

**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	11.10.2023
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	11.10.2023
DEĞERLEME TARİHİ	13.12.2023
RAPOR TARİHİ VE TAKİP NO	15.12.2023 – 2023/ZGYO/7
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 15.12.2023 TARİHLİ (KDV HARİÇ) SATIŞ DEĞERİ	120.550.000.-TL 4.146.886- USD
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Hamdi AYTAÇ (Spk Lisans No: 408287)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Yunus MERMER (SPK Lisans No: 905894)
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	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	5
1.5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER.....	6
2	RAPOR BİLGİLERİ.....	6
3	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	6
3.1	DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	6
3.2	UYGUNLUK BEYANI.....	7
4	GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ	8
4.1	GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ	8
4.2	GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ.....	8
5	İMAR VE PROJE BİLGİLERİ	8
5.1	İMAR BİLGİLERİ	8
5.2	RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ	9
5.3	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA	10
6	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ.....	10
6.1	MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	10
6.2	KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	10
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	12
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.....	12
7.1	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME.....	12
7.2	GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME	13
7.3	SONUÇ GÖRÜŞ	13
8	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER	13
9	ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ.....	14
9.1	YAPI CİNSİ.....	14
9.2	MEVCUT TESİSATLAR.....	14
9.3	ISITMA SİSTEMLERİ.....	14
9.4	YAPI NİZAMI.....	14
9.5	GAYRİMENKULÜN TÜRÜ	14

9.6	İŞÇİLİK VE MALZEME	14
9.7	SOSYAL DONATI ALANLARI	14
9.8	YAPIYA AİT BİLGİLER.....	14
9.9	ARSAYA AİT BİLGİLER	14
10	MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR.....	15
11	ANA GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ	15
12	BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ.....	16
13	GENEL VE SEKTÖREL VERİLER	16
13.1	TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER.....	16
13.2	SEKTÖREL VERİLER.....	18
13.3	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	20
14	GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	22
14.1	ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ	22
14.2	GAYRİMENKULÜN KONUMU	22
14.3	ÇEVRESEL ÖZELLİKLER.....	23
15	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	23
15.1	BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ.....	23
15.2	EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	23
15.3	GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER.....	24
16	DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	24
16.1	EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI).....	24
16.2	MALİYET YÖNTEMİ.....	24
16.3	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	25
16.4	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	25
16.4.1	TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ	25
16.4.2	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI.....	26
16.4.3	ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ	26
16.4.4	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	26
17	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	29
18	EKSPERİN KANAATİ	29
19	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI	30
20	DEĞERLEME VE SONUÇ	32
21	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	32
21.1	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	34

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 problemlili 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 :%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 ; 14.06.2022 – 2022/ZGYO/3 ; 28.12.2022 – 2022/ZGYO/10 ve 23.03.2023 – 2023/ZGYO/1 nolu rapor hazırlanmıştır.

2 RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası : 15.12.2023 – 2023/ZGYO/7

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları

: Hamdi AYTAÇ (Spk Lisans No: 408287)

: 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 satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

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 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.
- 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	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:

☒ Hayır: Değerleme konusu Taşınmazın mülkiyet durumunda son 3 yılda değişiklik bulunmamaktadır.

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 15.12.2023 tarih, 09:07 itibarı 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 1.bodrum+zemin+2 katın Kızılay Ziraat Bankası Şubesi olarak kullanıldığı, 3,4,5,6,7,8,9 ve çekme katlarının ise dersane olarak kullanıldığı, 2.bodrum katının ise dersane girişinden geçişi olacak şekilde dersane kullanımında olduğu 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/Yığıma 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	45	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 kiralık olarak dersane tarafından kullanılmaktadır.

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. Katlar dersane kullanımına uygun 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 zemini 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 yenilediği, iyi kaliteye sahip olduğu gözlemlenmiştir. Söz konusu bölümlerde; zeminler ahşap parke kaplı, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Wc hacimlerinin zemin ve duvarları seramik kaplıdır. Asma tavan mevcut olup, her katta kombi bulunmaktadır. Pencere 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.

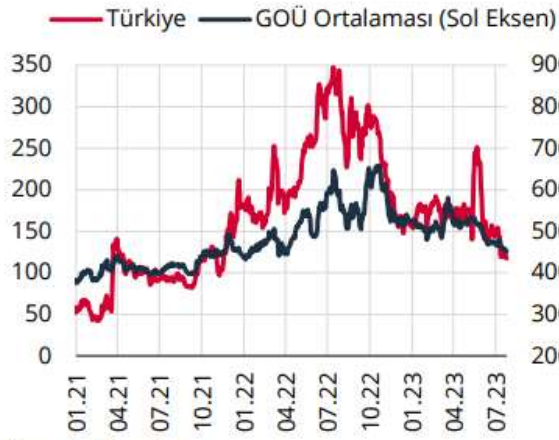
13 GENEL VE SEKTÖREL VERİLER

13.1 TÜRKİYE’YE 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).

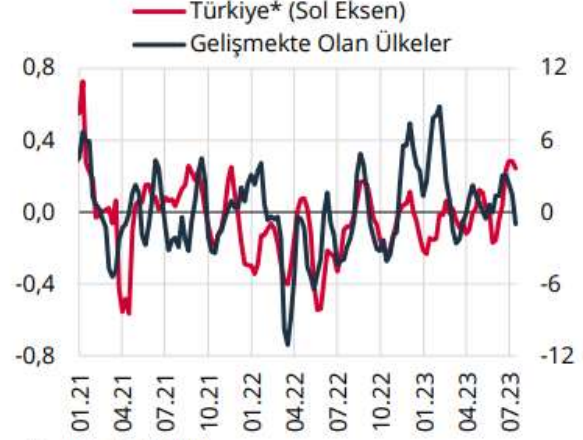
Grafik 2.2.1: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke CDS Primleri*



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)

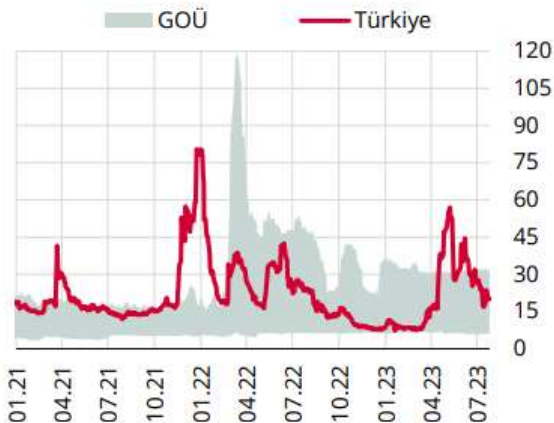


Kaynak: TCMB, IIF.

* 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).

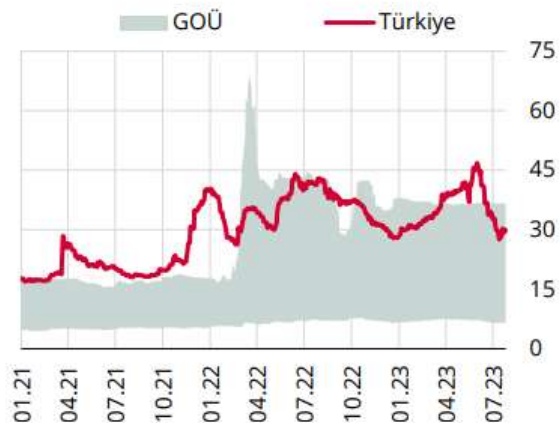
Grafik 2.2.3: Opsiyonların İma Ettiği Kur Oynaklığı* (ABD Dolarına Karşı, 1 Ay Vadeli, %)



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, %)

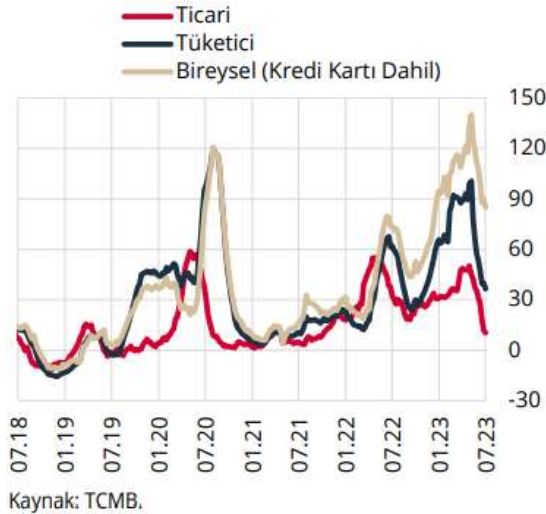


Kaynak: Bloomberg.

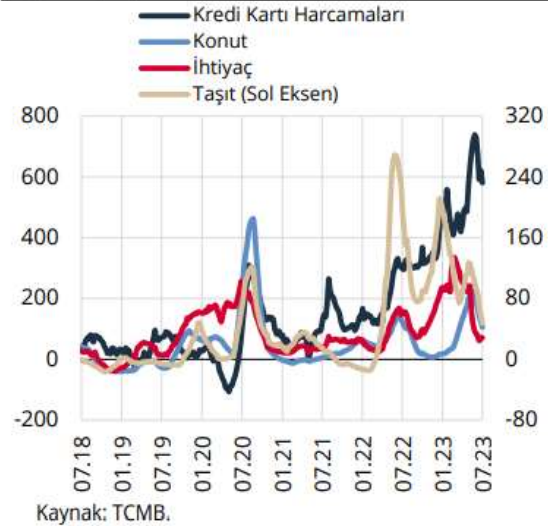
* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Şili, Kolombiya, Meksika, Polonya, Filipinler, Malezya, Güney Afrika, Endonezya, Romanya, Rusya ve Macaristan.

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, %)



13.2 SEKTÖREL VERİLER

IMF tarafından yayınlanan (Temmuz-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu - 'Kısa Vadeli Dayanıklılık, Kalıcı Zorluklar')1 raporunda Türkiye'nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 3, 2024 yılı büyümesi yüzde 2,8 olarak tahmin edilmiştir. IMF Nisan (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye ekonomisinin 2023'te yüzde 2,7 ve 2024'te yüzde 3,6 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda 2023 büyüme hızının arttığı, 2024 büyüme hızının ise azaldığı dikkat çekmiştir. IMF küresel ekonomik büyüme tahminini bu yıl için yüzde 2,8'den yüzde 3'e yükseltirken, 2024 yılı için yüzde 3 oranında sabit bırakmıştır.

Söz konusu raporda hala yüksek olan enflasyonun, hane halkının satın alma gücünü aşındırmaya devam ettiği, merkez bankalarının enflasyona karşı politika sıkılaştırmasının,

borçlanma maliyetini yükselterek ekonomik aktiviteyi sınırladığı ifade edilmiştir. Raporda, özellikle dünyanın en fakir ülkeleri için salgın öncesi tahminlerle karşılaştırıldığında çıktı kayıplarının büyük olmaya devam ettiği vurgulandı. Ters rüzgarlara rağmen küresel ekonomik aktivitenin, yılın ilk çeyreğinde hizmet sektörünün etkisiyle dirençli olduğuna değinilen raporda, imalat da dahil hizmet dışı sektörlerin zayıflık gösterdiği ve ikinci çeyreğe ilişkin yüksek frekanslı göstergelerin, faaliyette daha geniş bir yavaşlamaya işaret ettiği bildirildi.

Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse de küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler etkili olmuş görünmektedir. Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşanmıştır. Haziran ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüze 38,21 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 40,42 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. TCMB'nin Temmuz ayında yaptığı enflasyon raporu sunumunda enflasyon beklentisi yüzde 58 düzeyine yükseltilmiştir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivitede yavaşlamayı getirebilecektir. Türkiye'de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk altı aylık döneminde toplam 565 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 726 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 22,1'lik bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farklılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk altı aylık döneminde 170 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 28,6'lık bir düşüş ile 121 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Haziran döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 45,5 azalarak 19 bin 275 olmuştur.

(Kaynak: GYODER – Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 – 2. Çeyrek Raporu).

13.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ



Ankara, Türkiye'nin başkenti ve en kalabalık ikinci ilidir. Nüfusu 2023 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 eğitilmiş 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 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 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 seyrirde 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 • Üst 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 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.

16.2 MALİYET YÖNTEMİ

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

Bu yöntemde gayrimenkulün, belirli bir kalan ekonomik ömrünün olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir

gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, 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 gelirine 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	40	300.000,00 ₺	12.000.000,00 ₺	-10%	-20%	20%	0%	5%	300.960,00 ₺	0,04	40.000,00 ₺	1.000,00 ₺	1.003,20 ₺
Emsal 2	257	214.007,78 ₺	55.000.000,00 ₺	-20%	-20%	0%	0%	5%	292.762,65 ₺	0,04	183.333,33 ₺	713,36 ₺	975,88 ₺
Emsal 3	95	284.210,53 ₺	27.000.000,00 ₺	-20%	-20%	20%	0%	10%	294.669,47 ₺	0,04	90.000,00 ₺	947,37 ₺	982,23 ₺
DÜZELTİLMİŞ ORT. M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ									296.130,71 ₺	DÜZELTİLMİŞ ORT.M2 BİRİM KİRA DEĞERİ		987,10 ₺	

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Kiralık Dükkan)													
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 4	242	929,75 ₺	225.000,00 ₺	-10%	-10%	0%	0%	5%	1.068,75 ₺	0,04	67.500.000,00 ₺	278.925,62 ₺	320.625,00 ₺
DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM KİRA DEĞERİ									1.068,75 ₺	DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ		320.625,00 ₺	

Değerlemeye konu taşınmazın 1B+Z+1NK+2NK katları banka şubesi olarak, diğer katları ise dersane olarak kullanılmaktadır. Taşınmazların kira tespiti yapılırken kat bazında analiz edilmiştir. Emsal çalışmaları dükkan ve ofis kullanımlarına yönelik ikiye ayrılmıştır. Dükkan kullanımı için satışa konu durumda olan ve kiralık emsaller değerlendirilmiş zemin kat m² birim değerinin 900 – 1.000 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 130,00 – 140,00 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	140	30.357,14 ₺	4.250.000,00 ₺	10%	0%	0%	0%	5%	25.955,36 ₺	0,065	23.020,83 ₺	164,43 ₺	140,59 ₺
Emsal 6	120	31.666,67 ₺	3.800.000,00 ₺	10%	0%	0%	0%	5%	27.075,00 ₺	0,065	20.583,33 ₺	171,53 ₺	146,66 ₺
Emsal 7	130	26.846,15 ₺	3.490.000,00 ₺	10%	0%	0%	0%	5%	22.953,46 ₺	0,065	18.904,17 ₺	145,42 ₺	124,33 ₺
DÜZELTİLMİŞ ORT. M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ									25.327,94 ₺	DÜZELTİLMİŞ ORT. M2 BİRİM KİRA DEĞERİ		137,19 ₺	

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	60	158,33 ₺	9.500,00 ₺	10%	10%	0%	0%	5%	121,84 ₺	0,065	1.755.000,00 ₺	29.250,00 ₺	22.507,88 ₺
Emsal 9	100	200,00 ₺	20.000,00 ₺	10%	10%	0%	0%	5%	153,90 ₺	0,065	3.690.000,00 ₺	36.900,00 ₺	28.394,55 ₺
Emsal 10	150	166,67 ₺	25.000,00 ₺	10%	10%	0%	0%	5%	128,25 ₺	0,065	4.615.000,00 ₺	30.766,67 ₺	23.674,95 ₺
DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM KİRA DEĞERİ									134,66 ₺	DÜZELTİLMİŞ ORT. M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ		24.859,13 ₺	

16.4.2 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI 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:

MAVİMÜLK GAYRİMENKUL 0552 291 88 01

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, ticari potansiyeli bakımından daha düşük konumda, eski binada, 40 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 12.000.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 2:

TURYAP GAYRİMENKUL 0506 488 78 28

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, ticari potansiyeli bakımından daha düşük konumda, eski binada, 2. Bodrum katta 165 m², 1.bodrum katta 213 m², zemin katta 190 m², asma katta 140 m² olmak üzere toplam 708 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 55.000.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın 2. bodrum kat:1/15, 1.bodrum kat:1/10, zemin:1/1, asma kat: 1/4 olarak indirgenmiş 257 m² olarak hesaplanmıştır.

Emsal 3:

TREND MÜLK GAYRİMENKUL 0542 894 76 19

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, ticari potansiyeli bakımından daha düşük konumda, eski binada, 1.bodrum katta 70 m², zemin katta 70 m², asma katta 70m² olmak üzere toplam 210 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 27.000.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın bodrum kat:1/10, zemin:1/1, asma katı: 1/4 olarak indirgenmiş 95 m² olarak hesaplanmıştır.

Emsal 4:

GOLD GAYRİMENKUL 0552 763 31 33

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, ticari potansiyeli bakımından kısmen daha düşük konumda, eski binada, zemin katta 220 m², asma katta 87 m² olmak üzere toplam 307 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak aylık 225.000 TL bedelle kiralıktır. Taşınmazın zemin:1/1, asma katı: 1/4 olarak indirgenmiş 242 m² olarak hesaplanmıştır.

Emsal 5:

GLOWELL GAYRİMENKUL 0501 242 22 33

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer tip binada ara katta, 140 m² alanlı ofis kullanımlı gayrimenkul pazarlıklı olarak 4.250.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 6:

PROKULE GAYRİMENKUL 0532 290 06 50

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer tip binada ara katta, 120 m² alanlı ofis kullanımlı gayrimenkul pazarlıklı olarak 3.800.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 7:

COLDWELL BANKER 0501 240 99 99

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer tip binada ara katta, 130 m² alanlı ofis kullanımlı gayrimenkul pazarlıklı olarak 3.490.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 8:

İLHANLAR GAYRİMENKUL 0539 480 06 18

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer tip binada ara katta, 60 m² alanlı ofis kullanımlı gayrimenkul pazarlıklı olarak aylık 9.500 TL bedelle kiralıktır.

Emsal 9:

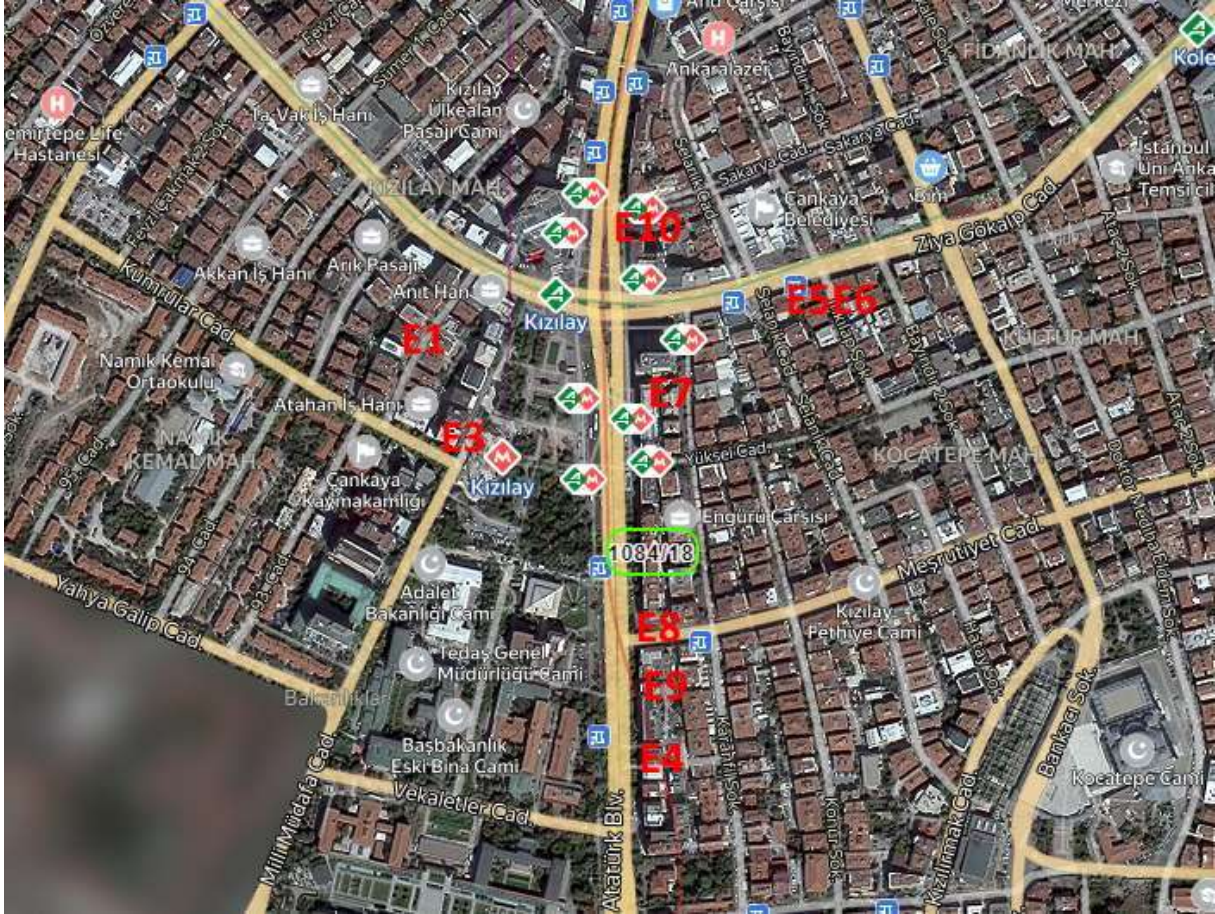
SAHİBİNDEN 0532 272 51 60

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer tip binada ara katta, 100 m² alanlı ofis kullanımlı gayrimenkul pazarlıklı olarak aylık 20.000 TL bedelle kiralıktır.

Emsal 10:

BAŞKENT GAYRİMENKUL 0532 720 26 36

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer tip binada ara katta, 150 m² alanlı ofis kullanımlı gayrimenkul pazarlıklı olarak aylık 25.000 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 KANAATİ

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	40	300.000,00 ₺	12.000.000,00 ₺	-10%	-20%	20%	-30%	5%	391.248,00 ₺	0,04	40.000,00 ₺	1.000,00 ₺	1.304,16 ₺
Emsal 2	257	214.007,78 ₺	55.000.000,00 ₺	-20%	-20%	0%	-30%	5%	380.591,44 ₺	0,04	183.333,33 ₺	713,36 ₺	1.268,64 ₺
Emsal 3	95	284.210,53 ₺	27.000.000,00 ₺	-20%	-20%	20%	-30%	10%	383.070,32 ₺	0,04	90.000,00 ₺	947,37 ₺	1.276,90 ₺
DÜZELTİLMİŞ ORT. M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ									384.969,92 ₺	DÜZELTİLMİŞ ORT.M2 BİRİM KİRA DEĞERİ		1.283,23 ₺	

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Kiralık Dükkan)														
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 4	242	929,75 ₺	225.000,00 ₺	-10%	-10%	0%	-30%	5%	1.389,38 ₺	0,04	67.500.000,00 ₺	278.925,62 ₺	416.812,50	
DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM KİRA DEĞERİ									1.389,38 ₺	DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ				416.812,50

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 384.969 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 ~196.777.-TL/m2 olarak dikkate alınmıştır), kira m² birim değerinin ise ~1300 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	140	30.357,14 ₺	4.250.000,00 ₺	10%	0%	0%	-30%	5%	33.741,96 ₺	0,065	23.020,83 ₺	164,43 ₺	182,77 ₺
Emsal 6	120	31.666,67 ₺	3.800.000,00 ₺	10%	0%	0%	-30%	5%	35.197,50 ₺	0,065	20.583,33 ₺	171,53 ₺	190,65 ₺
Emsal 7	130	26.846,15 ₺	3.490.000,00 ₺	10%	0%	0%	-30%	5%	29.839,50 ₺	0,065	18.904,17 ₺	145,42 ₺	161,63 ₺
DÜZELTİLMİŞ ORT. M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ									32.926,32 ₺	DÜZELTİLMİŞ ORT.M2 BİRİM KİRA DEĞERİ			178,35 ₺

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 32.926 TL/m², kira m² birim değerinin ise 178,35 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	60	158,33 ₺	9.500,00 ₺	10%	10%	0%	-30%	5%	158,39 ₺	0,065	1.755.000,00 ₺	29.250,00 ₺	29.260,24
Emsal 9	100	200,00 ₺	20.000,00 ₺	10%	10%	0%	-30%	5%	200,07 ₺	0,065	3.690.000,00 ₺	36.900,00 ₺	36.912,92
Emsal 10	150	166,67 ₺	25.000,00 ₺	10%	10%	0%	-30%	5%	166,73 ₺	0,065	4.615.000,00 ₺	30.766,67 ₺	30.777,44
DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM KİRA DEĞERİ									175,06 ₺	DÜZELTİLMİŞ ORT. M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ		32.316,86	

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 175,06 TL.m²/ay olabileceği hesaplanmıştır. Bölgede yapılan görüşmelerde ve araştırmalarda kira gelirin amortisman süresinin ofislerde 15-16 yıl olabileceği tespit edilmiştir. Bu kapsamda kira geliri üzerinden hesaplanan taşınmaz değerleri kıyaslaması sonunda taşınmazın m² birim satış değerinin 32.316 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 (m ²)		
Brüt Arsa Alanı (m2)		343,00 m ²		
Net Arsa Alanı (m2)		343,00 m ²		
İmar planına göre Arsanın Lejantı		Ticaret		
İnşaat Emsali (KAKS)		-		
İnşa Edilebilecek Emsal Alan		2.288,00 m ²		
İnşa Edilebilecek Emsal Harici Bodrum Kat Alanı		243,00 m ²		
Ortak alan (KAKS x %)		385,00 m ²		17%
Ortak alanlar dahil toplam kapalı alan		2.916,00 m ²		
Satılmış Bağımsız Bölümlerin toplam alanı		0,00 m ²		
Proje Başlangıç Yılı (ay.gün.yıl) (satış yada maliyet)		5.12.2023		
Proje /Pazarlama Süresi (Yıl)		3 Yıl		
		Brüt Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Maliyet
Toplam Satılabilir alan maliyeti		2.288,00 m ²	12.050 TL	27.570.400 TL
Ortak alan maliyeti		628,00 m ²	12.050 TL	7.567.400 TL
Blok bazında açık alan maliyeti		0,00 m ²	0 TL	0 TL
Çevre Düzeni Maliyeti		0,00 m ²	0 TL	0 TL
		Yıllık ort. inşaat artış oranı	44.045.232 TL	
		15%		
Proje satış geliri***Emsallerden bugünkü satış birim değeri olarak tespit ve takdir edilir***				
	Brüt Alan (m ²)	12 Aylık Değer Artışı	Birim Fiyat (TL/m ²)	Bu gün Tamamı satılırsa Ciro
Dükkan	624,00 m ²	15%	196.777 TL/m ²	122.788.848 TL
Konut	0,00 m ²		0 TL/m ²	0 TL
Ofis	1.664,00 m ²		32.620 TL/m ²	54.279.680 TL
PROJENİN TAMAMININ SATIŞI SONUCU ELDE EDİLEN TOPLAM PROJE GELİRİ			225.467.997 TL	
Yatırımcı Karına Göre Arsa Değeri				
Yapı Maliyeti bu gün		35.137.800 TL		
Yatırımcı Kar, Şerefiye Oranı		27%		
Yatırımcı Karı (BU GÜN)		47.620.810 TL		
Yıllık indirgeme oranı		15,00%		
Aylık indirgeme oranı		1,250%		
İnşaatın Kaç Ay içinde tamamlanabileceği		36,0 Ay		
İnşaatın 36 Ay içinde tamamlanabileceği kabul edildiğinde Yatırımcıya kalan Net bugünkü değer		94.309.918 TL		
Arsa m ² birim fiyatının Net Bugünkü Değeri		274.956 TL		
Yuvarlatılmış BU GÜN arsa değeri		94.309.918 TL		

YILLAR		5.12.2023	4.12.2024	4.12.2025
MALİYET	MALİYET YÜZDESİ	0,00%	40,00%	60,00%
	GELECEK YIL MALİYET BEDELİ	0,00 TL	16.163.388,00 TL	27.881.844,30 TL
	GELECEK YIL YÜKLENİCİ YAPI KARI	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL
	BU GÜN YÜKLENİCİ KARSIZ MALİYET	0,00 TL	14.055.120,00 TL	21.082.680,00 TL
	BU GÜNKÜ TOPLAM MALİYET BEDELİ	0,00 TL	14.055.120,00 TL	21.082.680,00 TL
	TOPLAM GELECEK YIL MALİYET BEDELİ	44.045.232,30 TL		
	TOPLAM BU GÜNKÜ MALİYET BEDELİ	35.137.800,00 TL		
GELİR	GELİR YÜZDESİ	0,00%	40,00%	50,00%
	GELECEK YIL PROJE GELİRİ	0,00 TL	81.451.522,88 TL	117.086.564,14 TL
	BU GÜNKÜ PROJE GELİRİ	0,00 TL	70.827.411,20 TL	88.534.264,00 TL
	TOPLAM GELECEK YIL PROJE GELİRİ	225.467.996,77 TL		
	TOPLAM BU GÜNKÜ PROJE GELİRİ	177.068.528,00 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 2025 yılı içinde yasal prosedürlerin tamamlanacağı 2024 yılı içinde %40'lık kısmının, 2025 yılı içinde %60'lık kısmının tamamlanacağı kabul edilmiştir. Yapı sınıfı 4/B kabul edilmiştir.
- 2024 yılı içinde projenin %40'lık kısmının, 2025 yılı içinde projenin %50'lik kısmının, 2026 yılı içinde projenin %10'luk kısmının satılacağı kabul edilmiştir.
- Proje süresi 24 ay olarak hesaplanmış yıllık indirgeme 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 274.956,00 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	-	274956	-	94.309.908,00
BİNA	2.420,00	4/B	12050	10%	26.244.900,00
TOPLAM					120.554.808,00
YAKLAŞIK TOPLAM					120.550.000,00

Taşınmazın toplam kiralanabilir alanı 2.420 m² olup toplam kira bedeli 489.400 TL/m² olarak hesaplanmıştır. Ortalama kira m² birim değeri toplam kira bedeli / toplam kapalı alan hesabı ile 202,23 TL/m² olarak hesaplanmıştır.

KİRA DEĞERİ							
Kullanım Niteliği	Kat	Kullanım Alanı(m ²)	Birim Kira (TL/m ²)	Aylık Kira	Yıllık Kira	Kap. Oranı	Değer
MESKEN	2.BODRUM	230	₺66,67	₺15.300,00	₺183.600,00	4,50%	₺4.080.000,00
MESKEN	1. BODRUM	230	₺100,00	₺23.000,00	₺276.000,00	4,50%	₺6.133.000,00
MESKEN	ZEMİN	192	₺1.000,00	₺192.000,00	₺2.304.000,00	4,50%	₺51.200.000,00
MESKEN	1.KAT	160	₺250,00	₺40.000,00	₺480.000,00	4,50%	₺10.667.000,00
MESKEN	2.KAT	187	₺166,67	₺31.200,00	₺374.400,00	4,50%	₺8.320.000,00
MESKEN	3. Kat	187	₺130,00	₺24.300,00	₺291.600,00	4,50%	₺6.480.000,00
MESKEN	4. Kat	187	₺130,00	₺24.300,00	₺291.600,00	4,50%	₺6.480.000,00
MESKEN	5. Kat	187	₺130,00	₺24.300,00	₺291.600,00	4,50%	₺6.480.000,00
MESKEN	6. Kat	187	₺130,00	₺24.300,00	₺291.600,00	4,50%	₺6.480.000,00
MESKEN	7. Kat	187	₺130,00	₺24.300,00	₺291.600,00	4,50%	₺6.480.000,00
MESKEN	8. Kat	187	₺130,00	₺24.300,00	₺291.600,00	4,50%	₺6.480.000,00
MESKEN	9. Kat	187	₺130,00	₺24.300,00	₺291.600,00	4,50%	₺6.480.000,00
MESKEN	ÇEKME KAT	137	₺130,00	₺17.800,00	₺213.600,00	4,50%	₺4.747.000,00
TOPLAM		2445		₺489.400,00	₺5.872.800,00		₺130.507.000,00

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 15.12.2023 tarihi itibarıyla;

Satış Değer Rakamla; 120.550.000,00-TL ve Yazıyla; (Yüzyirmimilyonbeşyüzellibin Türk lirası)

KDV dahil satış değeri: 120.550.000,00-TL + KDV(%20) 24.110.000-TL = 144.660.000,00-TLdir.

Usd kurundan satış değeri; 4.146.886- 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.

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

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Hamdi AYTAÇ Lisans No: 408287	Yunus MERMER Lisans No: 905894	Serdar Kadir ASLAN Lisans No: 402750