

**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	03.10.2024
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	08.10.2024
DEĞERLEME TARİHİ	23.12.2024
RAPOR TARİHİ VE TAKİP NO	25.12.2024 – 2024/ZGYO/8
RAPORUN KONUSU	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kızılay Mahallesi, 1162 ada 36 parsel üzerinde yer alan “KARGİR APARTMAN” niteliğindeki ana gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespiti amacıyla; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin Madde-34/1 g fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti” hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1’inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
GAYRİMENKULÜN MALİKİ	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkulün detaylı tapu bilgileri raporun “4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri” bölümünde açıklanmaktadır.
İMAR DURUMU	Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın konumlu olduğu 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 25.12.2024 TARİHLİ (KDV HARİÇ) DEĞER	217.500.000,00-TL 6.212.510- 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?.....	11
6.5	YASAL KISITLAMALAR	11
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	13
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 VE DÜNYAYA AİT GENEL VERİLER	15
13.2	SEKTÖREL VERİLER.....	16
13.3	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	17
14	GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	19
14.1	ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ	19
14.2	GAYRİMENKULÜN KONUMU	19
14.3	ÇEVRESEL ÖZELLİKLER.....	20
15	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	20
15.1	BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ.....	20
15.2	EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	20
15.3	GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER.....	21
16	DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	21
16.1	EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI).....	21
16.2	MALİYET YÖNTEMİ.....	21
16.3	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	22
16.4	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	22
16.4.1	TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ	22
16.4.2	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI.....	23
16.4.3	ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ	23
16.4.4	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	23
17	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	26
18	EKSPERİN KANAATİ	27
19	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI	27
20	DEĞERLEME VE SONUÇ	30
20.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	30
20.2	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 : 6.500.000-TL

Ticaret sicil : 372903

Telefon : 0 312 442 9 444

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

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

SPK Lisans Tarihi :23.09.2014

BDDK Lisans Tarihi :29.06.2014

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

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Ünvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Şirket Amacı : Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer oluşturacak projeler ile sektöründe öncü şirketler arasında yer almak, yüksek yatırım değeri sunan özgün projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirmek, kurumsal değerleri ve yönetim anlayışıyla sektöründe örnek bir kurum olmak ve hissedarlarına en yüksek 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 satış ve kira değerinin TL cinsinden değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır.

1.4 RAPORUN KAPSAMI

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

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

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından 23.12.2020-2020/ZGYO/17 ; 07.04.2021-2020/ZGYO/17/REV1 ; 28.12.2022 – 2022/ZGYO/13 ve 29.05.2023 – 2023/ZGYO/2 ; 15.12.2023 – 2023/ZGYO/9 nolu rapor hazırlanmıştır.

2 RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası : 25.12.2024 – 2024/ZGYO/8

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 23.12.2024 tarihinde tamamlanmıştır.

Dayanak Sözleşmesinin

Tarihi ve Numarası

: 08.10.2024

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

3 DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

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

Bu 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.

- 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	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	Değerlemeye konu taşınmazın değerlendirme işlemi mevcut onaylı mimari projelerinin ve mevcut durumlarının göz önüne alınarak yapılmıştır. Taşınmazın mevcut durumda belirlenmiş imar durumu ile kat

MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE DAİR BİLGİ	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 DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	Taşınmazın devrini engelleyici herhangi bir durum bulunmamaktadır.

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

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

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

6.1 MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☐ Evet:

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

6.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☐ Evet:

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

6.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☐ Evet:

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

6.4 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☐ Evet:

☒ Hayır: Hukuki durumda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

6.5 YASAL KISITLAMALAR

İPOTEK	☐ Evet: ☒ Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.
HACİZ	☐ Evet: ☒ Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir haciz kaydı bulunmamaktadır.
DİĞER ŞERHLER	☐ Evet: ☒ Hayır: 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 SANTRALİ 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 25.12.2024 tarih, 15:56 itibari 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 fıkrafta 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 “Bina” olarak bulunmasında bir sakınca bulunmadığı tespit edilmiştir.

7.3 SONUÇ GÖRÜŞ

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 5., 7., 8. ve 9. katları Ziraat Katılım Bankası, diğer katları ise Ziraat 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 portföyde bulunmasının 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 sıcak su	☒ Doğalgaz
--	--	---	--	---	--

9.3 ISITMA SİSTEMLERİ

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

9.4 YAPI NİZAMI

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

9.5 GAYRİMENKULÜN TÜRÜ

☐ Daire	☐ Villa	☐ Yazlık ev	☒ Dükkan	☒ Diğer(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	40	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 5., 7., 8. ve 9. katları Ziraat Katılım Bankası, diğer katları ise Ziraat 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 duvarların kaldırıldığı fakat basit bir tadilatla düzeltilebileceği anlaşılmıştır. Halihazırda birlikte kullanıldığı 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 VE DÜNYAYA AİT GENEL VERİLER

2024 yılı Türkiye ekonomisi, iç ve dış dinamiklerin etkisiyle karmaşık bir görünüm sergilemiştir. Küresel ekonomideki yavaşlama, artan enerji maliyetleri ve finansal piyasalardaki belirsizlikler, Türkiye ekonomisini de derinden etkilemiştir. Seçim sonrası oluşan yeni politik atmosferin ekonomi üzerindeki etkileri dikkat çekerken, hükümetin piyasa beklentilerini yönetme çabaları ön planda olmuştur. Özellikle enflasyonla mücadele ve sürdürülebilir büyüme hedefleri arasındaki denge arayışı, ekonomi politikalarının ana eksenini oluşturmuştur.

Enflasyon, 2024 yılında Türkiye'nin en büyük ekonomik sorunlarından biri olmaya devam etmiştir. Tüketici fiyat endeksindeki yükseliş, temel ihtiyaçlarda ciddi artışlara yol açarak halkın alım gücünü zayıflatmıştır. Bu durum, Merkez Bankası'nın sıkı para politikalarına yönelmesine neden olmuş, faiz oranlarındaki artışlarla enflasyon baskısını kontrol altına alma çabaları sürmüştür. Ancak yüksek faiz oranları, özel sektör yatırımları ve tüketici harcamaları üzerinde yavaşlatıcı bir etki yaratmıştır. Bu ikilem, kısa vadeli stabilizasyon ile uzun vadeli büyüme arasında denge kurma gerekliliğini daha da belirgin hale getirmiştir.

Türk Lirası'nın 2024 yılında dalgalı bir seyir izlemesine rağmen, döviz kurlarında göreceli bir stabilizasyon sağlanmıştır. İhracat, küresel talepteki daralmaya rağmen enerji ve savunma sanayii gibi sektörlerdeki büyüme sayesinde güçlü kalmıştır. Ancak ithalat maliyetlerindeki artış, dış ticaret açığını genişletmiş ve döviz rezervleri üzerinde baskı yaratmıştır. Döviz piyasasındaki bu kırılganlık, ekonomik istikrar için ciddi bir risk unsuru olmaya devam etmiştir.

İstihdam piyasası, 2024 yılında karmaşık bir tablo sergilemiştir. Özellikle genç işsizlik oranı yüksek seviyelerde kalmaya devam ederken, sanayi ve tarım sektörlerinde istihdam artışı sınırlı olmuştur. Buna karşın, turizm sektörü yıl boyunca güçlü bir performans sergileyerek istihdam artışına olumlu katkı sağlamıştır. Teknoloji ve yenilenebilir enerji sektörlerindeki yatırımlar, istihdam yaratma potansiyeli açısından umut verici gelişmeler arasında yer almıştır.

Kamu maliyesi, 2024 yılı boyunca bütçe açıkları ve borçlanma dinamikleri açısından zorlu bir süreç geçirmiştir. Hükümet, sosyal harcamaları sürdürürken gelir artırıcı tedbirlere ve vergi politikalarında düzenlemelere gitmiştir. Özellikle enerji sektöründeki sübvansiyonların

azaltılması ve vergi reformlarının uygulanması, bütçe üzerindeki yükü hafifletmek için alınan önemli adımlar olmuştur. Ancak bu tedbirler, kısa vadede bazı kesimlerde memnuniyetsizlik yaratmıştır.

Türkiye ekonomisi, 2024 yılı itibarıyla hem riskler hem de fırsatlar barındırmaktadır. Orta vadede yapısal reformların etkin bir şekilde uygulanması, uluslararası yatırımcı güveninin yeniden kazanılması ve enerji bağımlılığını azaltmaya yönelik projeler, ekonomik büyüme ve istikrar için kritik öneme sahiptir. Küresel piyasalardaki gelişmelerin yakından takip edilmesi ve bu doğrultuda politikalar üretilmesi, uzun vadeli sürdürülebilirlik açısından büyük önem taşımaktadır.

(*) Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) - 2024 Ekonomik Göstergeler, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) - Para Politikası Raporları, Dünya Bankası - Türkiye Ekonomik Görünüm 2024, Uluslararası Para Fonu (IMF) - Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu

13.2 SEKTÖREL VERİLER

2024 yılında Türkiye’de gayrimenkul sektörü, hem iç hem de dış ekonomik faktörlerin etkisi altında şekillenmiştir. Yüksek enflasyon, artan maliyetler ve finansmana erişim sorunları sektörü doğrudan etkilerken, kentsel dönüşüm projeleri ve yabancı yatırımcıların ilgisi piyasada hareketlilik yaratmıştır. Sektör, 2024 yılının ilk üç çeyreğinde dalgalı bir performans göstermiştir.

Yılın ilk çeyreğinde konut satışları, seçim sonrası belirsizlikler ve ekonomik sıkılaşma politikalarının etkisiyle önceki yıllara kıyasla zayıf bir performans sergilemiştir. Özellikle yüksek faiz oranları, konut kredisi maliyetlerini artırarak yerel alıcılar için finansmana erişimi zorlaştırmıştır. Buna karşılık, kentsel dönüşüm projelerine verilen teşvikler ve kamu destekli projeler sektördeki talebi belirli ölçüde desteklemiştir. Yabancı yatırımcılar ise döviz kurundaki avantajlardan yararlanarak büyük şehirlerde ve turistik bölgelerde gayrimenkul alımlarını sürdürmüştür.

İkinci çeyrek, turizm sezonunun açılmasıyla birlikte ticari gayrimenkul piyasasında bir hareketlenmeye sahne olmuştur. Özellikle otel, ofis ve alışveriş merkezi yatırımları artış göstermiştir. Ancak konut sektöründe, artan inşaat maliyetleri ve ekonomik durgunluk etkisiyle satışlar sınırlı kalmıştır. Bu dönemde, enerji verimliliği ve yeşil bina projelerine olan ilgi artmış, geliştiriciler sürdürülebilirlik odaklı projelere yönelmiştir.

Üçüncü çeyrekte ise sektörde nispeten toparlanma işaretleri görülmüştür. Kamu bankalarının düşük faizli konut kredisi kampanyaları ve teşvikler, yerel talebi kısmen canlandırmıştır. Ancak yüksek fiyatlar, özellikle orta gelirli kesim için erişilebilirliği sınırlı tutmaya devam etmiştir. Ticari gayrimenkul piyasasında ise e-ticaretin büyümesiyle birlikte depo ve lojistik alanlarına olan talep artmıştır. Ayrıca, üçüncü çeyrek itibarıyla gayrimenkul yatırımlarında yabancıların payı daha da artmış, özellikle Körfez ülkelerinden gelen yatırımcılar İstanbul, Antalya ve Bodrum gibi bölgelere yönelmiştir.

2024 yılının ilk üç çeyreği boyunca gayrimenkul sektörü, ekonomik dalgalanmalara rağmen bazı alanlarda direnç göstermiştir. Ancak yüksek maliyetler ve finansman sorunları sektördeki büyümeyi sınırlamıştır. Yılın kalan çeyreğinde, hükümetin sektöre yönelik destek

politikaları ve küresel piyasalardaki gelişmelerin sektördeki toparlanma sürecini hızlandırabileceği öngörülmektedir.

(*) Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) - 2024 Konut Satış İstatistikleri, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı - Kentsel Dönüşüm Raporları, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER) - 2024 Piyasa Raporu, Emlak Konut GYO - 2024 Dönemsel Analiz Raporları

13.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ



Ankara, Türkiye'nin başkenti ve en kalabalık ikinci ilidir. 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 ilidir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir.

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

1.355 kilometre uzunluğu ile, tamamı Türkiye toprakları üzerinde yer alan en büyük nehir olan Kızılırmak ilin doğusunu, 824 kilometre ile Türkiye'deki en büyük nehirlerden olan Sakarya Nehri ise, ilin batısını sulamaktadır. Sakarya Nehri'nin kollarından Ankara Çayı, il merkezinden geçer. İlin güneyinde ise 1300 km² ile ülkenin en büyük ikinci gölü, %32,4 tuz oranıyla da dünyanın en tuzlu ikinci gölü olan Tuz Gölü vardır. Ayrıca Tuz Gölü'nün de içinde bulunduğu havza, Türkiye'nin en büyük kapalı havzasıdır.

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

Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından (13 Ekim 1923) şehir hızla gelişmiş ve Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitilmiş nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

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

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

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

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

İlçenin kuzeydoğusunda, içinde Hatip Çayının yer aldığı Kayaş Vadisi kent merkezine kadar uzanır. Dikmen Vadisi ve Portakal Çiçeği Vadisi gibi yeni projelerle de ilçenin bir ticaret, turizm ve kültür merkezi haline getirilmesi için çalışmalar yapılmaktadır. Ova özelliği taşıyan düzlükler içinde önceden akarsu yatağı olan dereler vardır. Suları kurutulmuş çukur alanlar durumunda olan bu dereler, ıslah edilmiş ve üzerleri kapatılmıştır. Günümüzde üzerinden önemli bulvar ve yolların geçtiği bu dereler İncesu Deresi, Bülbül Deresi, Araplar Deresi, Kavaklıdere ve Cevizlidere'dir. İlçenin en önemli akarsuyu olan İmrahor Deresi, Kavaklıdere, Küçükesat, Seyranbağları, Topraklı ve Cebeci semtlerinden sonra Altındağ ilçesine geçer,

İncesu Çayı ile birleşerek Ankara Çayına karışır. İlçede yer alan tek göl Eymir Gölüdür. Kent merkezine 15 kilometre uzaklıktadır. Gölbaşı ilçesinde yer alan Mogan Gölünün kuzeydoğusunda yer alır. Uzunluğu 5 kilometre, eni 300 metre civarındadır. Derinliği 1012 metre civarında değişen gölün suyu tatlıdır. Çevresinde tesislerin yer aldığı gölde balık üretilmektedir. İlçenin ormanlık alanı, Elmadağ, Eymir Gölü ve Çal Dağı arasında yer alan meşelikler ve Oran şehrindeki ormanlık alandır.

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

TÜİK ADNKS 2021 verilerine göre Çankaya ilçesi toplam nüfusu 949.265 kişidir.

14 GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

14.1 ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ



14.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kızılay Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No:62. Taşınmaza ulaşım için bölgenin ana arterlerinden Atatürk Bulvarı üzerinden güney istikametinde 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		%75-%100
					X
Binadaki/sitedeki doluluk oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75		%75-%100
					X

15 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

15.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ

Değerleme konusu Taşınmazın cephe aldığı Atatürk Bulvarı ilçenin merkezi konumunda olup 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 oturum 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 gelirine bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir.

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

16.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

16.4.1 TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ

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

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Satılık Dükkan)													
Sıra	Dükkan Alanı	Satış Birim Değeri	Satış Değeri	Konum Şerefiyesi	Reklam Kab. ve Ticari Ak. Şerefiyesi	Kullanım Alanı Şerefiyesi	Yapı Ömrü Şerefiyesi	Pazarlık Payı	Düzeltilmiş Satış Birim Değeri	Kapitalizasyon Oranı	Toplam Kira Değeri	Birim Kira Değeri	Düzeltilmiş Kira Birim Değeri
Emsal 1	300	325.000,00 ₺	97.500.000,00 ₺	-10%	-10%	0%	0%	5%	373.587,50 ₺	0,05	406.250,00 ₺	1.354,17 ₺	1.556,61 ₺
Emsal 2	400	387.500,00 ₺	155.000.000,00 ₺	0%	0%	0%	0%	5%	368.125,00 ₺	0,05	645.833,33 ₺	1.614,58 ₺	1.533,85 ₺
Emsal 3	330	303.030,30 ₺	100.000.000,00 ₺	-20%	-20%	0%	0%	5%	414.545,45 ₺	0,05	416.666,67 ₺	1.262,63 ₺	1.727,27 ₺
DÜZELTİLMİŞ ORT. M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ									385.419,32 ₺		DÜZELTİLMİŞ ORT.M2 BİRİM KİRA DEĞERİ		1.605,91 ₺

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Kiralık Dükkan)													
Sıra	Dükkan Alanı	Birim Kira Değeri	Toplam Kira Değeri	Konum Şerefiyesi	Reklam Kab. ve Ticari Ak. Şerefiyesi	Kullanım Alanı Şerefiyesi	Yapı Ömrü Şerefiyesi	Pazarlık Payı	Düzeltilmiş Kira Birim Değeri	Kapitalizasyon Oranı	Satış Değeri	Satış Birim Değeri	Düzeltilmiş Birim Değeri
Emsal 4	169	1.331,36 ₺	225.000,00 ₺	-5%	-5%	0%	0%	5%	1.394,43 ₺	0,05	54.000.000,00 ₺	319.526,63 ₺	334.664,20
DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM KİRA DEĞERİ									1.394,43 ₺		DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ		334.664,20

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 ~1600 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	150	36.000,00 ₺	5.400.000,00 ₺	0%	0%	0%	0%	5%	34.200,00 ₺	0,07	31.500,00 ₺	210,00 ₺	199,50 ₺	
Emsal 6	140	35.714,29 ₺	5.000.000,00 ₺	0%	0%	0%	0%	5%	33.928,57 ₺	0,07	29.166,67 ₺	208,33 ₺	197,92 ₺	
Emsal 7	125	34.800,00 ₺	4.350.000,00 ₺	0%	0%	0%	0%	5%	33.060,00 ₺	0,07	25.375,00 ₺	203,00 ₺	192,85 ₺	
DÜZELTİLMİŞ ORT. M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ									33.729,52 ₺	DÜZELTİLMİŞ ORT. M2 BİRİM KİRA DEĞERİ				196,76 ₺

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	250,00 ₺	25.000,00 ₺	0%	0%	10%	0%	5%	213,75 ₺	0,07	4.285.000,00 ₺	42.850,00 ₺	36.636,75 ₺
Emsal 9	130	207,69 ₺	27.000,00 ₺	0%	0%	0%	0%	5%	197,31 ₺	0,07	4.630.000,00 ₺	35.615,38 ₺	33.834,62 ₺
Emsal 10	90	200,00 ₺	18.000,00 ₺	0%	0%	10%	0%	5%	171,00 ₺	0,07	3.085.000,00 ₺	34.277,78 ₺	29.307,50 ₺
DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM KİRA DEĞERİ									194,02 ₺	DÜZELTİLMİŞ ORT. M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ		33.259,62 ₺	

Ofis kullanımları için satışa konu durumda olan ve kiralamaya konu durumda olan emsaller birlikte değerlendirilmiş ofis kira m² birim değerinin 200 TL/m² olabileceği hesaplanmıştır.

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

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

16.4.3 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılacak mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Proje geliştirme tablosu ve proje varsayımları 19.madde de detaylandırılmıştır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede benzer parsellerdeki eski binaların yenilendiği, imar mevzuatı göz önünde tutularak ticari kullanımına yönelik proje geliştirme yöntemi uygulanmıştır. Bu yöntem uygulanırken emsal karşılaştırma kullanılmıştır. Bunun yanı sıra oluşturulan varsayımsal proje geliştirme tablosu kullanılarak dükkan ve ofis kullanımlarına yönelik tahmini satış bedelleri üzerinden proje geliştirilerek değer tespitinde bulunulmuştur.

16.4.4.1 EMSAL ARAŞTIRMASI

Emsal 1:

MÜLK KAYNAK GAYRİMENKUL 0532 328 28 03

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, ticari potansiyeli bakımından daha düşük konumda, eski binada, 300 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 97.500.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 2:

SALİM TAŞÇI EMLAK 0533 223 04 16

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Atatürk Bulvarı üzerinde, benzer ticari potansiyele sahip, eski binada, 400 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 155.000.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 3:

TREND MÜLK YATIRIM 0541 506 06 40

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, ticari potansiyeli bakımından daha düşük konumda, eski binada, 1.bodrum katta 150 m², zemin katta 300 m² olmak üzere toplam 450 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 100.000.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın bodrum kat:1/5, zemin:1/1 olarak indirgenmiş 330 m² olarak hesaplanmıştır.

Emsal 4:

İP GAYRİMENKUL 0533 397 68 88

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, ticari potansiyeli bakımından daha düşük konumda, eski binada, zemin katta 150 m², asma katta 75 m² olmak üzere toplam 225 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak aylık 225.000 TL bedelle kiralıktır. Taşınmazın zemin:1/1, asma katı: 1/4 olarak indirgenmiş 169 m² olarak hesaplanmıştır.

Emsal 5:

COLDWELL BANKER 0546 186 96 66

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer tip binada ara katta, 150 m² alanlı ofis kullanımlı gayrimenkul pazarlıklı olarak 5.400.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 6:

SU INVESTMENT REAL ESTATE 0539 665 66 93

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer tip binada ara katta, 140 m² alanlı ofis kullanımlı gayrimenkul pazarlıklı olarak 5.000.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 7:

COLDWELL BANKER 0532 679 73 13

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer tip binada ara katta, 125 m² alanlı ofis kullanımlı gayrimenkul pazarlıklı olarak 4.350.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 8:

MİMAR GAYRİMENKUL 0505 553 92 78

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer tip binada ara katta, 100 m² alanlı ofis kullanımlı gayrimenkul pazarlıklı olarak aylık 25.000 TL bedelle kiralıktır.

Emsal 9:

LİDER PROJE GAYRİMENKUL 0543 308 86 89

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer tip binada ara katta, 130 m² alanlı ofis kullanımlı gayrimenkul pazarlıklı olarak aylık 27.000 TL bedelle kiralıktır.

Emsal 10:

ASİL GAYRİMENKUL 0532 791 33 48

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer tip binada ara katta, 90 m² alanlı ofis kullanımlı gayrimenkul pazarlıklı olarak aylık 18.000 TL bedelle kiralıktır.

Emsal 11:

WEST YATIRIM GAYRİMENKUL 0534 220 33 22

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Kocatepe Mahallesiinde yeni yapımlı binada ara katta, 55 m² alanlı ofis kullanımlı gayrimenkul pazarlıklı olarak 5.250.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 12:

COLDWELL BANKER 0530 010 91 28

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, yeni yapımlı binada ara katta, 45 m² alanlı ofis kullanımlı gayrimenkul pazarlıklı olarak 5.000.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 13:

KEY GLOBAL 0539 248 17 57

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, yeni yapımlı binada ara katta, 60 m² alanlı ofis kullanımlı gayrimenkul pazarlıklı olarak 5.300.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 14:

KALİ GAYRİMENKUL 0532 293 92 53

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, yeni yapımlı binada ara katta, 100 m² alanlı ofis kullanımlı gayrimenkul pazarlıklı olarak aylık 53.000 TL bedelle kiralıktır.

Emsal 15:

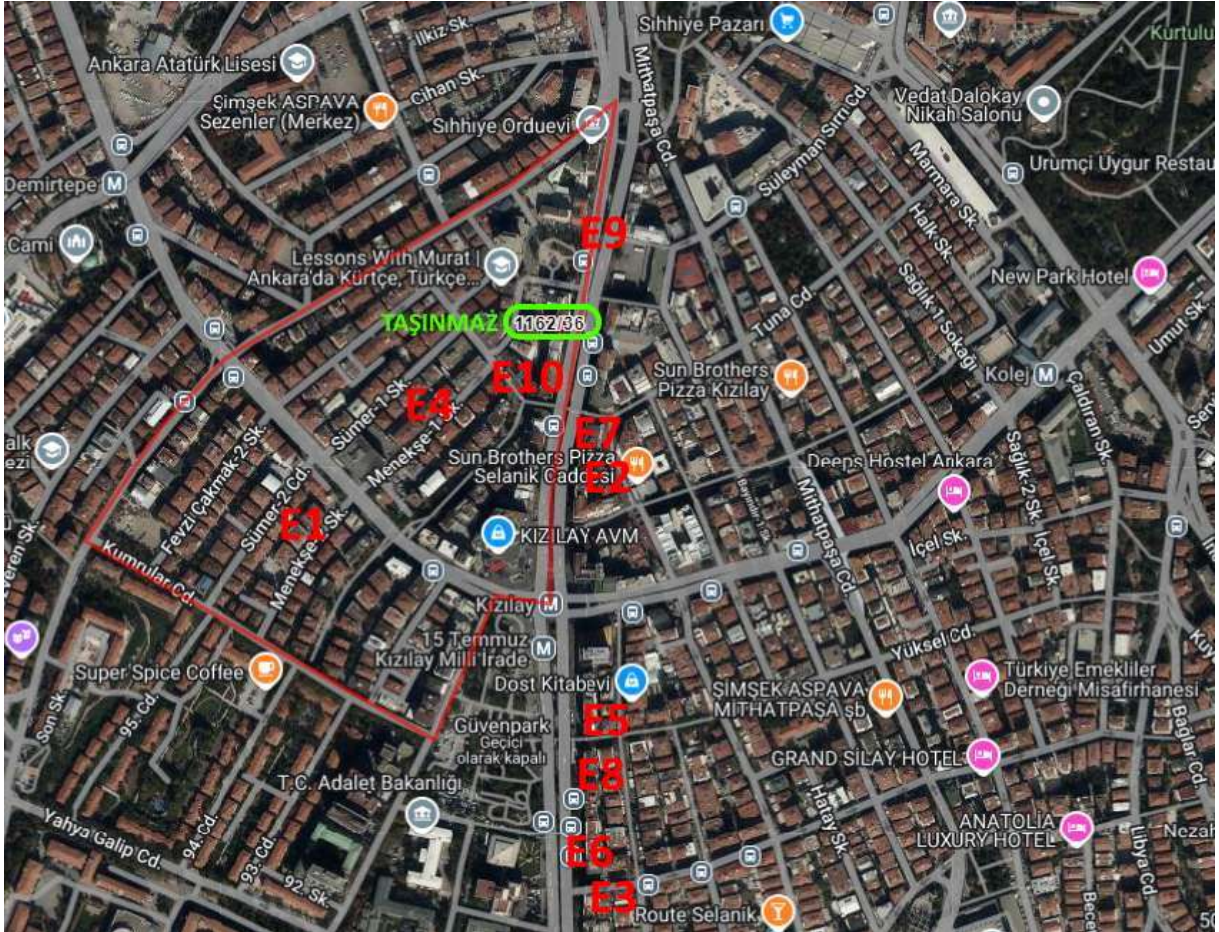
REMAX ARZ 0533 635 36 76

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, yeni yapımlı binada ara katta, 75 m² alanlı ofis kullanımlı gayrimenkul pazarlıklı olarak aylık 45.000 TL bedelle kiralıktır.

Emsal 16:

DIALOG GAYRİMENKUL

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, yeni yapımlı binada ara katta, 70 m² alanlı ofis kullanımlı gayrimenkul pazarlıklı olarak aylık 40.000 TL bedelle kiralıktır.



17 DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Değerlemeye konu taşınmaz cins tahsisli ana taşınmaz niteliğinde olup yakın çevresinde yapılan araştırmalarda söz konusu taşınmaza emsal oluşturabilecek nitelikte gayrimenkul

bilgisi bulunamamıştır. Bu sebeple söz konusu taşınmazın arsa değeri tespiti için proje güncel imar durumu yapılaşma koşulları baz alınarak gelir yaklaşımı yöntemi kullanılarak proje geliştirme tablosu hazırlanmıştır.

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

18 EKSPERİN KANAATİ

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

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

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

Değerlemeye konu taşınmazın yakın çevresinde yapılan emsal araştırmasına göre bölgede benzer şerefliyeeye sahip dükkan emsali az sayıda bulunmuştur. Yakın çevresinde yapılan incelemeler ve araştırmalarda elde edilen satılık dükkan emsalleri bulundukları konum, yaş, reklam ve ticari aktivite kabiliyetleri ve kullanım alanları dikkate alınarak değerlendirilmiş değerlemeye konu taşınmazın özellikleri göz önünde bulundurularak indirgeme yapılmıştır. Yapılan indirgeme çalışması sonucunda değerlemeye konu taşınmazın zemin kat satış birim değerinin, projeksiyonda inşa edilecek yapının yeni bir yapı olması da göz önünde bulundurularak 300.000 – 350.000 TL/m² arasında, kira m² birim değerinin ise 1900 - 2000 TL.m²/ay arasında olabileceği hesaplanmıştır.

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Satılık Dükkan)													
Sıra	Dükkan Alanı	Satış Birim Değeri	Satış Değeri	Konum Şerefliyesi	Reklam Kab. ve Ticari Ak. Şerefliyesi	Kullanım Alanı Şerefliyesi	Yapı Ömrü Şerefliyesi	Pazarlık Payı	Düzeltilmiş Satış Birim Değeri	Kapitalizasyon Oranı	Toplam Kira Değeri	Birim Kira Değeri	Düzeltilmiş Kira Birim Değeri
Emsal 1	300	325.000,00 ₺	97.500.000,00 ₺	-10%	-10%	0%	-30%	5%	485.663,75 ₺	0,05	406.250,00 ₺	1.354,17 ₺	2.023,60 ₺
Emsal 2	400	387.500,00 ₺	155.000.000,00 ₺	0%	0%	0%	-30%	5%	478.562,50 ₺	0,05	645.833,33 ₺	1.614,58 ₺	1.994,01 ₺
Emsal 3	330	303.030,30 ₺	100.000.000,00 ₺	-20%	-20%	0%	-30%	5%	538.909,09 ₺	0,05	416.666,67 ₺	1.262,63 ₺	2.245,45 ₺
DÜZELTİLMİŞ ORT. M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ									501.045,11 ₺	DÜZELTİLMİŞ ORT.M2 BİRİM KİRA DEĞERİ			

Yakın çevresinde yapılan incelemeler ve araştırmalarda elde edilen yeni yapımlı satılık ofis emsalleri bulundukları konum dikkate alınarak değerlendirilmiş değerlemeye konu taşınmazın özellikleri göz önünde bulundurularak indirgeme yapılmıştır. Yapılan indirgeme çalışması sonucunda değerlemeye konu taşınmazın m² satış birim değerinin projeksiyonda inşa edilecek yapının yeni bir yapı olması da göz önünde bulundurularak 75.000 –90.000 TL/m², kira m² birim değerinin ise 500 - 600 TL.m²/ay aralığında olabileceği hesaplanmıştır.

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Satılık Ofis)													
Sıra	Dükkan Alanı	Satış Birim Değeri	Satış Değeri	Konum Şerefiyesi	Reklam Kab. ve Ticari Ak. Şerefiyesi	Kullanım Alanı Şerefiyesi	Yapı Ömrü Şerefiyesi	Pazarlık Payı	Düzeltilmiş Satış Birim Değeri	Kapitalizasyon Oranı	Toplam Kira Değeri	Birim Kira Değeri	Düzeltilmiş Kira Birim Değeri
Emsal 11	55	95.454,55 ₺	5.250.000,00 ₺	0%	0%	0%	0%	5%	90.681,82 ₺	0,07	30.625,00 ₺	556,82 ₺	528,98 ₺
Emsal 12	45	111.111,11 ₺	5.000.000,00 ₺	0%	0%	0%	0%	10%	100.000,00 ₺	0,07	29.166,67 ₺	648,15 ₺	583,33 ₺
Emsal 13	60	88.333,33 ₺	5.300.000,00 ₺	0%	0%	0%	0%	5%	83.916,67 ₺	0,07	30.916,67 ₺	515,28 ₺	489,51 ₺
DÜZELTİLMİŞ ORT. M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ									91.532,83 ₺	DÜZELTİLMİŞ ORT. M2 BİRİM KİRA DEĞERİ		533,94 ₺	

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 14	100	530,00 ₺	53.000,00 ₺	0%	0%	0%	0%	5%	503,50 ₺	0,07	9.085.000,00 ₺	90.850,00 ₺	86.307,50
Emsal 15	75	600,00 ₺	45.000,00 ₺	0%	0%	0%	0%	5%	570,00 ₺	0,07	7.715.000,00 ₺	102.866,67 ₺	97.723,33
Emsal 16	70	571,43 ₺	40.000,00 ₺	0%	0%	0%	0%	5%	542,86 ₺	0,07	6.855.000,00 ₺	97.928,57 ₺	93.032,14
DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM KİRA DEĞERİ									538,79 ₺	DÜZELTİLMİŞ ORT. M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ		92.354,33	

Değerleme konusu taşınmaza maliyet analizi yöntemi ile değer takdir ederken arsa değerine ulaşmak için Proje Geliştirme Yöntemi kullanılmıştır. Detay tablo aşağıda sunulmuştur.

Ada	1162
Parsel	36
Toplam Yüzölçüm (m2)	403
Parsel Terk Oranı	0%
Terk Sonrası Net Yüzölçüm (m2)	403
Toplam İnşaat Alanı	2.730
Toplam Satılabilir Alan	2.010
Ofis Birim Fiyat (USD/m2)	8.686
Dükkan Birim Fiyat (USD/m2)	2.171
Yıllık Enflasyon Oranı	3%
Arsa Sahibi Hasılat Paylaşım Oranı	37%
Müteahhit Hasılat Paylaşım Oranı	63%

Lejand	İnşaat Alanı (m2)	Satılabilir Alan (m2)	Birim Maliyet (USD/m2)	Maliyet (USD)
Ofis	2.730	1.350	950	2.593.500
Dükkan		660	950	
TOPLAM	2.730	2.010	-	2.593.500

Nakit Akışı				
Yıllar	19.11.2024	19.11.2025	19.11.2026	
Gerçekleşen Mesken Satış	50%	50%	0%	
Gerçekleşen Dükkan Satış	50%	50%	0%	
Toplam Hasılat	₺ -	\$ 6.776.708,16	\$ 6.776.708,16	
Gerçekleşen Maliyet	45%	55%	0%	
Toplam Maliyet	₺ -	\$ 1.202.087,25	\$ 1.469.217,75	
Proje Nakit Akışı	₺ -	\$ 5.574.620,91	\$ 5.307.490,41	
Arsa Sahibi Net Bugünkü Değer	0	\$ 2.507.382,02	\$ 2.507.382,02	
Müteahhit Nakit Akışı	₺ -	\$ 3.067.238,89	\$ 2.800.108,39	

Değerleme Tablosu	
Risksiz Getiri Oranı	9,00%
Risk Primi	2,00%
İndirgeme Oranı	11,00%
Proje Toplam Bugünkü Değer	\$ 9.329.859,29
Proje Toplam Yaklaşık Bugünkü Değer	\$ 9.330.000,00
Arsa Değeri	\$ 4.293.950,22
Arsa Değeri Yaklaşık TL	₺ 148.310.000,00

Proje Geliştirme Tablosu Varsayımları

- Parsel üzerinde toplam 2.730 m² inşaat yapılabileceği ve bu alanın toplam 2.010 m²'sinin satılabilir alan olacağı kanaatine varılmıştır. Toplam satılabilir alan içinde zemin ve asma katta toplamda 660 m² alanlı dükkan, üst katlarda toplamda 1350 m² alanlı ofis kullanımı olacağı varsayılmıştır.
- İnşaatin 36 ay sonunda tamamlanacağı 2024 yılı içinde yasal prosedürlerin tamamlanacağı, 2025 yılı içinde %45'lik kısmının tamamlanacağı, 2026 yılı içinde %55'lik kısmının tamamlanacağı kabul edilmiştir. Yapı birim maliyetinde piyasa ve konum koşulları göz önüne alınmıştır.
- 2025 yılı içinde %50'lik kısmının, 2026 yılı içinde projenin %50'lik kısmının, kısmının satılacağı kabul edilmiştir.

Proje süresi 36 ay olarak hesaplanmış yıllık indirgeme oranı %11 olarak kabul edilmiştir.

Değerlemeye konu taşınmazların yakın çevresinde yapılan inceleme ve araştırmalarda benzer şerefiyeye sahip olduğu kanaatine varılmış taşınmazların kira birim değerlerine ulaşılmış bu kapsamda yapılan şerefiyelendirme değerlendirme sonucunda taşınmazın kira m² birim değerinin 190-200 TL.m²/ay aralığında olabileceği hesaplanmıştır. Bölgede yapılan görüşmelerde ve araştırmalarda kira gelirinin amortisman süresinin ofislerde 14-15 yıl olabileceği tespit edilmiştir. Bu kapsamda kira geliri üzerinden hesaplanan taşınmaz değerleri kıyaslaması sonunda taşınmazın m² birim satış değerinin 33.000 – 36.000 TL/m² arasında olabileceği hesaplanmıştır.

Değerlemeye konu taşınmazın yakın çevresinde yapılan emsal araştırmasına göre bölgede benzer şerefiyeye sahip dükkan emsali az sayıda bulunmuştur. Yakın çevresinde yapılan incelemeler ve araştırmalarda elde edilen satılık dükkan emsalleri bulundukları konum, yaş, reklam ve ticari aktivite kabiliyetleri ve kullanım alanları dikkate alınarak değerlendirilmiş değerlemeye konu taşınmazın özellikleri göz önünde bulundurularak indirgeme yapılmıştır. Yapılan indirgeme çalışması sonucunda değerlemeye konu taşınmazın zemin kat satış birim değerinin, projeksiyonda inşa edilecek yapının yeni bir yapı olması da göz önünde bulundurularak 300.000 – 350.000 TL/m² arasında, kira m² birim değerinin ise 1500 - 1700 TL.m²/ay arasında olabileceği hesaplanmıştır.

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Kiralık Ofis)													
Sıra	Dükkan Alanı	Birim Kira Değeri	Toplam Kira Değeri	Konum Şerefiyesi	Reklam Kab. ve Ticari Ak. Şerefiyesi	Kullanım Alanı Şerefiyesi	Yapı Ömrü Şerefiyesi	Pazarlık Payı	Düzeltilmiş Kira Birim Değeri	Kapitalizasyon Oranı	Satış Değeri	Satış Birim Değeri	Düzeltilmiş Birim Değeri
Emsal 8	100	250,00 ₺	25.000,00 ₺	0%	0%	10%	0%	5%	213,75 ₺	0,07	4.285.000,00 ₺	42.850,00 ₺	36.636,75
Emsal 9	130	207,69 ₺	27.000,00 ₺	0%	0%	0%	0%	5%	197,31 ₺	0,07	4.630.000,00 ₺	35.615,38 ₺	33.834,62
Emsal 10	90	200,00 ₺	18.000,00 ₺	0%	0%	10%	0%	5%	171,00 ₺	0,07	3.085.000,00 ₺	34.277,78 ₺	29.307,50
DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM KİRA DEĞERİ									194,02 ₺	DÜZELTİLMİŞ ORT. M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ		33.259,62	

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Kiralık Dükkan)													
Sıra	Dükkan Alanı	Birim Kira Değeri	Toplam Kira Değeri	Konum Şerefiyesi	Reklam Kab. ve Ticari Ak. Şerefiyesi	Kullanım Alanı Şerefiyesi	Yapı Ömrü Şerefiyesi	Pazarlık Payı	Düzeltilmiş Kira Birim Değeri	Kapitalizasyon Oranı	Satış Değeri	Satış Birim Değeri	Düzeltilmiş Birim Değeri
Emsal 4	169	1.331,36 ₺	225.000,00 ₺	-5%	-5%	0%	0%	5%	1.394,43 ₺	0,05	54.000.000,00 ₺	319.526,63 ₺	334.664,20
DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM KİRA DEĞERİ									1.394,43 ₺	DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ		334.664,20	

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, Kızılay Mahallesi, 1162 ada 36 parsel üzerinde yer alan "Kargir Apartman" niteliğindeki ana gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespiti amacıyla;

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

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

Yukarıda yapılan proje geliştirme tablosu sonucunda arsa birim m² fiyatları belirlenmiş ve söz konusu taşınmazın arsa birim m² değerinin ~370.000,00 TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır. Parsel üzerindeki yapının 4/B yapı sınıfında olduğu tespit edilmiş, yaşı ve kullanım durumu gözetilerek %10 yıpranma düşülerek yapı maliyetine ulaşılmıştır.

Sonuç olarak konu Taşınmazın 25.12.2024 tarihi itibariyle;

1162 ADA 36 PARSEL					
MALİYET YÖNTEMİ NİHAİ DURUM DEĞERİ					
	ALAN (M ²)	YAPI GRUBU	M ² BİRİM FİYATI (TL)	YIPRANMA PAYI	DEĞER (TL)
ARSA	403,00	-	364800	-	147.014.400,00
BİNA	3.132,00	4/B	25000	10%	70.470.000,00
TOPLAM					217.484.400,00
YAKLAŞIK TOPLAM					217.500.000,00

Değer Rakamla; 217.500.000,00-TL ve Yazıyla; (İkiyüzonyedimilyonbeşyüzbin Türk lirası)

KİRA DEĞERİ						
Kat	Kullanım Alanı(m ²)	Kira Birim Fiyatı (TL/m ²)	Aylık Kira	Yıllık Kira	Kap. Oranı	Değer
2.BODRUM	390	₺106,67	₺41.600,00	₺499.200,00	5,50%	₺9.076.000,00
1. BODRUM	390	₺160,00	₺62.400,00	₺748.800,00	5,50%	₺13.615.000,00
ZEMİN ALT	390	₺400,00	₺156.000,00	₺1.872.000,00	5,50%	₺34.036.000,00
ZEMİN	310	₺1.600,00	₺496.000,00	₺5.952.000,00	5,50%	₺108.218.000,00
1.KAT	168	₺200,00	₺33.600,00	₺403.200,00	5,50%	₺7.331.000,00
2.KAT	168	₺200,00	₺33.600,00	₺403.200,00	5,50%	₺7.331.000,00
3. Kat	168	₺200,00	₺33.600,00	₺403.200,00	5,50%	₺7.331.000,00
4. Kat	168	₺200,00	₺33.600,00	₺403.200,00	5,50%	₺7.331.000,00
5. Kat	168	₺200,00	₺33.600,00	₺403.200,00	5,50%	₺7.331.000,00
6. Kat	168	₺200,00	₺33.600,00	₺403.200,00	5,50%	₺7.331.000,00
7. Kat	168	₺200,00	₺33.600,00	₺403.200,00	5,50%	₺7.331.000,00
8. Kat	168	₺200,00	₺33.600,00	₺403.200,00	5,50%	₺7.331.000,00
9. Kat	168	₺200,00	₺33.600,00	₺403.200,00	5,50%	₺7.331.000,00
ÇEKME KAT	120	₺200,00	₺24.000,00	₺288.000,00	5,50%	₺5.236.000,00
			₺1.082.400,00			₺236.160.000,00

Kira Değeri Rakamla; 1.082.400,00-TL ve Yazıyla; (Birmilyonseksenikibindörtüüz 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 190 – 200 .-TL/m² mertebelerinde olabileceği görülmüş olup değerlendirme çalışmasında ofis hacimlerine 200.-TL/m² birim değer takdir edilmiştir.

20.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Değerleme konusu taşınmaza değer takdiri aşamasında maliyet analizi ve gelir projeksiyonu yöntemleri kullanılmış olup nihai değer olarak maliyet analizi yöntemi kabul edilmiştir.

Sonuç olarak konu Taşınmazın 25.12.2024 tarihi itibariyle;

Değer Rakamla; 217.500.000,00-TL ve Yazıyla; (İkiyüzonyedimilyonbeşyüzbin Türk lirası)

KDV dahil satış değeri: 261.000.000,00-TL

Usd kurundan satış değeri; 6.163.219 - USD

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

24.12.2024 tarihi itibariyle TCMB efektif Satış Kuru 1 USD :35,29

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