

**ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ, KIZILAY MAHALLESİ 1162 ADA 7 PARSELDE
BULUNAN 6 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN 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/9
RAPORUN KONUSU	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kızılay Mahallesi, 1162 ada 7 parselde bulunan 6 adet bağımsız bölümün 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.
GAYRİMENKULLERİN MALİKİ	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkullerin detaylı tapu bilgileri raporun “4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri” bölümünde açıklanmaktadır.
İMAR DURUMU	Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın konumlu olduğu 1162 Ada 7 Parsel 10.02.1958 Tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı kapsamında, “MİA(Merkezi İş Alanı)” lejantında 6 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	103.000.000,00.-TL 2.942.016- USD
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	Hamdi AYTAÇ (SPK Lisans No: 408287)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	UYGAR ZAİM (SPK Lisans No: 404959)
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 DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER.....	6
2	RAPOR BİLGİLERİ.....	6
3	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	6
3.1	DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	6
3.2	UYGUNLUK BEYANI.....	7
4	GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ	8
4.1	GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ	8
4.2	GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ.....	8
5	İMAR VE PROJE BİLGİLERİ	9
5.1	İMAR BİLGİLERİ	9
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	16
13.1	TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER.....	16
13.2	SEKTÖREL VERİLER.....	17
13.3	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	18
14	GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	20
14.1	ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ	20
14.2	GAYRİMENKULÜN KONUMU	20
14.3	ÇEVRESEL ÖZELLİKLER.....	21
15	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	21
15.1	BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ.....	21
15.2	EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	22
15.3	GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER.....	22
16	DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	22
16.1	EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI).....	22
16.2	MALİYET YÖNTEMİ.....	22
16.3	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	23
16.4	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	23
16.4.1	TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ	23
16.4.1	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI.....	24
16.4.2	ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ	24
16.4.3	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	24
17	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	26
18	EKSPERİN KANAATİ	26
19	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI	27
20	DEĞERLEME VE SONUÇ	28
20.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	28
20.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	29

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, 1162 ada 7 parselde bulunan 6 adet bağımsız bölümün 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/16 ; 07.04.2021-2020/ZGYO/16/REV1 ve 28.12.2022 – 2022/ZGYO/14 ; 15.12.2023 – 2023/ZGYO/10 nolu rapor hazırlanmıştır.

2 RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası : 25.12.2024 – 2024/ZGYO/9

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları : Hamdi AYTAÇ (Spk Lisans No: 408287)
: Uygur ZAIM (Spk Lisans No: 404959)

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inancımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

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

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

İl	ANKARA	Mevkii	-
İlçe	ÇANKAYA	Pafta	-
Bucak	-	Ada	1162
Mahalle	KIZILAY	Parsel	7
Cilt – Sayfa No	TABLO	Bağımsız Bölüm Niteliği	TABLO
Kat/BB No	TABLO	Arsa Pay/Payda	TABLO
Sokak	-	Yüzölçümü	471,00 m ²
Malik	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ(1/1)	Ana Taşınmaz Niteliği	BETONARMA KARKAS BİNA
☒ KAT MÜLKİYETİ	☐ KAT İRTİFAKI	☐ DEVRE MÜLK	☐ DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

TAPU BİLGİLERİ (TABLO)							
KAT	BB NO	NİTELİK	ZEMİN NO	CİLT	SAYFA NO	ARSA PAY/PAYDA	UAVT
1.Bodrum + 2. Bodrum + Zemin	1	DÜKKAN	125836972	63	6244	2668/5036	5285375811
1.Bodrum + 1. kat	2	İŞYERİ	125836976	63	6245	520/5036	5379001703
2.kat	3	İŞYERİ	125836977	63	6246	422/5036	5071007271
3.kat	4	İŞYERİ	125836978	63	6247	437/5036	5473359874
4.kat	5	İŞYERİ	125836980	63	6248	482/5036	5069468063
5.kat	6	İŞYERİ	125836981	63	6249	507/5036	5363043067

4.2 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ

Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kızılay Mah., İhlamur Caddesi, No:3

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)	6 kat
KAKS	-			EMSAL	-
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	2,75	-	3	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	Parselin terki bulunmamaktadır.				
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 6 Kat yapılaşma koşullarına sahiptir.				

5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

ONAYLI PROJE TARİH VE NO	01.09.2021 (Tadilat Projesi)
RUHSAT TARİH VE NO	25.12.1980 Tarih ve 746 Nolu (Yeni Yapı Ruhsatı) 03.02.2022 Tarih ve 8/22 Nolu (Tadilat Ruhsatı)
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO	04.10.2022 Tarih ve 277 Nolu Yapı Kullanma İzin Belgesi
GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Ana gayrimenkul kat ve konum olarak projesine uyumludur.
BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Mahalinde 2.bodrum, 1.bodrum, zemin alt ve zemin katlarda 1162 ada 36 parselde bulunan yapı ile ara duvarların kaldırılarak birleştirildiği ve tek hacim haline getirildiği tespit edilmiştir. Söz konusu aykırılık basit tadilat ile giderilebilir niteliktedir.
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, M290689D6440C numaralı enerji kimlik belgesi mevcuttur. Belge E sınıfıdır.
EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ	Değerlemeye konu parsel üzerindeki mevcut ana gayrimenkulün değer tespiti mevcut olan 01.09.2021 tarihli mimari tadilat projesine bakılarak yasal ve mevcut alan tespitleri yapılmış

KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE DAİR BİLGİ	olup, başka bir projenin hazırlanmadığı tespit edilmiştir. Yasal ve mevcut kullanım alanında farklılık bulunmadığından farklı bir projenin uygulanmasına gerek bulunmamaktadır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	Değerleme konusu taşınmazların devredilmesine engel 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 M:İŞBU ADA VE PARSEL ALEYHİNE AYNI ADA 12.PARSEL LEHİNE KROKİDE BELİRLENEN YERDE HER İKİ PARSELİNDE İSTİFADESİ İÇİN 216,35 M2 LİK YERDE ISI SANTRALİ VE KALORİFER KAZAN DAİRESİ OLARAK İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLMİŞTİR. 16-07-1979/6645
BEYANLAR	☒ Evet: Yönetim Planı : 24/11/2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (Tarih:07.12.2022 Yev:125285) ☐ Hayır:
AÇIKLAMA	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminde 25.12.2024 tarih,saat 16:00 itibari ile edinilen tapu kayıtlarına göre konu mülkler üzerinde yukarıdaki beyanlara rastlanmıştır.

7 GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DÂHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

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

Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.c maddesi uyarınca;

22.c) “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.” denilmektedir.

Taşınmazların tapu kayıtlarında “İŞBU ADA VE PARSEL ALEYHİNE AYNI ADA 12.PARSEL LEHİNE 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.

Değerleme konusu taşınmazların resmi kurum ve mahal incelemeleri dikkate alınarak tapu kayıtlarında kısıtlayıcı herhangi bir kayıt bulunmaması, yapı kullanma izin belgesinin mevcut olması ve yasal gerekliliklerinin yerine getirmiş olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazların GYO portföyüne alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

7.3 SONUÇ GÖRÜŞÜ

Değerleme tarihi itibarıyla 1162 ada 7 parsel 1 nolu bağımsız bölümün 2.bodrum ve 1.bodrum katları 1162 ada 36 parselde bulunan Yenişehir Şubesi arşiv ve çalışma alanları olarak kullanılmakta olup, zemin alt + zemin katları Yenişehir Ziraat Bankası Şubesi olarak kullanıldığı, 1,2,3,4 ve 5.katlarda bulunan 2,3,4,5 ve 6 bağımsız bölümlerin mahallinde Özel Eğitim Kursu olarak kullanıldığı tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların resmi kurum ve mahal incelemeleri dikkate alınarak tapu kayıtlarında kısıtlayıcı herhangi bir kayıt bulunmaması, yapı kullanma izin belgesinin mevcut olması ve yasal gerekliliklerinin yerine getirmiş olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazların GYO portföyüne alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER

Değerleme konusu gayrimenkul için 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-C	43	9 Kat	6	4. Derece

9.9 ARSAYA AİT BİLGİLER

Manzarası	Cephe genişliği	Köşe parseli	Topografya
Değerleme konusu taşınmaz Çankaya ilçesinin merkez konumundaki Caddesine cepheli olup manzara kabiliyeti bulunmamaktadır.	Değerleme konusu Taşınmazın konumlu olduğu 1162 Ada 7 Parsel çokgen formda olup batı yönden İhlamur Caddesine 17 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 7 parsel üzerinde 2 bodrum, zemin alt, zemin üst, 5 normal kat + asansör makina katları şeklinde projelendirilmiştir.

Yerinde yapılan incelemelerde mimari olarak;

2.bodrum, 1.bodrum, zemin alt ve zemin katlarda 1162 ada 36 parselde bulunan yapı ile ara duvarların kaldırılarak birleştirildiği ve tek hacim haline getirildiği tespit edilmiştir.

Şube yapısı ve üst katlarda yer alan özel eğitim kursu dahilinde ihtiyaç dahilinde geri dönüştürülebilir nitelikte ufak çaplı planlama değişiklikleri gerçekleştirilmiştir. Zemin üst kattan zemin alt kata geçişi sağlayan merdiven kovanının kaldırıldığı, zemin alt kattan kot altı katlara geçiş sağlayan merdiven kovanının mahallinde bulunduğu tespit edilmiştir.

Konu taşınmaz içerisinde yapılan incelemeler ve ölçümler sonucunda onaylı mimari projesi ile karşılaştırılmış olup herhangi bir kapalı alan büyümesine uğramadığı tespit edilmiştir.

Kullanım durumu olarak;

Birleştirilmiş katlarda yapılan incelemelerde 2.bodrum ve 1.bodrum katlarının 1 nolu bağımsız bölüme ait kısmının 1162 ada 36 parsel üzerindeki Ziraat Bankası Yenişehir Şubesi tarafından kullanıldığı, zemin alt ve zemin üst katlarda ise yapı sınırları içinde kalmak kaydı ile şube kullanımlarının ayrıldığı, 1,2,3,4 ve 5.katlarda yer alan 2,3,4,5 ve 6 nolu bağımsız bölümlerin mahallinde Özel Eğitim Kursu olarak kullanıldığı tespit edilmiştir.

11 ANA GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz 471,00 m² yüzölçümüne sahip çokgene benzer geometrik şekle sahiptir. Parselin bulunduğu bölge eğimsiz topografik yapıya sahiptir. Parsel batı yönünden İhlamur Caddesi'ne cepheli olup diğer yönlerden komşu parsellere cepheli durumdadır. Parselin bulunduğu bölge orta gelir grubuna hitap etmekte olup ticari lokasyon

olarak gelişmiş bir bölge içerisinde. Bölgede altyapı faaliyetleri tamamlanmış durumdadır. Taşınmaz şehir merkezine yakın konumda olup ulaşım imkanları kolaylıkla sağlanmaktadır. Parsel üzerinde iskanlı 2 Bodrum + zemin alt + zemin üst +5 kat + asansör makina katı şeklinde betonarme bina yer almaktadır.

Binanın 2.Bodrum katında: kazan dairesi ve 1 nolu depo, 1. bodrum katında; 1 ve 2 nolu depo; alt zemin katında; 1 nolu bb. ait ziraat bankası birimleri, üst zemin katında; bina girişi ve 1 nolu bb. ait ziraat bankası birimleri; 1. kat ile 5. kat aralığında her katta 1'er adet ofis yer almakta olup, yapıda toplam 6 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Yapı girişi, zemin kat seviyesinden, İhlamur Caddesine göre ön (kuzeybatı) cepheden sağlanmaktadır. Yapının tüm cepheleri sıva üzeri akrilik esaslı boyalı olup, binada 1 asansör bulunmaktadır.

12 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu "Dükkan" nitelikli 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz, projesinde binanın 2. Bodrum kat, 1. Bodrum kat ve zemin katında konumlandır. Konu taşınmaz mimari projesine göre, Alt Zemin katı: 347 m², Üst Zemin katı: 258 m² olmak üzere toplam 605 m² brüt alana sahiptir. Ayrıca taşınmaza ait 2.Bodrum katında 115 m², 1.Bodrum katında 227 m² olmak üzere toplam 342 m² eklenti depo alanına sahiptir. Taşınmazın ~8 metre vitriniyle tanımlı olduğu caddeye cephelidir.

Değerlemeye konu "İşyeri" nitelikli 2 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz, projesinde binanın 1. Bodrum kat ve 1. katında konumlandır. Konu taşınmaz mimari projesine göre, 1. katı: 138 m² brüt alana sahiptir. Ayrıca taşınmaza ait 1.Bodrum katında 133 m² eklenti depo alanına sahiptir.

Değerlemeye konu "İşyeri" nitelikli 3,4,5 ve 6 nolu bağımsız bölümler, projesinde binanın sırasıyla 2,3,4 ve 5. katlarında konumlandır. Konu taşınmazlar mimari projesine göre, her biri 138 m² brüt alana sahiptir.

Taşınmaz dahilinde şube katlarının zeminleri seramik doğrama olup duvarlar plastik boya kaplıdır. Islak hacimlerin zemini ve duvarları seramik doğramadır. Mutfak mahallinde mermerit tezgah ve ahşap mutfak dolapları yer almaktadır. 1,2,3,4 ve 5.katlar mahallinde zeminler laminant parke 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 kat konumundan İhlamur Caddesi üzerinden ön cepheden (kuzeybatı) sağlanmaktadır.

Bina toplamı; 475 m² depo eklentisi, 1295 m² bağımsız bölümlerin toplam brüt alanı, 606 m² ortak alan olmak üzere toplam 2376 m² brüt alanlıdır. Taşınmazların bağımsız bölüm bazında alanları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

KAT	BB NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	MAHAL	EKLENTİ (m ²)	BRÜT ALAN (m ²)	ORTAK ALAN (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)
1. Bodrum + 2. Bodrum + Zemin Kat	1	DÜKKAN	2668/5036	2.BODRUM	115		283	
				1.BODRUM	227			
				ALT ZEMİN		347		
				ÜST ZEMİN		258		
				TOPLAM	342	605	283	1230
1. BODRUM KAT + 1.KAT	2	İŞYERİ	520/5036	1.BODRUM	133		65	
				1.KAT		138		
				TOPLAM	133	138	65	336
2. KAT	3	İŞYERİ	422/5036			138	65	203
3.KAT	4	İŞYERİ	437/5036			138	65	203
4.KAT	5	İŞYERİ	482/5036			138	64	202
5.KAT	6	İŞYERİ	507/5036			138	64	202
TOPLAM					475	1295	606	2376

13 GENEL VE SEKTÖREL VERİLER

13.1 TÜRKİYE VE DÜNYAYA YE 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, Küçüksat, 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 2023 verilerine göre Çankaya ilçesi toplam nüfusu 937.546 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, İhlamur Caddesi, No:3 ve No:3A posta adreslidir. Taşınmaza ulaşım için bölgenin ana arterlerinden

Necatibey Caddesi üzerinden güneybatı istikametinde ilerlerken sol tarafta bulunan İzmir-1 Caddesine girilir. Yaklaşık 300m ilerledikten sonra sol tarafta bulunan İhlamur Caddesine girilir. Konu taşınmaz sağ tarafta ara parsel konumlu binadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz ilçenin yüksek ticari potansiyeline sahip Atatürk Bulvarı'na paralel İhlamur Caddesi'ne 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 İhlamur Caddesi ilçenin merkezi konumunda olup yaya aksı konumundadır. İlçenin ticari hayatı Kızılay Meydanı ve bağlantı yolları üzerinde gelişmiştir. Bölgedeki ticari faaliyet kolları günlük ihtiyaçlara yönelik şekillenmiş olup ilçenin şehir merkezi konumunda olması sebebi ile ofis kullanımı yüksek seviyelerdedir.

Bölgedeki yapılaşma 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 seyrinde olacağı ön görülmektedir.

15.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan resmi kurum, piyasa ve mahal araştırmaları sonucu taşınmazın mevcut kullanımının en iyi ve verimli kullanımı 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 değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

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

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

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

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

16.2 MALİYET YÖNTEMİ

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

Bu yöntemde gayrimenkulün, belirli bir kalan ekonomik ömrünün olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmî Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Boş arsa değerlemelerinde maliyet yöntemi uygun değildir.

16.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi: Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi: Proje Geliştirme yönteminde herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin 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.

Değerlemeye konu taşınmazın 2B+1B+ZALT+Z katları banka şubesi, diğer katları özel eğitim kursu olarak kullanılmaktadır. 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 550 – 600 TL/m² aralığında olabileceği kanaatine varılmıştır.

Ofis kullanımları için satışa konu durumda olan ve kiralamaya konu durumda olan emsaller birlikte değerlendirilmiş ofis kira m² birim değerinin 180 - 200 TL/m² olabileceği hesaplanmıştır.

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

Söz konusu taşınmaz kat irtifaklı bağımsız bölüm olup, herhangi bir proje geliştirme çalışması hazırlanmamış olup, hasilat paylaşım oranlarından faydalanılmamıştır.

16.4.2 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Söz konusu değerlendirme çalışması 1162 ada 7 parselde mevcut 6 adet bağımsız bölüm için yapılmış olup, herhangi bir proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

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

Söz konusu değerlendirme çalışması 1162 ada 7 parselde mevcut 6 adet bağımsız bölüm için yapılmış olup, herhangi bir proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

16.4.3.1 EMSAL ARAŞTIRMASI

Emsal 1:

PUSULA GAYRİMENKUL 0554 536 61 99

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, ticari potansiyeli bakımından daha düşük konumda, eski binada, bodrum katta 100 m², zemin katta 100 m² ve asma katta 100 m² alanlı olmak üzere toplam 300 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 16.000.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın bodrum kat:1/10, zemin:1/1, asma kat 1/4 olarak indirgenmiş 135 m² olarak hesaplanmıştır.

Emsal 2:

MİLK KAYNAK GAYRİMENKUL 0532 328 28 03

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, ticari potansiyeli bakımından benzer konumda, eski binada, zemin katta 350 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 55.000.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 3:

SİBEL ÖZDEMİR GAYRİMENKUL 0533 934 44 44

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, ticari potansiyeli bakımından benzer konumda, eski binada, bodrum katta 300 m², zemin katta 200 m² alanlı olmak üzere toplam 500 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 39.750.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın bodrum kat:1/10, zemin:1/1 olarak indirgenmiş 230 m² olarak hesaplanmıştır.

Emsal 4:

SAHİBİNDEN 0530 220 23 76

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, ticari potansiyeli bakımından daha düşük konumda, eski binada, zemin katta 70 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak aylık 35.000 TL bedelle kiralıktır.

Emsal 5:

KOÇAK GAYRİMENKUL

Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede, ticari potansiyeli bakımından benzer konumda, eski binada, 1.bodrum katta 100 m², zemin katta 200 m², asma katta 50 m² olmak üzere toplam 350 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak aylık 130.000 TL bedelle kiralıktır. Taşınmazın bodrum kat:1/10, zemin:1/1, asma kat: 1/4 olarak indirgenmiş 223 m² olarak hesaplanmıştır.

Emsal 6:

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 7:

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 8:

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 9:

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 10:

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 11:

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.

17 DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Değerlemede emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılmış olup, değerlemeye konu olan taşınmaz emsalleri ile karşılaştırılmış, pazarlık payı, konumu, iç dekorasyon özellikleri ve cephe özelliklerine göre gerekli düzeltmeler yapılarak piyasa değeri oluşturulmuştur.

Cadde üzerinde yer alan dükkan zemin m² birim fiyatlarının 165.000 TL/m² – 190.000 TL/m² aralığında, kira zemin m² birim fiyatlarının ise 500 TL/m² – 600 TL/m² aralığında ; ofis m² birim fiyatlarının 35.000 TL/m²-37.000 TL/m² civarında, kira m² birim fiyatlarının ise 160 TL/m² – 200 TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir.

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
Emsal 1	135	118.518,52 ₺	16.000.000,00 ₺	-30%	-30%	0%	0%	5%	190.281,48 ₺
Emsal 2	350	157.142,86 ₺	55.000.000,00 ₺	-15%	-10%	0%	0%	5%	188.846,43 ₺
Emsal 3	230	172.826,09 ₺	39.750.000,00 ₺	0%	0%	0%	0%	5%	164.184,78 ₺
DÜZELTİLMİŞ ORT. M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ									181.104,23 ₺

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Kiralık 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
Emsal 4	70	500,00 ₺	35.000,00 ₺	-25%	-15%	5%	0%	5%	648,67 ₺
Emsal 5	223	582,96 ₺	130.000,00 ₺	0%	0%	0%	0%	5%	553,81 ₺
DÜZELTİLMİŞ ORT. M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ									601,24 ₺

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
Emsal 6	150	36.000,00 ₺	5.400.000,00 ₺	5%	-5%	0%	-5%	5%	35.820,23 ₺
Emsal 7	140	35.714,29 ₺	5.000.000,00 ₺	5%	-5%	0%	-5%	5%	35.535,94 ₺
Emsal 8	125	34.800,00 ₺	4.350.000,00 ₺	0%	-5%	0%	-5%	5%	36.448,65 ₺
DÜZELTİLMİŞ ORT. M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ									35.934,94 ₺

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
Emsal 9	100	250,00 ₺	25.000,00 ₺	5%	5%	5%	0%	5%	203,63 ₺
Emsal 10	130	207,69 ₺	27.000,00 ₺	10%	5%	0%	0%	5%	168,70 ₺
Emsal 11	90	200,00 ₺	18.000,00 ₺	5%	5%	5%	0%	5%	162,90 ₺
DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM KİRA DEĞERİ									178,41 ₺

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”, satış kabiliyeti görüşünün “Satılabilir” olacağı düşünülmektedir.

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

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.

Bölgede yapılan araştırmalar, edinilen bilgiler, gayrimenkul piyasası ve günümüz koşulları göz önüne alınarak, bölgede zemin kat dükkanların ortalama yaklaşık 0,04 kapitilasyon oranı belirlenmiştir.

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. 1. Ve 2.bodrum kat eklenti hacimleri 1/9 oranında, zemin alt kat 1/3 oranında indirgenmiştir.

1162 ADA 7 PARSEL								
GELİR YÖNTEMİ								
BB NO	KAT	NİTELİĞİ	ALAN (m ²)	M ² BİRİM FİYATI (TL)	AYLIK KİRA	YILLIK KİRA	KAP. ORANI	DEĞER (TL)
1	2.BODRUM	DÜKKAN	115,00	£66,67	£8.000,00	£96.000,00	4,0%	£2.400.000,00
	1.BODRUM		227,00	£66,67	£15.000,00	£180.000,00	4,0%	£4.500.000,00
	ALT ZEMİN		347,00	£120,00	£40.000,00	£480.000,00	4,0%	£12.000.000,00
	ÜST ZEMİN		258,00	£600,00	£150.000,00	£1.800.000,00	4,0%	£45.000.000,00
1 NOLU BB TOPLAM*			605,00		£213.000,00	£2.556.000,00		£63.900.000,00
2	1. KAT	OFİS	138,00	£180,00	£25.000,00	£300.000,00	4,0%	£7.500.000,00
3	2.KAT	OFİS	138,00	£180,00	£25.000,00	£300.000,00	4,0%	£7.500.000,00
4	3.KAT	OFİS	138,00	£180,00	£25.000,00	£300.000,00	4,0%	£7.500.000,00
5	4.KAT	OFİS	138,00	£180,00	£25.000,00	£300.000,00	4,0%	£7.500.000,00
6	5.KAT	OFİS	138,00	£180,00	£25.000,00	£300.000,00	4,0%	£7.500.000,00
					£338.000,00	GENEL TOPLAM		£101.400.000,00

Gelir yöntemine göre değerlendirme konu taşınmaz için toplamda 101.400.000 TL değere ulaşılmıştır.

Yukarıda belirtildiği üzere, değerlendirme aşamasında emsal karşılaştırma (Pazar yaklaşımı) ve gelir yöntemleri kullanılmıştır. Gelir yönteminde, bölge araştırmaları sonucunda taşınmazın elde edeceği kira getirisine esas piyasa değerine direk kapitilasyon yöntemiyle ulaşılmıştır. Her iki yöntemde ulaşılan değerlerin birbirine yakın olduğu görülmüştür. Bağımsız bölüm değerlemelerinde emsal karşılaştırma (Pazar yaklaşımı) yöntemi en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımdır. Bu sebeple değerlendirme aşamasında emsal karşılaştırma (Pazar yaklaşımı) ile elde edilen sonuç esas alınmıştır.

20 DEĞERLEME VE SONUÇ

20.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

İş bu rapor Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kızılay Mahallesi, 1162 ada 7 parselde bulunan 6 adet bağımsız bölümün 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.

Değerlemede nihai yöntemi olarak emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılmış olup, değerlemeye konu olan taşınmaz emsalleri ile karşılaştırılmış, pazarlık payı, konumu, iç dekorasyon özellikleri ve cephe özelliklerine göre gerekli düzeltmeler yapılarak piyasa değeri oluşturulmuştur.

Değerleme konusu 1 nolu taşınmaz bodrum ve zemin katlardan oluşmakta olup, zemin kat satış m² birim değerinin 180.000,00 TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır. Alt zemin katın yaklaşık 1/3, 1. ve 2. Bodrum katlarda yer alan eklenti hacimlerinin ise yaklaşık 1/6 oranında zemin kat değerine indirgenmesi uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Üst kat ofislerin ise satış m² birim değerinin ise 36.500,00 TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.

1162 ADA 7 PARSEL					
YASAL VE MEVCUT NİHAİ DURUM DEĞERİ					
BB NO	KAT	NİTELİĞİ	ALAN (m²)	M² BİRİM FİYATI (TL)	DEĞER (TL)
1	2.BODRUM	DÜKKAN	115,00	₺30.000,00	₺3.450.000,00
	1.BODRUM		227,00	₺30.000,00	₺6.810.000,00
	ALT ZEMİN		347,00	₺60.000,00	₺20.820.000,00
	ÜST ZEMİN		258,00	₺180.000,00	₺46.440.000,00
1 NOLU BB TOPLAM			605,00		₺77.520.000,00
2	1. KAT	OFİS	138,00	₺36.500,00	₺5.040.000,00
3	2.KAT	OFİS	138,00	₺36.500,00	₺5.040.000,00
4	3.KAT	OFİS	138,00	₺36.500,00	₺5.040.000,00
5	4.KAT	OFİS	138,00	₺36.500,00	₺5.040.000,00
6	5.KAT	OFİS	138,00	₺36.500,00	₺5.040.000,00
GENEL TOPLAM			1.295,00		₺102.720.000,00
YAKLAŞIK DEĞER					₺103.000.000,00

(*)1 numaralı bağımsız bölümün toplam brüt alanı eklenti alanlarından haricen gösterilmiştir.

Değer Rakamla; 103.000.000-TL ve Yazıyla; (Yüzüçmilyon Türk lirası)

20.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Değerleme aşamasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı kullanılmış olup nihai değer olarak pazar yaklaşımı seçilmiştir.

Sonuç olarak konu Taşınmazın 25.12.2024 tarihi itibarıyla;

Değer Rakamla; 103.000.000-TL ve Yazıyla; (Yüzüçmilyon Türk lirası)

KDV dahil satış değeri: 103.000.000-TL + KDV(%20) 20.600.000,00,-TL = 123.600.000,00-TLdir.

USD kurundan satış değeri; 2.918.673 - USD

Kira Değer Rakamla; 338.000,00-TL ve Yazıyla; (Üçyüzotuzsekizbin Türk lirası)

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 itibarıyla TCMB efektif Satış Kuru 1 USD : 35,29

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Hamdi AYTAÇ Lisans No: 408287	Uygar ZAİM Lisans No:404959	Serdar Kadir ASLAN Lisans No: 402750