

**ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ, KARAKUSUNLAR MAHALLESİ 27457 ADA 4
PARSEL C BLOK 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 VE 14 BAĞIMSIZ BÖLÜM
NUMARALI TAŞINMAZLARIN 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/12
REVİZE TARİHİ VE NO	-
RAPORUN KONUSU	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Karakusunlar Mahallesi, 27457 ada 4 parsel üzerinde yer alan “39 Katlı Betonarme A blok Ofis ve işyeri,31 Katlı Betonarme B Blok Mesken, 10 Katlı Betonarme C Blok Ofis ve İş Yeri ve Arsası” niteliğindeki ana gayrimenkulün C Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 numaralı bağımsız bölümlerin piyasa satış ve kira değerinin tespiti amacıyla; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin Madde-34/1g 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.
GAYRİMENKULLERİN MALİKİ	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkullerin detaylı tapu bilgileri raporun “4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri” bölümünde açıklanmaktadır.
İMAR DURUMU	Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu 27457 Ada 4 Parselin 1/1000 ölçekli imar planı kapsamında, “Kentsel Servis Alanı” lejantında Ayrık Nizam Emsal: 2.50 ve Hmaks: 31 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 etkileyen herhangi bir olumsuz faktör bulunmamaktadır.
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 28.12.2022 TARİHLİ (KDV HARİÇ) DEĞER	650.000.000,00-TL (Altıyüzellimilyon Türk lirası)
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	ÖMÜR GÖKKAYA (SPK Lisans No: 405098)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	YUNUS MERMER (SPK Lisans No:905894)
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SERDAR KADİR ASLAN (SPK Lisans No: 402750)

İÇİNDEKİLER

1	DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	5
1.1	DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER.....	5
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ	5
1.3	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
1.4	RAPORUN KAPSAMI	6
1.5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER.....	6
2	RAPOR BİLGİLERİ.....	6
3	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	7
3.1	DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	7
3.2	UYGUNLUK BEYANI.....	7
4	GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ	9
4.1	GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ	9
4.2	GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ.....	16
5	İMAR VE PROJE BİLGİLERİ	16
5.1	İMAR BİLGİLERİ	16
5.2	RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ	16
5.3	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA	17
6	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ.....	17
6.1	MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	17
6.2	KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	17
6.3	İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	18
6.4	HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	18
6.5	YASAL KISITLAMALAR	18
7	PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	19
7.1	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	19
7.2	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ DEVREDİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	19
7.3	GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	19
8	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER	20
9	ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ.....	20
9.1	YAPI CİNSİ.....	20
9.2	MEVCUT TESİSATLAR.....	20
9.3	ISITMA SİSTEMLERİ.....	20
9.4	YAPI NİZAMI.....	20

9.5	GAYRİMENKULÜN TÜRÜ	20
9.6	İŞÇİLİK VE MALZEME	20
9.7	SOSYAL DONATI ALANLARI	20
9.8	YAPIYA AİT BİLGİLER.....	21
9.9	ARSAYA AİT BİLGİLER	21
10	MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR.....	21
11	ANA GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ	21
12	BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ.....	22
13	GENEL VE SEKTÖREL VERİLER	24
13.1	DÜNYA VE TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER	24
13.2	SEKTÖREL VERİLER	28
13.3	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	29
14	GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	37
14.1	ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ	37
14.2	GAYRİMENKULÜN KONUMU	38
14.3	ÇEVRESEL ÖZELLİKLER.....	38
15	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	38
15.1	BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ.....	38
15.2	EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	39
15.3	GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER.....	39
16	DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	39
16.1	EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI).....	39
16.2	MALİYET YÖNTEMİ.....	39
16.3	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	40
16.4	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	40
16.4.1	TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ	40
17	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	43
18	EKSPERİN KANAATİ	44
19	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI	44
20	DEĞERLEME VE SONUÇ	45
20.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	45
20.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	46

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 getiriyi kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmektir.

Sermayesi: : 4.693.620.000,00.-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, Karakusunlar Mahallesi, 27457 ada 4 parsel üzerinde yer alan “39 Katlı Betonarme A blok Ofis ve işyeri,31 Katlı Betonarme B Blok Mesken, 10 Katlı Betonarme C Blok Ofis ve İş Yeri ve Arsası” niteliğindeki ana gayrimenkulün C Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 numaralı bağımsız bölümlerin 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 DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından söz konusu taşınmazlar için aşağıdaki raporlar hazırlanmıştır.

Rapor Tarihi ve Numarası : 19.02.2021 – 2022/ZGYO/15-REV1
Takdir Edilen Değer : 433.660.000,00 TL
Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları : Ömür GÖKKAYA (405095)
: Ahmet C. Efe TULAZOĞLU (403849)
Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı : Serdar Kadir ASLAN (402750)

Rapor Tarihi ve Numarası : 07.04.2021 – 2022/ZGYO/15-REV2
Takdir Edilen Değer : 433.660.000,00 TL
Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları : Ömür GÖKKAYA (405095)
: Ahmet C. Efe TULAZOĞLU (403849)
Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı : Serdar Kadir ASLAN (402750)

Rapor Tarihi ve Numarası : 12.09.2022 – 2022/ZGYO/5
Takdir Edilen Değer : 629.665.000,00-TL
Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları : Ömür GÖKKAYA (405095)
: Ahmet C. Efe TULAZOĞLU (403849)
Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı : Serdar Kadir ASLAN (402750)

2 RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası : 28.12.2022 – 2022/ZGYO/12
Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları : Ömür GÖKKAYA (Spk Lisans No: 405098)
: 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 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 değerleme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

3 DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar Değeri; Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satılı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibariyle 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 itibariyle 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 çıkarınız veya ön yargınız 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.

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

Taşınmaz ID	82420157		
İl	Ankara	Pafta	-
İlçe	Çankaya	Ada	27457
Mahalle/Köy	Karakusunlar	Parsel	4
Bucak	-	Mevkii	-
Yüzölçümü	19590.00	Ana Taşınmazın Niteliği	39 Katlı Betonarme A blok Ofis ve işyeri,31 Katlı Betonarme B Blok Mesken, 10 Katlı Betonarme C Blok Ofis ve İş Yeri ve Arsası
Blok No	C	Kat No	1-2-3-4 BODRUM
Bağımsız Bölüm No	1	Niteliği	Dükkan
Cilt	249	Sayfa	30888
Malik	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Arsa Payı	73430/195900
☒ KAT MÜLKİYETİ	☐ KAT İRTİFAKI	☐ DEVRE MÜLK	☐ DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

Taşınmaz ID	82420158		
İl	Ankara	Pafta	-
İlçe	Çankaya	Ada	27457
Mahalle/Köy	Karakusunlar	Parsel	4
Bucak	-	Mevkii	-
Yüzölçümü	19590.00	Ana Taşınmazın Niteliği	39 Katlı Betonarme A blok Ofis ve işyeri,31 Katlı Betonarme B Blok Mesken, 10 Katlı Betonarme C Blok Ofis ve İş Yeri ve Arsası
Blok No	C	Kat No	2-1-ZEMİN
Bağımsız Bölüm No	2	Niteliği	--Sinema---
Cilt	249	Sayfa	30889
Malik	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Arsa Payı	7870/195900
☒ KAT MÜLKİYETİ	☐ KAT İRTİFAKI	☐ DEVRE MÜLK	☐ DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

Taşınmaz ID	82420160		
İl	Ankara	Pafta	-
İlçe	Çankaya	Ada	27457
Mahalle/Köy	Karakusunlar	Parsel	4
Bucak	-	Mevkii	-
Yüzölçümü	19590.00	Ana Taşınmazın Niteliği	39 Katlı Betonarme A blok Ofis ve işyeri,31 Katlı Betonarme B Blok Mesken, 10 Katlı Betonarme C Blok Ofis ve İş Yeri ve Arsası
Blok No	C	Kat No	ZEMİN
Bağımsız Bölüm No	3	Niteliği	RESTORAN
Cilt	249	Sayfa	30890
Malik	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Arsa Payı	720/195900
☒ KAT MÜLKİYETİ	☐ KAT İRTİFAKI	☐ DEVRE MÜLK	☐ DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

Taşınmaz ID	82420159		
İl	Ankara	Pafta	-
İlçe	Çankaya	Ada	27457
Mahalle/Köy	Karakusunlar	Parsel	4
Bucak	-	Mevkii	-
Yüzölçümü	19590.00	Ana Taşınmazın Niteliği	39 Katlı Betonarme A blok Ofis ve işyeri,31 Katlı Betonarme B Blok Mesken, 10 Katlı Betonarme C Blok Ofis ve İş Yeri ve Arsası
Blok No	C	Kat No	1-ZEMİN
Bağımsız Bölüm No	4	Niteliği	RESTORAN İKİ KATLI
Cilt	249	Sayfa	30891
Malik	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Arsa Payı	1860/195900
☒ KAT MÜLKİYETİ	☐ KAT İRTİFAKI	☐ DEVRE MÜLK	☐ DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

Taşınmaz ID	82420161		
İl	Ankara	Pafta	-
İlçe	Çankaya	Ada	27457
Mahalle/Köy	Karakusunlar	Parsel	4
Bucak	-	Mevkii	-
Yüzölçümü	19590.00	Ana Taşınmazın Niteliği	39 Katlı Betonarme A blok Ofis ve işyeri,31 Katlı Betonarme B Blok Mesken, 10 Katlı Betonarme C Blok Ofis ve İş Yeri ve Arsası
Blok No	C	Kat No	ZEMİN
Bağımsız Bölüm No	5	Niteliği	RESTORAN
Cilt	249	Sayfa	30892
Malik	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Arsa Payı	260/195900
☒ KAT MÜLKİYETİ	☐ KAT İRTİFAKI	☐ DEVRE MÜLK	☐ DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

Taşınmaz ID	82420162		
İl	Ankara	Pafta	-
İlçe	Çankaya	Ada	27457
Mahalle/Köy	Karakusunlar	Parsel	4
Bucak	-	Mevkii	-
Yüzölçümü	19590.00	Ana Taşınmazın Niteliği	39 Katlı Betonarme A blok Ofis ve işyeri,31 Katlı Betonarme B Blok Mesken, 10 Katlı Betonarme C Blok Ofis ve İş Yeri ve Arsası
Blok No	C	Kat No	ZEMİN
Bağımsız Bölüm No	6	Niteliği	RESTORAN
Cilt	249	Sayfa	30893
Malik	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Arsa Payı	650/195900
☒ KAT MÜLKİYETİ	☐ KAT İRTİFAKI	☐ DEVRE MÜLK	☐ DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

Taşınmaz ID	82420163		
İl	Ankara	Pafta	-
İlçe	Çankaya	Ada	27457
Mahalle/Köy	Karakusunlar	Parsel	4
Bucak	-	Mevkii	-
Yüzölçümü	19590.00	Ana Taşınmazın Niteliği	39 Katlı Betonarme A blok Ofis ve işyeri,31 Katlı Betonarme B Blok Mesken, 10 Katlı Betonarme C Blok Ofis ve İş Yeri ve Arsası
Blok No	C	Kat No	ZEMİN
Bağımsız Bölüm No	7	Niteliği	RESTORAN
Cilt	249	Sayfa	30894
Malik	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Arsa Payı	480/195900
☒ KAT MÜLKİYETİ	☐ KAT İRTİFAKI	☐ DEVRE MÜLK	☐ DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

Taşınmaz ID	82420164		
İl	Ankara	Pafta	-
İlçe	Çankaya	Ada	27457
Mahalle/Köy	Karakusunlar	Parsel	4
Bucak	-	Mevkii	-
Yüzölçümü	19590.00	Ana Taşınmazın Niteliği	39 Katlı Betonarme A blok Ofis ve işyeri,31 Katlı Betonarme B Blok Mesken, 10 Katlı Betonarme C Blok Ofis ve İş Yeri ve Arsası
Blok No	C	Kat No	ZEMİN
Bağımsız Bölüm No	8	Niteliği	RESTORAN
Cilt	249	Sayfa	30895
Malik	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Arsa Payı	1120/195900
☒ KAT MÜLKİYETİ	☐ KAT İRTİFAKI	☐ DEVRE MÜLK	☐ DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

Taşınmaz ID	82420165		
İl	Ankara	Pafta	-
İlçe	Çankaya	Ada	27457
Mahalle/Köy	Karakusunlar	Parsel	4
Bucak	-	Mevkii	-
Yüzölçümü	19590.00	Ana Taşınmazın Niteliği	39 Katlı Betonarme A blok Ofis ve işyeri,31 Katlı Betonarme B Blok Mesken, 10 Katlı Betonarme C Blok Ofis ve İş Yeri ve Arsası
Blok No	C	Kat No	ZEMİN
Bağımsız Bölüm No	9	Niteliği	RESTORAN
Cilt	249	Sayfa	30896
Malik	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Arsa Payı	300/195900
☒ KAT MÜLKİYETİ	☐ KAT İRTİFAKI	☐ DEVRE MÜLK	☐ DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

Taşınmaz ID	82420166		
İl	Ankara	Pafta	-
İlçe	Çankaya	Ada	27457
Mahalle/Köy	Karakusunlar	Parsel	4
Bucak	-	Mevkii	-
Yüzölçümü	19590.00	Ana Taşınmazın Niteliği	39 Katlı Betonarme A blok Ofis ve işyeri,31 Katlı Betonarme B Blok Mesken, 10 Katlı Betonarme C Blok Ofis ve İş Yeri ve Arsası
Blok No	C	Kat No	ZEMİN
Bağımsız Bölüm No	10	Niteliği	RESTORAN
Cilt	249	Sayfa	30897
Malik	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Arsa Payı	2400/195900
☒ KAT MÜLKİYETİ	☐ KAT İRTİFAKI	☐ DEVRE MÜLK	☐ DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

Taşınmaz ID	82420167		
İl	Ankara	Pafta	-
İlçe	Çankaya	Ada	27457
Mahalle/Köy	Karakusunlar	Parsel	4
Bucak	-	Mevkii	-
Yüzölçümü	19590.00	Ana Taşınmazın Niteliği	39 Katlı Betonarme A blok Ofis ve işyeri,31 Katlı Betonarme B Blok Mesken, 10 Katlı Betonarme C Blok Ofis ve İş Yeri ve Arsası
Blok No	C	Kat No	ZEMİN
Bağımsız Bölüm No	11	Niteliği	RESTORAN
Cilt	249	Sayfa	30898
Malik	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Arsa Payı	1070/195900
☒ KAT MÜLKİYETİ	☐ KAT İRTİFAKI	☐ DEVRE MÜLK	☐ DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

Taşınmaz ID	82420168		
İl	Ankara	Pafta	-
İlçe	Çankaya	Ada	27457
Mahalle/Köy	Karakusunlar	Parsel	4
Bucak	-	Mevkii	-
Yüzölçümü	19590.00	Ana Taşınmazın Niteliği	39 Katlı Betonarme A blok Ofis ve işyeri,31 Katlı Betonarme B Blok Mesken, 10 Katlı Betonarme C Blok Ofis ve İş Yeri ve Arsası
Blok No	C	Kat No	ZEMİN
Bağımsız Bölüm No	12	Niteliği	RESTORAN
Cilt	249	Sayfa	30899
Malik	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Arsa Payı	1020/195900
☒ KAT MÜLKİYETİ	☐ KAT İRTİFAKI	☐ DEVRE MÜLK	☐ DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

Taşınmaz ID	82420169		
İl	Ankara	Pafta	-
İlçe	Çankaya	Ada	27457
Mahalle/Köy	Karakusunlar	Parsel	4
Bucak	-	Mevkii	-
Yüzölçümü	19590.00	Ana Taşınmazın Niteliği	39 Katlı Betonarme A blok Ofis ve işyeri,31 Katlı Betonarme B Blok Mesken, 10 Katlı Betonarme C Blok Ofis ve İş Yeri ve Arsası
Blok No	C	Kat No	ZEMİN
Bağımsız Bölüm No	13	Niteliği	RESTORAN
Cilt	249	Sayfa	30900
Malik	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Arsa Payı	1040/195900
☒ KAT MÜLKİYETİ	☐ KAT İRTİFAKI	☐ DEVRE MÜLK	☐ DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

Taşınmaz ID	82420170		
İl	Ankara	Pafta	-
İlçe	Çankaya	Ada	27457
Mahalle/Köy	Karakusunlar	Parsel	4
Bucak	-	Mevkii	-
Yüzölçümü	19590.00	Ana Taşınmazın Niteliği	39 Katlı Betonarme A blok Ofis ve işyeri,31 Katlı Betonarme B Blok Mesken, 10 Katlı Betonarme C Blok Ofis ve İş Yeri ve Arsası
Blok No	C	Kat No	ZEMİN
Bağımsız Bölüm No	14	Niteliği	RESTORAN
Cilt	249	Sayfa	30901
Malik	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Arsa Payı	800/195900
☒ KAT MÜLKİYETİ	☐ KAT İRTİFAKI	☐ DEVRE MÜLK	☐ DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

4.2 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ

Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kızılırmak Mahallesi, Dumlupınar Bulvarı, No: 3C/1, 2 ,3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14

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

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1.000			İMAR PLANI ONAY TARİHİ	-
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Çankaya Belediyesi			YÜKSEKLİK (H)	31 Kat
TAKS	-			EMSAL	-
KAKS	2.50			İNŞAAT NİZAMI	Ayrık
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	-	-	-	İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	17.11.2020 tarih, 52849070- 115.01.99- E.43022 sayılı yazı
LEJANT	Kentsel Servis Alanı				
PARSELİN TERKLERİ	-				
KISITLAMALAR,	Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu 27457 Ada 4 Parselin 1/1000 ölçekli imar planı kapsamında, “Kentsel Servis Alanı” lejantında Ayrık Nizam Emsal: 2.50 ve Hmaks: 31 Kat yapılaşma koşullarına haizdir.				

5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

ONAYLI PROJE TARİH VE NO	11.06.2013(Tadilat)
RUHSAT TARİH VE NO	10.11.2010-240C/10(Yeni Yapı Ruhsatı), 17.07.2013-65-C/13(Tadilat Ruhsatı)
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO	11.03.2015-110
GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Ana gayrimenkul inşaat alanı olarak projesine uyumludur.
BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Değerleme konusu taşınmazların mahallinde yapılan incelemede dış ölçüler bazında bağımsız bölümlerin alan ve konum olarak uyumlu olduğu iç mimari olarak kısmen farklı imalatların bulunduğu tespit edilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazlardan 4, 3, 2 ve 1. bodrum katta yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı dükkan nitelikli taşınmaz mahallinde yapılan incelemede bölümlendirmeler ile 4. bodrum katta 9 adet dükkan, 3.bodrum katta 22 adet dükkan, 2. bodrum katta 22 adet dükkan ve 1. bodrum katta 28 adet dükkan olarak kullanılmaktadır. Söz konusu 1 numaralı bağımsız bölümde projesine aykırı olarak yapılan bölümlendirme kullanım alanında değişikliğe sebep olmadığından tadilat projesi hazırlanmasına gerek bulunmamaktadır.

ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI	Konu mülkün yer aldığı parselin doğruluğu Çankaya Belediyesi'nde yer alan İmar Paftası görüntüsü üzerinden tespit edilmiştir.
YIKIM KARARI BİLGİSİ	Yıkım kararı bulunmamaktadır.
YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	Yapının inşa aşamasında sahibi Başbakanlık Toplu Konut İdaresi olduğundan kontroller TOKİ tarafından yapılmıştır.
GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	Veriliş Tarih: 15.01.2015 No: S34A3A7E49A96 Enerji Performansı: C
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 taşınmazların değerlendirme işlemi mevcut onaylı mimari projeleri ve mevcut durumu göz önüne alınarak yapılmıştır.

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

Çankaya Belediyesinde taşınmazın dosyasının incelenmesine izin verilmemektedir. Tarafımıza dijital ortamda yalnızca iskan belgesi ve mimari projesi verilmekte ve dosyasında olumsuz bir ceza, tutanak, karar olup olmadığı görevli memurdan şifahi olarak öğrenilmektedir. Taşınmazın dosyasında taşınmaz için veya bulunduğu bina için düzenlenmiş herhangi bir olumsuz evrak olmadığı bilgisi şifahi olarak öğrenilmiştir.

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 taşınmazların mülkiyet durumlarında son 3 yılda değişiklik bulunmamaktadır.

6.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☐ Evet:

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

6.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☐ Evet:

☒ Hayır: Değerleme konusu taşınmazların 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: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.
HACİZ	☐ Evet: ☒ Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir haciz kaydı bulunmamaktadır.
DİĞER ŞERHLER	☒ Evet: - 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (1 TL BEDELLE TEDAŞ LEHİNE 99 YIL MÜDDETLİ KİRA ŞERHİ) (25-07-2013 16:03 - 41897)(Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek olarak) - 3000000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Migros Ticaret A.Ş. lehine yıllık 300.000TL. bedelle 10 yıl müddetle Kira Şerhi) (1 nolu bağımsız bölüm üzerinde) ☐ Hayır:
BEYANLAR	☒ Evet: - Yönetim Planı Değişikliği: 12.03.2014(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek olarak) - KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmaz mal KM ye Çevrilmiştir.) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek olarak) - YABANCI GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ VE SINIRLI AYNİ HAK EDİNİMLERİ YASAKLANMIŞTIR.(BAKANLAR KURULU)(Şablon: Diğer Beyanlar) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek olarak) ☐ Hayır:
AÇIKLAMA	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminde 26.12.2022 tarih, 10.00 itibari ile edinilen tapu kayıtlarına göre konu mülkler üzerinde yukarıdaki beyanlara rastlanmıştır.

7 PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

7.1 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken izin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazlar için resmi kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde taşınmazlar için alınması gerekli tüm yasal prosedürlerin yerine getirildiği tespit edilmiştir.

7.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazların devrine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu taşınmazların tapudaki nitelikleri ile fiili kullanımları uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 22.maddesinin 1.fıkrası a bendinde (Değişik:RG-9/10/2020-31269) “Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.” Ve b bendi (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 fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.” Gereği taşınmaların tapu niteliklerinin fiili kullanımlarına uygun olması ve yapı kullanma izin belgesine uyumlu olması ayrıca yasal gerekliliklerinin yerine getirilmiş olması sebebiyle GYO portföyünde bina olarak bulunmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

7.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmamasına Göre Değerlendirme

Değerleme konusu taşınmazlar, 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 devrine engel teşkil edecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER

Değerleme konusu diğer gayrimenkuller için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

9 ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

9.1 YAPI CİNSİ

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

9.2 MEVCUT TESİSATLAR

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

9.3 ISITMA SİSTEMLERİ

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

9.4 YAPI NİZAMI

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

9.5 GAYRİMENKULÜN TÜRÜ

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

9.6 İŞÇİLİK VE MALZEME

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

9.7 SOSYAL DONATI ALANLARI

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

9.8 YAPIYA AİT BİLGİLER

Yapı Sınıfı	Yapı yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi
5-A	5	10 Kat	14	4.Derece

9.9 ARSAYA AİT BİLGİLER

Manzarası	Cephe genişliği	Köşe parseli	Topografya
Değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu parsel, bölgenin ana arterlerinden olan Dumlupınar ve Mevlana Bulvarlarına cephelidir. Bölgede yüksek katlı yapılar yer aldığından parselin manzarası bulunmamaktadır.	Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu 27457 Ada 4 Parsel belirli bir geometrik şekle sahip olmayıp, kuzey yönde Dumlupınar Bulvarına yaklaşık 125 metre, doğuda Dumlupınar ve Mevlana Bulvarı bağlantı yoluna yaklaşık 150 metre cepheli, batı yönde Hastane Caddesine yaklaşık 145 metre cepheli ve güney yönde aynı ada 5 parseli yaklaşık 155 metre cephelidir.	Ana gayrimenkul köşe parsel konumundadır.	Parsel topografik olarak eğimli arazi yapısına sahiptir.

10 MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

Değerleme konusu taşınmazlar 27457 ada 4 parsel numaralı, 19.590,00 m² yüzölçümlü arsa üzerine konumlu 3 adet bloktan(A, B ve C Blok) C blok içerisinde konumludur. Değerlemeye konu taşınmazlardan 4, 3, 2 ve 1. bodrum katta yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı dükkan nitelikli taşınmaz mahallinde yapılan incelemede bölümlendirmeler ile 4. bodrum katta 9 adet dükkan, 3.bodrum katta 22 adet dükkan, 2. bodrum katta 22 adet dükkan ve 1. bodrum katta 28 adet dükkan olarak kullanılmaktadır.

11 ANA GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkul 27457 ada 4 parsel numaralı, 19.590,00 m² yüzölçümlü arsa üzerine konumlu 3 adet bloktan (A, B ve C Blok) C bloktur. C blok 8 bodrum kat + zemin kat + 2 normal kat olarak proje ve inşa edilmiştir. 8.

bodrum kat ve 5. bodrum kat aralığında her katta otopark ve teknik hacimler, 4. bodrum kat ile 1.bodrum kat aralığında 1 adet dükkan ve teknik hacimler, zemin katında; 11 adet restoran, zemin ve 1. katında; 2 katlı restoran ve zemin, 1 ve 2. katında; sinema yer almaktadır. Bina girişi 3. bodrum kat seviyesinden batı cepheden ve zemin kat seviyesinden doğu cepheden sağlanmaktadır. Taşınmazın dış cephesi, yer yer cam giydirme, yer yer kompozit kaplamadır. Bina içerisinde 4 adet asansör ve 2 adet yürüyen merdiven bulunmaktadır. Binanın ortak alan zeminleri granit kaplı, duvarları alçı sıva üzeri saten boyalıdır.

12 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu “Dükkan” nitelikli 1 nolu bağımsız bölüm 4, 3, 2 ve 1. bodrum katlarda yer almaktadır. Taşınmaz 4.bodrum katta brüt 6592 m², 3. bodrum katta brüt 6876 m², 2. bodrum katta brüt 6522 m² ve 1. bodrum katta brüt 5402 m² kullanım alanlı olup, toplam brüt 25392 m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz mahallinde yapılan incelemede bölümlendirmeler ile 4. bodrum katta 9 adet dükkan, 3.bodrum katta 22 adet dükkan, 2. bodrum katta 22 adet dükkan ve 1. bodrum katta 28 adet dükkan olarak kullanılmaktadır. Yaklaşık 3.752 m²’lik kiralanabilir alan boş durumdadır. Taşınmaz dahilinde zeminler yer yer granit kaplı, yer yer laminant parke kaplıdır. Dükkanların giriş kapıları ve vitrinleri cam imalat olup, duvarları alçı sıva üzeri saten boyalıdır.

Değerlemeye konu “-Sinema---” nitelikli 2 nolu bağımsız bölüm zemin, 1 ve 2. katlarda yer almaktadır. Taşınmaz zemin katta brüt 2250 m², 1. katta brüt 660 m², 2. katta brüt 956 m² kullanım alanlı olup, toplam brüt 3866 m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz dahilinde zeminler yer yer granit kaplı, yer yer laminant parke kaplıdır. Taşınmazın giriş kapıları ve vitrinleri cam imalat olup, duvarları alçı sıva üzeri saten boyalıdır.

Değerlemeye konu “RESTORAN” nitelikli 3 nolu bağımsız bölüm zemin katta yer almakta olup, brüt 247 m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz dahilinde zeminler granit kaplıdır. Taşınmazın giriş kapıları ve vitrinleri cam imalat olup, duvarları alçı sıva üzeri saten boyalıdır.

Değerlemeye konu “RESTORAN İKİ KATLI” nitelikli 4 nolu bağımsız bölüm zemin ve 1. katlarda yer almaktadır. Taşınmaz zemin katta brüt 77 m², 1. katta brüt 535 m² kullanım alanlı olup, toplam brüt 612 m² kullanım alanına sahiptir. Boş durumdadır. Taşınmaz dahilinde zeminler granit kaplıdır. Taşınmazın giriş kapıları ve vitrinleri cam imalat olup, duvarları alçı sıva üzeri saten boyalıdır.

Değerlemeye konu “RESTORAN” nitelikli 5 nolu bağımsız bölüm zemin katta yer almakta olup, brüt 87 m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz dahilinde zeminler granit kaplıdır. Taşınmazın giriş kapıları ve vitrinleri cam imalat olup, duvarları alçı sıva üzeri saten boyalıdır.

Değerlemeye konu “RESTORAN” nitelikli 6 nolu bağımsız bölüm zemin katta yer almakta olup, brüt 221 m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz dahilinde zeminler granit kaplıdır. Taşınmazın giriş kapıları ve vitrinleri cam imalat olup, duvarları alçı sıva üzeri saten boyalıdır.

Değerlemeye konu “RESTORAN” nitelikli 7 nolu bağımsız bölüm zemin katta yer almakta olup, brüt 152 m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz dahilinde zeminler granit kaplıdır. Taşınmazın giriş kapıları ve vitrinleri cam imalat olup, duvarları alçı sıva üzeri saten boyalıdır.

Değerlemeye konu “RESTORAN” nitelikli 8 nolu bağımsız bölüm zemin katta yer almakta olup, brüt 377 m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz dahilinde zeminler granit kaplıdır. Taşınmazın giriş kapıları ve vitrinleri cam imalat olup, duvarları alçı sıva üzeri saten boyalıdır.

Değerlemeye konu “RESTORAN” nitelikli 9 nolu bağımsız bölüm zemin katta yer almakta olup, brüt 102 m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz dahilinde zeminler granit kaplıdır. Taşınmazın giriş kapıları ve vitrinleri cam imalat olup, duvarları alçı sıva üzeri saten boyalıdır.

Değerlemeye konu “RESTORAN” nitelikli 10 nolu bağımsız bölüm zemin katta yer almakta olup, brüt 812 m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz dahilinde zeminler granit kaplıdır. Taşınmazın giriş kapıları ve vitrinleri cam imalat olup, duvarları alçı sıva üzeri saten boyalıdır.

Değerlemeye konu “RESTORAN” nitelikli 11 nolu bağımsız bölüm zemin katta yer almakta olup, brüt 363 m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz dahilinde zeminler granit kaplıdır. Taşınmazın giriş kapıları ve vitrinleri cam imalat olup, duvarları alçı sıva üzeri saten boyalıdır.

Değerlemeye konu “RESTORAN” nitelikli 12 nolu bağımsız bölüm zemin katta yer almakta olup, brüt 346 m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz dahilinde zeminler granit kaplıdır. Taşınmazın giriş kapıları ve vitrinleri cam imalat olup, duvarları alçı sıva üzeri saten boyalıdır.

Değerlemeye konu “RESTORAN” nitelikli 13 nolu bağımsız bölüm zemin katta yer almakta olup, brüt 345 m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz dahilinde zeminler granit kaplıdır. Taşınmazın giriş kapıları ve vitrinleri cam imalat olup, duvarları alçı sıva üzeri saten boyalıdır.

Değerlemeye konu “RESTORAN” nitelikli 14 nolu bağımsız bölüm zemin katta yer almakta olup, brüt 272 m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz dahilinde zeminler granit kaplıdır. Taşınmazın giriş kapıları ve vitrinleri cam imalat olup, duvarları alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Değerlemeye konu taşınmazlarda ısıtma ve soğutma fancoil sistemi ile sağlanmaktadır.

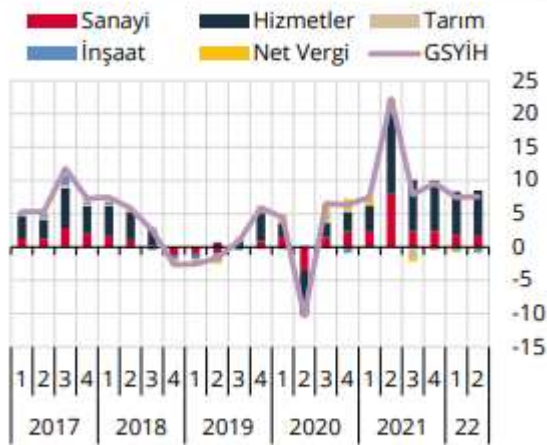
Yerinde yapılan ve işletme firması tarafından tarafımıza sağlanan bilgilere göre 33.194 m² kiralanabilir alanı olan taşınmazların 26.555 m²’si dolu olup, doluluk oranı yaklaşık %80’dir.

13 GENEL VE SEKTÖREL VERİLER

13.1 DÜNYA VE TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER

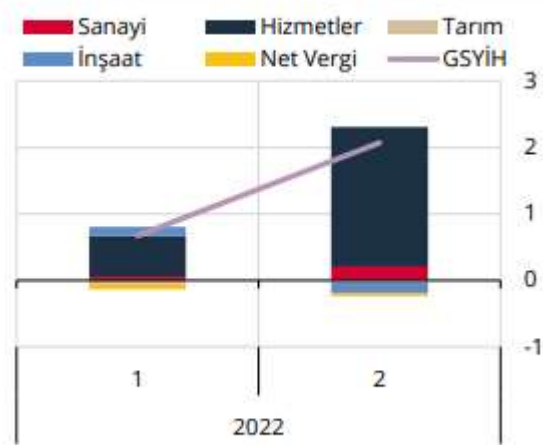
İktisadi faaliyet 2022 yılının ikinci çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. Söz konusu dönemde Gayrisafi Yurt İçi Hâsıla (GSYİH) yıllık bazda yüzde 7,6 artarken mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış dönemlik büyüme ilk çeyreğe kıyasla hızlanarak yüzde 2,1 oranında gerçekleşmiştir (Grafik 2.3.1). Böylece Türkiye'nin uzun dönemli büyüme eğilimindeki güçlü seyir sürmüştür (Mercek Altı 2.1, Kutu 2.1). Üretim yönünden değerlendirildiğinde, ikinci çeyrekte yıllık büyümenin temel belirleyicileri hizmetler ve sanayi sektörü olurken inşaat sektörü büyümeyi sınırlamıştır. Savaşın olumsuz etkilerine rağmen turizm faaliyetlerindeki güçlü seyrin sürmesi hizmetler sektörü katma değerindeki artışta önemli rol oynamıştır. İkinci çeyrekte güçlü seyreden iç talebin yanı sıra ihracattaki kuvvetli seyir sanayi sektörü katma değerindeki artışın belirleyicileri olmuştur. Dönemlik büyümeye en yüksek katkı hizmetler sektöründen gelirken sanayi sektörünün katkısı sınırlı kalmış, inşaat sektörü ise dönemlik büyümeyi azaltıcı yönde etkilemiştir (Grafik 2.3.2). Harcama yönünden bakıldığında yıllık büyümenin temel sürükleyicisi özel tüketim öncülüğünde nihai yurt içi talep olurken net ihracatın yıllık büyümeye katkısı 2,7 puan olmuştur (Grafik 2.3.3, Mercek Altı 2.2). Makine-teçhizat yatırımlarındaki yıllık ve dönemlik büyüme eğilimi bu dönemde de sürmüştür. Böylece büyümenin kompozisyonunda net ihracat ve makine-teçhizat yatırımları gibi sürdürülebilir bileşenlerin payı son yılların en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Bununla birlikte inşaat yatırımlarındaki zayıf seyrin sürmesi toplam yatırımların büyümeye katkısını sınırlamıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilerle bakıldığında dönemlik büyümeye en yüksek katkı 2,4 puan ile nihai yurt içi talepten gelirken net ihracatın katkısı 0,9 puan olarak gerçekleşmiştir. Stoklar dönemlik büyümeyi 1,2 puan azaltıcı yönde etkilemiştir (Grafik 2.3.4).

Grafik 2.3.1: GSYİH Yıllık Büyümesine Üretim Yönünden Katkılar (% Puan)



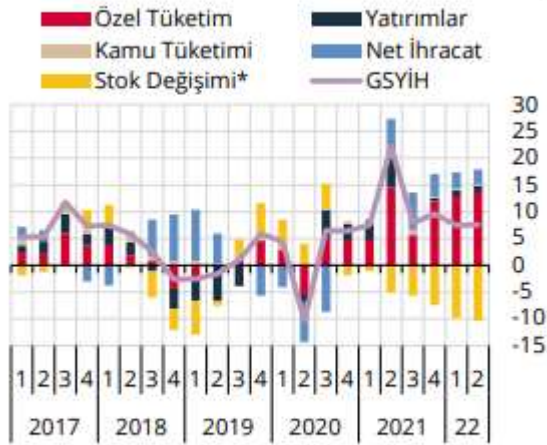
Kaynak: TCMB, TÜİK.

Grafik 2.3.2: GSYİH Çeyreklik Büyümesine Üretim Yönünden Katkılar (% Puan)



Kaynak: TCMB, TÜİK.

Grafik 2.3.3: GSYİH Yıllık Büyümesine Harcama Yönünden Katkılar (% Puan)



Kaynak: TCMB, TÜİK.

* Stok ve zincir endeks kaynaklı istatistiki sapmayı içermektedir.

Grafik 2.3.4: GSYİH Çeyreklik Büyümesine Harcama Yönünden Katkılar (% Puan)



Kaynak: TCMB, TÜİK.

* Stok ve zincir endeks kaynaklı istatistiki sapmayı içermektedir.

2022 yılı üçüncü çeyreğine ilişkin veriler azalan dış talebin de etkisiyle iktisadi faaliyette ivme kaybına işaret etmektedir. Yılın ilk iki çeyreğinde sırasıyla yüzde 1,9 ve 0,9 oranında artan mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış sanayi üretimi Temmuz-Ağustos döneminde bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 3,9 oranında azalış kaydetmiştir (Grafik 2.3.5). Sanayi üretiminde görülen azalışta Temmuz ayındaki bayram tatili ile bağlantılı köprü günleri ve fabrika tatilleri nedeniyle çalışılan gün sayısının az olması etkili olmuştur. Söz konusu üretim kayıpları Ağustos ayında sanayi üretiminde aylık bazda gerçekleşen artışla kısmen telafi edilmiştir. Temmuz-Ağustos dönemi sanayi üretimi gelişmeleri incelendiğinde taşıt hariç bütün sektörlerde ve ana mal gruplarında üretimin dönemlik bazda gerilediği görülmektedir. Üretimdeki azalışa üçüncü çeyrekte dış talepte görülen yavaşlamanın ihracatta yol açtığı ivme kaybının da katkı verdiği değerlendirilmektedir. Sanayi ciro endekslerine göre Temmuz-

Ağustos döneminde yurt içi talepteki düşüş sürmüştür, yurt dışı talepteki azalış ise ivmelenmiştir (Grafik 2.3.6). Perakende satış hacim endeksinin Temmuz-Ağustos ayları ortalaması bir önceki çeyreğe göre artarken dönemlik büyüme hızı yavaşlamıştır (Grafik 2.3.7). Kartla yapılan harcamalar üçüncü çeyrekte artış kaydetmekle birlikte artış oranı bir önceki çeyreğin altında gerçekleşmiştir (Grafik 2.3.8). Söz konusu göstergelerin yanı sıra İktisadi Yönelim Anketi, PMI ve sektörel güven endeksleri gibi anket bazlı göstergeler ile diğer yüksek frekanslı veriler de üçüncü çeyrekte iktisadi faaliyette dönemlik bazdaki yavaşlamayı teyit etmektedir. İmalat sanayi firmalarının kayıtlı iç ve dış piyasa siparişleri ile geleceğe yönelik sipariş beklentilerine bakıldığında toplam talepte zayıflama gözlenmektedir (Grafik 2.3.9 ve Grafik 2.3.10). Bu dönemde yapılan saha görüşmelerinden edinen bilgiler de iktisadi faaliyete ilişkin görünümü teyit etmektedir.

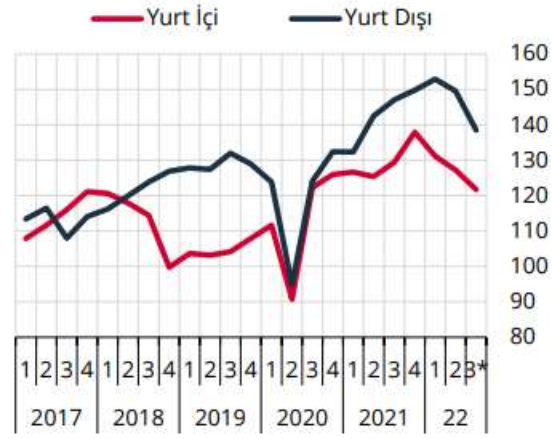
Grafik 2.3.5: Sanayi Üretim Endeksi (Mevsim ve Takvim Etkilerinden Arındırılmış, 2015=100)



Kaynak: TÜİK.

* Temmuz-Ağustos ayları ortalamasıdır.

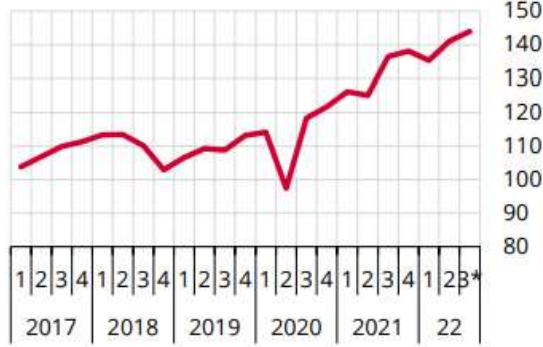
Grafik 2.3.6: Sanayi Ciro Endeksleri (Mevsim ve Takvim Etkilerinden Arındırılmış, Reel, 2015=100)



Kaynak: TCMB, TÜİK.

* Temmuz-Ağustos ayları ortalamasıdır.

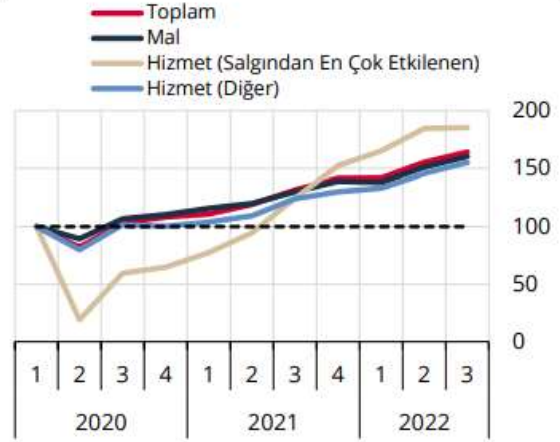
Grafik 2.3.7: Perakende Satış Hacim Endeksleri (Mevsim ve Takvim Etkilerinden Arındırılmış, 2015=100)



Kaynak: TCMB.

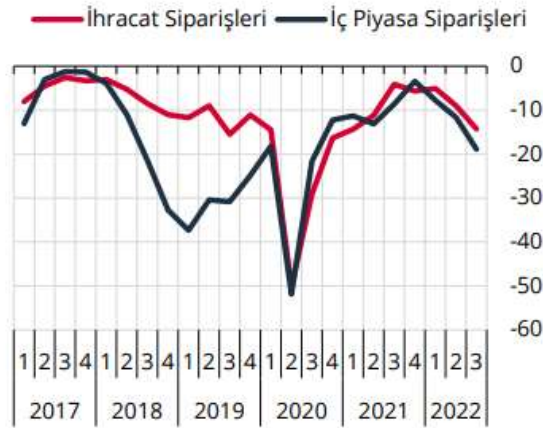
* Temmuz-Ağustos ayları ortalamasıdır.

Grafik 2.3.8: Kartla Yapılan Harcamalar (Mevsimsellikten Arındırılmış, Reel, 2020Ç1=100)



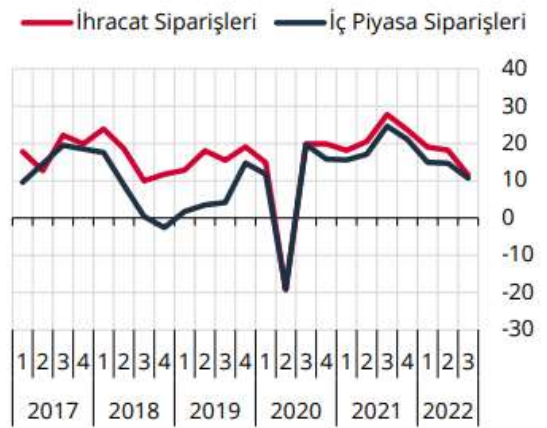
Kaynak: TCMB.

Grafik 2.3.9: İYA Kayıtlı Siparişler (Normal Üstü-Normal Altı, Mevsimsellikten Arındırılmış, %)



Kaynak: TCMB.

Grafik 2.3.10: İYA Sipariş Beklentileri (Gelecek 3 Ay, Artacak-Azalacak, Mevsimsellikten Arındırılmış, %)



Kaynak: TCMB.

13.2 SEKTÖREL VERİLER¹

2022 yılı ilk yarısında 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. ABD’den AB’ye kadar pek çok ülke ve bölgede enflasyon son 40 yılın en yüksek düzeyine çıkmıştır. Başta FED (ABD Merkez Bankası) olmak üzere pek çok para otoritesi enflasyonun yaratacağı olumsuzluklara karşı büyüme ve istihdam kaybını göze alır bir tutum sergilemeye 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.

2022 yılı üçüncü çeyreğinde de benzer ekonomik eğilimler devam etmektedir. Diğer yandan kuzey yarım kürede kışa giriliyor olması, Ukrayna-Rusya savaşının getirdiği riskler ve enerji sorunları sistematik risk olarak görülmektedir. 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. Sadece ekonomik önlemler küresel olarak büyümeyi aşağıya çekmemiş aynı zamanda enerji sorunu ve başta hammadde olmak üzere pek çok üründe yaşanan dalgalanmalar belirsizlikleri artırmıştır. Büyümenin sağlıklı ve sürdürülebilir olması gün geçtikçe zor bir hal almaktadır.

IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- ‘Geçim Kriziyle Mücadele’) raporunda Türkiye ekonomisinin bu yıla ilişkin büyüme beklentisini yüzde 4’ten yüzde 5’e çıkarmıştır. Temmuz raporunda 2023 yılında yüzde 3,5 büyüme tahmini yapan kurum son raporunda bu oranı yüzde 3 oranına düşürmüştür. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6 büyüdüğü anımsatılan raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 3,2 ve gelecek yıl yüzde 2,7 büyümesinin beklendiği bildirilmiştir. IMF, temmuz ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin 2022’de yüzde 3,2 ve 2023’te yüzde 2,9 büyüyeceğini öngörmüştü.

Yaşanan aşağı yönlü revizyonda enflasyonun önlenmesi için atılan sıkılaştırıcı tedbirler, hammadde ve lojistik sorunun azalsa da devam ediyor olmasıyla süregelen eden UkraynaRusya savaşının etkisi olmuştur. İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise enflasyonun hedefe düşürülmesi amacıyla salgın sırasında benzeri görülmemiş bir destek sağlayan para ve maliye politikalarının normalleşmesinin talebi soğuttuğu belirtilerek,

¹ <https://www.gyoder.org.tr/files/202206/3b656303-4428-400b-8859-b97c20991137.pdf>

ekonomilerin önemli bir kısmının büyümede yavaşlama veya tam bir daralma içinde olduğu aktarılmıştır. IMF'nin raporunda, "Küresel ekonominin gelecekteki sağlığı, kritik olarak para politikasının başarılı bir şekilde ayarlanmasına, Ukrayna'daki savaşın seyrine ve Çin'deki gibi salgınla ilgili arz yönlü daha fazla aksama olasılığına bağlı." denilmiştir.

Yukarıdaki ana risk ve sorunların dışında aslında küresel olarak 'fakirleşme ve gelir dağılımında yaşanan bozulmanın kısa sürede onarılamaması halinde talep yapısında ciddi bir hasar bırakacağı görülmektedir. Bu durumun varlık fiyatlarına ve inşaat sektörüne de etkileri olacağı aşîkârdır.

Ülkemizde enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Büyümenin canlı olması bir avantaj olsa da fiyat istikrarının sağlanamaması da tüm sektörleri olumsuz yönde etkilemektedir. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin devam etmesi zor görünmektedir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılının dokuz aylık döneminde ivmesi azalmakla birlikte, konut satışlarında artış eğiliminin sürdüğü söylenebilir. Dokuz aylık süreçte 1 milyon 57 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 11,4'lük bir artışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise en önemli artış 2021 yılının ilk yarısına göre, ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ipotekli satışlar yüzde 25,7'lik bir artış göstermiş ve 181 bin âdete ulaşmıştır. Süreçte talebin gücünü bir parça kaybettiği gözlenmektedir. Ancak gerek yakın coğrafyalardaki gelişmeler gerekse TL'nin yabancı para değerinde yaşanan gerilemelerin etkisi ile yabancılara yapılan satışlar güçlü bir şekilde devam etmektedir. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 32,5 artarak 49 bin 644 adet olmuştur.

Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 184,6, reel olarak ise yüzde 57,2 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 15,076 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 24.533 TL olmuştur.

13.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ



Ankara, Türkiye'nin başkenti ve en kalabalık ikinci ilidir. Nüfusu 2019 itibarıyla 5.639.076 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 hızla 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.

Ankara'daki AVM sektörü incelendiğinde aktif çalışan AVM sayısının 43 olduğu görülmektedir. 2022 yılı sonuna kadar açılması planlanan 5 AVM olduğu bilinmekte olup 2023 yılı itibariyle çalışan AVM sayısının 48 olacağı öngörülmektedir. İl bazında incelendiğinde bazı AVM'lerin işlevini yitirdiği ve müşteri çekemediği tespiti yanlış olmayacaktır.

Özellikle konum tercihleri bu durumu önemli ölçüde etkilemektedir. Ankamall, Cepa, Kentpark gibi alışveriş merkezlerine gerek hususi araçlarla gerekse toplu taşıma araçlarıyla ulaşım rahat olduğundan bu AVM'ler sadece çevre yerleşim yerlerinden değil, nispeten uzak yerleşim yerlerinden de müşteri çekebilmektedir. Öte yandan; FTZ, 365, Arcadium, Anse gibi alışveriş merkezleri ise ulaşılabilirlik yönünden diğer gruba kıyasla daha zayıf olduklarından kendilerine ait müşteri profili yakın çevredeki yerleşim yerleriyle kısıtlı olarak kalmaktadır. Alışveriş merkezlerine gerek araç ile gerekse yaya olarak ulaşımın kolaylaştırılmasıyla beraber alışveriş merkezlerine giriş çıkışların da etkin bir şekilde düzenlenmesi de en az ulaşım imkânlarının geliştirilmesi kadar önem teşkil etmektedir.

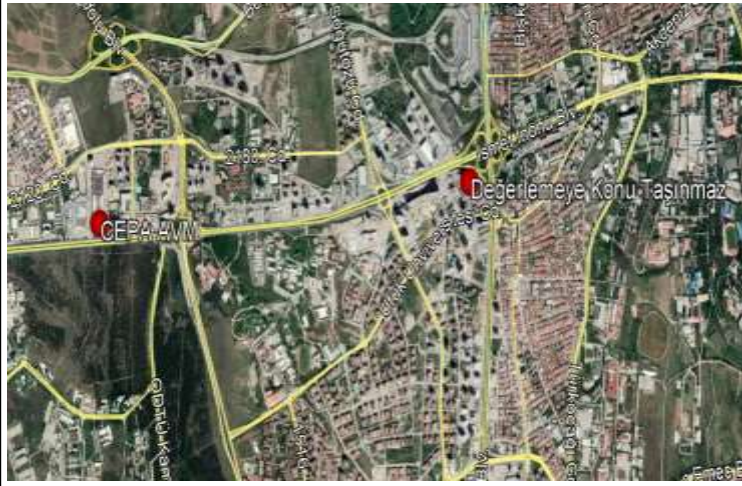


AVM'lerin Uydu Fotoğrafı Üzerinde Gösterimi

Aşağıda Çankaya ilçesi ve Yakın çevresinde AVM'ler hakkında bilgi verilmiştir.

365 AVM		
Konum	Çankaya	
Açılış Tarihi	2008	
Mağaza Sayısı (adet)	100 üzeri	
Kiralanabilir Alan (m2)	29.000	
		

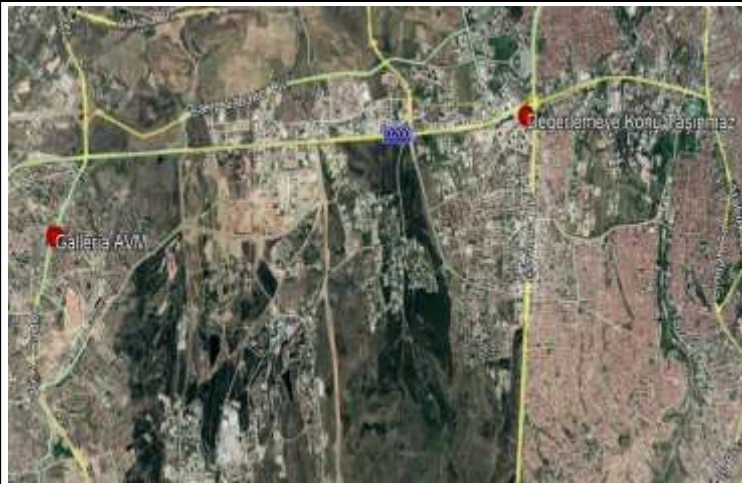
CEPA AVM		
Konum	Çankaya	
Açılış Tarihi	2007	
Mağaza Sayısı (adet)	210	
Kiralanabilir Alan (m2)	73.000	

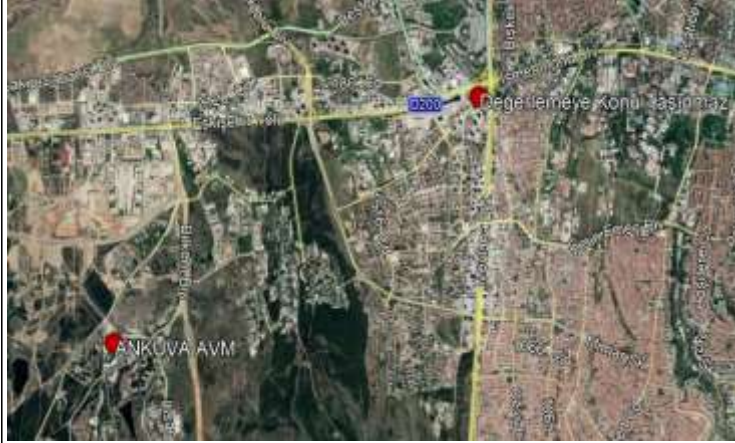


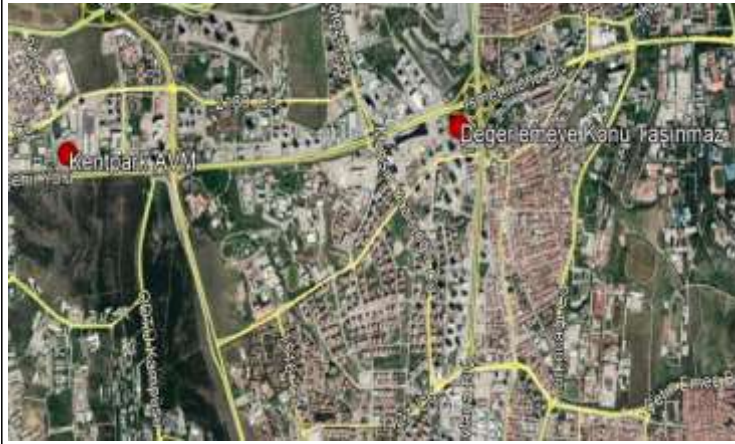
ANKA Mall		
Konum	Yenimahalle	
Açılış Tarihi	1999	
Mağaza Sayısı (adet)	298	
Kiralanabilir Alan (m2)	120.000	



The map shows the city of Ankara with various districts and roads. A red dot marks the location of ANKA Mall in the Yenimahalle district. Other labeled roads include Şişli Çamlıca Evi, Fatih Sultan Mehmet Evi, Gazlı Evi, Çiğdem Evi, Beşiktaş Evi, İsmet İnönü Evi, D200, and D200. The map also shows the city center of Ankara and the location of D200.

Galleria AVM		
Konum	Çankaya	
Açılış Tarihi	2018	
Mağaza Sayısı (adet)	96	
Kiralanabilir Alan (m2)	7.700	
		

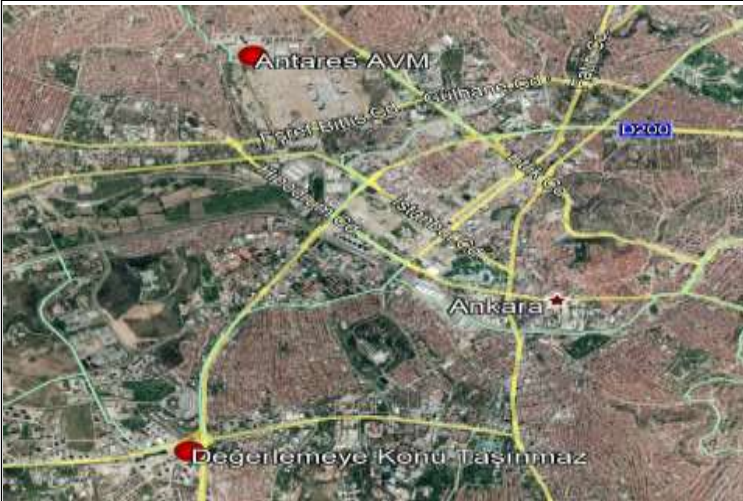
Ankuva AVM		
Konum	Çankaya	
Açılış Tarihi	1995	
Mağaza Sayısı (adet)	Bilinmiyor	
Kiralanabilir Alan (m2)	5.000	
		

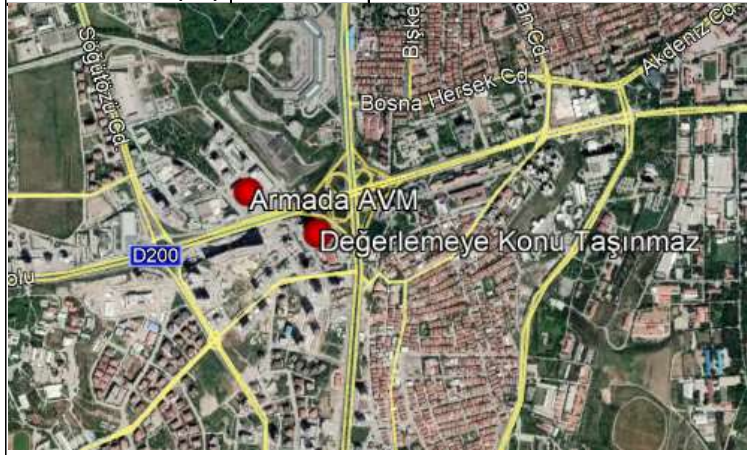
KENTPARK AVM		
Konum	Çankaya	
Açılış Tarihi	2009	
Mağaza Sayısı (adet)	191	
Kiralanabilir Alan (m2)	80.000	
		

Ansera AVM		
Konum	Çankaya	
Açılış Tarihi	2002	
Mağaza Sayısı (adet)	150	
Kiralanabilir Alan (m2)	17.000	



The satellite map shows the location of Ansera AVM in Çankaya, Ankara. The map is centered on the D200 highway, which runs horizontally across the top. To the right of the highway, the Ansera AVM is marked with a red dot. The map also shows several other streets, including Çetin Emeç Bv., Güvenlik Bv., and 1066 Cd. The area is densely populated with residential buildings and green spaces.

Antares AVM		
Konum	Etlik	
Açılış Tarihi	2008	
Mağaza Sayısı (adet)	220	
Kiralanabilir Alan (m2)	82.700	
		

Armada AVM		
Konum	Çankaya	
Açılış Tarihi	2002	
Mağaza Sayısı (adet)	240	
Kiralanabilir Alan (m2)	60.255	
		

14 GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

14.1 ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ



14.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU

Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kızılırmak Mahallesi, Dumlupınar Bulvarı, No: 3C/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 açık adresinde yer almaktadırlar.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge ticari hayatın ve yaya yoğunluğunun olduğu, önemli kamu binalarının da konumlu olduğu ilçenin merkezi lokasyonlarındandır. Yakın çevresinde Armada AVM, AŞTİ ve Söğütözü Metro İstasyonu gibi kamusal alanlar bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar ilçenin yüksek ticari potansiyeline sahip Dumlupınar ve Mevlana Bulvarlarına 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 taşınmazların cephe aldığı Dumlupınar Bulvarı ilçenin merkezi konumunda olup ana araç ve yaya aksı konumundadır. İlçenin ticari hayatı Dumlupınar Bulvarı ve bağlantı yolları üzerinde gelişmiştir. Yakın çevresi konut+ticari kullanım fonksiyonlu gelişmiştir. Bölgede yapılaşma çok katlı ofis tipi yapılardan oluşmaktadır. Üst gelir grubunun talep gösterdiği bölgede Armada AVM, AŞTİ ve Söğütözü Metro İstasyonu gibi kamusal kullanımlar bulunmaktadır. Planlı yapılaşmaya sahip bölgenin altyapısı tamamlanmıştır. Toplu taşıma araçları ile ulaşımı rahattır.

15.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan resmi kurum, piyasa ve mahal araştırmaları sonucu parselin mevcut 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	• Olumsuz faktör bulunmamaktadır.

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 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 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 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 indirilmesi 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

Mevcut durumda Ziraat GYO A.Ş’den temin edilen ortalama m² birim değerinin 68 TL/m² birim olduğu bilgisi bulunmaktadır. Toplam da 117 adet mağazadan 90 adet mağazanın ve 31.821 m² kiralanabilir alandan 26.736 m²’lik alanın dolu olduğu bilgisi alınmıştır. Mevcut durum değerlendirildiğinde emsal taşınmazların doluluk oranları genel olarak %90 ve üzerinde olup değerlemeye konu taşınmazların doluluk oranı %84 seviyesindedir. Yapılan görüşmelerde kiracılara kira indirimleri yapıldığı ayrıca cirodan elde edilen payların ciddi oranda düştüğü bilgisi verilmiştir.

AVM Adı	Kira Yılı	Kira Birim Değer	Enflasyon Düzeltmesi	Konum ve Tercih Edirlik Düzeltmesi	Düzeltilmiş Kira Birim Değeri
Kent Park AVM	2020	150	30%	40%	117
Panora AVM	2021	105	20%	20%	100,8
Ankamall AVM	2021	180	20%	50%	108
Atakule AVM	2020	103	30%	15%	113,815
Gordion AVM	2019	116	10%	30%	89,32
Düzeltilmiş Ortalama Kira m ² Birim Değeri					105,79

Genel piyasa verileri dikkate alındığında değerlemeye konu AVM'nin ortalama kira m² birim değerinin 105 TL/ay.m² olduğu görülmüştür. Ancak bu kira bedellerinin geçtiğimiz 2 sene içerisinde yaşanan pandemi sebebi ile düşük tutulduğu ve halen olması gereken optimum düzeye çekilmemiş olması sebebi ile ortaya çıktığı öğrenilmiştir.

16.4.1.1 EMSAL ARAŞTIRMASI

2021 ve 2022 yılı içinde değerlendirme çalışması yapılan Ankara'da yer alan AVM'ler için kamuya açık değerlendirme rapor bilgileri ve piyasa araştırması bilgileri aşağıda sunulmuştur.

Emsal 1:

Genel Beyan AVM Yönetimi

Taşınmazların konumlu olduğu AVM ile benzer niteliklere sahip olan Kent Park Avm içerisinde dükkan m² birim aylık kira değerinin ortalama 140-180 TL/m² olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal 2:

2021 Değerleme Raporu

Taşınmazların konumlu olduğu AVM ile benzer nitelikte olan, Panora AVM'nin halka açık bilgilerinden elde edilen verilere göre ortalama dükkan m² birim aylık kira fiyatının 2021 yılı için 105 TL/m² olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Emsal 3:

2021 Değerleme Raporu

Taşınmazların konumlu olduğu AVM ile benzer nitelikte olan, Ankamall AVM'nin halka açık bilgilerinden elde edilen verilere göre ortalama dükkan m² birim aylık kira fiyatının 2021 yılı için 180 TL/m² olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Emsal 4:

2020 Değerleme Raporu

Taşınmazların konumlu olduğu AVM ile benzer nitelikte olan, Atakule AVM'nin halka açık bilgilerinden elde edilen verilere göre ortalama dükkan m² birim aylık kira fiyatının 2021 yılı için 133 TL/m² olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Emsal 5:

Abartı Kurumsal Kiralama ve Satış: 0 (532) 510 12 31

Söz konusu taşınmaza yakın konumda, Mevlana Bulvarına cepheli, E: 2.00, 6.000 m² yüzölçümlü Kentsel Servis Alanı imarlı arsa 256.000.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır.

Emsal 6:

Yer Küre Gayrimenkul: 0 (506) 690 22 20

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, Kentsel Servis Alanı, Emsal: 2.00, Hmaks: 48.50 yapılaşma koşullarına sahip, tek malikli, 3.143 m² yüzölçümlü arsa, 110.000.000TL pazarlıklı bedelle satılıktır.

Emsal 7:

Koçak Gayrimenkul: 0 (532) 425 31 25

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda, Kentsel Servis Alanı, Emsal: 1.50, Hmaks: 48.50 yapılaşma koşullarına sahip, tek malikli, 520 m² yüzölçümlü arsa, 20.000.000TL pazarlıklı bedelle satılıktır.

Emsal 8:

Turyap Çukurambar Temsilciliği 0 (532) 673 48 43

Bölgeye hakim emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmede taşınmazın arsasının 30.000TL/m²-40.000TL/m² birim bedelle satılabileceği öğrenilmiştir.



Emsal Karşılaştırma Tablosu (Satılık Arsa)						
Sıra	Alan(m ²)	Satış Değeri	Pazarlık Payı	Konum Şerefiyesi	Yapılaşma Şerefiyesi	Düzeltilmiş Birim m ² Değeri
Emsal 5	6000	256.000.000,00 ₺	25%	20%	-25%	32.000,00 ₺
Emsal 6	3143	110.000.000,00 ₺	25%	0%	-25%	32.811,01 ₺
Emsal 7	520	20.000.000,00 ₺	25%	0%	-30%	37.500,00 ₺
DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ						34.103,67 ₺

17 DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Ziraat GYO A.Ş'den temin edilen verilere göre 2022 yılı ilk 11 ayı toplam kira geliri toplam kiralanabilir alana bölünmüş m² başına yaklaşık 68 TL/m².ay değerine ulaşılmıştır. yapılan görüşmelerde pandemi sürecinde kiracılara kira indirimleri sağlandığı, değerlendirme tarihi itibarı ile de halen olması gereken optimum kira mertebelerine henüz ulaşamadığı öğrenilmiştir. Ayrıca ciro paylarından alınan tutarlarda ciddi düşüşler yaşandığı bilgisi alınmıştır. Bu ekonomik ortamda gelir bilgilerinin doğru sonucu vermeyeceği kanaatine varılarak, gelir indirgeme yaklaşımı ile sonucun hatalı yönlendirme yapmaması adına nihadi değerlendirilmede elde edilen güncel AVM kiralarının gerçekçi kira değerlerine yaklaştırılması ile bir gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır.

Ayrıca bağımsız bölüm bazında maliyet analizi de yapılmıştır ve taşınmazlara maliyet analizi ve gelir yaklaşımı ile bulunan değerlerin aritmetik ortalaması alınarak değer takdiri yapılmıştır.

18 EKSPERİN KANAATİ

Değerleme konusu taşınmazların 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 taşınmazların yakın çevresinde yapılan emsal araştırmasına göre bölgede benzer şerefiyeye sahip arsa emsalleri araştırılmış olup, yakın çevresinde yapılan incelemeler ve araştırmalarda elde edilen satılık arsa emsalleri bulundukları konum ve yapılaşma koşulları dikkate alınarak değerlendirilmiş değerlemeye konu taşınmazın özellikleri göz önünde bulundurularak indirgeme yapılmıştır. Yapılan indirgeme çalışması sonucunda değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu parselin değerinin 35.000-TL/m² olabileceği hesaplanmıştır.

Taşınmazların inşa maliyeti belirlenirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığının belirlediği yapı yaklaşık birim maliyetleri kullanılmıştır. Satılabilir alanlar için 5C (10.300.-TL/m²) yapı sınıfı seçilmiştir. Ortak alanlar metrekare cetvelinde C blok için belirtilmiş toplam 32.372 m² ortak alanın bağımsız bölümlere arsa payı oranında dağıtılması ile hesaplanmıştır. Ortak alanlar için yapı maliyet değeri 3B yapı sınıfı baz alınmıştır. Mevcut durumları dikkate alınarak yıpranma oranlarının %20 olabileceği kanaatine varılmıştır. Restoran alanları için yapı maliyeti 5C’ye göre %10 indirgenerek kullanılmıştır.

Maliyet Yöntemi															
Niteliği	Arsa Yüzölçümü (m²)	BB No	Kat No	Arsa Payı	Arsa Payda	Arsa Payı Alan(m²)	Arsa m² Birim Değer	Kiralanabilir Alan (m²)	Kiralanabilir Alan m² Birim Değer	B.B. Arsa Payına Düşen Ortak Alan (m²)	Ortak Alan m² Birim Değer	Amortisman	Arsa Değeri	Yapı Değeri	Arsa+Yapı Değeri
DÜKKAN	19590	1	4. Bodrum	73430	195900	7343	35000	25392	10300	25.554	4650	20%	257.005.000,00 ₺	304.292.130,69 ₺	561.295.000,00 ₺
			3. Bodrum												
			2. Bodrum												
			1. Bodrum												
SİNEMA	19590	2	Zemin	7870	195900	787	35000	3866	10300	2.739	4650	20%	27.545.000,00 ₺	42.044.296,20 ₺	69.590.000,00 ₺
			1. Kat												
			2. Kat												
RESTORAN	19590	3	Zemin	720	195900	72	35000	247	9525	251	4650	20%	2.520.000,00 ₺	2.814.247,81 ₺	5.335.000,00 ₺
RESTORAN İKİ KATLI	19590	4	Zemin	1860	195900	186	35000	612	9525	647	4650	20%	6.510.000,00 ₺	7.071.385,18 ₺	13.580.000,00 ₺
			1. Kat												
RESTORAN	19590	5	Zemin	260	195900	26	35000	87	9525	90	4650	20%	910.000,00 ₺	999.534,49 ₺	1.910.000,00 ₺
RESTORAN	19590	6	Zemin	650	195900	65	35000	221	9525	226	4650	20%	2.275.000,00 ₺	2.525.506,22 ₺	4.800.000,00 ₺
RESTORAN	19590	7	Zemin	480	195900	48	35000	152	9525	167	4650	20%	1.680.000,00 ₺	1.779.645,21 ₺	3.460.000,00 ₺
RESTORAN	19590	8	Zemin	1120	195900	112	35000	377	9525	390	4650	20%	3.920.000,00 ₺	4.322.685,48 ₺	8.245.000,00 ₺
RESTORAN	19590	9	Zemin	300	195900	30	35000	102	9525	104	4650	20%	1.050.000,00 ₺	1.165.618,25 ₺	2.215.000,00 ₺
RESTORAN	19590	10	Zemin	2400	195900	240	35000	812	9525	835	4650	20%	8.400.000,00 ₺	9.294.466,03 ₺	17.695.000,00 ₺
RESTORAN	19590	11	Zemin	1070	195900	107	35000	363	9525	372	4650	20%	3.745.000,00 ₺	4.151.275,77 ₺	7.895.000,00 ₺
RESTORAN	19590	12	Zemin	1020	195900	102	35000	346	9525	355	4650	20%	3.570.000,00 ₺	3.957.006,06 ₺	7.525.000,00 ₺
RESTORAN	19590	13	Zemin	1040	195900	104	35000	345	9525	362	4650	20%	3.640.000,00 ₺	3.975.277,95 ₺	7.615.000,00 ₺
RESTORAN	19590	14	Zemin	800	195900	80	35000	272	9525	278	4650	20%	2.800.000,00 ₺	3.108.315,34 ₺	5.910.000,00 ₺
TOPLAM													325.570.000,00 ₺	391.501.390,69 ₺	717.070.000,00 ₺

Maliyet analizi yöntemi ile taşınmazların toplam değeri 717.070.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Gelir yöntemi izlenirken taşınmazla benzer konumdaki alışveriş merkezlerinin kiralari ve değerlendirme konusu alışveriş merkezinin kondüsyonu da göz önünde bulundurulmuştur. Dükkan ve restoran katlarına 120- 125.-TL/m2 birim kira değeri uygun görülürken, sinema alanı için 90.-TL/m2 birim değer uygun görülmüştür. Bölgede yapılan araştırmada kapitalizasyon oranının benzer tipteki taşınmazlar için %7-8 civarında olabileceği görülmüştür.

Gelir Yöntemi										
Niteliği	Arsa Yüzölçümü (m²)	BB No	Kat No	Kiralanabilir Alan (m²)	Kiralanabilir Alan m² Birim Değer	Birim Kira Değeri	Aylık Kira	Yıllık Kira	Kap. Oranı	DEĞER
DÜKKAN	19590	1	4. Bodrum	25392	10300	120	₺ 3.047.040,00	₺ 36.564.480,00	8,0%	457.056.000,00 ₺
			3. Bodrum							
			2. Bodrum							
			1. Bodrum							
SİNEMA	19590	2	Zemin	3866	10300	90	₺ 347.940,00	₺ 4.175.280,00	8,0%	52.191.000,00 ₺
			1. Kat							
			2. Kat							
RESTORAN	19590	3	Zemin	247	9525	120	₺ 29.640,00	₺ 355.680,00	8,0%	4.446.000,00 ₺
RESTORAN İKİ KATLI	19590	4	Zemin	612	9525	120	₺ 73.440,00	₺ 881.280,00	8,0%	11.016.000,00 ₺
			1. Kat							
RESTORAN	19590	5	Zemin	87	9525	120	₺ 10.440,00	₺ 125.280,00	8,0%	1.566.000,00 ₺
RESTORAN	19590	6	Zemin	221	9525	120	₺ 26.520,00	₺ 318.240,00	8,0%	3.978.000,00 ₺
RESTORAN	19590	7	Zemin	152	9525	125	₺ 19.000,00	₺ 228.000,00	8,0%	2.850.000,00 ₺
RESTORAN	19590	8	Zemin	377	9525	125	₺ 47.125,00	₺ 565.500,00	8,0%	7.068.750,00 ₺
RESTORAN	19590	9	Zemin	102	9525	125	₺ 12.750,00	₺ 153.000,00	8,0%	1.912.500,00 ₺
RESTORAN	19590	10	Zemin	812	9525	125	₺ 101.500,00	₺ 1.218.000,00	8,0%	15.225.000,00 ₺
RESTORAN	19590	11	Zemin	363	9525	125	₺ 45.375,00	₺ 544.500,00	8,0%	6.806.250,00 ₺
RESTORAN	19590	12	Zemin	346	9525	125	₺ 43.250,00	₺ 519.000,00	8,0%	6.487.500,00 ₺
RESTORAN	19590	13	Zemin	345	9525	125	₺ 43.125,00	₺ 517.500,00	8,0%	6.468.750,00 ₺
RESTORAN	19590	14	Zemin	272	9525	125	₺ 34.000,00	₺ 408.000,00	8,0%	5.100.000,00 ₺
TOPLAM							₺ 3.881.145,00	₺ 46.573.740,00	8,0%	582.171.750,00 ₺

20 DEĞERLEME VE SONUÇ

20.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Bu rapor Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin talebi üzerine Ankara ili, Çankaya ilçesi, Karakusunlar Mahallesi, 27457 ada 4 parsel üzerinde yer alan “39 Katlı Betonarme A blok Ofis ve işyeri,31 Katlı Betonarme B Blok Mesken, 10 Katlı Betonarme C Blok Ofis ve İş Yeri ve Arsası” niteliğindeki ana gayrimenkulün C Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 numaralı bağımsız bölümlerin 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.

20.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmazların değer tespiti için maliyet analizi ve gelir yaklaşımı ile bulunan değerlerin aritmetik ortalaması alınarak değer takdiri yapılmıştır.

Sonuç olarak konu taşınmazların 28.12.2022 tarihi itibarıyla değerlemeye konu taşınmazlara;

Rakamla; 650.000.000,00-TL ve Yazıyla; (Altıyüzmilyon Türk lirası)

KDV dahil satış değeri: 650.000.000,00-TL + KDV(%18) 117.000.000-TL = 767.000.000-TLdir.

Usd kurundan satış değeri; 34.685.165.- USD

Niteliği	Arsa Yüzölçümü (m²)	BB No	Kat No	Maliyet Değeri	Gelir Yöntemi Değeri	Ortalama
DÜKKAN	19590	1	4. Bodrum	561.295.000,00 ₺	457.056.000,00 ₺	509.200.000,00 ₺
			3. Bodrum			
			2. Bodrum			
			1. Bodrum			
SİNEMA	19590	2	Zemin	69.590.000,00 ₺	52.191.000,00 ₺	61.000.000,00 ₺
			1. Kat			
			2. Kat			
RESTORAN	19590	3	Zemin	5.335.000,00 ₺	4.446.000,00 ₺	4.900.000,00 ₺
RESTORAN İKİ KATLI	19590	4	Zemin	13.580.000,00 ₺	11.016.000,00 ₺	12.300.000,00 ₺
			1. Kat			
RESTORAN	19590	5	Zemin	1.910.000,00 ₺	1.566.000,00 ₺	1.750.000,00 ₺
RESTORAN	19590	6	Zemin	4.800.000,00 ₺	3.978.000,00 ₺	4.400.000,00 ₺
RESTORAN	19590	7	Zemin	3.460.000,00 ₺	2.850.000,00 ₺	3.200.000,00 ₺
RESTORAN	19590	8	Zemin	8.245.000,00 ₺	7.068.750,00 ₺	7.600.000,00 ₺
RESTORAN	19590	9	Zemin	2.215.000,00 ₺	1.912.500,00 ₺	2.100.000,00 ₺
RESTORAN	19590	10	Zemin	17.695.000,00 ₺	15.225.000,00 ₺	16.450.000,00 ₺
RESTORAN	19590	11	Zemin	7.895.000,00 ₺	6.806.250,00 ₺	7.400.000,00 ₺
RESTORAN	19590	12	Zemin	7.525.000,00 ₺	6.487.500,00 ₺	7.100.000,00 ₺
RESTORAN	19590	13	Zemin	7.615.000,00 ₺	6.468.750,00 ₺	7.100.000,00 ₺
RESTORAN	19590	14	Zemin	5.910.000,00 ₺	5.100.000,00 ₺	5.500.000,00 ₺
TOPLAM				717.070.000,00 ₺	582.171.750,00 ₺	650.000.000,00 ₺

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

Değerleme tarihi itibarıyla TCMB efektif Satış Kuru 1 USD : 18,74

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Değerleme Firması
Omür GOKKAYA 405098	Yunus MERMER Lisans No:905894	Serdar Kadir ASLAN Lisans No: 402750