

**ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ, MEŞRUTİYET MAHALLESİ 1084 ADA 18
PARSELDE BULUNAN ‘KARGİR APARTMAN’ ANA TAŞINMAZ NİTELİKLİ
GAYRİMENKULÜN 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	07.10.2022
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	07.10.2022
DEĞERLEME TARİHİ	27.12.2022
RAPOR TARİHİ VE TAKİP NO	28.12.2022 – 2022/ZGYO/10
RAPORUN KONUSU	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 1084 ada 18 parsel üzerinde yer alan “KARGİR APARTMAN” niteliğindeki ana gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespiti amacıyla; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin Madde-34/1 g fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti” 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.
GAYRİMENKULÜN MALİKİ	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkulün 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 taşınmazın konumlu olduğu 1084 Ada 18 Parselin 15.10.1937 Tarih ve 13 sayılı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı kapsamında, “MİA(Merkezi İş Alanı)” lejantında 10 kat yapılaşma koşullarına haizdir.
KISITLAYICI DURUMLAR	İşbu değerlendirme raporunun kapsamı müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	Değerleme işlemini olumsuz etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 28.12.2022 TARİHLİ (KDV HARİÇ) SATIŞ DEĞERİ	54.150.000.-TL 2.893.401,01- USD
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 28.12.2022 TARİHLİ (KDV HARİÇ) KİRA DEĞERİ	214.100.-TL 11.440,02- USD
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Hamdi AYTAÇ (Spk Lisans No: 408287)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	Defne LAFCI

(LİSANS NO)	(SPK Lisans No: 406524)
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	SERDAR KADİR ASLAN (SPK Lisans No: 402750)

İÇİNDEKİLER

1	DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	6
1.1	DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER.....	6
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ	6
1.3	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	6
1.4	RAPORUN KAPSAMI	6
1.5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER.....	7
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?	12
6.4	HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	12
6.5	YASAL KISITLAMALAR	13
7	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
7.1	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME.....	13
7.2	GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME	14
7.3	SONUÇ GÖRÜŞ	14
8	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER	14
9	ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ.....	15
9.1	YAPI CİNSİ.....	15
9.2	MEVCUT TESİSATLAR.....	15
9.3	ISITMA SİSTEMLERİ.....	15
9.4	YAPI NİZAMI.....	15
9.5	GAYRİMENKULÜN TÜRÜ	15

9.6	İŞÇİLİK VE MALZEME	15
9.7	SOSYAL DONATI ALANLARI	15
9.8	YAPIYA AİT BİLGİLER.....	15
9.9	ARSAYA AİT BİLGİLER	15
10	MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR.....	16
11	ANA GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ	16
12	BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ.....	17
13	GENEL VE SEKTÖREL VERİLER	17
13.1	TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER.....	17
13.2	SEKTÖREL VERİLER.....	22
13.3	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	25
14	GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	27
14.1	ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ	27
14.2	GAYRİMENKULÜN KONUMU	27
14.3	ÇEVRESEL ÖZELLİKLER.....	28
15	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	28
15.1	BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ.....	28
15.2	EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	29
15.3	GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER.....	29
16	DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	29
16.1	EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI).....	29
16.2	MALİYET YÖNTEMİ.....	29
16.3	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	30
16.4	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	30
16.4.1	TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ	30
16.4.2	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI.....	31
16.4.3	ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ	31
16.4.4	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	32
17	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	35
18	EKSPERİN KANAATİ	35
19	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI	35
20	DEĞERLEME VE SONUÇ	38
21	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	38
21.1	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	39

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 : Osmanağa Mahallesi Rıhtım Caddesi, Ziraat Bankası Blok No:4 Kadıköy
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 :%18,94

Telefon : +90 216 369 77 72-73

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, Meşrutiyet Mahallesi, “KARGİR APARTMAN” niteliğindeki 1084 ada 18 parselde yer alan gayrimenkulün piyasa satış ve 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 DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından 23.12.2020-2020/ZGYO/14 ; 07.04.2021-2020/ZGYO/14/REV1 ve 14.06.2022 – 2022/ZGYO/3 nolu rapor hazırlanmıştır.

2 RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası : 28.12.2022 – 2022/ZGYO/10

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları

: Hamdi AYTAÇ (Spk Lisans No: 408287)

: Defne LAFCI (Spk Lisans No: 406524)

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 27.12.2022 tarihinde tamamlanmıştır.

Dayanak Sözleşmesinin

Tarihi ve Numarası

: 07.10.2022

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 değerlendirme 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 değerleme 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.

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporla 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 ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkarımız veya önyargımız 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.
- Raporla 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	1084
Mahalle	MEŞRUTİYET	Parsel	18
Sokak	-	Yüzölçümü	343,00 m ²
Malik	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ(1/1)	Ana Taşınmaz Niteliği	KARGİR APARTMAN
☐ KAT MÜLKİYETİ	☐ KAT İRTİFAKI	☐ DEVRE MÜLK	☒ DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

4.2 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ

Ankara ili, Çankaya ilçesi, Meşrutiyet Mah., Atatürk Bulvarı, No:111 (1084 Ada 18 Parsel/Kızılay Ziraat Bankası Şubesi)

5 İMAR VE PROJE BİLGİLERİ

5.1 İMAR BİLGİLERİ

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1.000		
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Çankaya Belediyesi	İMAR PLANI ONAY TARİHİ	15.10.1937-13
TAKS	-	YÜKSEKLİK (H)	10 kat
KAKS	-	EMSAL	-
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	-	İNŞAAT NİZAMI	-
LEJANT	MİA (Merkezi İş Alanı)	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 1/1000 ölçekli 15.10.1937 tasdik tarihli Uygulama İmar planı kapsamında “Merkezi İş Alanı” lejantında 10 Kat yapılaşma koşullarına sahiptir.		

5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

ONAYLI PROJE TARİH VE NO	28.03.1978
RUHSAT TARİH VE NO	09.10.1978 Tarih ve 714 Nolu
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO	24.09.1981 Tarih ve 34060/81 Nolu Yapı Kullanma İzin Belgesi
GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Ana gayrimenkul inşaat alanı olarak projesine kısmen uyumsuz olduğu tespit edilmiştir. . Zemin katına yaklaşık 2m ² alana sahip dış çıkma yapılarak ATM alanı yapıldığı tespit edilmiştir. 1.katında yaklaşık 15m ² alan galeri boşluğundan alınarak kapalı kullanım alanına katılmıştır. Çekme katında yaklaşık 25m ² alana sahip teras hacmi kapalı kullanım alanına katılmıştır. Ana taşınmaz yasal 2420 m ² , mevcutta 2462 m ² alana sahiptir. Söz konusu aykırılıklar basit tadilat ile geri dönüştürülebilir niteliktedir.
BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Taşınmaz bağımsız bölüm niteliği taşımamaktadır.
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 olduğun ilgili kanun hükümlerine tabi değildir.
GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	22.12.2020 tarih, M290698D58484 sayılı 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 taşınmazın değerlendirme işlemi mevcut onaylı mimari projelerinin ve mevcut durumlarının göz önüne alınarak yapılmıştır. Taşınmazın mevcut durumda belirlenmiş imar durumu ile kat sayısı uyumludur. Yasal ve mevcut kullanım alanında farklılık bulunmadığından farklı bir projenin uygulanmasına gerek bulunmamaktadır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	Değerleme konusu taşınmazın devredilmesine engel bir sınırlama bulunmamaktadır.

RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU’NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	Taşınmazla alakalı tekrar ruhsat alımını gerektirir bir durum bulunmamaktadır.
YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	Taşınmazla alakalı yasal gereklilikler yerine getirilmiştir.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	Taşınmazın devredilebilmesi konusunda herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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: Değerlemeye konu taşınmaz T.C Ziraat Bankası A.Ş adına kayıtlı iken 09.07.2020 tarih ve 51046 yevmiye no ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi’ne geçmiştir

☐ Hayır:

6.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☐ Evet:

☒ Hayır: Değerleme konusu Taşınmazın kadastral durumlarında son 3 yılda değişiklik bulunmamaktadır.

6.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☐ Evet:

☒ Hayır: Değerleme konusu Taşınmazın imar durumunda son 3 yılda 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 ŞERHLER	☐ Evet: ☒ Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.
BEYANLAR	☐ Evet: ☒ Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir beyan kaydı bulunmamaktadır.
AÇIKLAMA	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminde 26.12.2022 tarih, 09.57 itibari ile edinilen tapu kayıtlarına göre konu mülk üzerinde herhangi bir takyidata rastlanmamıştır.

7 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

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

Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.A 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.

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

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

Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 2/1/2019 tarihli ve 30643 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi uyarınca;

22.b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.”

Söz konusu taşınmaz ana taşınmaz niteliğinde olup yapı kullanma izin belgesi almış taşınmazdır. Taşınmazın değerleme tarihinde yerinde yapılan incelemelerde zemin katında 2 m² alanlı ATM, 1. Katında 15 m² galeri boşluğunun kapatıldığı, çekme katında 25 m² teras alanının kapatılarak kullanım alanına dahil edildiği tespit edilmiş olup yapılan aykırılıkların taşınmazın statüğine etki etmeyecek nitelikte aykırılıklar olduğu kanaatine varılmıştır. Konu taşınmazın “Ticari Bina” olarak portföye alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

7.3 SONUÇ GÖRÜŞ

Değerleme tarihi itibarıyla 1084 ada 18 parsel “Kargir Apartman” şeklinde tescil edilmiştir. Yapının 2.bodrum katı ana yapının ortak kullanım alanı olarak kullanılması, 1.bodrum+zemin+2 katın Kızılay Ziraat Bankası Şubesi olarak kullanıldığı, 3,4,5,6,7,8,9 ve çekme katlarının mahallinde boş olup kullanılmadığı tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın resmi kurum ve mahal incelemeleri dikkate alınarak tapu kayıtlarında kısıtlayıcı herhangi bir kayıt bulunmaması, yapı kullanma izin belgesinin mevcut olması cins değişikliğinin yapılmış olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın “Ticari Bina” olarak portföye alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER

Değerleme konusu gayrimenkul için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

9 ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ**9.1 YAPI CİNSİ**

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

9.2 MEVCUT TESİSATLAR

☒ Şehir Suyu	☐ Isıtma sistemi	☒ Asansör	☒ Elektrik	☐ Merkezi 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(Ofis)
--------------------------------	--------------------------------	------------------------------------	--	---

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-A	44	13 Kat	1	4. Derece

9.9 ARSAYA AİT BİLGİLER

Manzarası	Cephe genişliği	Köşe parseli	Topografya
-----------	-----------------	--------------	------------

Değerleme konusu taşınmaz Çankaya ilçesinin konumundaki Atatürk Bulvarı cepheli olup manzara kabiliyeti bulunmamaktadır.	Değerleme konusu Taşınmazın konumlu olduğu 1084 Ada 18 Parsel dikdörtgen formda olup batı yönden Atatürk Bulvarına 11 m. Cephelidir.	Ana gayrimenkul ara parsel konumundadır.	Değerleme konusu taşınmaz topografik olarak eğimsiz ve engebesiz arazi yapısına sahiptir.
--	--	--	---

10 MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

Değerleme konusu Taşınmazın konumlu olduğu ana gayrimenkul, 1084 ada 18 parsel üzerinde 2 Bodrum, Zemin, 9 Normal kat + çekme kattan ibaret betonarme binadır. Ana gayrimenkulün 1.bodrum+zemin+2 katı T.C. Ziraat Bankası Kızılay Şubesi olarak kullanılmaktadır. Yapının 2.bodrum kat ve diğer normal katları ise herhangi bir kullanımda olmayıp boş durumdadır.

Değerleme konusu Taşınmazın mahallinde yapılan incelemede ana yapının 1.bodrum+zemin+2katı T.C. Ziraat Bankası Kızılay şubesi olarak kullanılmaktadır. Şube yapısı dahilinde ihtiyaç dahilinde geri dönüştürülebilir nitelikte ufak çaplı planlama değişiklikleri gerçekleştirilmiştir. Zemin katına yaklaşık 2m² alana sahip dış çıkma yapılarak ATM alanı yapıldığı tespit edilmiştir. 1.katında yaklaşık 15m² alan galeri boşluğundan alınarak kapalı kullanım alanına katılmıştır. 3,4,5,6,7,8,9 ve çekme katlarında iç kullanıma yönelik planlama değişiklikleri gerçekleştirilmiştir. Katlarda mutfak nişi eklenmiş olup, wc girişler mutfak nişinin yan tarafından sağlanacak şekilde düzenlenmiştir. Çekme katında yaklaşık 25m² alana sahip teras hacmi kapalı kullanım alanına katılmıştır. Ana taşınmaz yasal 2420 m², mevcutta 2462 m² alana sahiptir.

11 ANA GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz 343,00 m² yüzölçümüne sahip dikdörtgene benzer geometrik şekle sahiptir. Parselin bulunduğu bölge eğimsiz topografik yapıya sahiptir. Parsel batı yönünden Atatürk Bulvarına cepheli olup diğer yönlerden komşu parsellere cepheli durumdadır. Parselin bulunduğu bölge orta gelir grubuna hitap etmekte olup ticari lokasyon olarak gelişmiş bir bölge içerisinde yer almaktadır. Bölgede altyapı faaliyetleri tamamlanmış durumdadır. Taşınmaz şehir merkezine yakın konumda olup ulaşım imkanları kolaylıkla sağlanmaktadır. Parsel üzerinde iskanlı 2 Bodrum+zemin+9kat+çekme kattan oluşan betonarme bina yer almaktadır.

Yapı projesine göre; 2.bodrum katında (230 m²): kazan dairesi, arşiv ; 1.bodrum katında (230 m²): servisler , yakıt tankı , kombina servisler, kiralık kasa , kapıcı odası , 2 wc ; zemin katında (192 m²): bina ve banka girişi, servisler ; 1.katında (160 m²): servisler , müşteri holü ;

2.katında (187m²): müd. Odası, servis, müfettiş odası , ; 3.katında (187m²): servisler ve 2 adet wc; 4.katında (187m²): büro bölmeleri, 2 wc; 5.katında (187m²): büro bölmeleri, 2 wc; 6.katında (187m²): kafeterya, mutfak, servis holü, 2 wc ; 7.katında (187m²): servis, 2 wc; 8.katında (187m²): servis, 2 wc; 9.katında (187m²): servis, 2 wc; çekme katında (112m² kapalı , 75m² teras): 2 büro, 2 wc , 2 teras hacimlerinden oluşmakta olup bina toplamı brüt 2420 m² alana sahiptir. Taşınmazın projesinde yapılan incelemeler ve ölçümler sonucunda her katta 32'şer m² alanlara sahip bina ortak kullanım alanı olan merdiven kovası ve asansör kabini yer almaktadır.

Taşınmaz dahilinde; şube katlarının zeminleri seramik doğrama olup duvarlar plastik boya kaplıdır. Islak hacimlerin zeminini ve duvarları seramik doğramadır. Mutfak mahallinde mermerit tezgah ve ahşap mutfak dolapları yer almaktadır. 3,4,5,6,7,8,9 ve çekme katlarının kapsamlı tadilatının yapılarak yenilendiği, iyi kaliteye sahip olduğu gözlemlenmiştir. Söz konusu bölümlerde; zeminler ahşap parke kaplı, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Mutfak nişinde ahşap dolap ve mermerit tezgah mevcuttur Wc hacimlerinin zemin ve duvarları seramik kaplıdır. Asma tavan mevcut olup, her katta kombi bulunmaktadır. Pencereler Pvc doğrama, kapılar alüminyum doğramadır. Ortak alanlarda zeminler mermer kaplı, duvarlar saten boyalı olup, merdiven korkulukları alüminyum doğramadır. Binada 1 adet yenilenmiş asansör bulunmaktadır.

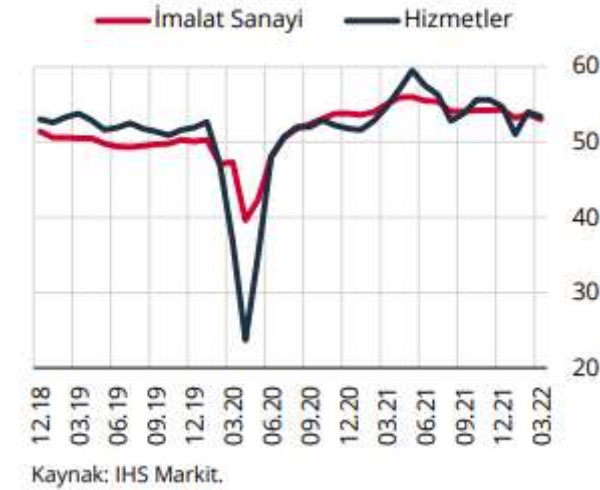
12 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz bağımsız bölüm niteliği taşımamaktadır.

13 GENEL VE SEKTÖREL VERİLER

13.1 TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER

Etkisi sürmekte olan jeopolitik riskler, küresel ve bölgesel iktisadi faaliyet üzerindeki aşağı yönlü riskleri canlı tutmakta ve belirsizliklerin artmasına yol açmaktadır. Yaklaşımlarda farklılaşma olmakla birlikte vaka sayılarındaki azalma ile ülkelerin genelinde salgın tedbirlerinin hafifletildiği görülmektedir. Ancak, Çin'in önemli ticaret ve finans şehirlerinde vaka sayılarında görülen artışla beraber karantina önlemlerinin genişletilmesi küresel talep ve tedarik zincirlerine ilişkin risk unsuru oluşturmaktadır. Bununla beraber, Rusya ve Ukrayna arasındaki çatışmanın başta Euro Bölgesi olmak üzere küresel ekonomiyi emtia fiyatları, tedarik ve ticaret kanallarıyla etkileme potansiyeline sahip olması küresel büyüme görünümü üzerindeki riskleri artırmaktadır. Nitekim, Mart ayında açıklanan öncü göstergeler iktisadi faaliyetteki toparlanmanın hız kaybettiği yönünde sinyaller vermektedir. Satın Alma Yöneticileri Endeksi (PMI) gelişmiş ülkelerde imalat sanayi ve hizmet sektörlerinde eşik değerlerinin üzerinde kalmaya devam ederek iktisadi faaliyetteki güçlü seyrin sürdüğüne işaret ederken, gelişmekte olan ülkelerde başta hizmetler sektörü olmak üzere faaliyetin Rusya ile Ukrayna arasındaki çatışmadan olumsuz etkilendiğini ima etmektedir. Çatışmanın hangi yönde ilerleyeceği, etkilerinin boyutu ve kalıcılığı hakkında belirsizliğin sürmesi ise küresel büyüme görünümü üzerinde risk oluşturmaya devam etmektedir.



Küresel PMI Endeksi

Enerji başta olmak üzere emtiaların geneline yayılan fiyat artışları hız kazanmıştır. Ocak ve Şubat aylarında küresel enerji fiyatlarında, salgın önlemlerinin hafifletilmesi, arz-talep uyuşmazlığı ve tedarik zincirindeki aksaklıklar nedeniyle yüksek oranda artış kaydedilmiştir. Son dönemde ise küresel petrol üretiminde önemli bir paya sahip olan Rusya'nın, Ukrayna ile arasındaki çatışma ülkelerin arz sorunlarıyla karşılaşabileceği endişesi oluşturarak fiyatlardaki artışı ivmelendirmiştir. Petrol, doğal gaz ve kömür fiyatları çatışmadan sonra önemli ölçüde artış göstermiştir. Bununla birlikte ülkelerin stratejik rezervlerini kullanmaları ve Çin'de artan vaka sayıları petrol fiyatlarının son dönemde gerilemesine yol açmıştır. Doğal gaz piyasasında ise Avrupa'nın önemli bir gaz tedarikçisi olan Rusya'ya yönelik yaptırımları, talebin sınırlanmış doğal gaza kaymasına neden olmuş ve son zamanlarda Amerika Birleşik Devletleri (ABD) borsalarında işlem gören doğal gaz fiyatlarının oldukça artmasına yol açmıştır. Diğer taraftan buğday ve mısır başta olmak üzere enerji dışı emtia fiyatları Ocak ayı Rapor dönemine göre artışını sürdürmüştür

Emtia Fiyat Değişimleri (%)

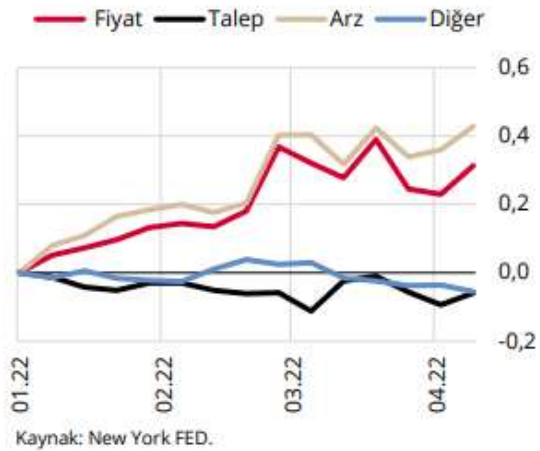
	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Yıllık	Bir Önceki Rapor Dönemine Göre*	Çatışma Sonrası Dönemine Göre**
Emtia Ana Endeksi	9,3	8,0	15,8	-1,0	52,3	17,9	8,0
Enerji	13,9	9,9	19,5	-1,7	72,5	21,2	11,8
Tarım emtia	2,1	6,4	14,7	1,5	37,8	22,7	10,4
Endüstriyel Metal	6,2	4,0	10,5	-2,1	31,9	4,5	-0,4
Değerli Metal	1,5	2,3	5,4	-0,5	9,3	5,5	-1,8
Enerji Hariç	3,4	5,4	10,2	0,1	28,6	12,9	4,7
Brent Petrol	15,1	12,0	20,7	-8,4	63,4	13,1	2,3
Doğal Gaz (ABD)	10,3	4,8	11,6	33,7	148,1	6,4	46,0
Doğal Gaz (Avrupa)	-24,8	-5,1	62,0	-23,1	390,5	2,1	-19,0
Kömür	27,3	12,7	46,1	-12,5	221,4	44,4	37,2
Alüminyum	10,6	7,9	8,4	-5,9	42,9	-1,4	-10,0
Bakır	2,4	1,5	4,0	0,3	11,4	0,6	-0,2
Demir	16,9	12,2	5,6	2,9	-10,2	14,7	5,3
Buğday	-3,1	4,5	39,6	-5,1	60,4	36,7	14,7
Soya	8,3	13,7	5,7	-0,3	14,5	17,6	2,5
Pirinç	4,2	3,7	5,0	1,0	22,0	9,0	7,8
Mısır	2,7	6,9	14,9	4,3	27,1	28,0	15,1
Pamuk	9,2	4,1	1,8	9,6	66,1	16,3	15,4
Şeker	-3,7	-1,4	5,0	3,7	22,6	2,0	3,4

Kaynak: Bloomberg.

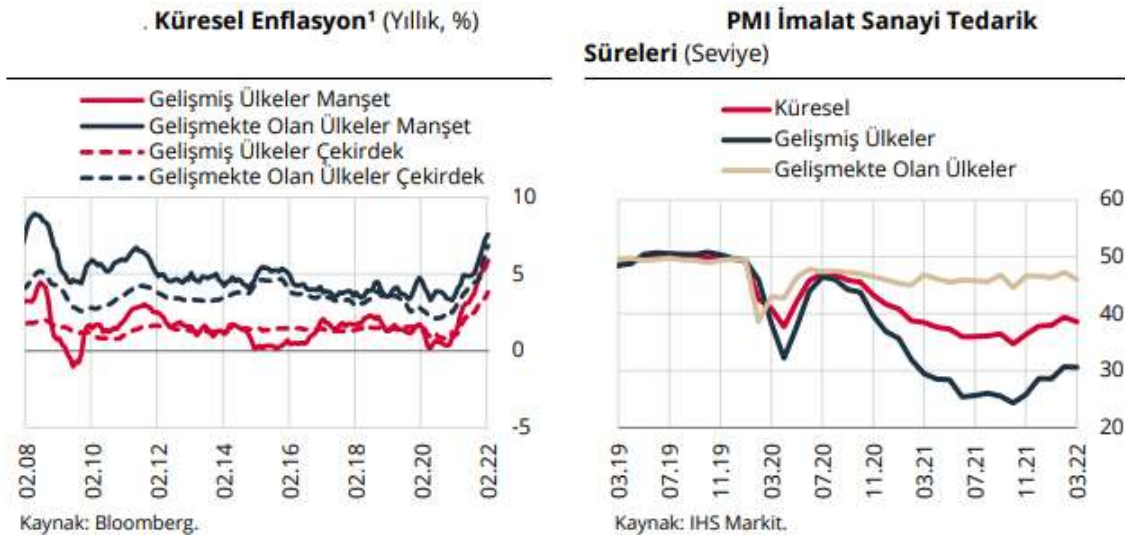
* 25 Nisan ve 27 Ocak tarihlerinde oluşan fiyatların yüzde değişimini göstermektedir.

** 25 Nisan ve 24 Şubat tarihlerinde oluşan fiyatların yüzde değişimini göstermektedir.

Brent Petrol Faktör Ayrıştırması (7 Ocak 2022 = 0)

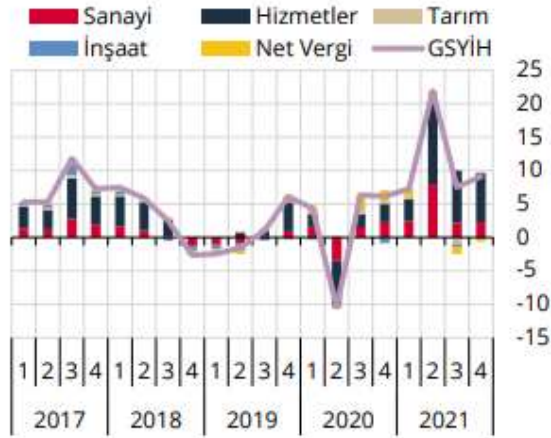


Küresel enflasyon hızlanarak artmaya devam etmektedir. Küresel gıda güvenliğindeki belirsizlikler, emtia fiyatlarındaki yüksek seyir, enerji başta olmak üzere bazı sektörlerdeki arz kısıtlarının daha da belirgin hale gelmesi ve taşımacılık maliyetlerindeki yüksek seviyeler uluslararası ölçekte üretici ve tüketici fiyatlarının artmasına yol açmaktadır. Enflasyon, dünya genelinde gerek manşet gerekse çekirdek göstergelerde hız kazanmış, özellikle gelişmiş ülkeler için tarihsel olarak yüksek seviyelere ulaşmıştır. Bu çerçevede, gelişmiş ülke merkez bankaları küresel talebin canlılığını koruduğuna, artan enerji fiyatlarına ve arz-talep uyumsuzluğuna vurgu yaparak enflasyonda görülen yükselişin beklenenden uzun sürebileceğini öngörmektedir. Salgının etkilerinin zayıflamasıyla ortadan kalkması beklenen arz ve tedarik sorunlarının henüz düzelme eğilimine girmediği ve özellikle gelişmiş ülkelerdeki enflasyonu artırıcı yönde etki etmeye devam ettiği değerlendirilmektedir. Ayrıca, jeopolitik risklerin emtia fiyatları ve tedarik zincirlerindeki aksaklıklar kanalıyla enflasyonu daha fazla olumsuz etkileme riski bulunmaktadır.



İktisadi faaliyet 2021 yılının son çeyreğinde hem iç hem de dış talebin etkisiyle güçlü seyretmiştir. Bu dönemde milli gelir yıllık bazda yüzde 9,1; mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerle ise bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 1,5 oranında artmıştır (Grafik 2.3.1). Böylelikle, 2021 yılı genelinde büyüme yüzde 11 oranında gerçekleşmiştir. Üretim yönünden değerlendirildiğinde, son çeyrekte yıllık ve dönemlik büyümenin temel sürükleyicisi sanayi ve hizmetler sektörü olurken, inşaat sektörü büyümeyi sınırlamıştır. Harcama yönünden bakıldığında ise hem dönemlik hem de yıllık büyümenin temel belirleyicisi özel tüketim öncülüğünde nihai yurt içi talep olmuş, net ihracatın büyümeye katkısı ise devam etmiştir. Bu dönemde, yatırımların alt kalemlerinden makine-teçhizat yatırımları yıllık bazda artışını sürdürürken, inşaat yatırımlarında düşüş gerçekleşmiştir. Dönemlik bazda net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı 0,9 yüzde puan, yıllık büyümeye katkısı ise 4,2 yüzde puan olmuştur. Stoklar ise hem dönemlik hem de yıllık büyümeye negatif katkı vermiştir.

GSYİH Yıllık Büyümesine Üretim Yönünden Katkılar (% Puan)



Kaynak: TCMB, TÜİK.

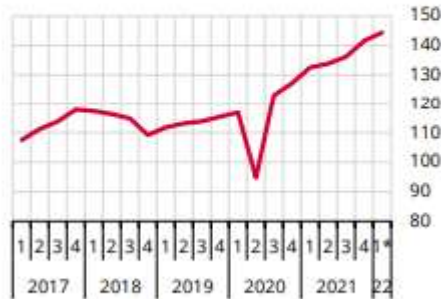
GSYİH Çeyreklik Büyümesine Üretim Yönünden Katkılar (% Puan)



Kaynak: TCMB, TÜİK.

2022 yılının ilk çeyreğine ilişkin veriler iktisadi faaliyetin iç talep kaynaklı olarak bir miktar ivme kaybettiğine işaret etmektedir. Sanayi üretimi Ocak-Şubat ayları ortalaması mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış olarak bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 2 oranında artış kaydetmiştir. Ocak ayının son on gününde sanayi tesislerinde uygulanan elektrik ve doğal gaz kesintileri Şubat ayı içerisinde sona ermiştir. Bu çerçevede, Şubat ayında bir önceki ayda enerji kesintileri nedeniyle gerçekleşen üretim kayıpları telafi edilmiş ve sanayi üretiminde bir düzeltme hareketi gerçekleşmiştir. İhracat yoğunluğuna göre bakıldığında güçlü dış talebin etkisiyle ihracatçı sektörlerde sanayi üretiminin kuvvetli olduğu görülmektedir. Sanayi ciro endeksleri yurt içi talebin Ocak-Şubat döneminde yavaşladığına işaret ederken, yurt dışı ciro endekslerindeki artış devam etmiştir. Perakende satış hacim endeksleri Ocak-Şubat ayları ortalaması ise ikinci çeyrekte azalmıştır. Benzer şekilde, kartla yapılan harcamalar bir önceki çeyreğe kıyasla sınırlı bir düşüş kaydetmiştir. Söz konusu gelişmeler iç talepteki yavaşlamayı teyit etmektedir.

. Sanayi Üretim Endeksi (Mevsim ve Takvim Etkilerinden Arındırılmış, 2015=100)



Kaynak: TÜİK.

* Ocak-Şubat ayları ortalamasıdır.

. Sanayi Ciro Endeksleri (Mevsim ve Takvim Etkilerinden Arındırılmış, Reel, 2015=100)



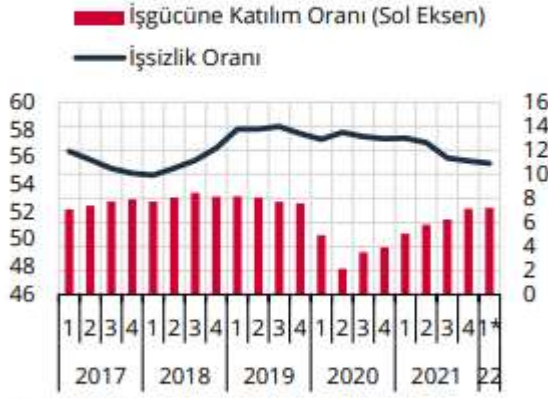
Kaynak: TCMB, TÜİK.

* Ocak-Şubat ayları ortalamasıdır.

İş gücü piyasasındaki gelişmeler iktisadi faaliyet görünümüyle uyumlu şekilde devam etmiştir. 2022 yılının Ocak-Şubat döneminde mevsimsellikten arındırılmış ortalama toplam işsizlik oranı bir önceki çeyreğe göre 0,2 puan düşerek yüzde 10,9 düzeyinde gerçekleşmiştir.

Söz konusu dönemde, istihdam bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 0,7 oranında (yaklaşık 200 bin kişi) artarken, katılım oranındaki yataya yakın seyir işsizlik oranındaki azalışı desteklemiştir.

Toplam İşsizlik Oranı ve İşgücüne Katılım Oranı (Mevsimsellikten Arındırılmış, %)



Kaynak: TÜİK.

* Ocak-Şubat ayları ortalaması.

Toplam İşsizlik Oranı Değişimine Katkılar (Mevsimsellikten Arındırılmış, % Puan)



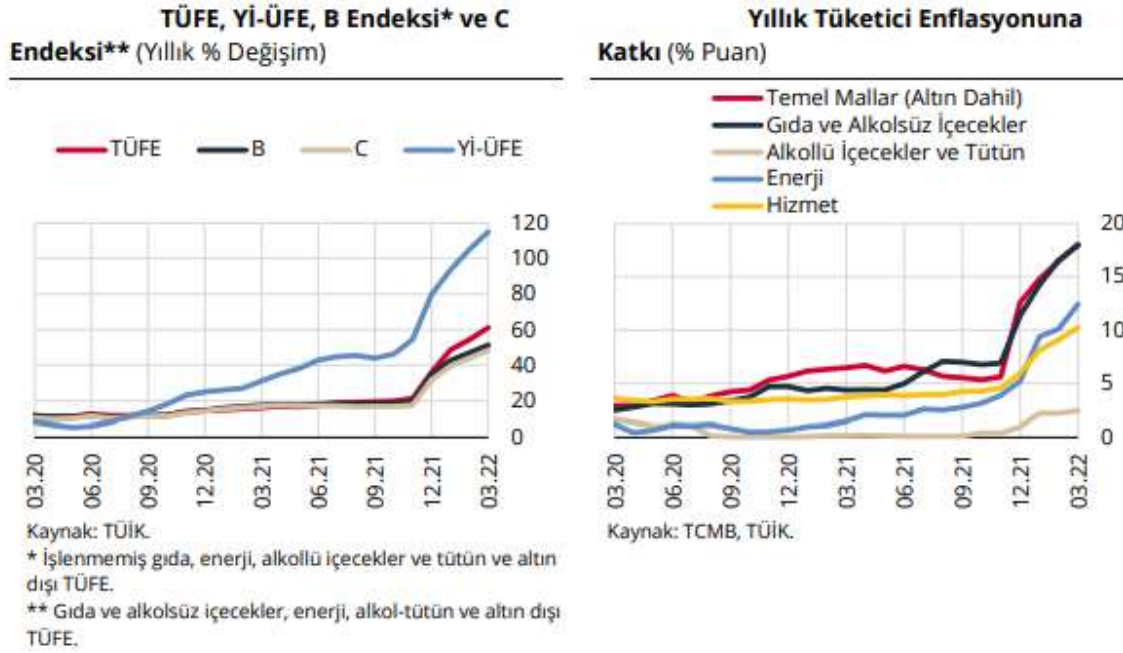
Kaynak: TCMB, TÜİK.

* Ocak-Şubat ayları ortalaması.

** İstihdam kaybının etkisinin eksi değer alması istihdam artışı olduğuna işaret etmektedir.

Tüketici enflasyonu 2022 yılının ilk çeyreğinde yüzde 61,14, B enflasyonu da yüzde 51,34 oranı ile Ocak Enflasyon Raporu'nda sunulan tahmin aralığının üzerinde gerçekleşmiştir. İlk çeyrekte jeopolitik gelişmelerle birlikte enerji, metal, gıda ve tarımsal ürünler ön planda olmak üzere küresel emtia fiyatlarında yaşanan keskin yükselişler enflasyonist baskıların artmasına sebep olmuştur. Nitekim, uluslararası emtia fiyatlarında Mart ayında tarihsel olarak en yüksek aylık artışlardan biri kaydedilmiştir. Yaşanan jeopolitik gelişmelerin yeni bir negatif arz şoku dalgası oluşturmalarıyla arz kısıtları daha da belirgin hale gelmiştir. Uluslararası gıda fiyatlarında da tarihsel en yüksek seviyelere ulaşılmış, ithalat fiyatlarındaki artışın yanı sıra yüksek seyreden taşımacılık maliyetleri ve tedarik sürecindeki aksaklıklar gibi arz yönlü unsurlar enflasyon görünümünü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. 2022 yılının ilk çeyreğine ilişkin veriler iktisadi faaliyetin iç talep kaynaklı olarak bir miktar ivme kaybettiğine işaret ederken, çıktı açığı göstergeleri dış talebin olumlu katkısıyla pozitif bölgede kalmaya devam etmiştir. Bu gelişme enflasyonun ana belirleyicileri ile birlikte ele alındığında, ilk çeyrekte emtia fiyatlarındaki bozulmanın etkisinin ön planda olduğunu göstermektedir. Bu dönemde temel gıda, şebeke suyu ve elektrikteki KDV indirimleri ile otomobildeki matrah düzenlemesine rağmen, alkollü içecekler ve tütünde altı aylık Yİ-ÜFE artışının ÖTV tutarlarına yansıtılması, enerji grubundaki fiyat ayarlamaları (elektrik, doğal gaz, şebeke suyu) ve çiğ süt referans fiyatındaki artışın etkileri tüketici enflasyonu üzerinde yakından hissedilmiş, toplamda yönetilen/yönlendirilen fiyatlar ile vergi ayarlamalarının etkisi bir önceki çeyreğe kıyasla yükseliş kaydetmiştir. Jeopolitik gelişmelere rağmen Türk lirasının ilk çeyrekte istikrarlı bir seyir izlemesi, enflasyonda daha olumsuz bir görünümün önüne geçmiştir. Bu dönemde, tüm alt grupların yıllık enflasyonlarında belirgin artışlar kaydedilirken enflasyon beklentilerindeki yükseliş sürmüştü ve yayılım endeksi fiyat artışlarının genele yayıldığı bir görünüme işaret etmiştir. Bu gelişmelerle tüketici fiyatlarında mevsimsellikten arındırılmış çeyreklik artış önemli ölçüde yüksek gerçekleşmiştir. Üretici

fiyatlarındaki artışlarda, emtia fiyatlarındaki güçlü yükselişler ve arz kısıtları ile taşımacılık maliyetleri belirleyici olmaya devam ederken, elektrik ve doğal gazda üreticilere yönelik yapılan fiyat ayarlamaları baskı yaratan bir diğer unsur olmuş, böylelikle üretici fiyatları kaynaklı baskılar güçlü seyretmiştir.



13.2 SEKTÖREL VERİLER

Küresel salgının etkisi hafiflese de özellikle üretim yapısı, arz olanakları ve lojistik anlamında sıkıntılar devam edegelmektedir. Salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan biriside gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu sürece destek olmuştur. Uygulanan genişletici para ve maliye politikalarının etkisi ile 2021 yılında küresel olarak büyüme güçlenmiş, hammadde ihtiyacı artmış bunlarla birlikte fiyatlar genel seviyesinde de yükselmeler görülmüştür.

2022 yılı ilk üç aylık döneminde ise 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlanması, neredeyse 2008 finansal krizinden bu yana devam eden düşük faiz bol likidite döneminin sonunu getirmeye başlamıştır. Dünyanın önde gelen merkez bankalarının bilanço küçültme, faiz artırma eğilimleri giderek güçlenmekte olup zaten dengesiz olan talep ve arz yapısını etkilemeye aday görünmektedir. Artan parasal maliyetlerin zaten ciddi bir maliyet enflasyonu yaşayan küresel ekonomiyi nasıl etkileyebileceği tartışma konusu olmuştur. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığı da bulunmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaktadır.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise ‘büyüme’ rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- ‘Savaş Küresel Toparlanmayı Geciktiriyor’)

raporunda Türkiye'nin 2022 yılı büyüme tahmini de yüzde 3,3'ten yüzde 2,7'ye revize etmiştir. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6,1 büyüdüğü kaydedilen raporda, küresel ekonominin 2022 ve 2023'te yüzde 3,6'şar büyümesinin beklendiği bildirmiştir.

IMF, ocak ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 4,4 ve 2023'te yüzde 3,8 büyüyeceğini öngörmüştü. İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise Rusya-Ukrayna savaşının küresel dengesizlikleri daha da artırabileceği ve enflasyonist eğilimin gelir dağılımını daha da bozması olasılığı dile getirilmiştir. Tüm dünyada yaşanan bu tip dengesizliklerin gerek talep gerek iş yapış şeklinde önemli değişiklikler getirebileceği de unutulmamalıdır.

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılının ilk çeyreğini incelediğimizde konut satışlarında momentumun korunduğu gözlenmektedir. İlk üç ayda 320 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 21,7'lik bir artışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise en önemli artış 2021 yılının ilk çeyreğine göre, ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ipotekli satışlar yüzde 44,7'lik bir artış göstermiş ve 68 bin âdete ulaşmıştır. Süreçte talebin güçlü olmasının yanında enflasyona göre kredi maliyetlerinin reel olarak ucuz olmasının etkisi de gözlenmiştir.

Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 96,4, reel olarak ise yüzde 26,9 oranında artış gerçekleşmiştir.

2022 yılı birinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %21,6 oranında artış göstererek 320.063 adet olmuştur. Konut satışları mart ayında 134.170 adet, iş günü başına ise 5.833 adet olarak gerçekleşmiş, böylece veri setindeki en yüksek mart ayı satış adetleri yakalanmıştır. Birinci çeyrekte ilk satışlar çeyreklik bazda %17,5 oranında artışla 94.437 adet olurken ikinci el satışlar %23,5 oranında artışla 225.626 adet olmuştur. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı ise mart ayı itibarıyla %28,6 ile en düşük seviyesine gerilemiştir.

İpotekli satışlar, konut kredisi faiz oranlarının geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle benzer olduğu birinci çeyrekte %44,7 oranında artış kaydederek 68.342 adet olmuştur. Diğer satışlar ise, geçen yılın aynı dönemine göre %16,6 oranında artış göstererek 215.721 adet olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışların toplam satışlara oranının bir önceki yıla kıyasla artış eğiliminde olduğu görülmekte olup ilk çeyrekte bu oran %21,4 olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılar yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %45,0 oranında artış göstermiş ve birinci çeyrekte yabancılar 14.344 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Yabancıların toplam satışlar içerisindeki payı geçen yılın aynı dönemindeki %3,8'den bu yıl %4,5'e yükselmiştir. Birinci çeyrekte yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırada %41,7 pay ile İstanbul yer alırken ikinci sırada %24,0 pay ile Antalya bulunmaktadır. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım ise %15,6 pay ile İran vatandaşları tarafından yapılmıştır.

Konut fiyatlarında şubat ayı verilerinde bugüne kadarki en yüksek artış oranları görülmüş olup konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %102,2, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %96,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut arzındaki azalma ve inşaat maliyeti ile konut talebinde görülen artış konut fiyatlarını artış yönünde etkilemektedir. Böylelikle konut fiyatları artışını onuncu aya taşımış ve şubat ayı itibarıyla, reel olarak konut fiyatlarının getirisi en yüksek seviyesi olan %27,2'ye, yeni konutlarda ise %31,0'a yükselmiştir. Türkiye genelinde konut birim fiyatları ise 8.640 TL/m²'ye ulaşmıştır. Üç büyük ilden İzmir'de de İstanbul'dan sonra konut birim fiyatları 10.000 TL/m²'nin üzerine çıkarak 10.062 TL/m² olarak gerçekleşirken konut birim fiyatları İstanbul'da 13.836 TL/m², Ankara'da 6.225 TL/m² olmuştur.

2021 başında %1,43 seviyelerinde olan aylık faiz oranı yıl içerisinde %1,31 ile %1,43 seviyelerinde dalgalanmış olup yıl sonu itibarıyla da %1,35 seviyelerinde yılı kapatmıştır. 2022 Nisan itibarıyla da %1,42 olarak seyretmektedir. Aynı şekilde 2021 başında %18,61 seviyelerinde başlayan yıllık faiz oranı yıl sonunda %17,48 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2022 Nisan itibarıyla da %18,42 olarak seyretmektedir.

2022 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 311 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2021 Mart ayında %61,88 seviyesinden, 2022 yılı Mart ayında %63,30 seviyesine çıkmıştır. Mart 2022'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %17,47'den %17,48'e yükselmiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %11,73'ten %10,66'ya gerilemiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2022 Mart ayı itibarıyla %0,26 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Mart ayında 803,2 milyar TL seviyesinde seyretmiştir. 2021 yılı Mart ayında %40 olan Konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mart 2022 itibarıyla 1,3 puan azalarak %38,7 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 5,5 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %18,9 oldu. Bu oran 2021 Mart ayında %22,4 seviyesindeydi.

2022 yılının ilk çeyreği ile beraber Rusya ve Ukrayna arasındaki gerilimin tırmanmasının ardından 24 Şubat'ta Rusya Ukrayna'yı işgal etmiştir. İşgalin ardından Rusya'ya karşı Amerika başta olmak üzere birçok ülke yaptırım uygularken, bu yaptırımların ardından birçok uluslararası firma Rusya'daki faaliyetlerini sonlandırma ya da askıya almayı tercih etmiştir. Türkiye ise müzakere sürecinin yürütüldüğü ülke olma misyonunu üstlenmiştir. Bu gerilimin ortasında Türkiye hem jeopolitik konumunun avantajı hem de yer aldığı politik pozisyon itibarıyla birçok firmanın tercih ettiği öncelikli ülke haline gelmiştir.

Pandemi sürecinde ise yılbaşından sonra artan Kovid-19 vakalarının ardından bu eğilim düşüşe geçmiş ve kapalı alanlarda maske takma zorunluluğu haricindeki tüm önlemler kaldırılmıştır. Çeyrek sonu itibarıyla 2 yıllık pandemi sürecinin artık sonlarına gelindiğine dair olan genel yargının arttığı gözlemlenmiştir. Bunun yanı sıra yılın ilk çeyreğinde dolar kuru bir önceki çeyreğe oranla stabil seyretmiş fakat enflasyonun ekonomi üzerindeki artan baskısı devamlılığını korumuştur.

Geçtiğimiz çeyrekte dalgalı kur neticesinde dolar bazında düşüşe geçen birincil kiralara, bu çeyrekte ön plana çıkan enflasyon baskısı neticesinde TRY ve USD bazında yükseldiği kaydedilmiştir. Ayrıca geçen çeyrek dalgalı kur rejiminin yarattığı endişe beraberinde düşüşe geçen MİA bölgesi, bu çeyrekte dolar kurunun stabilizasyonu ile beraber bir miktar artış göstermiştir. Tüm bunların sonucunda İstanbul alt pazar birincil kiralalarının tekrar fiyatlanarak dengeye gelme süreci devam etmektedir. 2022 yılının ilk çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. 2022 yılının ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplam 123.424 m² ulaşarak, bir önceki yılın aynı dönemine göre 2 katı oranında artış göstermiştir. Bununla birlikte, birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekaşe bazında hem de sayıca, sırasıyla %85 ve %82 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir.

Birinci çeyrekte, metrekaşe bazında anlaşmaların sadece %29'u merkezi iş alanında (MİA) gerçekleşmiştir. MİA'da yapılan kiralamalar yüzdesel bazda hem geçen yılın aynı dönemine hem de bir önceki çeyreğe göre düşüş göstermiştir. Kiralama anlaşmalarının %47'si ise MİA dışında Anadolu yakasında gerçekleşirken, %24'ü ise MİA dışı Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Axa Sigorta (15.000 m², Nidapark Küçükyalı), Emin Evim (11.000 m², Çolakoğlu Senel Plaza), İstinye Üniversitesi (10.500 m², Vadistanbul), Fenerbahçe Üniversitesi (8.710 m², Metropol D Blok), Johnson & Johnson

(7.950 m², Keçeli Plaza), Orka Holding (5.635 m², Vadistanbul), Sanofi (3.800 m², 193 Plaza) ve Astra Zeneca (3.000 m², Yapı Kredi B Blok) yer almaktadır. Boşluk oranı 2022 yılının ilk çeyreğinde azalışla %20,02 olarak kaydedilmiştir. Yılın birinci çeyreğinde önemli bir yatırım işlemi kaydedilmemiştir.

13.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ



Ankara, Türkiye'nin başkenti ve en kalabalık ikinci ildir. Nüfusu 2021 itibarıyla 5.747.325 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 ildir. 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.

Engebeli 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 Mahallesinde 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 2021 verilerine göre Çankaya ilçesi toplam nüfusu 949.265 kişidir.

14 GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

14.1 ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ



14.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz Ankara İli, Çankaya İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No:111 (T.C. Ziraat Bankası Kızılay Şubesi) adresinde bulunmaktadır. Taşınmaza ulaşım için bölgenin ana arterlerinden Atatürk Bulvarı üzerinden kuzey istikametinde ilerlerken Meşrutiyet Caddesini geçtikten sonra sağ tarafta bulunan binaya ulaşılır.

Değerleme konusu Taşınmazın konumlu olduğu bölge ticari hayatın ve yaya yoğunluğunun olduğu, önemli kamu binaları, T.B.M.M. , konumlu olduğu şehrin merkezi lokasyonlarındandır. Yakın çevresinde T.B.M.M, İç İşleri Bakanlığı , Çankaya Belediyesi ve kamu kurumları alanları bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz ilçenin yüksek ticari potansiyeline sahip Atatürk Bulvarı'na cephelidir. Cadde üzerinde ticari faaliyet kolları çeşitli olup bankaların ve kurumsal firmalarında olduğu görülmüştür.

14.3 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

15 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

15.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ

Değerleme konusu Taşınmazın cephe aldığı Atatürk Bulvarı ilçenin merkezi konumunda olup ana araç ve yaya aksı konumundadır. İlçenin ticari hayatı Kızılay Meydanı ve bağlantı yolları üzerinde gelişmiştir. Bölgedeki ticari faaliyet kolları günlük ihtiyaçlara yönelik şekillenmiş olup ilçenin şehir merkezi konumunda olması sebebi ile ofis kullanımı yüksek seviyelerdedir.

Bölgedeki yapılaşma 8-10 kat aralığında olup yeni yapı oranı özellikle cadde ve bulvar paralelinde düşüktür. Taşınmazın konumlu olduğu bölgede yakın dönemde gayrimenkul değerlerinde önemli bir artışa sebep olacak yatırım projesi ve beklentisi bulunmamaktadır. Bölgede yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde geleceğe yönelik gelişim potansiyelinin bulunduğu ancak gelişim hızının düşük ve yatay seyrinde olacağı ön görülmektedir.

15.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan resmi kurum, piyasa ve mahal araştırmaları sonucu işyeri kullanımının en iyi ve verimli kullanımda olduğu kanaatine varılmıştır.

15.3 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 • Ofis kullanımına uygun katların tadilatının yapılmış, bakımlı durumda olmaları	• Eski yapı olması • Yapının Deprem yönetmeliği öncesindeki dönemde inşa edilmiş olması

16 DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

16.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)

Konut ve dükkan türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

-Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

-Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu kabul edilir.

-Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı kabul edilir.

-Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

-Seçilen karşılaştırılabilir örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

16.2 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.

16.3 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 indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

16.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

16.4.1 TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ

Değerlemeye konu taşınmazın kat bazında kira analizi yapılmış olup kira değeri tespitinde emsal karşılaştırma yönteminden faydalanılmıştır.

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	Kapitalizasyon Oranı	Toplam Kira Değeri	Birim Kira Değeri	Düzeltilmiş Kira Birim Değeri
Emsal 1	188	202.127,66 ₺	38.000.000,00 ₺	0%	0%	10%	0%	20%	145.531,91 ₺	0,04	126.666,67 ₺	673,76 ₺	485,11 ₺
Emsal 2	208	192.307,69 ₺	40.000.000,00 ₺	0%	0%	0%	0%	20%	153.846,15 ₺	0,04	133.333,33 ₺	641,03 ₺	512,82 ₺
Emsal 3	228	109.649,12 ₺	25.000.000,00 ₺	-40%	-40%	10%	0%	20%	154.736,84 ₺	0,04	83.333,33 ₺	365,50 ₺	515,79 ₺
DÜZELTİLMİŞ ORT. M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ									151.371,64 ₺	DÜZELTİLMİŞ ORT.M2 BİRİM KİRA DEĞERİ		504,57 ₺	

Değerlemeye konu taşınmazın 2B+1B+Z+1NK+2NK katları banka şubesi olarak kullanılmakta olup diğer katları boş durumdadır. Taşınmazların kira tespiti yapılırken kat bazında analiz edilmiştir. Emsal çalışmaları dükkan ve ofis kullanımlarına yönelik ikiye ayrılmıştır. Dükkan kullanımı için satışa konu durumda olan emsaller değerlendirilmiş zemin kat m² birim değerinin 505 TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır. Değerlemeye konu taşınmaz gibi birkaç kata yayılmış dükkan satış ve kira bilgisi temin edilemediğinden zemin kat m² birim değeri tespit edildikten sonra diğer dükkan katlarının zemin kata indirgemeleri yapılmıştır. 2.bodrum kat zemin kata 1/15 oranında, 1.bodrum kat 1/10 oranında, 1.kat 1/4 oranında, 2.kat ise 1/6 oranında indirgenmiştir.

Ofis kullanımları için satışa konu durumda olan ve kiralamaya konu durumda olan emsaller birlikte değerlendirilmiş ofis kira m² birim değerinin 43,00 TL/m² olabileceği hesaplanmıştır.

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Satılık Ofis)													
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	Kapitalizasyon Oranı	Toplam Kira Değeri	Birim Kira Değeri	Düzeltilmiş Kira Birim Değeri
Emsal 5	80	9.312,50 ₺	745.000,00 ₺	10%	0%	0%	0%	10%	7.543,13 ₺	0,065	4.035,42 ₺	50,44 ₺	40,86 ₺
Emsal 6	120	10.333,33 ₺	1.240.000,00 ₺	5%	5%	10%	0%	10%	7.553,93 ₺	0,065	6.716,67 ₺	55,97 ₺	40,92 ₺
Emsal 7	160	12.187,50 ₺	1.950.000,00 ₺	10%	10%	0%	0%	15%	8.391,09 ₺	0,065	10.562,50 ₺	66,02 ₺	45,45 ₺
DÜZELTİLMİŞ ORT. M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ									7.829,38 ₺	DÜZELTİLMİŞ ORT.M2 BİRİM KİRA DEĞERİ		42,41 ₺	

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Kiralık Ofis)													
Sıra	Dükkan 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	Kapitalizasyon Oranı	Satış Değeri	Satış Birim Değeri	Düzeltilmiş Birim Değeri
Emsal 8	40	57,50 ₺	2.300,00 ₺	5%	5%	10%	0%	5%	44,37 ₺	0,065	425.000,00 ₺	10.625,00 ₺	8.198,65
Emsal 9	70	57,14 ₺	4.000,00 ₺	5%	5%	10%	0%	5%	44,09 ₺	0,065	740.000,00 ₺	10.571,43 ₺	8.157,31
Emsal 10	65	53,85 ₺	3.500,00 ₺	0%	5%	10%	0%	5%	43,74 ₺	0,065	645.000,00 ₺	9.923,08 ₺	8.060,02
DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM KİRA DEĞERİ									44,07 ₺	DÜZELTİLMİŞ ORT. M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ		8.138,66	

16.4.2 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞ YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

Değerleme konusu taşınmazların arsa değer tespiti yapılırken proje geliştirme çalışması hazırlanmış olup proje geliştirme tablosunda hasılat paylaşım oranlarından faydalanılmıştır. Proje geliştirme tablosu ve proje varsayımları 19.madde de detaylandırılmıştır.

16.4.3 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi 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 19.madde de detaylandırılmıştır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede benzer parsellerdeki eski binaların yenilendiği, 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.

16.4.4.1 EMSAL ARAŞTIRMASI

Emsal 1:

EMA GAYRİMENKUL 0533 966 15 22

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bulvar üzerinde, ticari potansiyeli bakımından benzer konumda, eski binada, 1.bodrum katta 150 m², zemin katta 150 m² olmak üzere toplam 300 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 38.000.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın ideal satış rakamının 31.000.000 TL- 32.000.000 TL civarında olabileceği beyan edilmiştir. Taşınmazın bodrum kat:1/4, zemin:1/1 olarak indirgenmiş 188 m² olarak hesaplanmıştır. Taşınmazın kiralık bedelinin 105.000 TL olduğu beyan edilmiştir. (Kap.Oranı:105.000x12/31.000.000 TL=0,04)

Emsal 2:

EXTRA GAYRİMENKUL 0532 308 38 29

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bulvar üzerinde, ticari potansiyeli bakımından benzer konumda, eski binada, 1.bodrum katta 166 m², zemin katta 166 m² olmak üzere toplam 332 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 40.000.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın ideal satış rakamının 32.000.000 TL civarında olabileceği beyan edilmiştir. Taşınmazın bodrum kat:1/4, zemin:1/1 olarak indirgenmiş 208 m² olarak hesaplanmıştır. Taşınmazın kiralık bedelinin 125.000 TL olduğu beyan edilmiştir. (Kap.Oranı:125.000x12/32.000.000 TL=0,04)

Emsal 3:

TREND MÜLK GAYRİMENKUL 0542 894 76 19

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, ticari potansiyeli bakımından kısmen daha düşük konumda, eski binada, 1.bodrum katta 130 m², zemin katta 130 m², asma katta 130m² olmak üzere toplam 390 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 25.000.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın ideal satış rakamının 21.000.000 TL – 22.000.000 TL civarında olabileceği beyan edilmiştir. Taşınmazın bodrum kat:1/4, zemin:1/1, asma katı: 1/2 olarak

indirgenmiş 228 m² olarak hesaplanmıştır. Taşınmazın kiralık bedelinin 70.000 TL olduğu beyan edilmiştir. (Kap.Oranı:70.000x12/21.500.000 TL=0,04)

Emsal 4:

GOLD GAYRİMENKUL 0552 763 31 33

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, ticari potansiyeli bakımından kısmen daha düşük konumda, eski binada, zemin katta 100 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak aylık 65.000 TL bedelle kiralıktır.

Emsal 5:

NAZ-EM EMLAK 0538 588 83 25

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Atatürk Bulvarı üzerinde, benzer tip binada ara katta, 80 m² alanlı ofis kullanımlı gayrimenkul pazarlıklı olarak 745.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 6:

BETÜL EMLAK 0543 968 33 85

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Atatürk Bulvarı üzerinde, benzer tip binada ara katta, 120 m² alanlı ofis kullanımlı gayrimenkul pazarlıklı olarak 1.240.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 7:

ASİL GAYRİMENKUL 0554 538 53 95

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Atatürk Bulvarı üzerinde, benzer tip binada ara katta, 160 m² alanlı ofis kullanımlı gayrimenkul pazarlıklı olarak 1.950.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 8:

SAHİBİNDEN 0533 459 73 09

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Atatürk Bulvarı üzerinde, benzer tip binada ara katta, 40 m² alanlı ofis kullanımlı gayrimenkul pazarlıklı olarak aylık 2.300 TL bedelle kiralıktır.

Emsal 9:

SAHİBİNDEN 0532 776 71 52

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Atatürk Bulvarı üzerinde, benzer tip binada ara katta, 70 m² alanlı ofis kullanımlı gayrimenkul pazarlıklı olarak aylık 4.000 TL bedelle kiralıktır.

Emsal 10:

6KAT EMLAK 0532 270 17 26

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Atatürk Bulvarı üzerinde, benzer tip binada ara katta, 70 m² alanlı ofis kullanımlı gayrimenkul pazarlıklı olarak aylık 3.150 TL bedelle kiralıktır.



17 DEĞERLEMEDE 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 proje 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.

18 EKSPERİN KANAATI

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

19 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	Kapitalizasyon Oranı	Toplam Kira Değeri	Birim Kira Değeri	Düzeltilmiş Kira Birim Değeri
Emsal 1	188	202.127,66 ₺	38.000.000,00 ₺	0%	0%	10%	-30%	20%	189.191,49 ₺	0,04	126.666,67 ₺	673,76 ₺	630,64 ₺
Emsal 2	208	192.307,69 ₺	40.000.000,00 ₺	0%	0%	0%	-30%	20%	200.000,00 ₺	0,04	133.333,33 ₺	641,03 ₺	666,67 ₺
Emsal 3	228	109.649,12 ₺	25.000.000,00 ₺	-40%	-40%	10%	-30%	20%	201.157,89 ₺	0,04	83.333,33 ₺	365,50 ₺	670,53 ₺
DÜZELTİLMİŞ ORT. M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ									196.783,13 ₺	DÜZELTİLMİŞ ORT.M2 BİRİM KİRA DEĞERİ			
										655,94 ₺			

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 parsel üzerinde geliştirilecek taşınmazda yer alacak dükkanın zemin kat m² satış birim değerinin yaklaşık 196.783 TL/m² (projeksiyonda bodrum kat indirgemesi (1. Bodrum kat yaklaşık 92 m², 2. Bodrum kat 72 m² olarak zemin kata indirgenmiştir) de göz önünde bulundurularak ~100.000.-TL/m² olarak dikkate alınmıştır), kira m² birim değerinin ise 655,94 TL.m²/ay olabileceği hesaplanmıştır.

Değerlemeye konu taşınmazın yakın çevresinde yapılan inceleme ve araştırmalarda benzer şerefiyeye sahip olduğu kanaatine varılmış taşınmazların kira birim değerlerine ulaşılmaya çalışılmış ancak yeterli veriye ulaşılamamıştır.

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Satılık Ofis)													
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	Kapitalizasyon Oranı	Toplam Kira Değeri	Birim Kira Değeri	Düzeltilmiş Kira Birim Değeri
Emsal 5	80	9.312,50 ₺	745.000,00 ₺	10%	0%	0%	-30%	10%	9.806,06 ₺	0,065	4.035,42 ₺	50,44 ₺	53,12 ₺
Emsal 6	120	10.333,33 ₺	1.240.000,00 ₺	5%	5%	10%	-30%	10%	9.820,10 ₺	0,065	6.716,67 ₺	55,97 ₺	53,19 ₺
Emsal 7	160	12.187,50 ₺	1.950.000,00 ₺	10%	10%	0%	-30%	15%	10.908,42 ₺	0,065	10.562,50 ₺	66,02 ₺	59,09 ₺
DÜZELTİLMİŞ ORT. M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ									10.178,20 ₺	DÜZELTİLMİŞ ORT.M2 BİRİM KİRA DEĞERİ		55,13 ₺	

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 parsel üzerinde geliştirilecek taşınmazda yer alacak ofislerin m² satış birim değerinin 10.178 TL/m², kira m² birim değerinin ise 55,13 TL.m²/ay olabileceği hesaplanmıştır.

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Kiralık Ofis)													
Sıra	Dükkan 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	Kapitalizasyon Oranı	Satış Değeri	Satış Birim Değeri	Düzeltilmiş Birim Değeri
Emsal 8	40	57,50 ₺	2.300,00 ₺	5%	5%	10%	-30%	5%	57,68 ₺	0,065	425.000,00 ₺	10.625,00 ₺	10.658,24
Emsal 9	70	57,14 ₺	4.000,00 ₺	5%	5%	10%	-30%	5%	57,32 ₺	0,065	740.000,00 ₺	10.571,43 ₺	10.604,50
Emsal 10	65	53,85 ₺	3.500,00 ₺	0%	5%	10%	-30%	5%	56,86 ₺	0,065	645.000,00 ₺	9.923,08 ₺	10.478,03
DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM KİRA DEĞERİ									57,29 ₺	DÜZELTİLMİŞ ORT.M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ		10.580,26	

Değerlemeye konu taşınmazların yakın çevresinde yapılan inceleme ve araştırmalarda benzer şerefiyeye sahip olduğu kanaatine varılmış taşınmazların kira birim değerlerine ulaşılmış bu kapsamda yapılan şerefiyelendirme değerlendirme sonucunda taşınmazın kira m² birim değerinin 57,29 TL.m²/ay olabileceği hesaplanmıştır. Bölgede yapılan görüşmelerde ve araştırmalarda kira gelirinin amortisman süresinin ofislerde 15-16 yıl olabileceği tespit edilmiştir. Bu kapsamda kira geliri üzerinden hesaplanan taşınmaz değerleri kıyaslaması sonunda taşınmazın m² birim satış değerinin 10.580 TL/m² olabileceği hesaplanmıştır.

Her iki yöntem ile hesaplanan kira m² birim değeri ve satış m² birim değeri birbiri ile kıyaslanarak aradaki farkın yaklaşık %10 olduğu tespit edilmiştir. Emsal taşınmazların özellikleri ile değerlemeye konu taşınmazın özellikleri değerlendirildiğin bu tip farkın oluşmasının olağan olduğu kabul edilmiştir. Bu sebeple her iki yöntem ile bulunan değerlerin aritmetik ortalaması alınarak sonuca ulaşılmıştır.

PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ				
	Brüt Alan (m²)			
Brüt Arsa Alanı (m2)	343,00 m²			
Net Arsa Alanı (m2)	343,00 m²			
İmar planına göre Arsanın Lejantı	Ticaret			
İnşaat Emsali (KAKS)	-			
İnşa Edilebilecek Emsal Alan	2.288,00 m²			
İnşa Edilebilecek Emsal Harici Bodrum Kat Alanı	243,00 m²			
Ortak alan (KAKS x %)	385,00 m²			17%
Ortak alanlar dahil toplam kapalı alan	2.916,00 m²			
Satılmış Bağımsız Bölümlerin toplam alanı	0,00 m²			
Proje Başlangıç Yılı (ay.gün.yıl) (satış yada maliyet)	6.10.2022			
Proje /Pazarlama Süresi (Yıl)	3 Yıl			
	Brüt Alan (m²)	Birim Maliyet (TL/m²)	Maliyet	
Toplam Satılabilir alan maliyeti	2.288,00 m²	5.900 TL	13.499.200 TL	
Ortak alan maliyeti	628,00 m²	5.900 TL	3.705.200 TL	
Blok bazında açık alan maliyeti	0,00 m²	0 TL	0 TL	
Çevre Düzeni Maliyeti	0,00 m²	0 TL	0 TL	
	Yıllık ort. inşaat artış oranı	21.565.715 TL		
	15%			
Proje satış geliri***Emsallerden bugünkü satış birim değeri olarak tespit ve takdir edilir***				
	Brüt Alan (m²)	12 Aylık Değer Artışı	Birim Fiyat (TL/m²)	Bu gün Tamamı satılırsa Ciro
Dükkan	624,00 m²	15%	100.586 TL/m²	62.765.664 TL
Konut	0,00 m²		0 TL/m²	0 TL
Ofis	1.664,00 m²		10.380 TL/m²	17.272.320 TL
PROJENİN TAMAMININ SATIŞI SONUCU ELDE EDİLEN TOPLAM PROJE GELİRİ			101.915.366 TL	
Yatırımcı Karına Göre Arsa Değeri				
Yapı Maliyeti bu gün	17.204.400 TL			
Yatırımcı Kar, Şerefiye Oranı	27%			
Yatırımcı Karı (BU GÜN)	21.525.415 TL			
Yıllık indirimeme oranı	15,00%			
Aylık indirimeme oranı	1,250%			
İnşaatın Kaç Ay içinde tamamlanabileceği	36,0 Ay			
İnşaatın 36 Ay içinde tamamlanabileceği kabul edildiğinde Yatırımcıya kalan Net bugünkü değer	41.308.169 TL			
Arsa m² birim fiyatının Net Bugünkü Değeri	120.432 TL			
Yuvarlatılmış BU GÜN arsa değeri	41.308.169 TL			

YILLAR		6.10.2022	6.10.2023	5.10.2024	5.10.2025
MALİYET	MALİYET YÜZDESİ	0,00%	40,00%	60,00%	0,00%
	GELECEK YIL MALİYET BEDELİ	0,00 TL	7.914.024,00 TL	13.651.691,40 TL	0,00 TL
	GELECEK YIL YÜKLENİCİ YAPI KARI	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL
	BU GÜN YÜKLENİCİ KARSIZ MALİYET	0,00 TL	6.881.760,00 TL	10.322.640,00 TL	0,00 TL
	BU GÜNKÜ TOPLAM MALİYET BEDELİ	0,00 TL	6.881.760,00 TL	10.322.640,00 TL	0,00 TL
	TOPLAM GELECEK YIL MALİYET BEDELİ	21.565.715,40 TL			
	TOPLAM BU GÜNKÜ MALİYET BEDELİ	17.204.400,00 TL			
GELİR	GELİR YÜZDESİ	0,00%	40,00%	50,00%	10,00%
	GELECEK YIL PROJE GELİRİ	0,00 TL	36.817.472,64 TL	52.925.116,92 TL	12.172.776,89 TL
	BU GÜNKÜ PROJE GELİRİ	0,00 TL	32.015.193,60 TL	40.018.992,00 TL	8.003.798,40 TL
	TOPLAM GELECEK YIL PROJE GELİRİ	101.915.366,45 TL			
	TOPLAM BU GÜNKÜ PROJE GELİRİ	80.037.984,00 TL			

Proje Geliştirme Tablosu Varsayımları

- Parsel üzerinde toplam 2.916 m² inşaat yapılabileceği ve bu alanın toplam 2.288 m²'sinin satılabilir alan olacağı kanaatine varılmıştır. Toplam satılabilir alan içinde bodrum, zemin ve 1.katta katta toplamda 624 m² alanlı dükkan, üst katlarda toplamda 1.664 m² alanlı ofis kullanımı olacağı varsayılmıştır.
- İnşaatın 24 ay sonunda tamamlanacağı 2024 yılı içinde yasal prosedürlerin tamamlanacağı 2023 yılı içinde %40'lık kısmının, 2024 yılı içinde %60'lık kısmının tamamlanacağı kabul edilmiştir. Yapı sınıfı 4/B kabul edilmiştir.
- 2023 yılı içinde projenin %40'lık kısmının, 2024 yılı içinde projenin %50'lik kısmının, 2025 yılı içinde projenin %10'luk kısmının satılacağı kabul edilmiştir.
- Proje süresi 24 ay olarak hesaplanmış yıllık indirim oranı %15 olarak kabul edilmiştir.

20 DEĞERLEME VE SONUÇ

21 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Bu rapor Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin talebi üzerine Ankara ili, Çankaya ilçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 1084 ada 18 parsel üzerinde yer alan “KARGİR APARTMAN” niteliğindeki ana gayrimenkulün piyasa piyasa değerinin tespiti amacıyla;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin Madde-34/1 g fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti” 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.

Rapor içerisinde verilen proje geliştirme tablosu sonucunda arsa birim m² fiyatları belirlenmiş ve söz konusu taşınmazın arsa birim m² değerinin 120.432,00 TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır. Parsel üzerindeki yapının 4/B yapı sınıfında olduğu tespit edilmiş, yaşı ve kullanım durumu gözetilerek %10 yıpranma düşülerek yapı maliyetine ulaşılmıştır.

1084 ADA18 PARSEL					
MALİYET YÖNTEMİ NİHAİ DURUM DEĞERİ					
	ALAN (M ²)	YAPI GRUBU	M ² BİRİM FİYATI (TL)	YIPRANMA PAYI	DEĞER (TL)
ARSA	343,00	-	120432	-	41.308.176,00
BİNA	2.420,00	4/B	5900	10%	12.850.200,00
TOPLAM					54.158.376,00
YAKLAŞIK TOPLAM					54.150.000,00

Taşınmazın toplam kiralanabilir alanı 2.420 m² olup toplam kira bedeli 214.100 TL/m² olarak hesaplanmıştır. Ortalama kira m² birim değeri toplam kira bedeli / toplam kapalı alan hesabı ile 88,02 TL/m² olarak hesaplanmıştır.

KİRA DEĞERİ							
KullanımN iteliği	Kat	Kullanım Alanı(m²)	Birim Kira (TL/m²)	Aylık Kira	Yıllık Kira	Kap. Oranı	Değer
MESKEN	2.BODRUM	230	₺33,67	₺7.700,00	₺92.400,00	4,50%	₺2.053.000,00
MESKEN	1. BODRUM	230	₺50,50	₺11.600,00	₺139.200,00	4,50%	₺3.093.000,00
MESKEN	ZEMİN	192	₺505,00	₺97.000,00	₺1.164.000,00	4,50%	₺25.867.000,00
MESKEN	1.KAT	160	₺126,25	₺20.200,00	₺242.400,00	4,50%	₺5.387.000,00
MESKEN	2.KAT	187	₺84,17	₺15.700,00	₺188.400,00	4,50%	₺4.187.000,00
MESKEN	3. Kat	187	₺43,00	₺8.000,00	₺96.000,00	4,50%	₺2.133.000,00
MESKEN	4. Kat	187	₺43,00	₺8.000,00	₺96.000,00	4,50%	₺2.133.000,00
MESKEN	5. Kat	187	₺43,00	₺8.000,00	₺96.000,00	4,50%	₺2.133.000,00
MESKEN	6. Kat	187	₺43,00	₺8.000,00	₺96.000,00	4,50%	₺2.133.000,00
MESKEN	7. Kat	187	₺43,00	₺8.000,00	₺96.000,00	4,50%	₺2.133.000,00
MESKEN	8. Kat	187	₺43,00	₺8.000,00	₺96.000,00	4,50%	₺2.133.000,00
MESKEN	9. Kat	187	₺43,00	₺8.000,00	₺96.000,00	4,50%	₺2.133.000,00
MESKEN	ÇEKME KAT	137	₺43,00	₺5.900,00	₺70.800,00	4,50%	₺1.573.000,00
TOPLAM		2445		₺214.100,00	₺2.569.200,00		₺57.091.000,00

21.1 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Değerleme çalışması kapsamında maliyet analizi ve gelir kapitalizasyonu yaklaşımları kullanılmıştır. Nihai değer olarak ise maliyet analizi kabul edilmiştir.

Sonuç olarak konu taşınmazın 28.12.2022 tarihi itibarıyla;

Satış Değer Rakamla; 54.150.000,00-TL ve Yazıyla; (Ellidörtmilyonyüzellibin Türk lirası)

KDV dahil satış değeri: 54.150.000,00-TL + KDV(%18) 9.747.000-TL = 63.897.000,00-TLdir.

Usd kurundan satış değeri; 2.893.401,01- 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.

Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Satış Kuru 1 USD : 18,7150

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Hamdi AYTAÇ Lisans No: 408287	Defne LAFCI Lisans No: 406524	Serdar Kadir ASLAN Lisans No: 402750