

**ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ, KIZILAY MAHALLESİ 1162 ADA 36
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	11.05.2023
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	11.05.2023
DEĞERLEME TARİHİ	26.05.2023
RAPOR TARİHİ VE TAKİP NO	29.05.2023 – 2023/ZGYO/2
RAPORUN KONUSU	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kızılay Mahallesi, 1162 ada 36 parsel üzerinde yer alan “KARGİR APARTMAN” niteliğindeki ana gayrimenkulün piyasa kira değerinin tespiti amacıyla; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin Madde-34/1 b fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi ” 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 1162 Ada 36 Parselin 14.02.1958 Tarih ve 110 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 çalışmasını olumsuz etkileyen herhangi bir etken bulunmamaktadır.
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 29.05.2023 TARİHLİ (KDV HARİÇ) KİRA DEĞERİ	381.000,00-TL 19.031- USD
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	Hamdi AYTAÇ (SPK Lisans No: 408287)
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	5
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	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?	10
6.4	HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	10
6.5	YASAL KISITLAMALAR	10
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.....	11
7.1	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME.....	11
7.2	GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME	12
7.3	SONUÇ GÖRÜŞ	12
8	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER	12
9	ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ.....	13
9.1	YAPI CİNSİ.....	13
9.2	MEVCUT TESİSATLAR.....	13
9.3	ISITMA SİSTEMLERİ.....	13
9.4	YAPI NİZAMI.....	13
9.5	GAYRİMENKULÜN TÜRÜ	13

9.6	İŞÇİLİK VE MALZEME	13
9.7	SOSYAL DONATI ALANLARI	13
9.8	YAPIYA AİT BİLGİLER.....	13
9.9	ARSAYA AİT BİLGİLER	14
10	MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR.....	14
11	ANA GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ	14
12	BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ.....	15
13	GENEL VE SEKTÖREL VERİLER	15
13.1	TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER.....	15
13.2	SEKTÖREL VERİLER.....	19
13.3	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	20
14	GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	23
14.1	ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ	23
14.2	GAYRİMENKULÜN KONUMU	23
14.3	ÇEVRESEL ÖZELLİKLER.....	23
15	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	24
15.1	BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ.....	24
15.2	EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	24
15.3	GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER.....	24
16	DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	25
16.1	EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI).....	25
16.2	MALİYET YÖNTEMİ.....	25
16.3	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	26
16.4	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	26
16.4.1	TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ	26
16.4.2	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI.....	27
16.4.3	ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ	27
16.4.4	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	27
17	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	29
18	EKSPERİN KANAATİ	29
19	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI	30
19.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	30
19.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	32

1 DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sermaye : 2.000.000-TL

Ticaret sicil : 372903

Telefon : 0 312 442 9 444

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

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

SPK Lisans Tarihi :23.09.2014

BDDK Lisans Tarihi :29.06.2014

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

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Ünvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Finanskent Mahallesi, Finans Caddesi, A Blok, No: 44/A Ümraniye/İstanbul
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, Kızılay Mahallesi, “KARGİR APARTMAN” niteliğindeki 1162 ada 36 parselde yer alan taşınmazın piyasa kira değerinin TL cinsinden değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır.

1.4 RAPORUN KAPSAMI

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

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

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından 23.12.2020-2020/ZGYO/17 , 07.04.2021-2020/ZGYO/17/REV1 ve 28.12.2022-2022/ZGYO/13 nolu rapor hazırlanmıştır.

2 RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası : 29.05.2023 – 2023/ZGYO/2

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 26.05.2023 tarihinde tamamlanmıştır.

Dayanak Sözleşmesinin

Tarihi ve Numarası

: 11.05.2023

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 değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

3 DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.

- Taraflar gayrimenkul ile ilgili olarak her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlar ile peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alın-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inancımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden hesaplanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

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

Taşınmaz ID	484311		
İl	Ankara	Pafta	-
İlçe	Çankaya	Ada	1162
Mahalle/Köy	Kızılay	Parsel	36
Bucak	-	Mevkii	-
Yüzölçümü	403,00	Ana Taşınmazın Niteliği	KARGİR APARTMAN
Blok No	-	Kat No	-
Bağımsız Bölüm No	-	Niteliği	-
Cilt	1	Sayfa	13
Malik	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)	Arsa Payı	-
☐ KAT MÜLKİYETİ	☐ KAT İRTİFAKI	☐ DEVRE MÜLK	☒ DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

4.2 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ

Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kızılay Mah., Atatürk Bulvarı , No:62 (1162 Ada 36 Parsel)

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

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1.000		
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Çankaya Belediyesi	İMAR PLANI ONAY TARİHİ	14-02-1958/110
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 14-02-1958 tasdik tarihli Uygulama İmar planı kapsamında "Merkezi İş Alanı" lejantında 10 Kat yapılaşma koşullarına sahiptir. ** Çankaya Belediyesi Planlama Biriminden alınan bilgiye göre konu		

	taşınmaz 1162 ada 12 parsel iken gerçekleşen parselasyon çalışması sonucunda 1162 ada 36 parsel olarak güncellenmiştir. Taşınmazın evrakları 1162 ada 12 parsel üzerinden tescillenmiştir.
--	--

5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

ONAYLI PROJE TARİH VE NO	BİLA
RUHSAT TARİH VE NO	28.09.1983 Tarih ve 634 Nolu
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO	03.04.1986 Tarih ve 295 Nolu Yapı Kullanma İzin Belgesi
GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Ana gayrimenkul inşaat alanı olarak uygun olup kullanım olarak projesine kısmen uyumsuz olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın onaylı mimari projesine uygun olmakla birlikte taşınmazın 2.bodrum+1.bodrum+ alt zemin + üst zemin katları 1162 ada 7 parsel nolu parselde yer alan T.C. Ziraat Bankası Yenişehir Girişimci Şubesi ile birlikte kullanıldığı, arada kalan taşıyıcı olmayan ayırıcı duvarların kaldırıldığı ve birlikte kullanıldıkları tespit edilmiştir. Söz konusu aykırılık basit tadilat ile giderilebilir 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 olduğundan ilgili kanun hükümlerine tabi değildir.
GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	05.12.2020 tarih, M2906BBF04E76 belge numaralı enerji kimlik belgesi mevcuttur. Belge E sınıfıdır.
EĞER BELİRLİ 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 kullanılmış olup değerlemede bölge analizi dikkate alınarak proje geliştirme tablosu oluşturulmuştur. Yapılan değerlendirme yöntemi eklerde sunulmuştur.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ	Taşınmazın devrini engelleyici herhangi bir durum bulunmamaktadır.

**DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE
ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ
BİR TAKYİDAT BULUNMASI
DURUMLARI HARİÇ,
DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR
SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI
HAKKINDA BİLGİ**

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

Çankaya Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir olumsuz evrak-tutanak-karar bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

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

6.1 MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

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

☐ Hayır:

6.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☐ Evet:

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

6.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☐ Evet:

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

6.4 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☐ Evet:

☒ Hayır: Hukuki durumda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

6.5 YASAL KISITLAMALAR

İPOTEK

☐ Evet:

☒ Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir ipotek kaydı

	bulunmamaktadır.
HACİZ	☐ Evet: ☒ Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir haciz kaydı bulunmamaktadır.
DİĞER ŞERHLER	☐ Evet: ☒ Hayır: İrtifak H:İŞ BU ADA, PARSEL LEHİNE AYNI ADA 7.PARSEL ALEYHİNE KROKİDE BELİRLENEN YERDE HER İKİ PARSELİNDE İSTİFADESİ İÇİN 216,35 M2 LİK YERDE ISI SANTRALI VE KALORİFER KAZAN DAİRESİ OLARAK İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLMİŞTİR 16-07-1979/6641
BEYANLAR	☐ Evet: ☒ Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir beyan kaydı bulunmamaktadır.
AÇIKLAMA	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminde 09.05.2023 tarih, 09:13 itibarı ile edinilen tapu kayıtlarına göre konu mülkler üzerinde herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

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 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.

Taşınmazların tapu kayıtlarında “İŞ BU ADA, PARSEL LEHİNE AYNI ADA 7.PARSEL ALEYHİNE KROKİDE BELİRLENEN YERDE HER İKİ PARSELİNDE İSTİFADESİ İÇİN 216,35 M2 LİK YERDE ISI SANTRALI VE KALORİFER KAZAN DAİRESİ OLARAK İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLMİŞTİR” şeklinde kayıt bulunmakta olup bu kaydın taşınmazın portföye dahil edilmesine ve devrine olumsuz bir etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 09.10.2020 tarihli ve 31269 sayılı ve 02.01.2019 tarihli ve 30643 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.a ve 22.b maddesi uyarınca;

22.a) (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.

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.

Taşınmazın niteliği “Kargir Apartman” olup taşınmaza ait yapı kullanma izin belgesi mevcuttur. Anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması sebebiyle portföye “Ticari Bina” olarak alınmasında bir sakınca bulunmadığı tespit edilmiştir.

7.3 SONUÇ GÖRÜŞ

Değerleme tarihi itibarıyla 1162 ada 36 parsel “Kargir Apartman” şeklide tescil edilmiştir. Yapının 2. bodrum, 1. bodrum, zemin alt, zemin üst, 1., 2., 3., 4., 9. ve çekme katları Ziraat Bankası, 5. ,6., 7. ve 8. katları Ziraat Katılım Bankası kullanımındadır.

Değerleme konusu Taşınmazın resmi kurum ve mahal incelemeleri dikkate alınarak tapu kayıtlarında kısıtlayıcı herhangi bir kayıt bulunmaması, yapı kullanma izin belgesinin mevcut olması değerlendirilmiş “Bina” olarak portföye alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER

Değerleme konusu gayrimenkul hazırlanmış sözleşme bulunmamaktadır.

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

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

9.2 MEVCUT TESİSATLAR

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

9.3 ISITMA SİSTEMLERİ

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

9.4 YAPI NİZAMI

☐ Bitişik	☐ Ayrık	☐ İkiiz	☒ 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-B	39	13 Kat	1	4. Derece

9.9 ARSAYA AİT BİLGİLER

Manzarası	Cephe genişliği	Köşe parseli	Topografya
Değerleme konusu taşınmaz Çankaya ilçesinin merkezi konumundaki Atatürk Bulvarına cepheli olup manzara kabiliyeti bulunmamaktadır.	Değerleme konusu Taşınmazın konumlu olduğu 1162 Ada 36 Parsel dikdörtgen formda olup doğu yönden Atatürk Bulvarına 12 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, 1162 ada 36 parsel üzerinde 2 Bodrum, Zemin Alt, Zemin, 9 Normal kat + çekme kat + asansör makina kattan ibaret betonarme binadır. Yapının 2. bodrum, 1. bodrum, zemin alt, zemin üst, 1., 2., 3., 4., 9. ve çekme katları Ziraat Bankası, 5. ,6., 7. ve 8. katları Ziraat Katılım Bankası kullanımındadır.

Değerleme konusu taşınmazın onaylı mimari projesine uygun olmakla birlikte taşınmazın 2.bodrum+1.bodrum+ alt zemin + üst zemin katları 1162 ada 7 parsel nolu parselde yer alan T.C. Ziraat Bankası Yenişehir Girişimci Şubesi ile birlikte kullanıldığı, arada kalan taşıyıcı olmayan ayırıcı duvarların kaldırıldığı ve birlikte kullanıldıkları tespit edilmiştir.

11 ANA GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz 403,00m² yüzölçümüne sahip dikdörtgene benzer geometrik şekle sahiptir. Parselin bulunduğu bölge eğimsiz topografik yapıya sahiptir. Parsel doğu 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 2Bodrum+zemin alt+zemin+9kat+çekme kat + asansör makina kattan oluşan betonarme bina yer almaktadır. Yapı projesine göre; 2.bodrum katında (390m²): arşiv, depo, ana tablo, temizlik aletleri; 1.bodrum katında (390m²): yemek salonu, özel salon, bulaşıkhanesi, wc; zemin alt katında (390m²): bekleme, muavin, servis, bekçi, teşhir; üst zemin katında (310m²): şube alanı; 1.kat (168m²): şube alanı; 2.kat (168m²): muhasebe, 3.kat (168m²) : toplantı, bekleme, sekreteryası, müdür odası; 4.kat(168m²): arşiv, personel odası, hukuk birimi, 5.kat(168m²): arşiv, müfettiş, kontrol servisi, 6.kat(168m²): santral, operatris, sekreteryası, haberleşme servisi, 7.kat(168m²):konferans salonu, 8.kat(168m²): boş alan, 9.kat(168m²): boş alan, çekme kat (120m² kapalı 60m² teras) : misafir bekleme salonu asansör makina katında (20m²): makine dairesi hacimlerinden oluşmakta olup brüt 3132m² alana sahiptir.

Taşınmaz dahilinde şube katlarının zeminleri seramik kaplama olup duvarlar plastik boya kaplıdır. Islak hacimlerin zemini ve duvarları seramik doğramadır. Mutfak mahallinde mermerit tezgah ve ahşap mutfak dolapları yer almaktadır. 1,2,3,4,5,6,7,8,9 ve çekme katlar mahallinde zeminler halıfleks kaplı olup duvarlar plastik boyalıdır. İç kapılar panel kapı olup pencereler PVC doğramadır. Taşınmazın ısıtma sistemi doğalgaz yakıtlı merkezi sistem ile sağlanmaktadır. Taşınmazın girişi zemin alt kat konumundan Atatürk Bulvarı üzerinden ön cepheden (doğu) sağlanmaktadır.

12 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz bağımsız bölüm niteliği taşımamaktadır.

13 GENEL VE SEKTÖREL VERİLER

13.1 TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER

1.Genel Değerlendirme Tüketici yıllık enflasyonu 2023 yılı ilk çeyreğinde 13,8 puan gerileyerek yüzde 50,5 olmuş, nisan ayında da yüzde 43,7'ye düşerek yavaşlama eğilimini sürdürmüştür. Mevcut Rapor döneminde ücret, talep, yönetilen/yönlendirilen kalemlerdeki fiyat güncellemeleri ile arz sorunlarından etkilenen belirli işlenmemiş gıda ürünleri fiyat artışlarını etkileyen unsurlardan olmuştur. Buna ek olarak bazı mal ve hizmetlerde 6 Şubat Kahramanmaraş merkezli depremlerin yol açtığı arz-talep uyumsuzluklarının etkileri gözlenmiştir. Diğer taraftan, bu dönemde, emtia fiyatlarındaki ılımlı seyir sürmüş, uluslararası doğal gaz fiyatlarındaki gerileme belirginleşmiştir. Küresel taşımacılık maliyetlerindeki düşüş devam etmiş ve arz kısıtı göstergeleri tarihsel ortalamalarının altına gerilemiştir. Döviz kurunda süregelen istikrarlı seyir de korunmuştur. Söz konusu görünümle uyumlu olarak, ocak ayındaki yüksek aylık enflasyonun ardından fiyat artışları yavaşlamıştır. B ve C göstergelerinin mevsimsellikten arındırılmış aylık artışları ocak ayında yükseldikten sonra izleyen dönemde yavaşlayarak, Ekim 2021'den bu yana kaydedilen en düşük seviyelere gerilemiştir. Enflasyonun 2023 yılı sonunda yüzde 22,3 olarak gerçekleşeceği, 2024 yıl sonunda yüzde 8,8 ve 2025 yıl sonunda ise yüzde 5,0 seviyesine gerileyerek azalış eğilimini sürdüreceği tahmin edilmektedir. Tahminlere baz teşkil eden temel varsayımlarla ilgili olarak emtia fiyatlarındaki aşağı yönlü seyir dikkate alınmıştır. Buna ek olarak, küresel toparlanmanın beklenenden daha dengeli gerçekleşmesi nedeniyle arz ve tedarik koşulları ile ithalat fiyatlarının bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre daha hızlı normalleşeceği varsayılmıştır. Emtia fiyatlarındaki gerilemenin, turizm gelirlerinin ve yılın ikinci yarısında daha güçlü olması beklenen dış talep koşullarının cari açığı olumlu etkileyeceği bir görünüm esas alınmıştır. Cari açıktaki olumlu seyre ek olarak, Liralaşma Stratejisinin hedefli kredi, likidite ve çeşitlendirilmiş rezerv yönetimi ile liralaşma hedefleri unsurlarıyla etkin şekilde kullanılarak Türk lirasındaki istikrarın korunacağı öngörülmektedir. Bu çerçevede, enflasyon oranındaki gerilemeye hızla adapte olan beklentilerin de enflasyondaki düşüşü destekleyeceği tahmin edilmiştir. Enflasyon tahminleri oluşturulurken tahminlerin ara hedef olma niteliği dikkate alınmış, para politikası ve fiyatlama davranışlarını ilgilendiren tüm yapısal konularda politika araçlarının enflasyonda öngörülen düşüş ile uyumlu şekilde kullanılacağı bir görünüm esas alınmıştır. Hedefli kredi politikasının güçlendirilmiş bir şekilde uygulanması sonucu kredilerin büyüme hızı, kompozisyonu, kullanım alanları ve finansal koşulların enflasyonda

öngörülen düşüş süreciyle uyumlu oluşturulacağı bir parasal görünüm tahminlere temel oluşturmuştur. Ayrıca, bu sürecin güçlenmesini sağlayacak bütüncül ekonomi politikalarının etkin uygulandığı bir çerçeve öngörülmüştür. Fiyat şeffaflığı ve fiyat rekabetinin artırıldığı, gıda piyasalarında fiyat istikrarını tesis edecek önlemlerin önceliklendirildiği, kiralardaki artış oranlarının gerileyeceği, kamu mali dengesinin enflasyondaki düşüşle uyumlu bir alanda korunacağı, yönetilen ve yönlendirilen fiyatlarda özellikle enerji kaynaklı desteklerin fiyatlara yansıtacağı, enflasyonu etkileyen diğer önemli unsurlar olarak varsayılmıştır. İktisadi faaliyet 2022 yılının son çeyreğinde yurt içi talebin desteğiyle çeyreklik bazda toparlanma kaydetmiştir. Son çeyrekte GSYİH yıllık bazda yüzde 3,5 oranında artış kaydetmiş, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerle ise bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 0,9 oranında artmıştır. Bu dönemde yıllık büyümeye en yüksek katkı yurt içi talepten gelirken zayıf seyreden dış talebin etkileri sanayi sektörünün büyümeye katkısına yansımıştır. 2022 yılı genelinde büyüme yüzde 5,6 olurken net ihracat ve yatırımların milli gelir içindeki payı yıl genelinde tarihsel ortalamaların üzerindeki seyrini sürdürmüştür. İlk çeyreğe ilişkin göstergeler deprem kaynaklı etkilere rağmen bir önceki Enflasyon Raporu dönemine göre daha ılımlı dış talep ile canlı seyrini sürdüren iç talebin yurt içinde iktisadi faaliyeti desteklediğine işaret etmektedir. İktisadi faaliyet asrın felaketi öncesi güçlü görünümüne sahipken şubat ayına ilişkin üretim ve tüketim göstergeleri depremin kaçınılmaz etkilerini yansıtmıştır. Sanayi üretim endeksi ocak ayındaki artıştan sonra şubat ayında daralmış; ancak çeyreklik bazda nispeten yatay bir görünüm sergilemiştir. Perakende satış hacim endeksi ise ocak ayındaki güçlü artışı takiben şubat ayında aylık bazda gerilemesine rağmen çeyreklik bazda kuvvetli yükselişini sürdürmüştür. Anket verileri ve diğer yüksek frekanslı göstergeler şubat ayında afet kaynaklı etkilerle gerileyen üretim ve tüketimin mart ve nisan aylarında güçlü toparlanma eğilimi sergilediğine ve bu gelişmede iç talebin dış talebe kıyasla daha etkili olduğuna işaret etmektedir. İşgücü piyasasına ilişkin öncü göstergeler ise ülke genelinde istihdamdaki artış eğiliminin afet sonrasında sınırlı ivme kaybetmekle birlikte takip eden haftalarda toparlanma kaydettiğini göstermektedir.

Hizmetler dengesinin güçlenen desteği ve enerji ithalatındaki gerilemeye karşın, altın ve tüketim malları ithalatındaki artış ile cari işlemler açığı yükselişini sürdürmüştür. Bir önceki Enflasyon Rapor dönemine kıyasla daha ılımlı dış talebin desteğiyle ihracattaki ivme kaybı yılın ilk çeyreğinde yerini toparlanmaya bırakmıştır. Şubat ayında yaşanan afet ihracatı sınırlı etkilemiş, mart ayında ihracattaki kayıpların büyük oranda telafi edilerek afet öncesi ihracat seviyesine yaklaşıldığı izlenmiştir. Toplam ithalat ise yılın ilk çeyreğinde gerileyen enerji ithalatına rağmen altın ithalatındaki ivmelenme ve özellikle tüketim malları ithalatındaki artışla birlikte önceki çeyreğe kıyasla yükselmiştir. Enerji fiyatlarının olumlu etkisi enerji ithalatına yansımaya başlarken altın ve enerji dışındaki ara malı ithalatı önceki yılın ilk çeyreğine kıyasla gerilemiştir. Yıl geneline yayılan turizm faaliyetlerinin ve taşımacılık gelirlerinin ulaştığı yüksek seviyeler sayesinde hizmetler dengesinin cari işlemler dengesine katkısı güçlenerek devam etmiştir. Küresel finansal sisteme ve gelişmiş ülkelerin bankacılık sektörüne ilişkin kaygılara karşın finansal istikrarı korumaya yönelik atılan destekleyici adımlar risk iştahını sınırlı oranda artırmıştır. Risk iştahındaki toparlanmaya rağmen gelişmekte olan ülkelerde risk primi göstergeleri belirgin miktarda yükselirken Türkiye'nin daha sınırlı etkilendiği gözlenmiştir. 2022 yılının ikinci yarısından itibaren tüm vadelerde

belirgin oranlarda gerileyen Devlet İç Borçlanma Senedi (DİBS) getirileri depremlerden sonra bir miktar artış kaydetse de düşük seviyelerini korumuştur. Yılın ilk çeyreğinde kredilerdeki artış bireysel krediler öncülüğünde hızlanmıştır. 2022 yılının ikinci çeyreğinde ani bir ivmelenme gösteren ticari kredi büyümesi alınan makroihtiyati tedbirlerin etkisiyle üçüncü çeyrekte hız kesmiş, yılın son çeyreğinde ise ılımlı bir seyir izlemiştir. Mevcut Rapor döneminde ise yabancı para kredilerdeki düşüş eğilimi sürerken TL ticari kredilerdeki büyüme güçlenerek devam etmiştir. İhtiyaç kredisi ve bireysel kredi kartları öncülüğünde bireysel kredilerdeki güçlü artış eğilimi sürmüştür. Parasal aktarım mekanizmasının etkinliğini desteklemek amacıyla atılan adımların sonucunda belirgin biçimde politika faizine yakınsayan ticari kredi faizleri ılımlı seyrini sürdürmüştür. Öte yandan, Liralaşma Stratejisi kapsamında kredilerin potansiyel büyüme ve cari dengeyi desteklemesi amacıyla atılan hedefli kredi politika adımları sonucunda, 2022 yılında önemli ölçüde artan yatırım ve ihracat kredileri ile KOBİ kredilerinin toplam TL ticari krediler içindeki payı yüksek seviyelerini korumuştur.

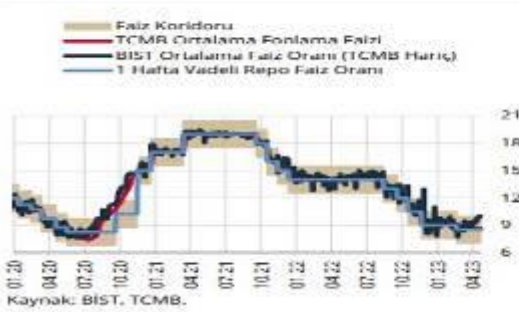
Para Politikası Kararları

Sanayi üretiminde yakalanan ivmenin ve istihdamdaki artış trendinin sürdürülmesi açısından finansal koşulların destekleyici olmasının deprem sonrasında daha da önemli hale geldiğini değerlendiren TCMB, politika faizini şubat ayında 50 baz puan indirmiştir. Şubat ayındaki Para Politikası Kurulu (PPK) toplantısında, deprem felaketi sonrasında iktisadi faaliyete ilişkin göstergeler üzerinde bir belirsizlik olduğu değerlendirilmiş, depremin doğrudan etkilerinin yanında, yeniden inşa faaliyetleri ve uygulanan destekleyici politikalar kanalıyla dolaylı etkilerinin zaman içinde değişen çeşitli sektörel ve bölgesel yansımalarının olacağı ve depremin üretim, tüketim, istihdam ve beklentiler üzerindeki etkilerinin kapsamlı bir şekilde değerlendirilmekte olduğu belirtilmiştir. Bu çerçevede, TCMB şubat ayında politika faizinin 50 baz puan düşürülmesine karar vermiştir. Mart ve Nisan aylarında para politikası duruşunun fiyat istikrarı ve finansal istikrarı koruyarak deprem sonrası gerekli toparlanmayı desteklemek için yeterli olduğunu değerlendiren TCMB, politika faizini sabit tutmuştur. TCMB, 6 Şubat'ta yaşanan deprem felaketinin reel kesim ve finansal piyasalar üzerindeki etkilerinin en aza indirilmesine yönelik politika önlemlerini hayata geçirmiştir. Bu kapsamda, TCMB deprem bölgesindeki firmaların reeskont kredileri ile Yatırım Taahhütlü Avans Kredisi (YTAK) geri ödemelerinin vadelerinin uzatılmasına yönelik kararlar almıştır. Bu çerçevede, deprem bölgesindeki illerde faaliyet gösteren firmaların 6 Şubat 2023 (dahil) ila 30 Nisan 2023 (dahil) tarihleri arasındaki ihracat ve döviz kazandırıcı hizmetler reeskont kredileri ile yatırım taahhütlü avans kredileri geri ödemelerine 180 güne kadar faizsiz olarak vade uzatımı imkânı tanınmasına ve 6 Şubat 2023 (dahil) tarihi öncesinde kullanılmış olan ihracat ve döviz kazandırıcı hizmetler reeskont kredilerine 6 ay ilave ihracat ve döviz kazandırıcı hizmet taahhüdü kapatma süresi verilmesine karar vermiştir. Buna ilaveten, TCMB deprem bölgesinde yerleşik kişilere kullanılacak kredilerin (temdit veya refinansmana konu olanlar dahil) ve deprem bölgesinde yerleşik olmamakla birlikte i) deprem bölgesinde yerleşik kişilerle ticari ilişkisi olup deprem nedeniyle zarar gördüklerini belgeleyen kişilere, ii) depremden etkilenenlerin barınma ihtiyaçlarının karşılanmasına veya deprem bölgesinde altyapı ve üstyapının yeniden imarına yönelik faaliyetlerde bulunacağını

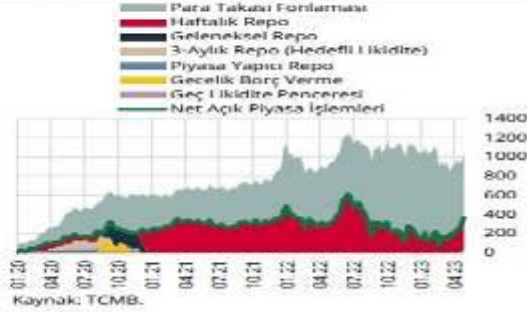
belgeleyen kişilere bu zarar/faaliyetlerle orantılı olmak üzere kullanılacak kredilerin 31 Ağustos 2023 tarihine kadar, finansman şirketleri için zorunlu karşılık tesisi uygulamasından muaf tutulmasına, bankalar için kredi türüne ve kredi büyüme oranına göre menkul kıymet tesisi uygulamasından muaf tutulmasına ve harcama mukabili belge uygulamasına konu olmamasına (ihracat ve yatırım kredi türleri hariç) karar vermiştir. Nisan ayında, uluslararası kalkınma ve yatırım bankalarının sağlayacakları acil destek fonlarının veya bu amaçla yurt dışından sağlanacak fonların deprem bölgesinde etkin bir şekilde kullanılması amacıyla; Türk Lirası Karşılığı Swap Piyasası'nda kotasyon yöntemiyle ve 1 hafta vadeli olarak gerçekleştirilen işlemlerin, fonların kullanılmasına aracılık edecek bankalarla, daha uzun vadelerde de gerçekleştirilebilmesine karar verilmiştir. TCMB, fiyat istikrarının sürdürülebilir bir çerçevede yeniden şekillenmesi amacıyla, tüm politika araçlarında Türk lirasını önceliklendiren bütünsel politika çerçevesini güçlendirmeye devam etmiştir. TCMB'nin bütünsel politika çerçevesinin politika faizini tamamlayan ana unsurları, liralasma adımları ile Türk lirasının finansal sistemdeki ağırlığının artırılması, çeşitlendirilmiş rezerv yönetimi ile hedefli kredi ve likidite uygulamaları olmuştur. TCMB, liralasma sürecinin etkinliğini artırıcı adımlar atmaya devam etmiştir. Ocak ayında, TCMB Liralasma Stratejisi kapsamında ticari hayatta liralashmanın desteklenmesi amacıyla firmaların yurt dışı kaynaklı dövizlerinin Türk lirasına dönüşümüne destek sağlamasına yönelik adımlar atmıştır. Bu kapsamda, firmaların yurt dışı kaynaklı dövizlerinin TCMB'ye satışını teşvik edecek dönüşüm desteği uygulaması getirilmiştir. TCMB taraflı dönüşüm hesapları için uygulanan faiz sınırı sonlandırılmış, bankalarca açılan söz konusu hesaplara uygulanacak faizin, TCMB tarafından belirlenen bir hafta vadeli repo ihale faiz oranının altında olmamak koşuluyla bankalar tarafından belirlenebileceğine karar verilmiştir. Nisan ayında Türk lirası mevduat/katılım fonunun toplam mevduat/katılım fonu içindeki payı yüzde 60 hedefinin altında kalan bankalar için ilave yükümlülükler getirilmiş, yüzde 70 ve üzerine çıkan bankalara krediler için menkul kıymet düzenlemesi kapsamında teşvikler sağlanmıştır. Liralashmanın TL bakiyesindeki artış dışında, bankaların YP mevduat/katılım fonu bakiyesindeki azalış ile gerçekleşmesini teminen YP dönüşüm oranlarına bağlı menkul kıymet tesisi uygulaması yeniden hayata geçirilmiştir. TL fonlaması karşılığında teminata kabul edilen kıymetlerde TL cinsi varlıkları öncelikleyen adımlar atılmaya devam edilmiş, parasal aktarım mekanizmasının etkinliğini desteklemek amacıyla menkul kıymet tesisi uygulamasının çerçevesi güçlendirilmiştir. TCMB tarafından sağlanan TL fonlaması karşılığında teminata kabul edilen kıymetlerde TL cinsi varlıkların payının artırılması amacıyla 10 Nisan 2023 tarihi itibarıyla endeksli kıymetler ile döviz ve altın cinsinden teminata konu varlıkların iskonto oranları yüzde 70'ten yüzde 80'e yükseltilmiştir. Öte yandan, parasal aktarım mekanizmasının etkinliğini desteklemek amacıyla mart ayında ticari kredilerdeki politika-kredi faizi makasına ilişkin uygulama çerçevesi ihtiyaç kredilerini içine alacak şekilde genişletilmiştir. Faiz/kar payı oranı TCMB tarafından ilan edilen bileşik referans oranının ihtiyaç kredilerinde 2 katından yüksek, ticari kredilerde ise 1,8 katından yüksek olması durumunda uygulanan yüzde 90 oranındaki menkul kıymet tutma zorunluluğu nisan ayında yüzde 150'ye yükseltilmiştir. TCMB fonlaması Açık Piyasa İşlemleri (APİ) ve para takası işlemleri kanalıyla yapılmış, gecelik faizler TCMB politika faizi civarında oluşmuştur. TCMB'nin öngörülebilir likidite politikasına bağlı olarak Borsa İstanbul (BIST) gecelik repo faizleri politika faizi etrafında dalgalanmaya devam etmiştir (Grafik 1.1.1). 19 Ocak 2023 tarihi itibarıyla 900,2 milyar TL olan para takası işlemleri tutarı,

27 Nisan 2023 tarihi itibarıyla 690,8 milyar TL seviyesine gerilemiştir. Aynı dönemde, net API fonlaması ise artarak 345,7 milyar TL seviyesine yükselmiştir (Grafik 1.1.2).

Grafik 1.1.1: TCMB Faizleri ve Kısa Vadeli Faizler (%)



Grafik 1.1.2: TCMB API ve Para Takası İşlemleri (1 Haftalık Hareketli Ortalama, Milyar TL)



13.2 SEKTÖREL VERİLER

2022 yılı hem pandemi etkilerinin atlatılmaya çalışıldığı hem de küresel ekonominin büyüme odaklı bir yaklaşım sergilediği dönem olarak dikkat çekmiştir. Yılın ilk yarısı itibarıyla global kaynak maliyetlerinin ucuzluğu sürmüş olup, parasal genişleme göreceli olarak etkilerini korumuştur. Ancak artan enflasyon eğilimleri pek çok ülke ekonomisini zorlamaya başlayınca daha sıkı para ve maliye politikaları uygulanmaya 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 para otoriteleri enflasyonun yaratacağı olumsuzluklara karşı büyüme ve istihdam kaybını göze alır para politikalarını uygulamaya koymuşlardır. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığını da gündeme getirmiştir. 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 oluşturmaya devam etmektedir. Yılın son çeyreğinde Fed'in aldığı önlemler ABD enflasyonunu geri çekmeye başlamış, istihdam ve büyüme kaybı ise beklenin altında gerçekleşmiştir. Buna rağmen başta Fed olmak üzere ECB ve BoE gibi merkez bankaları para politikalarını sıkı tutmaya devam edeceklerine dair mesajları piyasa ile paylaşmışlardır. Küresel ekonomide diğer bir risk unsuru da Ukrayna-Rusya savaşının devam etmesi ve sürecin giderek diğer ülkeleri de içine alan bir soğuk savaşı niteliği kazanmasıdır. Bunun sonucu olarak başta enerji olmak üzere pek çok emtia fiyatı üzerinde dalgalanmalar artmaya başlamıştır. Diğer yandan küresel iklim değişiklikleri ve aratan kuraklık tarımdan, yapı teknolojilerine, tüketim kalıplarına kadar pek çok unsuru etkilemektedir. Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. 2022 yılı ikinci yarısından itibaren gelişmiş ülke merkez bankaları politikaları ve yukarıda belirtilen risk unsurlarının artması ile küresel büyüme oranlarında ivme kaybı yaşanmaya başlamış, özellikle son çeyrekte iyiden iyiye hissedilmiştir. Büyümenin sağlıklı ve sürdürülebilir olması gün geçtikçe zor bir hal almaktadır. 2023 yılında global büyüme oranlarının 2022 yılından daha düşük olacağı öngörülmektedir. OECD tarafından yayınlanan (Kasım-2023 Dünya Ekonomik Görünüm- 'Krizle Yüzleşmek') raporunda Türkiye'nin 2022

yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 5,4'ten yüzde 5,3'e revize edilirken, 2023 yılı büyüme tahmini yüzde 3 olarak sabit tutulmuştur. Türkiye ekonomisinin 2024 yılında ise yüzde 3,4 büyüme kaydetmesinin beklendiği bildirilmiştir. Raporda Türkiye ekonomisine ilişkin olarak, "Maliye politikası, enerji tüketicilerine yönelik destek tedbirleri ve devletin iddialı sosyal konut projeleri ile projeksiyon dönemi boyunca destekleyici olmaya devam edecektir" ifadesine yer verilmiştir. Büyüme ile ilgili yapılan öngörülerde gerek enflasyon gerekse küresel risk unsurlarının ne yöne hareket edebileceği ile ilgili beklentiler ve uygulanan ekonomi politikalarındaki değişiklikler etkili olmuş görülmektedir. Ülkemizde 2022 yılı boyunca fiyatlar genel seviyesindeki artış devam etmiş olup yılı baz etkisi ve alınan makro ihtiyati önlemlerinde etkisi ile yüze 64,2 düzeyinde tamamlamıştır. Enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Büyümenin canlı olması bir avantaj olsa da fiyat istikrarının tam olarak sağlanamaması da tüm sektörleri olumsuz yönde etkilemektedir. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olması fiyatlar genel seviyesindeki istikrara bağlı görünmektedir.

13.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ



Ankara, Türkiye'nin başkenti ve en kalabalık ikinci ildir. Nüfusu 2021 itibarıyla 5.747.325 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 215'tir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ildir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir.

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

1.355 kilometre uzunluğu ile, tamamı Türkiye toprakları üzerinde yer alan en büyük nehir olan Kızılırmak ilin doğusunu, 824 kilometre ile Türkiye'deki en büyük nehirlerden olan Sakarya Nehri ise, ilin batısını sulamaktadır. Sakarya Nehri'nin kollarından Ankara Çayı, il

merkezinden geçer. İlin güneyinde ise 1300 km² ile ülkenin en büyük ikinci gölü, %32,4 tuz oranıyla da dünyanın en tuzlu ikinci gölü olan Tuz Gölü vardır. Ayrıca Tuz Gölü'nün de içinde bulunduğu havza, Türkiye'nin en büyük kapalı havzasıdır.

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

Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından (13 Ekim 1923) şehir hızla gelişmiş ve Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı 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 eğitimli nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

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

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

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

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

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

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

TÜİK ADNKS 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, Kızılay Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No:62. Taşınmaza ulaşım için bölgenin ana arterlerinden Atatürk Bulvarı üzerinden güney istikametine ilerlerken sağ tarafta bulunan parsel konumudur.

Değerleme konusu Taşınmazın konumlu olduğu bölge ticari hayatın ve yaya yoğunluğunun olduğu, önemli kamu binaları, konumlu olduğu şehrin merkezi lokasyonlarındandır. Yakın çevresinde Kızılay AVM, Güvenpark, Çankaya Belediyesi ve kamu kurumları alanları bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz ilçenin yüksek ticari potansiyeline sahip Atatürk Bulvarına 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
			X
Binadaki/sitedeki doluluk oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75
			X

15 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

15.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ

Değerleme konusu Taşınmazın cephe aldığı Atatürk Bulvarı ilçenin merkezi konumunda olup yaya ve araç 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 6-10 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 zemin kat kullanımının dışında üst katların (1,2,3,4,5,6,7,8,9 ve çekme kat) ofis tipinde kullanımda olması, mevcut yapı oturma alanının kazanılan imar hakkı ile aynı kat seviyesinde olması sebebiyle 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	- Eski yapıda yer alması - Yapının Deprem yönetmeliği öncesindeki dönemde inşa edilmiş olması

16 DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

16.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)

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

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

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

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

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

-Seçilen karşılaştırılabilir 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 gelirin bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir.

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

16.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

16.4.1 TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ

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

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Satılık Dükkan)													
Sıra	Dükkan Alanı	Satış Birim Değeri	Satış Değeri	Konum Şerefiyesi	Reklam Kab. ve Ticari Ak. Şerefiyesi	Kullanım Alanı Şerefiyesi	Yapı Ömrü Şerefiyesi	Pazarlık Payı	Düzeltilmiş Satış Birim Değeri	Kapitalizasyon Oranı	Toplam Kira Değeri	Birim Kira Değeri	Düzeltilmiş Kira Birim Değeri
Emsal 1	350	177.142,86 ₺	62.000.000,00 ₺	0%	0%	0%	0%	10%	159.428,57 ₺	0,04	206.666,67 ₺	590,48 ₺	531,43 ₺
Emsal 2	250	194.000,00 ₺	48.500.000,00 ₺	0%	0%	0%	0%	10%	174.600,00 ₺	0,04	161.666,67 ₺	646,67 ₺	582,00 ₺
Emsal 3	350	194.285,71 ₺	68.000.000,00 ₺	0%	0%	0%	0%	10%	174.857,14 ₺	0,04	226.666,67 ₺	647,62 ₺	582,86 ₺
DÜZELTİLMİŞ ORT. M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ									169.628,57 ₺		DÜZELTİLMİŞ ORT.M2 BİRİM KİRA DEĞERİ		565,43 ₺

Değerlemeye konu taşınmazın 2B+1B+ZALT+Z katları banka şubesi olarak kullanılmakta olup diğer katları ofis kullanımındadır. Taşınmazların kira tespiti yapılırken kat bazında analiz edilmiştir. Emsal çalışmaları dükkan ve ofis kullanımlarına yönelik ikiye ayrılmıştır. Dükkan kullanımı için satışa ve kiralamaya konu durumda olan emsaller değerlendirilmiş zemin kat m² birim değerinin ~565 TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.

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	180	18.055,56 ₺	3.250.000,00 ₺	5%	10%	0%	0%	10%	13.893,75 ₺	0,065	17.604,17 ₺	97,80 ₺	75,26 ₺
Emsal 6	220	18.181,82 ₺	4.000.000,00 ₺	5%	10%	0%	0%	10%	13.990,91 ₺	0,065	21.666,67 ₺	98,48 ₺	75,78 ₺
Emsal 7	120	16.250,00 ₺	1.950.000,00 ₺	5%	10%	0%	0%	10%	12.504,38 ₺	0,065	10.562,50 ₺	88,02 ₺	67,73 ₺
DÜZELTİLMİŞ ORT. M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ									13.463,01 ₺		DÜZELTİLMİŞ ORT.M2 BİRİM KİRA DEĞERİ		72,92 ₺

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	100	67,50 ₺	6.750,00 ₺	0%	0%	0%	0%	5%	64,13 ₺	0,065	1.245.000,00 ₺	12.450,00 ₺	11.827,50
Emsal 9	70	71,43 ₺	5.000,00 ₺	0%	0%	0%	0%	5%	67,86 ₺	0,065	925.000,00 ₺	13.214,29 ₺	12.553,57
Emsal 10	100	80,00 ₺	8.000,00 ₺	0%	0%	0%	0%	5%	76,00 ₺	0,065	1.475.000,00 ₺	14.750,00 ₺	14.012,50
DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM KİRA DEĞERİ									69,33 ₺		DÜZELTİLMİŞ ORT. M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ		12.797,86

Ofis kullanımları için satışa ve kiralamaya konu durumda olan emsaller birlikte değerlendirilmiş ofis kira m² birim değerinin 70 - 75 TL/m² arasında olabileceği hesaplanmıştır.

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

Söz konusu rapor kat bazlı kira değer tespiti amacıyla hazırlanmış olup proje geliştirme çalışması uygulanmamıştır.

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. Söz konusu rapor kat bazlı kira değer tespiti amacıyla hazırlanmış olup proje geliştirme çalışması uygulanmamıştır.

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

Söz konusu rapor kat bazlı kira değer tespiti amacıyla hazırlanmış olup proje geliştirme çalışması uygulanmamıştır.

16.4.4.1 EMSAL ARAŞTIRMASI

Emsal 1:

ANGERA YATIRIM GAYRİMENKUL 0505 689 96 64

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bulvar üzerinde, ticari potansiyeli bakımından benzer konumda, eski binada, 350 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 62.000.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın ideal satış rakamının 56.000.000 TL civarında olabileceği beyan edilmiştir. Taşınmazın güncel kiralık bedelinin 236.000 TL olduğu beyan edilmiştir.

Emsal 2:

MÜLKKAYNAK GAYRİMENKUL 0530 155 29 30

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bulvar üzerinde, ticari potansiyeli bakımından benzer konumda, eski binada, 250 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 48.500.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın ideal satış rakamının 44.000.000 TL civarında olabileceği beyan edilmiştir. Taşınmazın güncel kiralık bedelinin 150.000 TL olduğu beyan edilmiştir.

Emsal 3:

ANGERA YATIRIM GAYRİMENKUL 0552 759 15 77

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bulvar üzerinde, ticari potansiyeli bakımından benzer konumda, eski binada, 350 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 68.000.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın ideal satış rakamının 61.000.000 TL civarında olabileceği beyan edilmiştir. Taşınmazın güncel kiralık bedelinin 210.000 TL olduğu beyan edilmiştir.

Emsal 4:

GOLD GAYRİMENKUL 0552 763 31 33

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bulvar üzerinde, ticari potansiyeli bakımından benzer konumda, eski binada, zemin katta 300 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak aylık 180.000 TL bedelle kiralıktır.

Emsal 5:

EA GAYRİMENKUL 0532 686 78 80

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Atatürk Bulvarı üzerinde, benzer tip binada ara katta, 180 m² alanlı içi yapılı bakımlı durumdaki ofis kullanımlı gayrimenkul pazarlıklı olarak 3.250.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 6:

İPEK EMLAK 0545 920 00 02

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Atatürk Bulvarı üzerinde, benzer tip binada ara katta, 220 m² alanlı içi yapılı bakımlı durumdaki ofis kullanımlı gayrimenkul pazarlıklı olarak 4.000.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 7:

POLAT EMLAK 0532 012 22 06

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Atatürk Bulvarı üzerinde, benzer tip binada ara katta, 120 m² alanlı ofis kullanımlı gayrimenkul pazarlıklı olarak 1.950.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 8:

KIRMIZI BEYAZ GAYRİMENKUL 0536 812 03 19

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Atatürk Bulvarı üzerinde, benzer tip binada ara katta, 100 m² alanlı ofis kullanımlı gayrimenkul pazarlıklı olarak aylık 6.750 TL bedelle kiralıktır.

Emsal 9:

COLDWELL BANKER 0505 355 91 43

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Atatürk Bulvarı üzerinde, benzer tip binada ara katta, 70 m² alanlı ofis kullanımlı gayrimenkul pazarlıklı olarak aylık 5.000 TL bedelle kiralıktır.

Emsal 10:

SAHİBİNDEN 0551 654 26 24

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Atatürk Bulvarı üzerinde, benzer tip binada ara katta, 100 m² alanlı ofis kullanımlı gayrimenkul pazarlıklı olarak aylık 8.000 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 dükkan ve ofisler üzerinden kira takdirinde bulunulmuştur.

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

Bu değerlendirme çalışmasında, rapora konu gayrimenkullere önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi nedeniyle “Pazar Yaklaşımı” kullanılmıştır. Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu yapının özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda kiralamaya konu olan emsal araştırmaları neticesinde değer takdir yapılmıştır.

Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir.

Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

19.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Bu rapor Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kızılay Mahallesi, 1162 ada 36 parsel üzerinde yer alan “Kargir Apartman” niteliğindeki ana gayrimenkulün piyasa kira değerinin tespiti amacıyla;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin Madde-34/1 b fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi ” 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.

Sonuç olarak konu Taşınmazın 26.05.2023 tarihi itibarıyla;

Kat	Kullanım Alanı(m ²)	Kira Birim Fiyatı (TL/m ²)	Aylık Kira	Yıllık Kira
2.BODRUM	390	₺37,67	₺14.700,00	₺176.400,00
1. BODRUM	390	₺56,50	₺22.000,00	₺264.000,00
ZEMİN ALT	390	₺141,25	₺55.100,00	₺661.200,00
ZEMİN	310	₺565,00	₺175.200,00	₺2.102.400,00
1.KAT	168	₺70,00	₺11.800,00	₺141.600,00
2.KAT	168	₺70,00	₺11.800,00	₺141.600,00
3. Kat	168	₺70,00	₺11.800,00	₺141.600,00
4. Kat	168	₺70,00	₺11.800,00	₺141.600,00
5. Kat	168	₺70,00	₺11.800,00	₺141.600,00
6. Kat	168	₺70,00	₺11.800,00	₺141.600,00
7. Kat	168	₺70,00	₺11.800,00	₺141.600,00
8. Kat	168	₺70,00	₺11.800,00	₺141.600,00
9. Kat	168	₺70,00	₺11.800,00	₺141.600,00
ÇEKME KAT	120	₺70,00	₺8.400,00	₺100.800,00
			₺381.600,00	

Kira Değer Rakamla; 381.000,00-TL ve Yazıyla; (Üçyüzseksenbirbin Türk lirası)

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 1/15 oranında, 1.bodrum kat 1/10 oranında, zemin alt kat 1/4 oranında indirgenmiştir.

Bölgede yapılan araştırmalarda elde edilen emsallere göre ofis hacimlerindeki kira değerlerinin 70 – 75 .-TL/m² mertebelerinde olabileceği görülmüş olup değerlendirme çalışmasında ofis hacimlerine 70.-TL/m² birim değer takdir edilmiştir.

19.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Değerleme konusu taşınmazın kat bazlı kira değeri tespit edilirken emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

Sonuç olarak konu Taşınmazın 29.05.2023 tarihi itibarıyla;

Kira Değer Rakamla; 381.000,00-TL ve Yazıyla; (Üçyüzseksenbirbin Türk lirası)
Usd kurundan kira değeri; 19.031 - USD

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin kiralanmasına 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.

26.05.2023 tarihi itibarıyla TCMB efektif Satış Kuru 1 USD :20,02

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