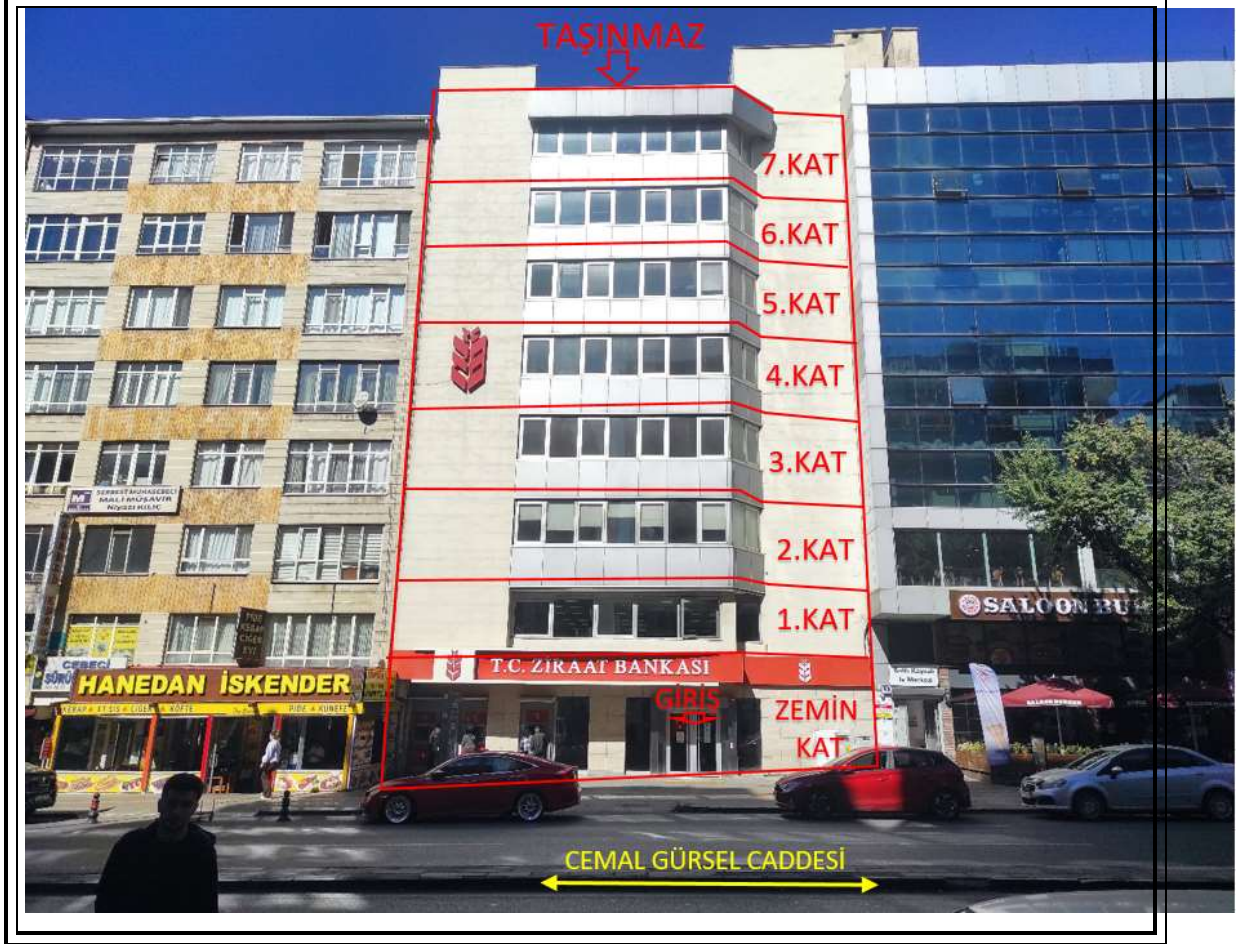


**ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ, FAKÜLTELER MAHALLESİ, 2630 ADA 6
PARSELDE BULUNAN “9 KATLI BETONARME BANKA BİNASI ve ARSASI”
VASIFLI TAŞINMAZIN DEĞERLEME RAPORU**



MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza Apartmanı Bina No:14-16 No:13,14,15,16
Çankaya / ANKARA



YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
TALEP TARİHİ	11.10.2023
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	11.10.2023
DEĞERLEME TARİHİ	13.12.2023
RAPOR TARİHİ VE TAKİP NO	15.12.2023 – 2023/ZGYO/06
RAPORUN KONUSU	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Fakülteler Mahallesi, 2630 ada 6 parselde yer alan “9 KATLI BETONARME BANKA BİNASI ve ARSASI” niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespiti amacıyla; Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1’inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
GAYRİMENKULLERİN MALİKİ	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkullerin detaylı tapu bilgileri raporun “4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri” bölümünde açıklanmaktadır.
İMAR DURUMU	Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu 2630 ada 6 parsel numaralı taşınmaz 1/1000 ölçekli 20.02.1959 tasdik tarihli Uygulama İmar planı kapsamında, “Ticaret Yolu” lejantında Blok Nizam, 8 Kata müsaadeli, ön yola 5 m. çekme mesafeli yapılaşma koşullarına sahiptir. Onaylı imar durumu ekte yer almaktadır
KISITLAYICI DURUMLAR	İşbu değerlendirme raporunun kapsamı müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	Değerleme işlemini etkileyen herhangi bir olumsuz faktör bulunmamaktadır.
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 15.12.2023 TARİHLİ (KDV HARİÇ) DEĞER	55.750.000,00-TL 1.917.784- USD
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	ALİ İHSAN SERT (SPK Lisans No: 406408)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	YUNUS MERMER (SPK Lisans No: 905894)
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SERDAR KADİR ASLAN (SPK Lisans No: 402750)

İÇİNDEKİLER

1	DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	5
1.1	DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER.....	5
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ	5
1.3	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
1.4	RAPORUN KAPSAMI	6
1.5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER.....	6
2	RAPOR BİLGİLERİ.....	7
3	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	7
3.1	DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	7
3.2	UYGUNLUK BEYANI.....	8
4	GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ	9
4.1	GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ	9
4.2	GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ.....	9
5	İMAR VE PROJE BİLGİLERİ	9
5.1	İMAR BİLGİLERİ	9
5.2	RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ	10
5.3	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA	11
6	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ.....	11
6.1	MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	11
6.2	KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	11
6.3	İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	11
6.4	HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	11
6.5	YASAL KISITLAMALAR	11
7	YASAL PROSEDÜRE UYULDUĞUNUN VE GEREKLİ BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLDUĞUNUN TESPİTİ	12
8	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER	12
9	ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ.....	12
9.1	YAPI CİNSİ.....	12
9.2	MEVCUT TESİSATLAR.....	12
9.3	ISITMA SİSTEMLERİ.....	12
9.4	YAPI NİZAMI.....	12
9.5	GAYRİMENKULÜN TÜRÜ	12
9.6	İŞÇİLİK VE MALZEME	13
9.7	SOSYAL DONATI ALANLARI	13
9.8	YAPIYA AİT BİLGİLER.....	13
9.9	ARSAYA AİT BİLGİLER	13
10	MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR.....	13

11	ANA GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ	14
12	BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ.....	15
13	GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DÂHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	15
13.1	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME	15
13.2	GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME	15
14	GENEL VE SEKTÖREL VERİLER.....	16
14.1	TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER.....	16
14.2	SEKTÖREL VERİLER.....	18
14.3	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	19
15	GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	22
15.1	ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ	22
15.2	GAYRİMENKULÜN KONUMU	22
15.3	ÇEVRESEL ÖZELLİKLER.....	23
16	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	23
16.1	BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ.....	23
16.2	EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	23
16.3	GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER.....	24
17	DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	24
17.1	EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI).....	24
17.2	MALİYET YÖNTEMİ.....	24
17.3	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	25
17.4	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	25
17.4.1	ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ	25
17.4.2	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	25
18	DEĞERLEME KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ	29
19	EKSPERİN KANAATİ	30
20	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI	30
21	DEĞERLEME VE SONUÇ	35
21.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	35
21.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	35

1 DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sermaye : 2.000.000-TL

Ticaret sicil : 372903

Telefon : 0 312 442 9 444

e-posta/Web : www.markakurumsal.com.tr

Adres : Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza No:14/16 Kat:4
No:13-14-15-16 Çankaya / ANKARA

SPK Lisans Tarihi :23.09.2014

BDDK Lisans Tarihi :29.06.2014

Faaliyet Konusu :Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespit ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektedir.

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Ünvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Finanskent Mah. Finans Cad. A Blok No:44/A Ümraniye /İSTANBUL

Şirket Amacı : Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer oluşturacak projeler ile sektöründe öncü şirketler arasında yer almak, yüksek yatırım değeri sunan özgün projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirmek, kurumsal değerleri ve yönetim anlayışıyla sektöründe örnek bir kurum olmak ve hissedarlarına en yüksek getiriye kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmektir.

Sermayesi: :4.693.620.000.-TL

Halka Açıklık :Açık

Telefon : +90 02163697772

e-posta : info@ziraatgyo.com.tr

1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Ankara ili, Çankaya ilçesi, Fakülteler Mahallesi, 2630 ada 6 parselde yer alan “9 KATLI BETONARME BANKA BİNASI VE ARSASI” niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış ve her bir katın kira değerinin TL cinsinden değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır.

1.4 RAPORUN KAPSAMI

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından Ziraat GYO A.Ş. adına 3 adet rapor düzenlenmiştir.

1)Rapor Tarihi ve Numarası : 23.12.2020 – 2020/ ZGYO/12

Takdir Edilen Değer : 14.055.000,00 TL

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları : ALİ İHSAN SERT (406408)

: AHMET CAVİT EFE TULAZOĞLU (403849)

Sorumlu Değerleme Uzmanının

Adı ve Soyadı : SERDAR KADİR ASLAN (402750)

2)Rapor Tarihi ve Numarası : 05.04.2022 – 2022/ZGYO/1

Takdir Edilen Değer : 18.515.000.-TL

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları : ALİ İHSAN SERT (406408)

: YUNUS MERMER (SPK Lisans No: 905894)

Sorumlu Değerleme Uzmanının

Adı ve Soyadı : SERDAR KADİR ASLAN (402750)

3)Rapor Tarihi ve Numarası : 28.12.2022 – 2022/ZGYO/8

Takdir Edilen Değer : 30.000.000.-TL

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları : ALİ İHSAN SERT (406408)

: ELÇİN KARA (SPK Lisans No: 401620)

Sorumlu Değerleme Uzmanının

Adı ve Soyadı : SERDAR KADİR ASLAN (402750)

4)Rapor Tarihi ve Numarası : 18.09.2023 – 2022/ZGYO/4

Takdir Edilen Değer : 55.345.000.-TL

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları : ALİ İHSAN SERT (406408)

: YUNUS MERMER (SPK Lisans No: 905894)

Sorumlu Değerleme Uzmanının

Adı ve Soyadı : SERDAR KADİR ASLAN (402750)

2 RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası : 15.12.2023 – 2023/ZGYO/06

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları

: Ali İhsan SERT (Spk Lisans No: 406408)

: YUNUS MERMER (SPK Lisans No: 905894)

Sorumlu Değerleme Uzmanının

Adı ve Soyadı

:Serdar Kadir ASLAN (Spk Lisans No: 402750)

Değerleme Tarihi

: Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından mahal ve resmi kurum incelemeleri 13.12.2023 tarihinde tamamlanmıştır.

Dayanak Sözleşmesinin

Tarihi ve Numarası

: 11.10.2023

Raporun, Tebliğin 1.Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama: Değerleme raporu; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

3 DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşteri talebi doğrultusunda; yukarıda niteliği yazılı gayrimenkullerin mevcut durumuyla Türk Lirası cinsinden Pazar satış ve kira değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili olarak her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.

- Ödeme nakit veya benzeri araçlar ile peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alın-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inancımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden hesaplanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme raporu; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

4 GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ**4.1 GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ**

İl	ANKARA	Mevkii	-
İlçe	ÇANKAYA	Pafta	-
Bucak	-	Ada	2630
Mahalle	FAKÜLTELER	Parsel	6
Sokak	-	Yüzölçümü	408,00 m ²
Malik	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ(1/1)	Ana Taşınmaz Niteliği	9 KATLI BETONARME BANKA BİNASI VE ARSASI
☐ KAT MÜLKİYETİ	☐ KAT İRTİFAKI	☐ DEVRE MÜLK	☒ DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

4.2 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ

Ankara ili, Çankaya ilçesi, Fakülteler Mah., Cemal Gürsel Caddesi., No:79

5 İMAR VE PROJE BİLGİLERİ**5.1 İMAR BİLGİLERİ**

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1.000		
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Çankaya Belediyesi	İMAR PLANI ONAY TARİHİ	20.02.1959
TAKS	-	YÜKSEKLİK (H)	24.50m
KAKS	-	EMSAL	-
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	5	-	-
İNŞAAT NİZAMI	Blok		
LEJANT	Ticaret Yolu	İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	17.11.2020 tarih, 52849070-115.01.99- E.43022 sayılı yazı
PARSELİN TERKLERİ	-		
KISITLAMALAR,	Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmaz 2630 ada 6 parsel 1/1000 ölçekli 20.02.1959 tasdik tarihli Uygulama İmar planı kapsamında, "Ticaret Yolu" lejantında Blok Nizam, 8 Kata müsaadeli, ön yola 5 metre çekme mesafeli yapılaşma koşullarına sahiptir. Plan notları bulunmamaktadır. Yapılan görüşmelerde parselde yeni yapı yapılması durumunda bina derinliğinin 15 metreyi aşamayacağı bilgisi verilmiştir.		

5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

ONAYLI PROJE TARİH VE NO	01.04.1985 Mimari, 15.04.1988 Tadilat Projesi 04.11.2021 Tadilat Projesi
RUHSAT TARİH VE NO	23.12.1985 Tarih ve 522 Nolu (Yeni Yapı Ruhsatı) 27.01.1989 Tarih ve 9 Nolu (Tadilat Ruhsatı) 21.03.2022 tarih, 20/22 sayılı tadilat ruhsatı
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO	01.02.1989 Tarih ve 122/989 Nolu Yapı Kullanma İzin Belgesi
GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Evet
BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Kat irtifakı kurulmadığı için bağımsız bölüm bulunmamaktadır.
ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI	Konu mülkün yer aldığı parselin doğruluğu Çankaya Belediyesi'nde yer alan İmar Paftası görüntüsü üzerinden tespit edilmiştir.
YIKIM KARARI BİLGİSİ	Yıkım kararı bulunmamaktadır.
YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	Yapı Denetim Kanunu kabulünden önce inşa edilmiş olduğu için ilgili kanun hükümlerine tabi değildir.
GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	05.12.2020 tarih, M2906FF0B009A belge numaralı enerji kimlik belgesi mevcuttur.
EĞER BELİRİLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE DAİR BİLGİ	Değerlemeye konu parsel üzerindeki mevcut ana gayrimenkulün değer tespiti mevcut olan 15.04.1988 tarihli mimari projesine bakılarak yasal ve mevcut alan tespitleri yapılmış olup, ayrıca 21.03.2022 tarihli tadilat ruhsatına esas 04.11.2021 onay tarihli İşyeri-Yurt Binası tadilat projesinin hazırlandığı tespit edilmiştir.
RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	Değerleme konusu taşınmazın yeniden ruhsat almasına dair herhangi bir durum bulunmamaktadır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ,	Değerleme konusu taşınmazın devredilmesine dair herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

**DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR
SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI
HAKKINDA BİLGİ**

**5.3 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI,
RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA**

Çankaya Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü ile yapılan sözlü görüşmede değerlendirme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir olumsuz evrak-tutanak-karar bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

**6 GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE
GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN
HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN
BİLGİ**

6.1 MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☐ Evet:

☒ Hayır: Değerlemeye konu 2630 ada 6 parselin mülkiyet durumunda bir değişiklik bulunmamaktadır.

6.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☐ Evet:

☒ Hayır: Değerlemeye konu 2630 ada 6 parselin kadastral durumunda bir değişiklik bulunmamaktadır.

6.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☐ Evet:

☒ Hayır: Değerlemeye konu 2630 ada 6 parselin imar durumunda bir değişiklik bulunmamaktadır.

6.4 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☐ Evet:

☒ Hayır: Hukuki durumda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

6.5 YASAL KISITLAMALAR

İPOTEK	☐ Evet: ☒ Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.
HACİZ	☐ Evet: ☒ Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir haciz kaydı bulunmamaktadır.
DİĞER	☐ Evet:

ŞERHLER	☒ Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.
BEYANLAR	☐ Evet: ☒ Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir beyan kaydı bulunmamaktadır.
AÇIKLAMA	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminde 15.12.2023 tarih, 09:16 itibarı ile edinilen tapu kayıtlarına göre konu mülk üzerinde herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

7 YASAL PROSEDÜRE UYULDUĞUNUN VE GEREKLİ BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLDUĞUNUN TESPİTİ

Değerleme konusu taşınmazların tüm yasal gereklilikleri tamamlanmış olup mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksizdir.

8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER

Değerleme konusu gayrimenkul için hazırlanmış sözleşme bulunmamaktadır.

9 ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

9.1 YAPI CİNSİ

☒ Betonarme karkas	☐ Kargir/Yığma Tuğla	☐ Ahşap	☐ Çelik	☐ Diğer ()
--	---	--------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

9.2 MEVCUT TESİSATLAR

☒ Şehir Suyu	☒ Isıtma sistemi	☒ Asansör	☒ Elektrik	☐ Merkezi sıcak su	☒ Doğalgaz
--	--	---	--	---	--

9.3 ISITMA SİSTEMLERİ

☒ Merkezi kalorifer	☐ Kombi	☐ Klima	☐ Soba	☐ Havalandırma	☐ Doğalgaz Sobalı
---	--------------------------------	--------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------	--

9.4 YAPI NİZAMI

☐ Bitişik	☐ Ayrık	☐ İkiz	☒ Blok yapı	☐ Site
----------------------------------	--------------------------------	-------------------------------	---	-------------------------------

9.5 GAYRİMENKULÜN TÜRÜ

☐ Daire	☐ Villa	☐ Yazlık ev	☐ Dükkan	☒ Diğer
--------------------------------	--------------------------------	------------------------------------	---------------------------------	---

9.6 İŞÇİLİK VE MALZEME

☐ Lüks	☐ İyi	☒ Orta	☐ Kötü	☐ Çok Kötü
-------------------------------	------------------------------	--	-------------------------------	-----------------------------------

9.7 SOSYAL DONATI ALANLARI

☐ OTO PARK (genel)	☐ OTO PARK (özel)	☐ SPOR SALONU	☐ HAVUZ	☐ GÜVENLİK
--	---	--------------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

9.8 YAPIYA AİT BİLGİLER

Yapı Sınıfı	Yapı yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi
4-B	38	9 Kat	-	4. Derece

9.9 ARSAYA AİT BİLGİLER

Manzarası	Cephe genişliği	Köşe parseli	Topografya
Değerleme konusu 2630 Ada 6 Nolu Parseller Cemal Gürsel Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. Çevresinde yapı yoğunluğu sebebiyle manzara kabiliyeti kısıtlıdır.	Yamuk forma yakın geometrik şekli ile Cemal Gürsel Caddesine ~15 m. cephesi ve ~25 m. derinliği bulunmaktadır.	-	Değerleme konusu taşınmaz topografik olarak eğimsiz ve engebesiz arazi yapısına sahiptir.

10 MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

Değerleme konusu taşınmazın Çankaya Belediyesi İmar Arşivinde incelenen 1988 tarihli tadilat proje ve eklerine göre 9 Katlı Banka Binası; bodrum kat: 276 m², zemin kat: 276 m², 1.normal kat: 259 m²+36 m² teras, 2.normal kat ve 7.normal kat araları her bir kat 259 m² olmak üzere toplam 2.365 m² +36 m² teras inşaat alanına sahiptir.

Taşınmaz için düzenlenmiş 21.03.2022 tarihli tadilat ruhsatına esas onaylı tadilat projesinin İşyeri-Yurt Binası olarak hazırlandığı tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın mahallinde yapılan incelemede tüm normal katlarda, bölücü duvarlarda herhangi bir tahribat olmaksızın basit malzeme ile bölümlendirmeler yapıldığı tespit edilmiştir. Ana gayrimenkulde yapılan mahal incelemesinde dış ölçüler bazında binanın projesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

11 ANA GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazın kadastral durumları Çankaya Kadastro Müdürlüğü'nde kadastral paftası üzerinden tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu ana gayrimenkul 408,00 m² alanlı arsa üzerine, betonarme karkas inşaat tarzında bitişik blok nizamda inşa edilmiş bodrum, zemin, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 normal kattan ibaret binadır.

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde ana gayrimenkule ait 15.04.1988 Tasdik tarihli mimari projesi incelenmiştir. Onaylı mimari projesi ve eklerine göre Bodrum katında kasa, arşiv, ana tablo, kazan dairesi; Zemin katında: taşınmaz girişi, banka hacmi; 1.katında: müdür odası, vezne, teras; 2.katında: ziraat müh. odası, avukat odası, bekleme alanı; 3.katında: santral, haberleşme, arşiv, banko, teleks, müfettiş odaları; 4.katında: klima odası, bilgi işlem, açık büro, 1 adet oda, banyo; 5.katında: arşiv, açık bürolar; 6.katında: arşiv, açık bürolar; 7.katında: yemekhane, mutfak, dinlenme ve çay salonu, lavabo hacimlerinden oluşmaktadır. Ayrıca her katta merdiven tam sahanlığı bitişğinde vestiyer ve wc hacimleri bulunmaktadır. 2.normal katta yer alan vestiyer yeri ve wc hacimlerinin mutfak hacmine dönüştürüldüğü tespit edilmiştir. Ana gayrimenkulde yapılan mahal incelemesinde dış ölçüler bazında binanın projesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

21.03.2022 tarih, 20/22 sayılı tadilat ruhsatına esas onay tarihli mimari tadilat projesine göre Bodrum katında teknik merkez, su deposu, jeneratör odası, 1 nolu dükkan depo hacmi (115 m²), 1 nolu dükkan eklenti deposu(18m²); Zemin katında: bina girişi, 1 nolu dükkan girişi, dükkan hacmi (176m²), bodrum kata inen merdiven ve hol girişi, bina ortak kullanımına ait elektrik ve depo hacmi; 1.katında:1 nolu dükkan (163m²), 2 nolu yurda ait eklenti depo (18m²), bina ortak kullanımına ait teras (36 m²); 2.katında: 2 nolu yurt (brüt toplam 205m²) (veli görüşme, müdür odası, yönetim memuru, kantin, dinlenme yeri, revir, çamaşır yıkama kurutma odası, ortak wc'ler, mescit, içinde mutfak, duş ve wc hacimleri bulunan 2 adet tek kişilik oda(Tip4B;28 m², Tip6;33 m²)), 2 nolu yurda ait eklenti depo(18m²); 3.katında: 3 nolu yurt, koridor, 1 adet üç kişilik oda(Tip2A;37 m²), 4 adet tek kişilik odalar(Tip1A:23 m², Tip3A:29 m², Tip4A:28 m², Tip5A:32 m²); 4.katında: 4 nolu yurt, koridor, 1 adet üç kişilik oda(Tip2A;37 m²), 4 adet tek kişilik odalar(Tip1A:23 m², Tip3A:29 m², Tip4A:28 m², Tip5A:32 m²); 6.katında: 6 nolu yurt, koridor, 1 adet üç kişilik oda(Tip2A;37 m²), 4 adet tek kişilik odalar(Tip1A:23 m², Tip3A:29 m², Tip4A:28 m², Tip5A:32 m²); 7.katında: 7 nolu yurt, koridor, 1 adet üç kişilik oda(Tip2A;37 m²), 4 adet tek kişilik odalar(Tip1A:23 m², Tip3A:29 m², Tip4A:28 m², Tip5A:32 m²) hacimlerinden oluşmaktadır.

Çankaya Belediyesi İmar Arşivinde mevcut 23.12.1985 Tarih ve 522 Nolu Yapı Ruhsatı; 2bodrum+zemin+7 normal kat ve 2638 m² inşaat alanı kapsamaktadır. 22/12/1988 gün 15.07.11-14268-88(19717) Çankaya Belediye Encümeni kararıyla projeye aykırılıklar nedeniyle yeniden ruhsatlandırmaya karar verilmiş ve 27.01.1989 tarih 9 nolu Yeni Yapı ruhsatı düzenlenmiştir ve yeni yapı ruhsatı Bodrum+zemin+7 normal kat ve 2538 m² inşaat alanını kapsamaktadır. 01.02.1989 tarih ve 122/989 nolu Yapı Kullanma İzin Belgesi bodrum+zemin+7 normal kat ve 2538 m² inşaat alanını kapsamaktadır. 21.03.2022 tarih 20/22

nolu tadilat ruhsatı yol kotu altı 1 kat, yol kotu üstü 8 kat, toplam 9 katlı bir yapı, 6 adet öğrenci yurdu, 1 adet banka için toplam 2360,73 m² inşaat alanını kapsamaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazın dış cephesi, vitrin camı dışındaki alanlar taş kaplama, normal katlarda pencere hizasına denk gelen hacimler alüminyum mamül ile kaplama, diğer hacimleri dış cephe boyası ile boyalıdır. Merdiven hacimleri mermer kaplama, korkulukları krom-nikel mamuldür. Kat hacim zeminleri seramik ve parke kapla, iç kapılar panel kapı, pencereler alüminyum malzemedir. Binanın çatısı kiremit çatıdır. Taşınmazın mahallinde yapılan incelemede bodrum+zemin+1.normal katta T.C. Ziraat Bankası Cebeci Şubesi olarak hizmet verdiği, üst katların ise kullanımda olmadığı, boş durumda olduğu tespit edilmiştir.

12 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ

Kat irtifakı kurulmadığı için bağımsız bölüm bulunmamaktadır.

13 GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DÂHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

13.1 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME

Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 09.10.2020 tarihli ve 31269 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.e numaralı GYO tebliğinin 22.c maddesi uyarınca;

22.c) “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.” denilmektedir.

Taşınmazların tapu kayıtlarında portföye alınmasını ve devrini engelleyici herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

13.2 GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME

Değerleme konusu taşınmazlar, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 09.10.2020 tarihli ve 31269 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.e numaralı GYO tebliğinin 22.a ve 22.r maddesi uyarınca;

22.a) (Değişiklik:RG-9/10/2020-31269)Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı

veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.

22.r) (Değişiklik:RG-9/10/2020-31269) “Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlatılacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.”

Taşınmazın niteliği “9 KATLI BETONARME BANKA BİNASI VE ARSASI” olup mevcut durumu ile tapu niteliği arasında fark bulunmadığından portföye alınmasını engelleyici bir durum bulunmamaktadır.

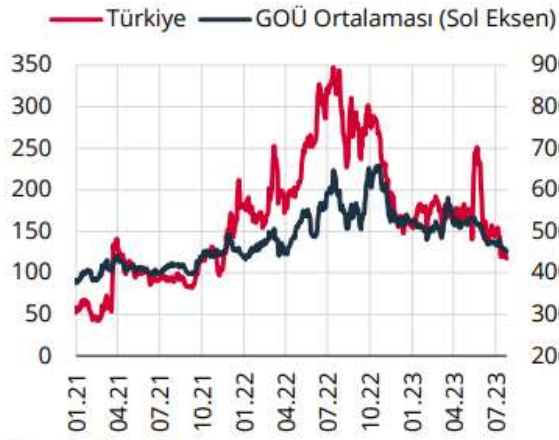
14 GENEL VE SEKTÖREL VERİLER

14.1 TÜRKİYE’YE VE DÜNYAYA AİT GENEL VERİLER

Küresel büyümeye ilişkin yatay görünüm devam ederken gelişmiş ülkelerde para politikasında sıkılaşma sürecinin beklenenden yavaş olacağına ilişkin sinyaller küresel oynaklıkları sınırlandırmıştır. Fed’in para politikası faizini 10 toplantı üst üste artırdıktan sonra haziran ayı toplantısında faiz artırımlarına ara vermesi ve yıl sonuna kadar beklenen faiz artırım miktarının gerilemesi küresel risk iştahını desteklemiştir. Risk iştahındaki toparlanmaya paralel olarak gelişmekte olan ülkelerde risk primi göstergeleri gerilerken Türkiye’de ise yurt içi belirsizliklerin etkisiyle mayıs ayında 703 baz puana yükselerek bu yılın zirve seviyesine ulaşan CDS primi, TCMB’nin para politikasına yönelik sıkılaştırıcı söylemlerinin de etkisiyle haziran ayından itibaren hızlı bir düşüş eğilimine girerek 25 Temmuz itibarıyla 435 baz puan düzeyine gerilemiştir.

(Grafik 2.2.1). Bununla birlikte Türkiye’nin CDS primi son 10 yıllık ortalaması olan 350 baz puanın belirgin üzerinde seyretmeye devam etmiştir. Mevcut Enflasyon Raporu dönemi genelinde, Türkiye hisse senedi piyasasına 0,84 milyar ABD doları net yabancı girişi olurken DİBS piyasasından 0,03 milyar ABD doları seviyesinde net yabancı çıkışı gerçekleşmiştir. Haziran ayından itibaren ise net portföy girişi 0,07 milyar ABD doları DİBS piyasasına ve 1,48 milyar ABD doları hisse senedi piyasasına olmak üzere toplam 1,55 milyar ABD dolarına ulaşmıştır (Grafik 2.2.2).

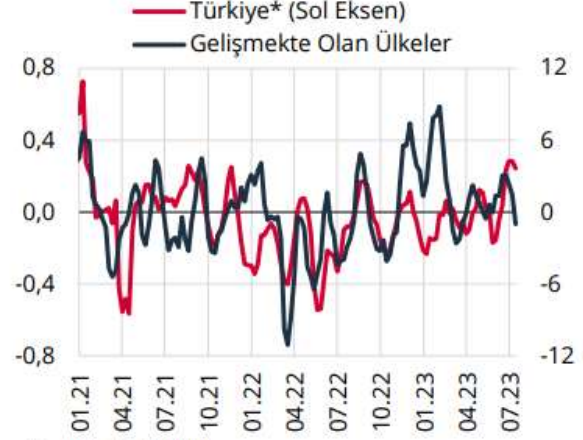
Grafik 2.2.1: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke CDS Primleri*



Kaynak: Bloomberg.

* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Endonezya, Filipinler, G. Afrika, Kolombiya, Malezya, Meksika, Şili.

Grafik 2.2.2: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke Portföy Hareketleri (4 Haftalık Ortalama, Milyar ABD Doları)

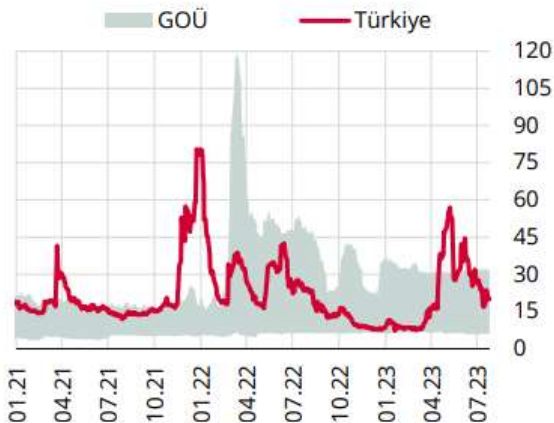


Kaynak: TCMB, IIF.

* Türkiye verisi hisse senedi ve DİBS piyasasına yönelik portföy akımlarını kapsamaktadır. DİBS verisine repo kalemi dahildir.

Türk lirasının opsiyonların ima ettiği kur oynaklığı mayıs ayında yurt içi belirsizliklerin etkisiyle yükselmiş, ancak haziran ayından itibaren hızla gerilemiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde küresel risk iştahındaki olumlu seyrin etkisiyle gelişmekte olan ülke paraları ABD doları karşısında sınırlı oranda değer kazanırken Türk lirası kayda değer oranda değer kaybetmiştir. Buna karşın, Türk lirasının kur oynaklığı benzer ülke para birimlerine kıyasla olumlu performans sergilemiştir. Türk lirasının 1 ay ve 12 ay vadeli kur oynaklıkları mayıs ayında sırasıyla 56,87 puan ve 46,77 puana kadar yükseldikten sonra 25 Temmuz itibarıyla 20,18 ve 29,99 puana gerilemiştir (Grafik 2.2.3 ve Grafik 2.2.4).

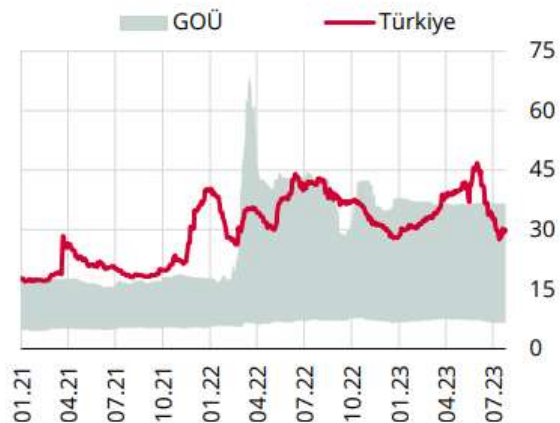
Grafik 2.2.3: Opsiyonların İma Ettiği Kur Oynaklığı* (ABD Dolarına Karşı, 1 Ay Vadeli, %)



Kaynak: Bloomberg.

* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Şili, Kolombiya, Meksika, Polonya, Filipinler, Malezya, Güney Afrika, Endonezya, Romanya, Rusya ve Macaristan.

Grafik 2.2.4: Opsiyonların İma Ettiği Kur Oynaklığı* (ABD Dolarına Karşı, 12 Ay Vadeli, %)

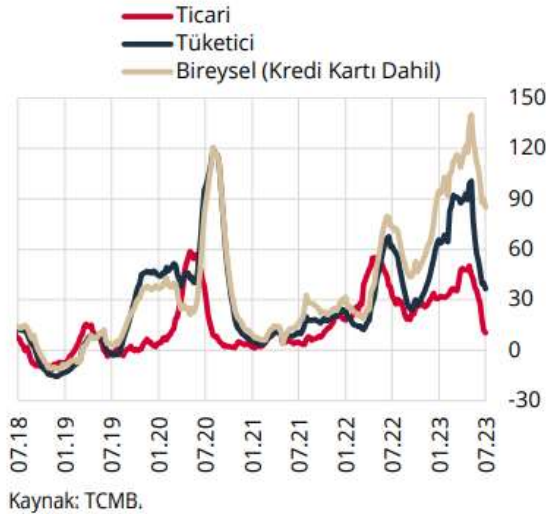


Kaynak: Bloomberg.

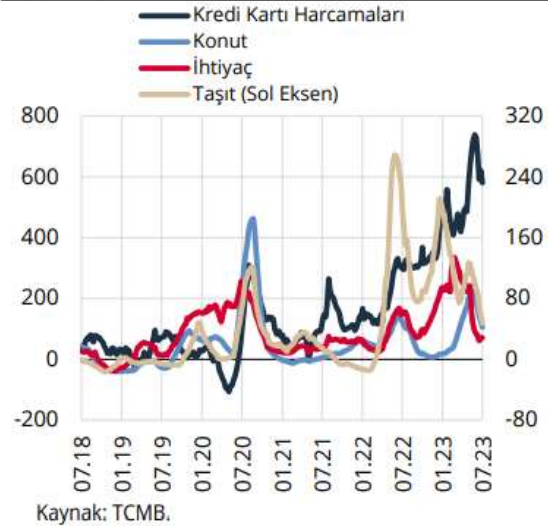
* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Şili, Kolombiya, Meksika, Polonya, Filipinler, Malezya, Güney Afrika, Endonezya, Romanya, Rusya ve Macaristan.

Bir önceki Enflasyon Raporu döneminde ivmelenen kredi büyümesi 2023 yılının ikinci çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. İç talebi artırarak enflasyon üzerinde risk oluşturan kredi büyümesi, ticari krediler öncülüğündeki haziran ayında sergilediği ivme kaybına rağmen ikinci çeyrekte bireysel krediler öncülüğünde tarihsel ortalamaların üstünde gerçekleşmiştir. Mayıs ayında yüzde 140 seviyesine ulaşan bireysel kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı 14 Temmuz itibarıyla yüzde 84,8'e gerilemiş, ticari kredilerin büyümesi oranı ise aynı dönemde yüzde 50,2'den yüzde 10,4'e gerilemiştir (Grafik 2.2.9). Bununla beraber bireysel kredi yıllık büyüme oranı yüzde 80'lere ulaşmıştır. Son dönemdeki bireysel kredi büyümesinin yıllık yüzde 186,6 büyüme oranına ulaşan kredi kartı harcamaları ağırlıklı olduğu görülmektedir (Grafik 2.2.10). Reelleştirilmiş kredi değişimlerine bakıldığında, 2023 yılının ikinci çeyreğinde ticari ve bireysel kredilerin uzun dönem ortalamalarının üzerinde büyüdüğü gözlemlenmektedir. Öte yandan, Banka Kredileri Eğilim Anketi'ne göre üçüncü çeyrekte kredi talebinin güçlenmesi beklenmektedir .

Grafik 2.2.9: Kredi Büyümesi (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, Kur Etkisinden Arındırılmış, %)



Grafik 2.2.10: Bireysel Kredi Türüne Göre Büyüme Oranları (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, %)



14.2 SEKTÖREL VERİLER

2023 yılının ilk çeyreği itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 453 adet alışveriş merkezinde 14 milyon m2 seviyesinde kaydedilmiştir. Tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 2025 yılı sonunda 15,2 milyon m2 seviyesine ulaşması beklenmektedir. Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 164 m2 kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 328 m2 ile ülke ortalamasının iki katı perakende yoğunluğuna sahip konumdadır.

Ankara ise 286 m2 perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. 2022 yılında pazara toplamda 7 alışveriş merkezinde yaklaşık 153 bin m2 kiralanabilir alan girişi olmuştur. 2023 yılı ilk çeyreğinde ise 1 AVM ve yaklaşık 11 bin m2 kiralanabilir alan girişi

kaydedilmiştir. Mevcutta 39 alışveriş merkezinde yaklaşık 1,2 milyon m² inşaat halinde kiralanabilir alan bulunurken, toplam arzın 2025 yılı sonu itibarı ile 15,2 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir. İstanbul %37,2 oranında pay ile mevcut arzın çoğunluğuna ev sahipliği yapmakta ve İstanbul'u sırasıyla %11,8 pay ile Ankara takip etmektedir. 2023 yılı birinci çeyreği sonunda bin kişi başına 164,4 m² olarak kaydedilen perakende yoğunluğunun inşaat halindeki projelerin tamamlanmasıyla 2025 yılı sonunda 173 m² seviyesine ulaşması beklenmektedir. Gelecek arzın %37'si İstanbul'da yer alırken, %17'si Bursa'da ve %12'ser oranla Ankara ve Konya'da yer almaktadır. Pazarda alışveriş merkezi geliştirme faaliyetlerinde hafif bir ivmelenme gözlense de gelecek arz Türkiye'deki perakende harcamaları dinamikleri değerlendirildiğinde kısıtlı kalmaya devam etmektedir.

(Kaynak: GYODER – Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 – 1. Çeyrek Raporu)

14.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ



Ankara, Türkiye'nin başkenti ve en kalabalık ikinci ilidir. Nüfusu 2022 itibarıyla 5.782.285 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 215'tir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir.

Ankara ili, doğuda Kırıkkale, kuzeydoğuda Çankırı, kuzeybatıda Bolu, batıda Eskişehir, güneyde Konya, güneydoğuda Kırşehir ve Aksaray ile komşudur. Ankara ilinin yüzölçümü 25.632 km²'dir.

1.355 kilometre uzunluğu ile, tamamı Türkiye toprakları üzerinde yer alan en büyük nehir olan Kızılırmak ilin doğusunu, 824 kilometre ile Türkiye'deki en büyük nehirlerden olan Sakarya Nehri ise, ilin batısını sulamaktadır. Sakarya Nehri'nin kollarından Ankara Çayı, il merkezinden geçer. İlin güneyinde ise 1300 km² ile ülkenin en büyük ikinci gölü, %32,4 tuz

oranıyla da dünyanın en tuzlu ikinci gölü olan Tuz Gölü vardır. Ayrıca Tuz Gölü'nün de içinde bulunduğu havza, Türkiye'nin en büyük kapalı havzasıdır.

Ovalık bir alanda kurulan ilin yüzölçümünün yaklaşık %50'sini tarım alanları, %28'ini ormanlık ve fundalık alanlar, %12'sini çayır ve meralar, %10'unu ise tarım dışı araziler teşkil etmektedir. İlin en yüksek noktası 2015 m yüksekliğindeki Elmadağ, en geniş ovası 3789 km²'lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölü yaklaşık 490 km²'lik yüzölçümü ile Tuz Gölü'nün il içindeki alanı, en uzun akarsuyu yaklaşık 151 km'lik uzunluğu ile Sakarya Nehri'nin il içindeki bölümü, en büyük barajı ise 83,8 km²'lik yüzölçümü ile Sarıyar Barajı olup, il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır.

Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından (13 Ekim 1923) 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 ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitimli nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışır ve bu sektör ilin gayrisafi hasılasında en büyük paya sahiptir. Sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır.

İl, Türkiye gayrisafi millî hasılasının %9'una sahiptir. Ülkenin toplam vergi gelirlerinin %12'si, bütçe gelirlerinin %12,3'ü buradan toplanır; buna karşılık ilin ülke bütçesinden aldığı pay %6,4'tür. 2006 yılında Ankara bütçe vergi gelirlerine 16,5 milyar TL, toplam bütçe gelirlerine de 21,1 milyar TL katkıda bulunmuş, bütçeden ise 11,3 milyar TL pay almıştır. 2001 yılı itibarıyla gayrisafi yurt içi hasılasının Ankara'ya düşen kısmının %45'i ticaretten, %23'ü ulaştırma ve haberleşmeden, %14'ü devlet hizmetinden kaynaklanmaktadır.

Günümüzde Çankaya ilçesi sınırları içinde Ankara'nın en modern bölgesini oluşturan kısmı barındırmaktadır. Günümüzde Bakanlıklar semtinde görülen modern ve büyük binalar Cumhuriyet döneminin ilk yapılarıdır. Hızlı şehirleşme hareketlerinin sonucu olarak 9 Haziran 1936 tarihinde kabul edilen 330 sayılı Yasa ile Çankaya ilçe haline getirilmiştir. Türkiye Cumhuriyeti Devletinin üst yönetim idare binaları bu ilçe sınırları içinde yer almaktadır.

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

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

İlçede bulunan Anıtkabir, Atatürk Müzesi, Pembe Köşk, Zafer Anıtı, Güvenlik Anıtı Güven Park ve TBMM gibi anıt ve binalar çok yakın tarihimizi anlatan eserler arasındadır. MTA Genel Müdürlüğü Tabiat Tarihi Müzesi, ODTÜ Arkeoloji Müzesi, Devlet Resim ve Heykel Müzesi, Anıt Park, Botanik Bahçesi, Abdi ipekçi Parkı, Kurtuluş Parkı, Milli Egemenlik Parkı, Oyuncak Müzesi, Hattı Anıtı, Atakule, ilçenin diğer turist çekim merkezleridir. Ahlatlıbel Spor ve Eğlence Merkezinin yanı sıra, Eymir Gölü de ilçenin güneyinde ODTÜ arazisi içindedir.

TÜİK ADNKS 2022 verilerine göre Çankaya ilçesi toplam nüfusu 942.553 kişidir.

15 GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

15.1 ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ



15.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz Ankara İli, Çankaya İlçesi, Fakülteler Mahallesi, Cemal Gürsel Caddesi, No:79 adresinde konumlu Ziraat Bankası Cebeci Şubesi Binasıdır. Taşınmaza ulaşım için bölgenin ana arterlerinden Cemal Gürsel Caddesi üzerinde güney batı yönünde Dikimevi Kavşağından 500 metre ilerledikten sonra sağ tarafta ulaşılmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge ticari hayatın ve yaya yoğunluğunun olduğu, önemli kamu binalarının da konumlu olduğu şehrin merkezi lokasyonlarından. Yakın çevresinde Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi, Kurtuluş Parkı, Dikimevi Metro İstasyonu, Ankara Üniversitesi Tıp Fakültesi Cebeci Kampüsü, Mamak Kültür Merkezi, Ankara Hastanesi, Harita Komutanlığı, Ankara İtfaiyesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz ilçenin yüksek ticari potansiyeline sahip Cemal Gürsel Caddesine cephelidir. Cadde üzerinde ticari faaliyet kolları çeşitli olup kurumsal firmaların yoğunlukta olduğu görülmüştür.

15.3 ÇEVRESEL ÖZELLİKLER

Konum	Şehir İçi		Şehir Dışı		Kırsal
	X				
Genel İnşaat Seviyesi	% 75'den fazla		% 25-% 75 arası		% 25'in altında
	X				
Gelişme	Hızlı		Sabit		Yavaş
	X				
Arz/Talep	Arz az		Dengeli		Arz fazla
			X		
Mülk değeri	Artıyor		Sabit		Azalıyor
	X				
Pazarlama süresi	3 aydan az		3-6 ay arası		6 aydan fazla
			X		
Genel Kullanım Durumu	Kiracı ağırlıklı		Mal sahibi ağırlıklı		
	X				
Bölgedeki yapılaşma oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75		%75-%100
					X
Binadaki/sitedeki doluluk oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75		%75-%100
					X

16 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER**16.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ**

Değerleme konusu taşınmazın cephe aldığı Cemal Gürsel Caddesi ilçenin merkezi konumunda olup ana araç ve yaya aksı konumundadır. Bölgedeki ticari faaliyet kolları günlük ihtiyaçlara yönelik şekillenmiş olup cadde üzerinde yer alan yapıların emin katları dükkan kullanım fonksiyonlu, diğer katları ofis-iş yeri kullanım fonksiyonlu olarak gelişmiştir. Ara sokaklarda yer alan yapıların zemin katları kısmen dükkan, kısmen konut kullanım amaçlı, diğer katları konut kullanım amaçlı olarak gelişmiştir.

Bölgedeki yapılaşma 4-5 ve 8-10 kat aralığında olup yeni yapı oranı özellikle cadde üzerlerinde düşüktür. Bölge genellikle eski yapılı yapılardan oluşmaktadır. Bölgede yer alan Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Kampüsü bölgeye ticari hareketlilik sağlamaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu bölgede yakın dönemde gayrimenkul değerlerinde önemli bir artışa sebep olacak yatırım projesi ve beklentisi bulunmamaktadır. Bölgede gelişim hızının yatay seyrinde olacağı ön görülmektedir.

16.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan resmi kurum, piyasa ve mahal araştırmaları sonucu parselin 21.03.2022 onay tarihli tadilat ruhsatına uygun olarak dönüştürülmesi sonucunda en iyi ve verimli kullanımda olacağı kanaatine varılmıştır.

16.3 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler
• Merkezi konumda olması • Altyapı olanaklarının tam olması • Ulaşım imkânlarının tam olması • Ticari hareketliliğin yüksek olduğu bölgede yer alması	• Parsel üzerinde yer alan yapının eski yapılı olması • Yapının Deprem yönetmeliği öncesindeki dönemde inşa edilmiş olması • Bölgenin otopark problemi olması

17 DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

17.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)

Konut, ofis ve dükkan türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. 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 örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

17.2 MALİYET YÖNTEMİ

Maliyet yöntemi, fabrika, lojistik depo tipindeki gayrimenkullerin, inşaatı tamamlanmamış yatırım dönemindeki gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve piyasada emsali olmayan özel gayrimenkullerin değerlendirilmesinde 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, Çevre ve Şehircilik 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, Resmî 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.

17.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi: Proje Geliştirme yönteminde herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirilmesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

17.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

17.4.1 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılacak mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Proje geliştirme tablosu ve proje varsayımları 20.madde de detaylandırılmıştır.

17.4.2 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değerlemeye konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede benzer parsellerdeki eski binaların yenilediği, imar mevzuatı göz önünde tutularak ticari kullanımına yönelik proje geliştirme yöntemi uygulanmıştır. Bu yöntem uygulanırken emsal karşılaştırma kullanılmıştır. Bunun yanı sıra oluşturulan varsayımsal proje geliştirme tablosu kullanılarak dükkan ve ofis

kullanımlarına yönelik tahmini satış bedelleri üzerinden proje geliştirilerek değer tespitinde bulunulmuştur.

17.4.2.1 EMSAL ARAŞTIRMASI

Emsal 1:

World Mark Gayrimenkul: 0534 455 45 08

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan binanın zemin katında konumlu, toplam 300 m² kullanım alanına sahip dükkan pazarlıklı olarak 30.000.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 2:

Aymir Gayrimenkul: 0506 532 05 15

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan binanın zemin katında konumlu, toplam 280 m² kullanım alanına sahip dükkan pazarlıklı olarak 18.500.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 3:

Burak Emlak: 0537 343 35 74

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan binanın zemin katında konumlu, toplam 350 m² kullanım alanına sahip dükkan pazarlıklı olarak 24.000.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 4:

Sahibinden: 0535 452 85 22

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan daha yeni binanın zemin katında konumlu, toplam 30 m² kullanım alanına sahip dükkan pazarlıklı olarak 3.450.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 5:

Ufuk Emlak: 0543 274 04 82

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan binanın zemin katında konumlu, toplam 140 m² kullanım alanına sahip dükkan pazarlıklı olarak 6.490.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 6:

Sahibinden: 0532 584 86 40

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, tabela ve reklam kabiliyeti orta seviyede, 70 m² bodrum, 60 m² zemin kat hacimlerinden oluşan, brüt 130 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 10.000 TL/ay bedelle kiralıktır. (Bodrum kat zemin kata 1/5 oranında indirgenmiş olup zemine indirgenen alan 74 m²'dir.)

Emsal 7:

Güneş Emlak:0552 759 14 25

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan tabela ve reklam kabiliyeti düşük seviyede, tek bölümden oluşan, brüt 100 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 24.000 TL/ay bedelle kiralıktır.

Emsal 8:

Sahibinden: 0543 249 75 55

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan tabela ve reklam kabiliyeti düşük seviyede, tek bölümden oluşan, brüt 25 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 3.500 TL/ay bedelle kiralıktır.

Emsal 9:

Sahibinden: 0506 490 99 33

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Cemal Gürsel Caddesi üzerinde tabela ve reklam kabiliyeti orta seviyede bulunan 3.katta konumlu 2+1 kullanımlı, brüt 130 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 4.200.000 TL bedelle satılıktır. (Ofis:32.308 TL/m²)

Emsal 10:

Bir Emlak: 0507 286 75 75

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Cemal Gürsel Caddesi üzerinde tabela ve reklam kabiliyeti orta seviyede bulunan 2.katta konumlu 3+1 kullanımlı, brüt 130 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 3.375.000 TL bedelle satılıktır. (Ofis:25.962 TL/m²)

Emsal 11:

Southgate Gayrimenkul: 0530 349 41 06

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Cemal Gürsel Caddesi üzerinde tabela ve reklam kabiliyeti orta seviyede bulunan 4.katta konumlu 3+1 kullanımlı, brüt 120 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 3.550.000 TL bedelle satılıktır. (Ofis:29.583 TL/m²)

Emsal 12:

EA Gayrimenkul: 0532 686 78 80

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Cemal Gürsel Caddesi üzerinde tabela ve reklam kabiliyeti orta seviyede bulunan 1.katta konumlu 3+1 kullanımlı, brüt 110 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 2.950.000 TL bedelle satılıktır. (Ofis:26.818 TL/m²)

Emsal 13:

Hasat Emlak: 0555 090 70 90

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Cemal Gürsel Caddesi üzerinde tabela ve reklam kabiliyeti orta seviyede bulunan 5. katta konumlu 3+1 kullanımlı, brüt 110 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 15.500 TL/ay bedelle kiralıktır.(Ofis:140.91 TL/m².ay)

Emsal 14:

Güven Emlak: 0552 688 51 31

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Cemal Gürsel Caddesi üzerinde tabela ve reklam kabiliyeti orta seviyede bulunan 1. katta konumlu 3+1 kullanımlı, brüt 100 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 18.500 TL/ay bedelle kiralıktır.(Ofis:185,00 TL/m².ay)

Emsal 15:

Serkan Emlak: 0532 056 51 16

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Cemal Gürsel Caddesi üzerinde tabela ve reklam kabiliyeti orta seviyede bulunan 6. katta konumlu 3+1 kullanımlı, brüt 100 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 12.500 TL/ay bedelle kiralıktır.(Ofis:125,00 TL/m².ay)

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Kiralık Ofis)									
Sıra	Ofis Alanı	Birim Kira Değeri	Toplam Kira Değeri	Konum Şerefiyesi	Reklam Kab. ve Ticari Ak. Şerefiyesi	Kullanım Alanı Şerefiyesi	Yapı Ömrü Şerefiyesi	Pazarlık Payı	Düzeltilmiş Kira Birim Değeri
Emsal 13	110	140,91 ₺	15.500,00 ₺	15%	20%	0%	20%	10%	68,99 ₺
Emsal 14	100	185,00 ₺	18.500,00 ₺	15%	30%	0%	30%	10%	69,35 ₺
Emsal 15	100	125,00 ₺	12.500,00 ₺	5%	20%	0%	20%	10%	68,40 ₺
DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM KİRA DEĞERİ									68,91 ₺

Öğrenci Yurtları Kiralık Oda Fiyatları:

Yurtlarda 2 Temmuz 2020 tarihinde yayınlanan GSB Yüksek Öğrenim Özel Barınma Hizmetleri Yönetmenliğine göre sabah kahvaltı hizmetleri özel yurtlarda zorunlu olarak verilmektedir. Emsal yurtların tamamında sabah kahvaltı ve akşam yemeği dahildir. Aşağıdaki tabloda detaylı olarak belirtilmiştir.

ÖĞRENCİ YURT LARI ODA KİRA DEĞERLERİ											
SIRA NO	İLÇESİ	MAHALLESİ	CADDE/SOKAK	ADI	TELEFON	ODA TİPİ (Kişi Sayısı)	YATAK TÜRÜ	ODA ALANI(m ²)	KİŞİ BAŞI AYLIK KİRA DEĞERİ(₺)	TOPLAM ODA FİYATI(₺)	ODA BİRİM m ² KİRA DEĞERİ(₺)
1	Çankaya	Fakülteler	Özsoy Sok No:7	Gardeniya Kız Öğr Yurdu	0312 320 44 22	2	başa	25	10.000	20.000	800
2	Çankaya	Fakülteler	Demel Gürsel Cad No:45	Nar Kız Öğr Yurdu	0312 320 55 45	4	başa	45	8.000	32.000	711
3	Çankaya	Fakülteler	Keskin Sok No:7	Azade Kız Öğr Yurdu	0312 319 72 92	1	başa	15	9.000	9.000	600
4	Çankaya	Ertuğrul Gazi	Şiir İsmail Kılıç Sok No:4	Cebeci Lutfi Kız Öğr. Yurdu	0332 553 20 70	3	başa	30	8.000	24.000	800
5	Çankaya	Camidepe	Şehit Güler Sok No:8	Akif Emre Erkek Öğr. Yurdu	0312 432 00 94	5	başa+başa	45	7.000	35.000	778
6	Çankaya	Timsitepe	Ülbye Cad No:38	Piyano Kız Öğr. Yurdu	0549 450 29 50	3	başa	25	6.000	18.000	720
7	Çankaya	Meydanı	Karaman Sok No:63-69	Ülkü Kız Öğr. Yurdu	0332 165 59 10	4	başa	35	8.900	27.800	798
8	Çankaya	Kültür	Çaldıran Sok No:16	Arın Kız Öğr Yurdu	0312 451 15 25	2	başa	25	11.000	22.000	880
9	Çankaya	Kocatepe	Berdarık Sok No:20	Yurt Akademi Erkek Öğr. Yurdu	0312 419 01 23	2	başa	30	12.000	24.000	800
10	Çankaya	Kültür	Kızırmak Cad No:57	Academi Erkek Öğr. Yurdu	0533 472 64 46	2	başa	30	12.000	24.000	800
11	Çankaya	Kültür	Yüksel Cad No:46	İdeal Kız Öğr. Yurdu	0312 430 00 50	2	başa	40	15.200	30.400	760
12	Çankaya	Kültür	Mithatpaşa Cad No:63	Markos Erkek Öğr. Yurdu	0312 451 42 42	3	başa	30	8.500	25.500	850
13	Çankaya	Kültür	Ülbye Cad No:38	Piyano Kız Öğr. Yurdu	0312 454 57 57	3	başa	25	6.000	18.000	720
ORTALAMA ODA BİRİM M2 DEĞERİ(₺/m ²)										770	

**18 DEĞERLEME KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ**

Değerlemeye konu taşınmaz cins tahsisli ana taşınmaz niteliğinde olup yakın çevresinde yapılan araştırmalarda söz konusu taşınmaza emsal oluşturabilecek nitelikte gayrimenkul bilgisi bulunamamıştır. Bu sebeple söz konusu taşınmazın arsa değeri tespiti için güncel imar durumu yapılaşma koşulları baz alınarak gelir yaklaşımı yöntemi kullanılarak proje geliştirme tablosu hazırlanmıştır.

Gelir yaklaşımı yöntemi ile taşınmazın arsa değeri tespit edilmiş taşınmazın nihai değerine maliyet analiz yöntemi kullanılarak ulaşılmıştır.

19 EKSPERİN KANAATİ

Değerleme konusu taşınmazların konumu, mevcut imar durumu, yakın çevresi, mimari özellikleri ve kullanıcılarına sunduğu olanaklar gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda satış süresinin “Kısa-Orta”, satış kabiliyeti görüşünün “Satılabilir” olacağı düşünülmektedir.

20 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI

Değerlemeye konu parsellerin bulunduğu bölgede boş arsa emsali bulunmadığı için emsal karşılaştırma yöntemi doğrudan kullanılmamış ancak proje geliştirme çalışması tespitinde emsal karşılaştırma analizleri yapılarak bu tablolara veri tabanı oluşturulması sağlanmıştır.

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Satılık Dükkan)									
Sıra	Dükkan Alanı	Satış Birim Değeri	Satış Değeri	Konum Şerefiyesi	Reklam Kab. ve Ticari Ak. Şerefiyesi	Kullanım Alanı Şerefiyesi	Yapı Ömrü Şerefiyesi	Pazarlık Payı	Düzeltilmiş Satış Birim Değeri
Emsal 1	300	100.000,00 ₺	30.000.000,00 ₺	15%	0%	0%	15%	10%	65.025,00 ₺
Emsal 2	280	66.071,43 ₺	18.500.000,00 ₺	0%	0%	0%	0%	10%	59.464,29 ₺
Emsal 3	350	68.571,43 ₺	24.000.000,00 ₺	0%	0%	0%	0%	10%	61.714,29 ₺
Emsal 4	30	115.000,00 ₺	3.450.000,00 ₺	10%	10%	30%	0%	10%	58.684,50 ₺
Emsal 5	140	46.357,14 ₺	6.490.000,00 ₺	-10%	-10%	0%	-20%	10%	60.579,51 ₺
DÜZELTİLMİŞ ORT. M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ									61.093,52 ₺

Değerlemeye konu taşınmazların yakın çevresinde yapılan incelemeler ve araştırmalarda elde edilen satılık dükkan emsalleri bulundukları konum, yaş, reklam ve ticari aktivite kabiliyetleri ve kullanım alanları dikkate alınarak değerlendirilmiş değerlemeye konu taşınmazın özellikleri göz önünde bulundurularak indirgeme yapılmıştır. Yapılan indirgeme çalışması sonucunda değerlemeye konu taşınmazın zemin kat m² satış birim değerinin yaklaşık 61.093 TL/m² ve kira değerinin ~257.-TL/m² olabileceği hesaplanmıştır.

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Kiralık Dükkan)									
Sıra	Dükkan Alanı	Birim Kira Değeri	Toplam Kira Değeri	Pazarlık Payı	Pazarlıklı Birim Değer	Bakım Durumu Şerefiyesi	Yapı Ömrü Şerefiyesi	Konum Şerefiyesi	Düzeltilmiş Kira Birim Değeri
Emsal 6	74	135,14 ₺	10.000,00 ₺	5%	₺128,38	-20%	-35%	-20%	249,57 ₺
Emsal 7	100	240,00 ₺	24.000,00 ₺	5%	₺228,00	0%	-15%	0%	262,20 ₺
Emsal 8	25	140,00 ₺	3.500,00 ₺	5%	₺133,00	-20%	-35%	-20%	258,55 ₺
DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM KİRA DEĞERİ									256,77 ₺

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Satılık Ofis)								
Sıra	Ofis Alanı	Satış Birim Değeri	Satış Değeri	Bakım Durumu Şerefiyesi	Yapı Ömrü Şerefiyesi	Konum Şerefiyesi	Pazarlık Payı	Düzeltilmiş Satış Birim Değeri
Emsal 9	130	32.307,69 ₺	4.200.000,00 ₺	10%	20%	10%	10%	18.841,85 ₺
Emsal 10	130	25.961,54 ₺	3.375.000,00 ₺	0%	10%	10%	10%	18.925,96 ₺
Emsal 11	120	29.583,33 ₺	3.550.000,00 ₺	10%	15%	10%	10%	18.331,31 ₺
Emsal 12	110	26.818,18 ₺	2.950.000,00 ₺	0%	10%	15%	10%	18.464,32 ₺
DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ								18.640,86 ₺

Yakın çevresinde yapılan incelemeler ve araştırmalarda elde edilen satılık ofis emsalleri bulundukları konum, yaş, bakım durumu dikkate alınarak değerlendirilmiş değerlemeye konu taşınmazın özellikleri göz önünde bulundurularak indirgeme yapılmıştır. Yapılan indirgeme çalışması sonucunda değerlemeye konu taşınmazın m² satış birim değerinin 18.640 TL/m² ve kira değerinin ~69.-TL/m² olabileceği hesaplanmıştır.

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Kiralık Ofis)									
Sıra	Ofis Alanı	Birim Kira Değeri	Toplam Kira Değeri	Konum Şerefiyesi	Reklam Kab. ve Ticari Ak. Şerefiyesi	Kullanım Alanı Şerefiyesi	Yapı Ömrü Şerefiyesi	Pazarlık Payı	Düzeltilmiş Kira Birim Değeri
Emsal 13	110	140,91 ₺	15.500,00 ₺	15%	20%	0%	20%	10%	68,99 ₺
Emsal 14	100	185,00 ₺	18.500,00 ₺	15%	30%	0%	30%	10%	69,35 ₺
Emsal 15	100	125,00 ₺	12.500,00 ₺	5%	20%	0%	20%	10%	68,40 ₺
DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM KİRA DEĞERİ									68,91 ₺

PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ			
	Brüt Alan (m²)		
Brüt Arsa Alanı (m2)	408,00 m²		
Net Arsa Alanı (m2)	408,00 m²		
İmar planına göre Arsanın Lejanti	Ticaret		
İnşaat Emsali (KAKS)	-		
İnşa Edilebilecek Emsal Alan	1.855,00 m²		
İnşa Edilebilecek Emsal Harici Bodrum Kat Alanı	234,00 m²		
Ortak alan (KAKS x %)	200,00 m²	11%	
Ortak alanlar dahil toplam kapalı alan	2.289,00 m²		
Satılmış Bağımsız Bölümlerin toplam alanı	0,00 m²		
Proje Başlangıç Yılı (ay.gün.yıl) (satış yada maliyet)	4.12.2023		
Proje /Pazarlama Süresi (Yıl)	1 Yıl		
	Brüt Alan (m²)	Birim Maliyet (TL/m²)	Maliyet
Toplam Satılabilir alan maliyeti	1.855,00 m²	12.050 TL	22.352.750 TL
Ortak alan maliyeti	434,00 m²	7.500 TL	3.255.000 TL
Blok bazında açık alan maliyeti	0,00 m²		0 TL
Çevre Düzeni Maliyeti	0,00 m²	0 TL	0 TL
	Yıllık ort. inşaat artış oranı	31.369.494 TL	
	25%		
Proje satış geliri***Emsallerden bugünkü satış birim değeri olarak tespit ve takdir edilir***			
	Brüt Alan (m²)	12 Aylık Değer Artışı	Bu gün Tamamı satılırsa Ciro
Dükkan Zemin	210,00 m²	45%	60.000 TL/m²
Dükkan 1.kat	235,00 m²		30.000 TL/m²
Ofis	1.410,00 m²		18.500 TL/m²
PROJENİN TAMAMININ SATIŞI SONUCU ELDE EDİLEN TOPLAM PROJE GELİRİ		68.465.031 TL	
Yatırımcı Karına Göre Arsa Değeri			
Yapı Maliyeti bu gün	25.607.750 TL		
Yatırımcı Kar, Şerefiye Oranı	20%		
Yatırımcı Karı (BU GÜN)	12.503.324 TL		
Yıllık indirim oranı	12,00%		
Aylık indirim oranı	1,000%		
İnşaatın Kaç Ay içinde tamamlanabileceği	12,0 Ay		
İnşaatın 12 Ay içinde tamamlanabileceği kabul edildiğinde Yatırımcıya kalan Net bugünkü değer	24.405.547 TL		
Arsa m² birim fiyatının Net Bugünkü Değeri	59.818 TL		
Yuvarlatılmış BU GÜN arsa değeri	24.405.547 TL		

YILLAR		4.12.2023	3.12.2024	3.12.2025
MALİYET	MALİYET YÜZDESİ	10,00%	90,00%	0,00%
	GELECEK YIL MALİYET BEDELİ	2.560.775,00 TL	28.808.718,75 TL	0,00 TL
	GELECEK YIL YÜKLENİCİ YAPI KARI	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL
	BU GÜN YÜKLENİCİ KARSIZ MALİYET	2.560.775,00 TL	23.046.975,00 TL	0,00 TL
	BU GÜNKÜ TOPLAM MALİYET BEDELİ	2.560.775,00 TL	25.722.070,31 TL	0,00 TL
	TOPLAM GELECEK YIL MALİYET BEDELİ	31.369.493,75 TL		
	TOPLAM BU GÜNKÜ MALİYET BEDELİ	28.282.845,31 TL		
GELİR	GELİR YÜZDESİ	25,00%	75,00%	0,00%
	GELECEK YIL PROJE GELİRİ	16.578.937,50 TL	49.736.812,50 TL	0,00 TL
	BU GÜNKÜ PROJE GELİRİ	16.578.937,50 TL	44.407.868,30 TL	0,00 TL
	TOPLAM GELECEK YIL PROJE GELİRİ	68.465.030,63 TL		
	TOPLAM BU GÜNKÜ PROJE GELİRİ	62.516.621,30 TL		

Proje Geliştirme Tablosu Varsayımları

- Parsel üzerinde toplam 2.289 m² inşaat yapılabileceği ve bu alanın toplam 1855 m²'sinin satılabilir alan olacağı kanaatine varılmıştır. Toplam satılabilir alan içinde zemin ve 1.katta toplamda 445 m² alanlı dükkan, üst katlarda toplamda 1.410 m² alanlı ofis kullanımı olacağı varsayılmıştır.
- Zemin kat satış birim değeri emsal taşınmazların değerlendirilmesi sonucunda yeni inşa edilecek bir binada yer alacak yapıda yer alması da göz önünde bulundurularak 60.000 TL/m², 1.kat değeri zemin kat birim değerinin %50'si, normal katların birim satış değerinin 18.500TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.
- İnşaatın 12 ay sonunda tamamlanacağı 2024 yılı içinde yasal prosedürlerin tamamlanacağı, temel çalışmalarının biteceği (%10), 2025 yılı içinde %90'lık kısmının tamamlanacağı kabul edilmiştir. İnşaat maliyeti birim değerinde 2022 yılında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının yayınlamış olduğu maliyet listesinde belirtilen birim fiyatlar göz önünde

bulundurulmuş ve bölgede faaliyet gösteren yüklenicilerden de güncel maliyet bilgileri alınarak tespit edilmiştir. Satılabilir alanlar için 12.050 TL/m², ortak alanlar için 7.500 TL/m² (3/A yapı sınıfı) olarak kullanılmıştır.

- 2024 yılı içinde %25'lik kısmının, 2025 yılı içinde projenin %75'lik kısmının satılacağı kabul edilmiştir.
- Risksiz getiri oranı olarak 10 yıl vadeli TL Devlet tahvillerinin getiri oranlarının son 1 yıldaki ortalaması olan yaklaşık % 12 oranı risksiz getiri oranı olarak dikkate alınmıştır.
- Söz konusu parsellerin net parsel olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %2,00 olarak kabul edilmiştir.

Yukarıda yapılan proje geliştirme tablosu sonucunda arsa birim m² fiyatları belirlenmiş ve söz konusu taşınmazın arsa birim m² değerinin 61.000,00 TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır. Parsel üzerindeki yapının inşaat maliyeti birim değerinde 2023 yılında bakanlık tarafından yayınlamış olan maliyet listesinde belirtilen birim fiyatlar göz önünde bulundurulmuştur. Taşınmazın mevcut yapı maliyeti piyasada faaliyet gösteren yüklenicilerden alınan görüş doğrultusunda 14.500.-TL/m² olarak kabul edilmiştir. Mevcut yapının yaşı ve kullanım durumu gözetilerek %10 yıpranma düşülerek yapı maliyetine ulaşılmıştır.

2630 ADA 6 PARSEL					
MALİYET YÖNTEMİ NİHAİ DURUM DEĞERİ					
	ALAN(m2)	YAPI GRUBU	m2 BİRİM FİYATI (TL)	YIPRANMA PAYI	DEĞER(TL)
ARSA	408	-	61000		₺ 24.888.000,00
BİNA	2365	4B	14500	10%	₺ 30.863.250,00
TOPLAM					₺ 55.751.250,00
YAKLAŞIK TOPLAM					₺ 55.750.000,00

Sonuç olarak taşınmazın arsa+bina toplam değerinin 55.750.000 TL olabileceği kanaatine varılmıştır.

KAT BAZINDA DEĞERLER						
Kat	Kat Alanı	Kira Birim Değer(TL/m2)	Aylık Kira	Yıllık Kira	Kap.Oranı	Pazar Değeri
Bodrum Kat	133	₺50,00	₺6.700	₺80.400	3,5%	2.297.142,86 ₺
Zemin Kat	176	₺250,00	₺44.000	₺528.000	3,5%	15.085.714,29 ₺
1.Kat	163	₺85,00	₺13.900	₺166.800	3,5%	4.765.714,29 ₺
2.Kat	259	₺60,00	₺15.500	₺186.000	3,5%	5.314.285,71 ₺
3.Kat	259	₺60,00	₺15.500	₺186.000	3,5%	5.314.285,71 ₺
4.Kat	259	₺60,00	₺15.500	₺186.000	3,5%	5.314.285,71 ₺
5.Kat	259	₺60,00	₺15.500	₺186.000	3,5%	5.314.285,71 ₺
6.Kat	259	₺60,00	₺15.500	₺186.000	3,5%	5.314.285,71 ₺
7.Kat	259	₺60,00	₺15.500	₺186.000	3,5%	5.314.285,71 ₺
TOPLAM	2026		₺157.600	₺1.891.200	TOPLAM K	54.034.285,71 ₺

Kat bazında değerler müşteri talebi doğrultusunda, normal katların ofis olarak kullanılabileceği var sayımı ile bilgi amaçlı olarak verilmiş olup değerlendirme aşamasında dikkate alınmamıştır. Bölgede kapitalizasyon oranının bölgede %3-4 civarında olduğu görülmüştür.

YURT	2023
Oda Sayısı	27,00
Yatak Sayısı	37,00
Yatak Fiyatı	770,00
Açık Olduğu Gün	365,00
Oda Fiyatı Artış Oranı	20,0%
Dükkan Kira Artışı	20,0%
Diğer Gelir Oranı (%)	0,0%
Enflasyon Oranı	25,0%
Yenileme Maliyeti Oranı	1,0%

DÜKKAN VE YURT PROJESİ NAKİT AKIŞLARI												
Yıllar	30.10.2023	30.10.2024	30.10.2025	30.10.2026	30.10.2027	30.10.2028	30.10.2029	30.10.2030	30.10.2031	30.10.2032	30.10.2033	30.10.2034
Yatak Sayısı	0,00	0,00	37,00	37,00	37,00	37,00	37,00	37,00	37,00	37,00	37,00	37,00
Kiralama Oranı	0%	0%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
Yatak Fiyatı	770,00	924,00	1108,80	1330,56	1596,67	1916,01	2299,21	2759,05	3310,86	3973,03	4767,64	5721,16
Toplam Yatak Geliri	0	0	13.476.910	16.172.292	19.406.750	23.288.100	27.945.720	33.534.864	40.241.836	48.290.204	57.948.244	69.537.893
Diğer Gelirler (Restoran, Havuz vb.)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dükkan Kira Gelirleri	672.000	806.400	967.680	1.161.216	1.393.459	1.672.151	2.006.581	2.407.897	2.889.477	3.467.372	4.160.847	4.993.016
TOPLAM POTANSİYEL GELİRLER	672.000	806.400	14.444.590	17.333.508	20.800.209	24.960.251	29.952.301	35.942.761	43.131.313	51.757.576	62.109.091	74.530.910
İşletme Karı (%)			40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
İşletme Karı	-	-	5.777.836	6.933.403	8.320.084	9.984.100	11.980.920	14.377.104	17.252.525	20.703.030	24.843.637	29.812.364
İşletme Gideri	672.000	806.400	8.666.754	10.400.105	12.480.125	14.976.150	17.971.381	21.565.657	25.878.788	31.054.546	37.265.455	44.718.546
Yenileme Fonu (TL)	6.720	8.064	144.446	173.335	208.002	249.603	299.523	359.428	431.313	517.576	621.091	745.309
TOPLAM İŞLETME GİDERİ	678.720	814.464	8.811.200	10.573.440	12.688.128	15.225.753	18.270.904	21.925.084	26.310.101	31.572.121	37.886.546	45.463.855
NET İŞLETME GELİRLERİ	- 6.720	- 8.064	5.633.390	6.760.068	8.112.082	9.734.498	11.681.397	14.017.677	16.821.212	20.185.455	24.222.546	29.067.055
Dönem Sonu Değeri (USD)	8,0%											363.338.184
NET NAKİT AKIŞLARI	-6.720	-8.064	5.633.390	6.760.068	8.112.082	9.734.498	11.681.397	14.017.677	16.821.212	20.185.455	24.222.546	392.405.239

Değerleme Tablosu	
İndirgeme Oranı	25,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	61.314.876
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	61.315.000

21.03.2022 tarih, 20/22 Sayılı tadilat ruhsatına esas onaylı mimari projesine göre bodrum, zemin, 1.katlarda değişiklik olmadığı üst katların öğrenci yurdu olarak planlandığı tespit edilmiştir. Tadilat projesine göre dükkan kullanımı bodrum katta 133 m², zemin katta 176 m², 1.katta ise 163 m² olmak üzere 472 m² alanlıdır. Yapılan emsal araştırması sonucunda zemin kat ortalama kira birim değerinin yaklaşık ~218 TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır. Bölgede yapılan görüşmelerde bodrum katların 1/5 1.katların 1/3 oranında zemine indirgenebileceği bilgisi edinilmiştir. Buna göre dükkanın aylık kira geliri ~56.000 TL/ay, yıllık kira geliri 672.000 TL/yıl olarak hesaplanmıştır. Bu gelir bilgisi yurt projesi için hazırlanan nakit akış tablosuna dahil edilerek sonuca ulaşılmıştır.

Yan gelirlerin olmadığı kabul edilmiştir. Yurtlarda 2 Temmuz 2020 tarihinde yayınlanan GSB Yüksek Öğrenim Özel Barınma Hizmetleri Yönetmenliğine göre sabah kahvaltı hizmetleri özel yurtlarda zorunlu olarak verilmektedir. Emsal yurtların tamamında sabah kahvaltı ve akşam yemeği dahildir. Bu durum işletme giderleri içinde dikkate alınmıştır.

Dolayısıyla maliyet yönteminde tadilat maliyetleri göz önünde bulundurulmamıştır.

21 DEĞERLEME VE SONUÇ

21.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

İş bu rapor Ankara ili, Çankaya ilçesi, Fakülteler Mahallesi, 2630 ada 6 parselde yer alan “9 KATLI BETONARME BANKA BİNASI ve ARSASI” niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespiti amacıyla;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin Madde-34/1 a fıkrasında yer alan “Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı haklar, gayrimenkul projeleri, altyapı yatırım ve hizmetleri ile projelerinin portföye dahil edilmesi veya portföyden çıkarılması” hükmüne binaen,

Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1’inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

21.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Değerleme çalışması aşamasında gelir kapitalizasyonu ve maliyet analizi yöntemleri kullanılmış olup nihai değer takdiri olarak Maliyet Analizi dikkate alınmıştır.

Sonuç olarak konu taşınmazın 15.12.2023 tarihi itibarıyla;

Rakamla; 55.750.000,00-TL ve Yazıyla; (Ellibeşmilyonyediyüzellibin.-Türk lirası)

KDV dahil satış değeri: 55.750.000,00-TL + KDV(%20) 11.150.000,00-TL = 66.900.000,00-TLdir.

Usd kurundan satış değeri; 1.917.784- USD

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
- 5.

14.12.2023 tarihi itibarıyla TCMB efektif Satış Kuru 1 USD: 29.07 TL

Ali İhsan SERT (SPK Lisans No: 406408)	Yunus MERMER (SPK Lisans No: 905894)	Serdar Kadir ASLAN (SPK Lisans No: 402750)
---	---	---