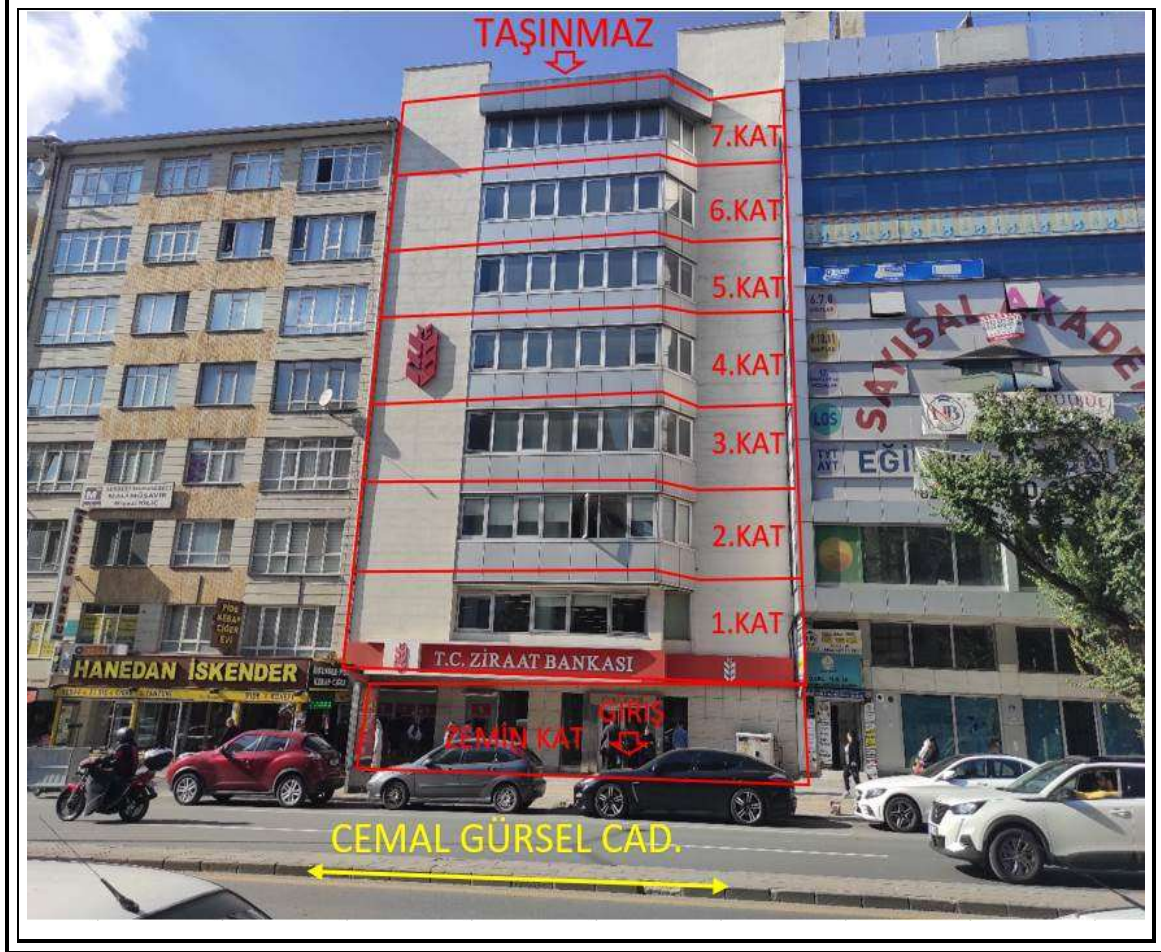


**ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ, FAKÜLTELER MAHALLESİ, 2630 ADA 6
PARSELDE BULUNAN “9 KATLI BETONARME BANKA BİNASI ve ARSASI”
VASIFLI TAŞINMAZIN DEĞERLEME RAPORU**



MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza Apartmanı Bina No:14-16 No:13,14,15,16
Çankaya / ANKARA



YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
TALEP TARİHİ	07.10.2022
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	07.10.2022
DEĞERLEME TARİHİ	27.12.2022
RAPOR TARİHİ VE TAKİP NO	28.12.2022 – 2022/ZGYO/08
RAPORUN KONUSU	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Fakülteler Mahallesi, 2630 ada 6 parselde yer alan “9 KATLI BETONARME BANKA BİNASI ve ARSASI” niteliğindeki 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 yılsonu 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 2630 ada 6 parsel numaralı taşınmaz 1/1000 ölçekli 20.02.1959 tasdik tarihli Uygulama İmar planı kapsamında, “Ticaret Yolu” lejantında Blok Nizam, 8 Kata müsaadeli, ön yola 5 m. çekme mesafeli yapılaşma koşullarına sahiptir. Onaylı imar durumu ekte yer almaktadır
KISITLAYICI DURUMLAR	İşbu değerlendirme raporunun kapsamı müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	Değerleme işlemini etkileyen herhangi bir olumsuz faktör bulunmamaktadır.
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 28.12.2022 TARİHLİ (KDV HARİÇ) DEĞER	30.000.000,00-TL 1.602.992- USD
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	ALİ İHSAN SERT (SPK Lisans No: 406408)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	ELÇİN KARA (SPK Lisans No: 401620)
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SERDAR KADİR ASLAN (SPK Lisans No: 402750)

İÇİNDEKİLER

1	DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	5
1.1	DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER.....	5
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ	5
1.3	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
1.4	RAPORUN KAPSAMI	6
1.5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER.....	6
2	RAPOR BİLGİLERİ.....	6
3	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	7
3.1	DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	7
3.2	UYGUNLUK BEYANI.....	7
4	GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ	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?	11
6.3	İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	11
6.4	HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	11
6.5	YASAL KISITLAMALAR	11
7	YASAL PROSEDÜRE UYULDUĞUNUN VE GEREKLİ BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLDUĞUNUN TESPİTİ	11
8	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER	11
9	ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ.....	12
9.1	YAPI CİNSİ.....	12
9.2	MEVCUT TESİSATLAR.....	12
9.3	ISITMA SİSTEMLERİ.....	12
9.4	YAPI NİZAMI.....	12
9.5	GAYRİMENKULÜN TÜRÜ	12
9.6	İŞÇİLİK VE MALZEME	12
9.7	SOSYAL DONATI ALANLARI	12
9.8	YAPIYA AİT BİLGİLER.....	12
9.9	ARSAYA AİT BİLGİLER	12
10	MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR.....	13

11	ANA GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ	13
12	BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ	14
13	GENEL VE SEKTÖREL VERİLER	16
13.1	TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER	16
13.2	SEKTÖREL VERİLER	21
13.3	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	24
14	GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	27
14.1	ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ	27
14.2	GAYRİMENKULÜN KONUMU	27
14.3	ÇEVRESEL ÖZELLİKLER	28
15	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	28
15.1	BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ	28
15.2	EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	28
15.3	GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	29
16	DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	29
16.1	EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)	29
16.2	MALİYET YÖNTEMİ	29
16.3	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	30
16.4	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	30
16.4.1	ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ	30
16.4.2	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	30
17	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ	34
18	EKSPERİN KANAATİ	35
19	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI	35
20	DEĞERLEME VE SONUÇ	41
20.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	41
20.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	41

1 DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sermaye : 2.000.000-TL

Ticaret sicil : 372903

Telefon : 0 312 442 9 444

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

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

SPK Lisans Tarihi :23.09.2014

BDDK Lisans Tarihi :29.06.2014

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

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Ünvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Osmanağa Mahallesi Rıhtım Caddesi, Ziraat Bankası Blok No:4 Kadıköy
İstanbul

Şirket Amacı : Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer oluşturacak projeler ile sektöründe öncü şirketler arasında yer almak, yüksek yatırım değeri sunan özgün projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirmek, kurumsal değerleri ve yönetim anlayışıyla sektöründe örnek bir kurum olmak ve hissedarlarına en yüksek getiriye kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmektir.

Sermayesi: :4.693.620.000.-TL

Halka Açıklık :Açık

Telefon : +90 02163697772

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, Fakülteler Mahallesi, 2630 ada 6 parselde yer alan “9 KATLI BETONARME BANKA BİNASI VE ARSASI” niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış ve her bir katın kira değerinin TL cinsinden değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır.

1.4 RAPORUN KAPSAMI

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

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

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından Ziraat GYO A.Ş. adına 2 adet rapor düzenlenmiştir.

1)Rapor Tarihi ve Numarası : 23.12.2020 – 2020-HB-8240

Takdir Edilen Değer : 14.055.000,00 TL

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları : ALİ İHSAN SERT (406408)

: AHMET CAVİT EFE TULAZOĞLU (403849)

Sorumlu Değerleme Uzmanının

Adı ve Soyadı : SERDAR KADİR ASLAN (402750)

2)Rapor Tarihi ve Numarası : 05.04.2022 – 2022/ZGYO/1

Takdir Edilen Değer : 18.515.000.-TL

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları : ALİ İHSAN SERT (406408)

: YUNUS MERMER (SPK Lisans No: 905894)

Sorumlu Değerleme Uzmanının

Adı ve Soyadı : SERDAR KADİR ASLAN (402750)

2 RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası : 28.12.2022 – 2022/ZGYO/08

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları : Ali İhsan SERT (Spk Lisans No: 406408)

: Elçin KARA (SPK Lisans No: 401620)

Sorumlu Değerleme Uzmanının

Adı ve Soyadı :Serdar Kadir ASLAN (Spk Lisans No: 402750)

Değerleme Tarihi : Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından mahal ve resmi kurum incelemeleri 27.12.2022 tarihinde tamamlanmıştır.

Dayanak Sözleşmesinin

Tarihi ve Numarası : 07.10.2022

Raporun, Tebliğin 1.Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin

Açıklama: Değerleme raporu; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul 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 ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden hesaplanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme raporu; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

4 GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ

İl	ANKARA	Mevkii	-
İlçe	ÇANKAYA	Pafta	-
Bucak	-	Ada	2630
Mahalle	FAKÜLTELER	Parsel	6
Sokak	-	Yüzölçümü	408,00 m ²
Malik	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ(1/1)	Ana Taşınmaz Niteliği	9 KATLI BETONARME BANKA BİNASI VE ARSASI
☐ KAT MÜLKİYETİ	☐ KAT İRTİFAKI	☐ DEVRE MÜLK	☒ DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

4.2 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ

Ankara ili, Çankaya ilçesi, Fakülteler Mah., Cemal Gürsel Caddesi., No:79

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

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1.000			İMAR PLANI ONAY TARİHİ	20.02.1959
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Çankaya Belediyesi			YÜKSEKLİK (H)	24.50m
TAKS	-			EMSAL	-
KAKS	-			İNŞAAT NİZAMI	Blok
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	5	-	-	İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	17.11.2020 tarih, 52849070-115.01.99-E.43022 sayılı yazı
LEJANT	Ticaret Yolu				
PARSELİN TERKLERİ	-				
KISITLAMALAR,	Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmaz 2630 ada 6 parsel 1/1000 ölçekli 20.02.1959 tasdik tarihli Uygulama İmar planı kapsamında, "Ticaret Yolu" lejantında Blok Nizam, 8 Kata müsaadeli, ön yola 5 metre çekme mesafeli yapılaşma koşullarına sahiptir. Plan notları bulunmamaktadır. Yapılan görüşmelerde parselde yeni yapı yapılması durumunda bina derinliğinin 15 metreyi aşamayacağı bilgisi verilmiştir.				

5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

ONAYLI PROJE TARİH VE NO	01.04.1985 Mimari, 15.04.1988 Tadilat Projesi 04.11.2021 Tadilat Projesi
RUHSAT TARİH VE NO	23.12.1985 Tarih ve 522 Nolu (Yeni Yapı Ruhsatı) 27.01.1989 Tarih ve 9 Nolu (Tadilat Ruhsatı) 21.03.2022 tarih, 20/22 sayılı tadilat ruhsatı
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO	01.02.1989 Tarih ve 122/989 Nolu Yapı Kullanma İzin Belgesi
GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Evet
BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Kat irtifakı kurulmadığı için bağımsız bölüm bulunmamaktadır.
ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI	Konu mülkün yer aldığı parselin doğruluğu Çankaya Belediyesi'nde yer alan İmar Paftası görüntüsü üzerinden tespit edilmiştir.
YIKIM KARARI BİLGİSİ	Yıkım kararı bulunmamaktadır.
YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	Yapı Denetim Kanunu kabulünden önce inşa edilmiş olduğu için ilgili kanun hükümlerine tabi değildir.
GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	05.12.2020 tarih, M2906FF0B009A belge numaralı enerji kimlik belgesi mevcuttur.

EĞER BELİRİLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE DAİR BİLGİ	Değerlemeye konu parsel üzerindeki mevcut ana gayrimenkulün değer tespiti mevcut olan 15.04.1988 tarihli mimari projesine bakılarak yasal ve mevcut alan tespitleri yapılmış olup, ayrıca 21.03.2022 tarihli tadilat ruhsatına esas 04.11.2021 onay tarihli İşyeri-Yurt Binası tadilat projesinin hazırlandığı tespit edilmiştir.
RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	Değerleme konusu taşınmazın yeniden ruhsat almasına dair herhangi bir durum bulunmamaktadır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	Değerleme konusu taşınmazın devredilmesine dair herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

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

6.1 MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

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

☐ Hayır:

6.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☐ Evet:

☒ Hayır: Değerlemeye konu 2630 ada 6 parselin kadastral durumunda bir değişiklik bulunmamaktadır.

6.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☐ Evet:

☒ Hayır: Değerlemeye konu 2630 ada 6 parselin imar durumunda bir değişiklik bulunmamaktadır.

6.4 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☐ Evet:

☒ Hayır: Hukuki durumda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

6.5 YASAL KISITLAMALAR

İPOTEK	☐ Evet: ☒ Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.
HACİZ	☐ Evet: ☒ Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir haciz kaydı bulunmamaktadır.
DİĞER ŞERHLER	☐ Evet: ☒ Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.
BEYANLAR	☐ Evet: ☒ Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir beyan kaydı bulunmamaktadır.
AÇIKLAMA	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminde 26.12.2022 tarih, 09:55 itibarı ile edinilen tapu kayıtlarına göre konu mülk üzerinde herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

7 YASAL PROSEDÜRE UYULDUĞUNUN VE GEREKLİ BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLDUĞUNUN TESPİTİ

Değerleme konusu taşınmazların tüm yasal gereklilikleri tamamlanmış olup mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksizdir.

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 su	☐ Isıcak	☒ Doğalgaz
--	--	---	--	-------------------------------------	---------------------------------	--

9.3 ISITMA SİSTEMLERİ

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

9.4 YAPI NİZAMI

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

9.5 GAYRİMENKULÜN TÜRÜ

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

9.6 İŞÇİLİK VE MALZEME

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

9.7 SOSYAL DONATI ALANLARI

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

9.8 YAPIYA AİT BİLGİLER

Yapı Sınıfı	Yapı yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi
4-B	37	9 Kat	-	4. Derece

9.9 ARSAYA AİT BİLGİLER

Manzarası	Cephe genişliği	Köşe parseli	Topografya
-----------	-----------------	--------------	------------

Değerleme konusu 2630 Ada 6 Nolu Parseller Cemal Gürsel Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. Çevresinde yapı yoğunluğu sebebiyle manzara kabiliyeti kısıtlıdır.	Yamuk forma yakın geometrik şekli ile Cemal Gürsel Caddesine ~15 m. cephesi ve ~25 m. derinliği bulunmaktadır.	-	Değerleme konusu taşınmaz topografik olarak eğimsiz ve engebesiz arazi yapısına sahiptir.
---	--	---	---

10 MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

Değerleme konusu taşınmazın Çankaya Belediyesi İmar Arşivinde incelenen 1988 tarihli tadilat proje ve eklerine göre 9 Katlı Banka Binası; bodrum kat: 276 m², zemin kat: 276 m², 1.normal kat: 259 m²+36 m² teras, 2.normal kat ve 7.normal kat araları her bir kat 259 m² olmak üzere toplam 2.365 m² +36 m² teras inşaat alanına sahiptir.

Taşınmaz için düzenlenmiş 21.03.2022 tarihli tadilat ruhsatına esas onaylı tadilat projesinin İşyeri-Yurt Binası olarak hazırlandığı tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın mahallinde yapılan incelemede tüm normal katlarda, bölücü duvarlarda herhangi bir tahribat olmaksızın basit malzeme ile bölümlendirmeler yapıldığı tespit edilmiştir. Ana gayrimenkulde yapılan mahal incelemesinde dış ölçüler bazında binanın projesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

11 ANA GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazın kadastral durumları Çankaya Kadastro Müdürlüğü'nde kadastral paftası üzerinden tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu ana gayrimenkul 408,00 m² alanlı arsa üzerine, betonarme karkas inşaat tarzında bitişik blok nizamda inşa edilmiş bodrum, zemin, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 normal kattan ibaret binadır.

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde ana gayrimenkule ait 15.04.1988 Tasdik tarihli mimari projesi incelenmiştir. Onaylı mimari projesi ve eklerine göre Bodrum katında kasa, arşiv, ana tablo, kazan dairesi; Zemin katında: taşınmaz girişi, banka hacmi; 1.katında: müdür odası, vezne, teras; 2.katında: ziraat müh. odası, avukat odası, bekleme alanı; 3.katında: santral, haberleşme, arşiv, banko, teleks, müfettiş odaları; 4.katında: klima odası, bilgi işlem, açık büro, 1 adet oda, banyo; 5.katında: arşiv, açık bürolar; 6.katında: arşiv, açık bürolar; 7.katında: yemekhane, mutfak, dinlenme ve çay salonu, lavabo hacimlerinden oluşmaktadır. Ayrıca her katta merdiven tam sahanlığı bitişğinde vestiyer ve wc hacimleri bulunmaktadır. 2.normal katta yer alan vestiyer yeri ve wc hacimlerinin mutfak hacmine dönüştürüldüğü tespit edilmiştir. Ana gayrimenkulde yapılan mahal incelemesinde dış ölçüler bazında binanın projesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

21.03.2022 tarih, 20/22 sayılı tadilat ruhsatına esas onay tarihli mimari tadilat projesine göre Bodrum katında teknik merkez, su deposu, jeneratör odası, 1 nolu dükkan depo hacmi (115 m²), 1 nolu dükkan eklenti deposu(18m²); Zemin katında: bina girişi, 1 nolu dükkan girişi, dükkan hacmi (176m²), bodrum kata inen merdiven ve hol girişi, bina ortak kullanımına ait elektrik ve depo hacmi; 1.katında:1 nolu dükkan (163m²), 2 nolu yurda ait eklenti depo (18m²), bina ortak kullanımına ait teras (36 m²); 2.katında: 2 nolu yurt (brüt toplam 205m²) (veli görüşme, müdür odası, yönetim memuru, kantin, dinlenme yeri, revir, çamaşır yıkama kurutma odası, ortak wc'ler, mescit, içinde mutfak, duş ve wc hacimleri bulunan 2 adet tek kişilik oda(Tip4B;28 m², Tip6;33 m²)), 2 nolu yurda ait eklenti depo(18m²); 3.katında: 3 nolu yurt, koridor, 1 adet üç kişilik oda(Tip2A;37 m²), 4 adet tek kişilik odalar(Tip1A:23 m², Tip3A:29 m², Tip4A:28 m², Tip5A:32 m²); 4.katında: 4 nolu yurt, koridor, 1 adet üç kişilik oda(Tip2A;37 m²), 4 adet tek kişilik odalar(Tip1A:23 m², Tip3A:29 m², Tip4A:28 m², Tip5A:32 m²); 6.katında: 6 nolu yurt, koridor, 1 adet üç kişilik oda(Tip2A;37 m²), 4 adet tek kişilik odalar(Tip1A:23 m², Tip3A:29 m², Tip4A:28 m², Tip5A:32 m²); 7.katında: 7 nolu yurt, koridor, 1 adet üç kişilik oda(Tip2A;37 m²), 4 adet tek kişilik odalar(Tip1A:23 m², Tip3A:29 m², Tip4A:28 m², Tip5A:32 m²) hacimlerinden oluşmaktadır.

Çankaya Belediyesi İmar Arşivinde mevcut 23.12.1985 Tarih ve 522 Nolu Yapı Ruhsatı; 2bodrum+zemin+7 normal kat ve 2638 m² inşaat alanı kapsamaktadır. 22/12/1988 gün 15.07.11-14268-88(19717) Çankaya Belediye Encümeni kararıyla projeye aykırılıklar nedeniyle yeniden ruhsatlandırmaya karar verilmiş ve 27.01.1989 tarih 9 nolu Yeni Yapı ruhsatı düzenlenmiştir ve yeni yapı ruhsatı Bodrum+zemin+7 normal kat ve 2538 m² inşaat alanını kapsamaktadır. 01.02.1989 tarih ve 122/989 nolu Yapı Kullanma İzin Belgesi bodrum+zemin+7 normal kat ve 2538 m² inşaat alanını kapsamaktadır. 21.03.2022 tarih 20/22 nolu tadilat ruhsatı yol kotu altı 1 kat, yol kotu üstü 8 kat, toplam 9 katlı bir yapı, 6 adet öğrenci yurdu, 1 adet banka için toplam 2360,73 m² inşaat alanını kapsamaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazın dış cephesi, vitrin camı dışındaki alanlar taş kaplama, normal katlarda pencere hizasına denk gelen hacimler alüminyum mamül ile kaplama, diğer hacimleri dış cephe boyası ile boyalıdır. Merdiven hacimleri mermer kaplama, korkulukları krom-nikel mamuldür. Kat hacim zeminleri seramik ve parke kapla, iç kapılar panel kapı, pencereler alüminyum malzemedir. Binanın çatısı kiremit çatıdır. Taşınmazın mahallinde yapılan incelemede bodrum+zemin+1.normal katta T.C. Ziraat Bankası Cebeci Şubesi olarak hizmet verdiği, üst katların ise kullanımda olmadığı, boş durumda olduğu tespit edilmiştir.

12 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ

Kat irtifakı kurulmadığı için bağımsız bölüm bulunmamaktadır.

13 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

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

Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 09.10.2020 tarihli ve 31269 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.e 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 portföye alınmasını ve devrini engelleyici herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

13.2 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 Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.e numaralı GYO tebliğinin 22.a ve 22.r maddesi uyarınca;

22.a) (Değişiklik: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.

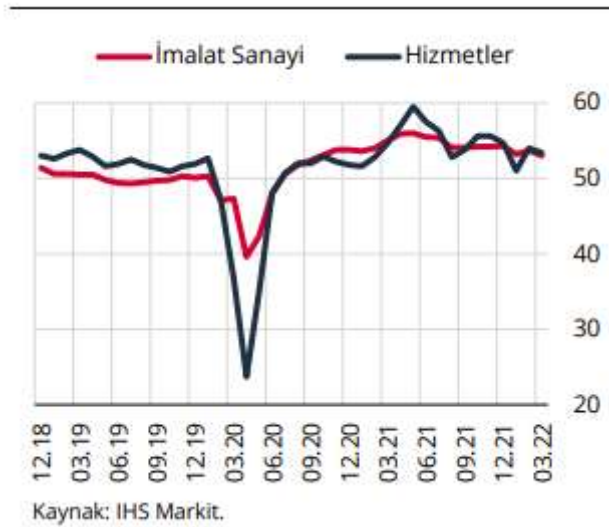
22.r) (Değişiklik:RG-9/10/2020-31269) “Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlatılacak bir gayrimenkul değerleme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz.”

Taşınmazın niteliği “9 KATLI BETONARME BANKA BİNASI VE ARSASI” olup mevcut durumu ile tapu niteliği arasında fark bulunmadığından portföye alınmasını engelleyici bir durum bulunmamaktadır.

14 GENEL VE SEKTÖREL VERİLER

14.1 TÜRKİYE’YE AİT GENEL VERİLER

Etkisi sürmekte olan jeopolitik riskler, küresel ve bölgesel iktisadi faaliyet üzerindeki aşağı yönlü riskleri canlı tutmakta ve belirsizliklerin artmasına yol açmaktadır. Yaklaşımlarda farklılaşma olmakla birlikte vaka sayılarındaki azalma ile ülkelerin genelinde salgın tedbirlerinin hafifletildiği görülmektedir. Ancak, Çin’in önemli ticaret ve finans şehirlerinde vaka sayılarında görülen artışla beraber karantina önlemlerinin genişletilmesi küresel talep ve tedarik zincirlerine ilişkin risk unsuru oluşturmaktadır. Bununla beraber, Rusya ve Ukrayna arasındaki çatışmanın başta Euro Bölgesi olmak üzere küresel ekonomiyi emtia fiyatları, tedarik ve ticaret kanallarıyla etkileme potansiyeline sahip olması küresel büyüme görünümü üzerindeki riskleri artırmaktadır. Nitekim, Mart ayında açıklanan öncü göstergeler iktisadi faaliyetteki toparlanmanın hız kaybettiği yönünde sinyaller vermektedir. Satın Alma Yöneticileri Endeksi (PMI) gelişmiş ülkelerde imalat sanayi ve hizmet sektörlerinde eşik değerlerinin üzerinde kalmaya devam ederek iktisadi faaliyetteki güçlü seyrin sürdüğüne işaret ederken, gelişmekte olan ülkelerde başta hizmetler sektörü olmak üzere faaliyetin Rusya ile Ukrayna arasındaki çatışmadan olumsuz etkilendiğini ima etmektedir. Çatışmanın hangi yönde ilerleyeceği, etkilerinin boyutu ve kalıcılığı hakkında belirsizliğin sürmesi ise küresel büyüme görünümü üzerinde risk oluşturmaya devam etmektedir.



Küresel PMI Endeksi

Enerji başta olmak üzere emtiaların geneline yayılan fiyat artışları hız kazanmıştır. Ocak ve Şubat aylarında küresel enerji fiyatlarında, salgın önlemlerinin hafifletilmesi, arz-talep uyuşmazlığı ve tedarik zincirindeki aksaklıklar nedeniyle yüksek oranda artış kaydedilmiştir. Son dönemde ise küresel petrol üretiminde önemli bir paya sahip olan Rusya’nın, Ukrayna ile arasındaki çatışma ülkelerin arz sorunlarıyla karşılaşabileceği endişesi

oluşturarak fiyatlardaki artışı ivmelendirmiştir. Petrol, doğal gaz ve kömür fiyatları çatışmadan sonra önemli ölçüde artış göstermiştir. Bununla birlikte ülkelerin stratejik rezervlerini kullanmaları ve Çin’de artan vaka sayıları petrol fiyatlarının son dönemde gerilemesine yol açmıştır. Doğal gaz piyasasında ise Avrupa’nın önemli bir gaz tedarikçisi olan Rusya’ya yönelik yaptırımları, talebin sınıvlandırılmış doğal gaza kaymasına neden olmuş ve son zamanlarda Amerika Birleşik Devletleri (ABD) borsalarında işlem gören doğal gaz fiyatlarının oldukça artmasına yol açmıştır. Diğer taraftan buğday ve mısır başta olmak üzere enerji dışı emtia fiyatları Ocak ayı Rapor dönemine göre artışını sürdürmüştür

Emtia Fiyat Değişimleri (%)

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Yıllık	Bir Önceki Rapor Dönemine Göre*	Çatışma Sonrası Dönemine Göre**
Emtia Ana Endeksi	9,3	8,0	15,8	-1,0	52,3	17,9	8,9
Enerji	13,9	9,9	19,5	-1,7	72,5	21,2	11,8
Tarımsal Emtia	2,1	6,4	14,7	1,5	37,8	22,7	10,4
Endüstriyel Metal	6,2	4,0	10,5	-2,1	31,9	4,5	-0,4
Değerli Metal	1,5	2,3	5,4	-0,5	9,3	5,5	-1,8
Enerji Hariç	3,4	5,4	10,2	0,1	28,6	12,9	4,7
Brent Petrol	15,1	12,0	20,7	-8,4	63,4	13,1	2,3
Doğal Gaz (ABD)	10,3	4,8	11,6	33,7	148,1	6,4	46,0
Doğal Gaz (Avrupa)	-24,8	-5,1	62,0	-23,1	390,5	2,1	-19,0
Kömür	27,3	12,7	46,1	-12,5	221,4	-44,4	37,2
Alüminyum	10,6	7,9	8,4	-5,9	42,9	-1,4	-10,0
Bakır	2,4	1,5	4,0	0,3	11,4	0,6	-0,2
Demir	16,9	12,2	5,6	2,9	-10,2	14,7	5,3
Buğday	-3,3	4,5	39,6	-5,1	60,4	36,7	14,7
Soya	8,3	13,7	5,7	-0,3	14,5	17,6	2,5
Pirinç	4,2	3,7	5,0	1,0	22,0	9,0	7,8
Mısır	2,7	6,9	14,9	4,3	27,1	28,0	15,1
Pamuk	9,2	4,1	1,8	9,6	66,1	16,3	15,4
Şeker	-3,7	-1,4	5,0	3,7	22,6	2,9	3,4

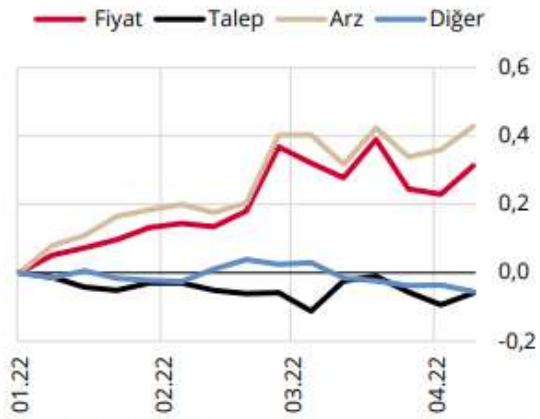
Kaynak: Bloomberg.

* 25 Nisan ve 27 Ocak tarihlerinde oluşan fiyatların yüzde değişimini göstermektedir.

** 25 Nisan ve 24 Şubat tarihlerinde oluşan fiyatların yüzde değişimini göstermektedir.

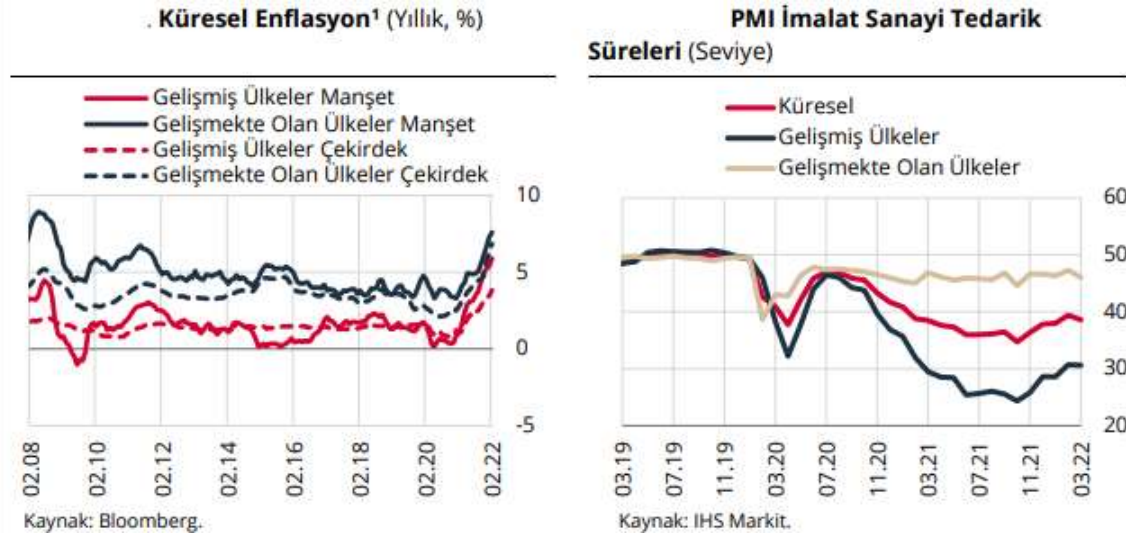
Brent Petrol Faktör Ayrıştırması (7

Ocak 2022 = 0)

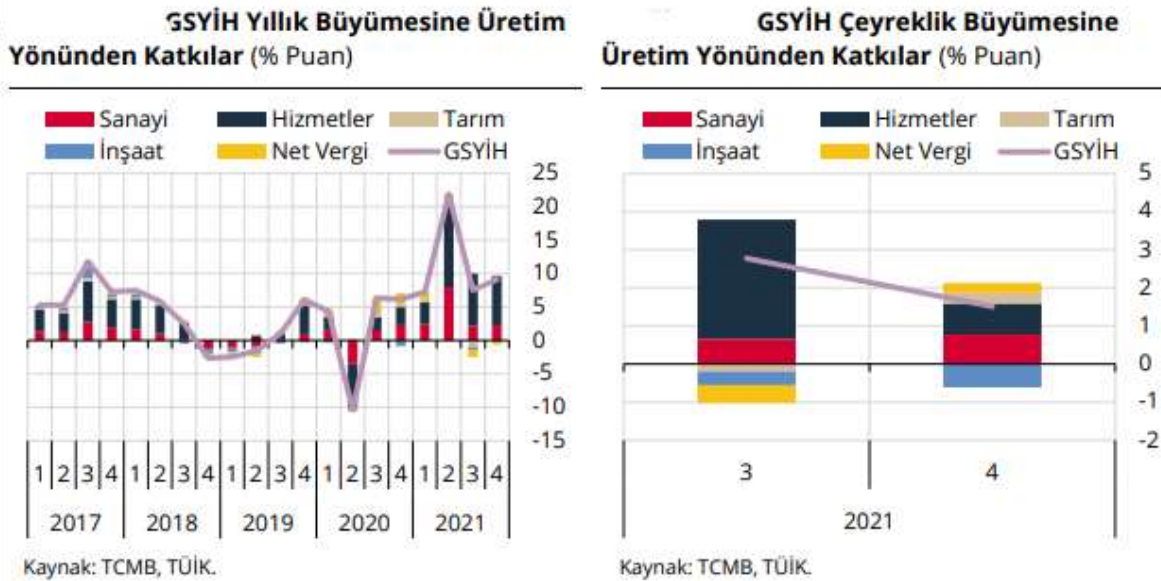


Kaynak: New York FED.

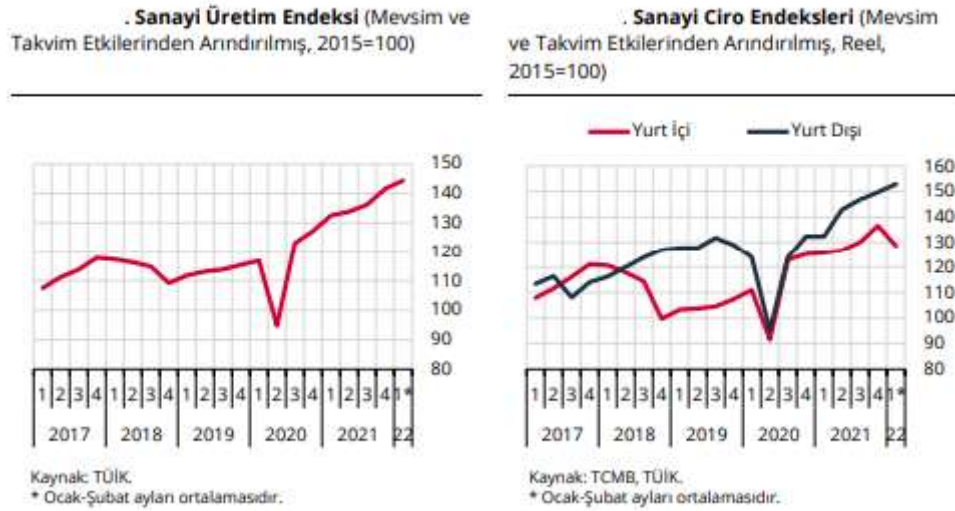
Küresel enflasyon hızlanarak artmaya devam etmektedir. Küresel gıda güvenliğindeki belirsizlikler, emtia fiyatlarındaki yüksek seyir, enerji başta olmak üzere bazı sektörlerdeki arz kısıtlarının daha da belirgin hale gelmesi ve taşımacılık maliyetlerindeki yüksek seviyeler uluslararası ölçekte üretici ve tüketici fiyatlarının artmasına yol açmaktadır. Enflasyon, dünya genelinde gerek manşet gerekse çekirdek göstergelerde hız kazanmış, özellikle gelişmiş ülkeler için tarihsel olarak yüksek seviyelere ulaşmıştır. Bu çerçevede, gelişmiş ülke merkez bankaları küresel talebin canlılığını koruduğuna, artan enerji fiyatlarına ve arz-talep uyumsuzluğuna vurgu yaparak enflasyonda görülen yükselişin beklenenden uzun sürebileceğini öngörmektedir. Salgının etkilerinin zayıflamasıyla ortadan kalkması beklenen arz ve tedarik sorunlarının henüz düzelme eğilimine girmediği ve özellikle gelişmiş ülkelerdeki enflasyonu artırıcı yönde etki etmeye devam ettiği değerlendirilmektedir. Ayrıca, jeopolitik risklerin emtia fiyatları ve tedarik zincirlerindeki aksaklıklar kanalıyla enflasyonu daha fazla olumsuz etkileme riski bulunmaktadır.



İktisadi faaliyet 2021 yılının son çeyreğinde hem iç hem de dış talebin etkisiyle güçlü seyretmiştir. Bu dönemde milli gelir yıllık bazda yüzde 9,1; mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerle ise bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 1,5 oranında artmıştır (Grafik 2.3.1). Böylelikle, 2021 yılı genelinde büyüme yüzde 11 oranında gerçekleşmiştir. Üretim yönünden değerlendirildiğinde, son çeyrekte yıllık ve dönemlik büyümenin temel sürükleyicisi sanayi ve hizmetler sektörü olurken, inşaat sektörü büyümeyi sınırlamıştır. Harcama yönünden bakıldığında ise hem dönemlik hem de yıllık büyümenin temel belirleyicisi özel tüketim öncülüğünde nihai yurt içi talep olmuş, net ihracatın büyümeye katkısı ise devam etmiştir. Bu dönemde, yatırımların alt kalemlerinden makine-teçhizat yatırımları yıllık bazda artışını sürdürürken, inşaat yatırımlarında düşüş gerçekleşmiştir. Dönemlik bazda net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı 0,9 yüzde puan, yıllık büyümeye katkısı ise 4,2 yüzde puan olmuştur. Stoklar ise hem dönemlik hem de yıllık büyümeye negatif katkı vermiştir.

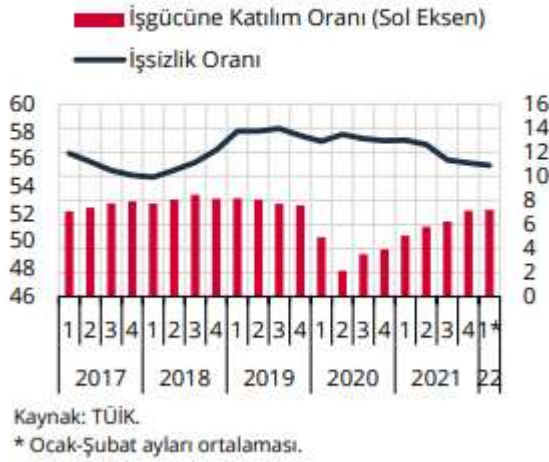


2022 yılının ilk çeyreğine ilişkin veriler iktisadi faaliyetin iç talep kaynaklı olarak bir miktar ivme kaybettiğine işaret etmektedir. Sanayi üretimi Ocak-Şubat ayları ortalaması mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış olarak bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 2 oranında artış kaydetmiştir. Ocak ayının son on gününde sanayi tesislerinde uygulanan elektrik ve doğal gaz kesintileri Şubat ayı içerisinde sona ermiştir. Bu çerçevede, Şubat ayında bir önceki ayda enerji kesintileri nedeniyle gerçekleşen üretim kayıpları telafi edilmiş ve sanayi üretiminde bir düzeltme hareketi gerçekleşmiştir. İhracat yoğunluğuna göre bakıldığında güçlü dış talebin etkisiyle ihracatçı sektörlerde sanayi üretiminin kuvvetli olduğu görülmektedir. Sanayi ciro endeksleri yurt içi talebin Ocak-Şubat döneminde yavaşladığına işaret ederken, yurt dışı ciro endekslerindeki artış devam etmiştir. Perakende satış hacim endeksleri Ocak-Şubat ayları ortalaması ise ikinci çeyrekte azalmıştır. Benzer şekilde, kartla yapılan harcamalar bir önceki çeyreğe kıyasla sınırlı bir düşüş kaydetmiştir. Söz konusu gelişmeler iç talepteki yavaşlamayı teyit etmektedir.

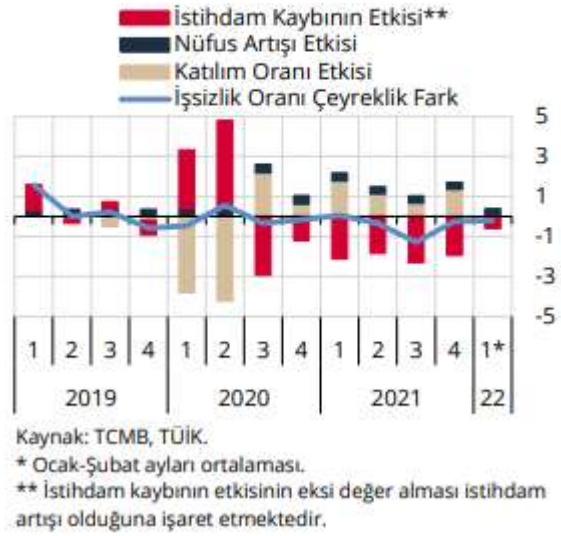


İş gücü piyasasındaki gelişmeler iktisadi faaliyet görünümüyle uyumlu şekilde devam etmiştir. 2022 yılının Ocak-Şubat döneminde mevsimsellikten arındırılmış ortalama toplam işsizlik oranı bir önceki çeyreğe göre 0,2 puan düşerek yüzde 10,9 düzeyinde gerçekleşmiştir. Söz konusu dönemde, istihdam bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 0,7 oranında (yaklaşık 200 bin kişi) artarken, katılım oranındaki yataya yakın seyir işsizlik oranındaki azalışı desteklemiştir.

Toplam İşsizlik Oranı ve İşgücüne Katılım Oranı (Mevsimsellikten Arındırılmış, %)

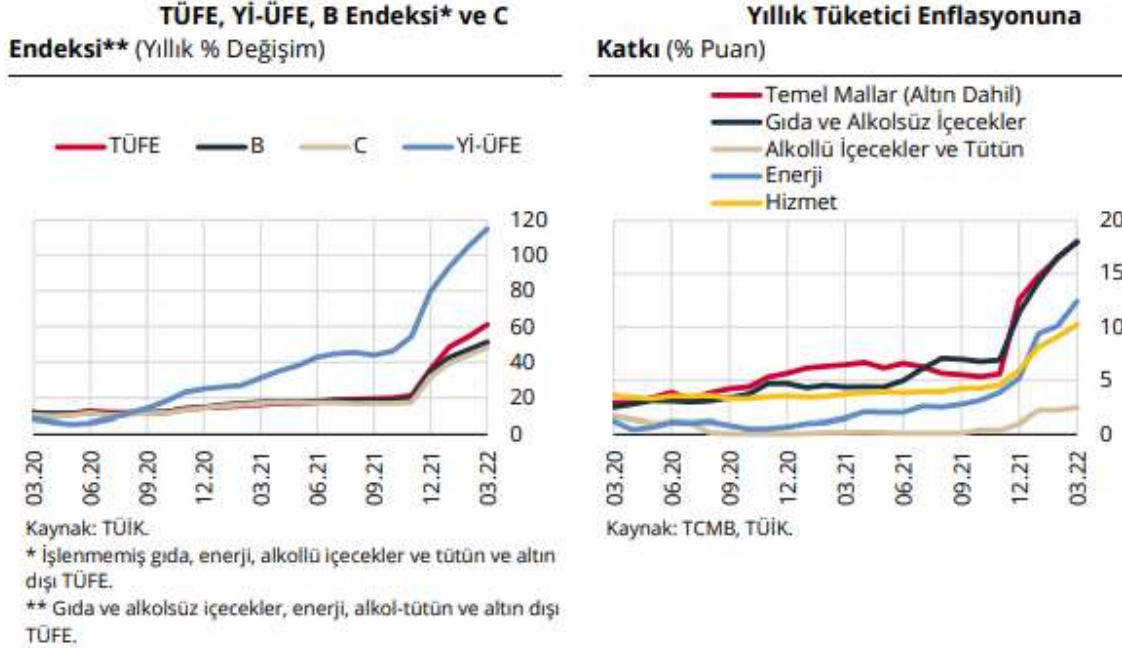


Toplam İşsizlik Oranı Değişimine Katkılar (Mevsimsellikten Arındırılmış, % Puan)



Tüketici enflasyonu 2022 yılının ilk çeyreğinde yüzde 61,14, B enflasyonu da yüzde 51,34 oranı ile Ocak Enflasyon Raporu'nda sunulan tahmin aralığının üzerinde gerçekleşmiştir. İlk çeyrekte jeopolitik gelişmelerle birlikte enerji, metal, gıda ve tarımsal ürünler ön planda olmak üzere küresel emtia fiyatlarında yaşanan keskin yükselişler enflasyonist baskıların artmasına sebep olmuştur. Nitekim, uluslararası emtia fiyatlarında Mart ayında tarihsel olarak en yüksek aylık artışlardan biri kaydedilmiştir. Yaşanan jeopolitik gelişmelerin yeni bir negatif arz şoku dalgası oluşturmalarıyla arz kısıtları daha da belirgin hale gelmiştir. Uluslararası gıda fiyatlarında da tarihsel en yüksek seviyelere ulaşılmış, ithalat fiyatlarındaki artışın yanı sıra yüksek seyreden taşımacılık maliyetleri ve tedarik sürecindeki aksaklıklar gibi arz yönlü unsurlar enflasyon görünümünü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. 2022 yılının ilk çeyreğine ilişkin veriler iktisadi faaliyetin iç talep kaynaklı olarak bir miktar ivme kaybettiğine işaret ederken, çıktı açığı göstergeleri dış talebin olumlu katkısıyla pozitif bölgede kalmaya devam etmiştir. Bu gelişme enflasyonun ana belirleyicileri ile birlikte ele alındığında, ilk çeyrekte emtia fiyatlarındaki bozulmanın etkisinin ön planda olduğunu göstermektedir. Bu dönemde temel gıda, şebeke suyu ve elektrikteki KDV indirimleri ile otomobildeki matrah düzenlemesine rağmen, alkollü içecekler ve tütünde altı aylık Yİ-ÜFE artışının ÖTV tutarlarına yansıtılması, enerji grubundaki fiyat ayarlamaları (elektrik, doğal gaz, şebeke suyu) ve çiğ süt referans fiyatındaki artışın etkileri tüketici enflasyonu üzerinde yakından hissedilmiş, toplamda yönetilen/yönlendirilen fiyatlar ile vergi ayarlamalarının etkisi bir önceki çeyreğe kıyasla yükseliş kaydetmiştir. Jeopolitik gelişmelere rağmen Türk lirasının ilk çeyrekte istikrarlı bir seyir izlemesi, enflasyonda daha olumsuz bir görünümün önüne geçmiştir. Bu dönemde, tüm alt grupların yıllık enflasyonlarında belirgin artışlar kaydedilirken enflasyon beklentilerindeki yükseliş sürmüş ve yayılım endeksi fiyat artışlarının genele yayıldığı bir görünüme işaret etmiştir. Bu gelişmelerle tüketici fiyatlarında mevsimsellikten arındırılmış çeyreklik artış önemli ölçüde yüksek gerçekleşmiştir. Üretici fiyatlarındaki artışlarda, emtia fiyatlarındaki güçlü yükselişler ve arz kısıtları ile taşımacılık maliyetleri belirleyici olmaya devam ederken, elektrik ve doğal gazda üreticilere yönelik

yapılan fiyat ayarlamaları baskı yaratan bir diğer unsur olmuş, böylelikle üretici fiyatları kaynaklı baskılar güçlü seyretmiştir.



14.2 SEKTÖREL VERİLER

Küresel salgının etkisi hafiflese de özellikle üretim yapısı, arz olanakları ve lojistik anlamında sıkıntılar devam edegelmektedir. Salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan biriside gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu sürece destek olmuştur. Uygulanan genişletici para ve maliye politikalarının etkisi ile 2021 yılında küresel olarak büyüme güçlenmiş, hammadde ihtiyacı artmış bunlarla birlikte fiyatlar genel seviyesinde de yükselmeler görülmüştür.

2022 yılı ilk üç aylık döneminde ise 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlanması, neredeyse 2008 finansal krizinden bu yana devam eden düşük faiz bol likidite döneminin sonunu getirmeye başlamıştır. Dünyanın önde gelen merkez bankalarının bilanço küçültme, faiz artırma eğilimleri giderek güçlenmekte olup zaten dengesiz olan talep ve arz yapısını etkilemeye aday görünmektedir. Artan parasal maliyetlerin zaten ciddi bir maliyet enflasyonu yaşayan küresel ekonomiyi nasıl etkileyebileceği tartışma konusu olmuştur. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığı da bulunmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaktadır.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise ‘büyüme’ rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. IMF tarafından yayınlanan

(Nisan-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- ‘Savaş Küresel Toparlanmayı Geciktiriyor’) raporunda Türkiye’nin 2022 yılı büyüme tahmini de yüzde 3,3’ten yüzde 2,7’ye revize etmiştir. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6,1 büyüdüğü kaydedilen raporda, küresel ekonominin 2022 ve 2023’te yüzde 3,6’şar büyümesinin beklendiği bildirilmiştir.

IMF, ocak ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 4,4 ve 2023’te yüzde 3,8 büyüyeceğini öngörmüştü. İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise Rusya-Ukrayna savaşının küresel dengesizlikleri daha da artırabileceği ve enflasyonist eğilimin gelir dağılımını daha da bozması olasılığı dile getirilmiştir. Tüm dünyada yaşanan bu tip dengesizliklerin gerek talep gerek iş yapış şeklinde önemli değişiklikler getirebileceği de unutulmamalıdır.

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılının ilk çeyreğini incelediğimizde konut satışlarında momentumun korunduğu gözlenmektedir. İlk üç ayda 320 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 21,7’lik bir artış işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise en önemli artış 2021 yılının ilk çeyreğine göre, ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ipotekli satışlar yüzde 44,7’lik bir artış göstermiş ve 68 bin âdete ulaşmıştır. Süreçte talebin güçlü olmasının yanında enflasyona göre kredi maliyetlerinin reel olarak ucuz olmasının etkisi de gözlenmiştir.

Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 96,4, reel olarak ise yüzde 26,9 oranında artış gerçekleşmiştir.

2022 yılı birinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %21,6 oranında artış göstererek 320.063 adet olmuştur. Konut satışları mart ayında 134.170 adet, iş günü başına ise 5.833 adet olarak gerçekleşmiş, böylece veri setindeki en yüksek mart ayı satış adetleri yakalanmıştır. Birinci çeyrekte ilk satışlar çeyreklik bazda %17,5 oranında artışla 94.437 adet olurken ikinci el satışlar %23,5 oranında artışla 225.626 adet olmuştur. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı ise mart ayı itibarıyla %28,6 ile en düşük seviyesine gerilemiştir.

İpotekli satışlar, konut kredisi faiz oranlarının geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle benzer olduğu birinci çeyrekte %44,7 oranında artış kaydederek 68.342 adet olmuştur. Diğer satışlar ise, geçen yılın aynı dönemine göre %16,6 oranında artış göstererek 215.721 adet olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışların toplam satışlara oranının bir önceki yıla kıyasla artış eğiliminde olduğu görülmekte olup ilk çeyrekte bu oran %21,4 olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılar yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %45,0 oranında artış göstermiş ve birinci çeyrekte yabancılar 14.344 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Yabancıların toplam satışlar içerisindeki payı geçen yılın aynı dönemindeki %3,8’den bu yıl %4,5’e yükselmiştir. Birinci çeyrekte yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırada %41,7 pay ile İstanbul yer alırken ikinci sırada %24,0 pay ile Antalya bulunmaktadır. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım ise %15,6 pay ile İran vatandaşları tarafından yapılmıştır.

Konut fiyatlarında şubat ayı verilerinde bugüne kadarki en yüksek artış oranları görülmüş olup konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %102,2, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %96,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut arzındaki azalma ve inşaat maliyeti ile konut talebinde görülen artış konut fiyatlarını artış yönünde etkilemektedir. Böylelikle konut fiyatları artışını onuncu aya taşımış ve şubat ayı itibarıyla, reel olarak konut fiyatlarının getirisi en yüksek seviyesi olan %27,2’ye, yeni konutlarda ise %31,0’a yükselmiştir. Türkiye genelinde konut birim fiyatları ise 8.640 TL/m²’ye ulaşmıştır. Üç büyük ilden İzmir’de de İstanbul’dan sonra konut birim fiyatları 10.000 TL/m²’nin üzerine çıkarak 10.062 TL/m²

olarak gerçekleşirken konut birim fiyatları İstanbul'da 13.836 TL/m², Ankara'da 6.225 TL/m² olmuştur.

2021 başında %1,43 seviyelerinde olan aylık faiz oranı yıl içerisinde %1,31 ile %1,43 seviyelerinde dalgalanmış olup yıl sonu itibarıyla da %1,35 seviyelerinde yılı kapatmıştır. 2022 Nisan itibarıyla da %1,42 olarak seyretmektedir. Aynı şekilde 2021 başında %18,61 seviyelerinde başlayan yıllık faiz oranı yıl sonunda %17,48 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2022 Nisan itibarıyla da %18,42 olarak seyretmektedir.

2022 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 311 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2021 Mart ayında %61,88 seviyesinden, 2022 yılı Mart ayında %63,30 seviyesine çıkmıştır. Mart 2022'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %17,47'den %17,48'e yükselmiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %11,73'ten %10,66'ya gerilemiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2022 Mart ayı itibarıyla %0,26 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Mart ayında 803,2 milyar TL seviyesinde seyretmiştir. 2021 yılı Mart ayında %40 olan Konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mart 2022 itibarıyla 1,3 puan azalarak %38,7 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 5,5 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %18,9 oldu. Bu oran 2021 Mart ayında %22,4 seviyesindeydi.

2022 yılının ilk çeyreği ile beraber Rusya ve Ukrayna arasındaki gerilimin tırmanmasının ardından 24 Şubat'ta Rusya Ukrayna'yı işgal etmiştir. İşgalin ardından Rusya'ya karşı Amerika başta olmak üzere birçok ülke yaptırım uygularken, bu yaptırımların ardından birçok uluslararası firma Rusya'daki faaliyetlerini sonlandırma ya da askıya almayı tercih etmiştir. Türkiye ise müzakere sürecinin yürütüldüğü ülke olma misyonunu üstlenmiştir. Bu gerilimin ortasında Türkiye hem jeopolitik konumunun avantajı hem de yer aldığı politik pozisyon itibarıyla birçok firmanın tercih ettiği öncelikli ülke haline gelmiştir.

Pandemi sürecinde ise yılbaşından sonra artan Kovid-19 vakalarının ardından bu eğilim düşüşe geçmiş ve kapalı alanlarda maske takma zorunluluğu haricindeki tüm önlemler kaldırılmıştır. Çeyrek sonu itibarıyla 2 yıllık pandemi sürecinin artık sonlarına gelindiğine dair olan genel yargının arttığı gözlemlenmiştir. Bunun yanı sıra yılın ilk çeyreğinde dolar kuru bir önceki çeyreğe oranla stabil seyretmiş fakat enflasyonun ekonomi üzerindeki artan baskısı devamlılığını korumuştur.

Geçtiğimiz çeyrekte dalgalı kur neticesinde dolar bazında düşüşe geçen birincil kiralara, bu çeyrekte ön plana çıkan enflasyon baskısı neticesinde TRY ve USD bazında yükseldiği kaydedilmiştir. Ayrıca geçen çeyrek dalgalı kur rejiminin yarattığı endişe beraberinde düşüşe geçen MİA bölgesi, bu çeyrekte dolar kurunun stabilizasyonu ile beraber bir miktar artış göstermiştir. Tüm bunların sonucunda İstanbul alt pazar birincil kiralara tekrar fiyatlanarak dengeye gelme süreci devam etmektedir. 2022 yılının ilk çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. 2022 yılının ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplam 123.424 m² ulaşarak, bir önceki yılın aynı dönemine göre 2 katı oranında artış göstermiştir. Bununla birlikte, birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %85 ve %82 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir.

Birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların sadece %29'u merkezi iş alanında (MİA) gerçekleşmiştir. MİA'da yapılan kiralama yüzdesel bazda hem geçen yılın aynı dönemine hem de bir önceki çeyreğe göre düşüş göstermiştir. Kiralama anlaşmalarının %47'si ise MİA dışında Anadolu yakasında gerçekleşirken, %24'ü ise MİA dışı Avrupa yakasında

gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Axa Sigorta (15.000 m², Nidapark Küçükyalı), Emin Evim (11.000 m², Çolakoğlu Senel Plaza), İstinye Üniversitesi (10.500 m², Vadistanbul), Fenerbahçe Üniversitesi (8.710 m², Metropol D Blok), Johnson & Johnson (7.950 m², Keçeli Plaza), Orka Holding (5.635 m², Vadistanbul), Sanofi (3.800 m², 193 Plaza) ve Astra Zeneca (3.000 m², Yapı Kredi B Blok) yer almaktadır. Boşluk oranı 2022 yılının ilk çeyreğinde azalışla %20,02 olarak kaydedilmiştir. Yılın birinci çeyreğinde önemli bir yatırım işlemi kaydedilmemiştir.

14.3 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.

Engabeli 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.

15 GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

15.1 ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ



15.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz Ankara İli, Çankaya İlçesi, Fakülteler Mahallesi, Cemal Gürsel Caddesi, No:79 adresinde konumlu Ziraat Bankası Cebeci Şubesi Binasıdır. Taşınmaza ulaşım için bölgenin ana arterlerinden Cemal Gürsel Caddesi üzerinde güney batı yönünde Dikimevi Kavşağından 500 metre ilerledikten sonra sağ tarafta ulaşılmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge ticari hayatın ve yaya yoğunluğunun olduğu, önemli kamu binalarının da konumlu olduğu şehrin merkezi lokasyonlarından. Yakın çevresinde Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi, Kurtuluş Parkı, Dikimevi Metro İstasyonu, Ankara Üniversitesi Tıp Fakültesi Cebeci Kampüsü, Mamak Kültür Merkezi, Ankara Hastanesi, Harita Komutanlığı, Ankara İtfaiyesi bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz ilçenin yüksek ticari potansiyeline sahip Cemal Gürsel Caddesine cephelidir. Cadde üzerinde ticari faaliyet kolları çeşitli olup kurumsal firmaların yoğunlukta olduğu görülmüştür.

15.3 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

16 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER**16.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ**

Değerleme konusu taşınmazın cephe aldığı Cemal Gürsel Caddesi ilçenin merkezi konumunda olup ana araç ve yaya aksı konumundadır. Bölgedeki ticari faaliyet kolları günlük ihtiyaçlara yönelik şekillenmiş olup cadde üzerinde yer alan yapıların emin katları dükkan kullanım fonksiyonlu, diğer katları ofis-iş yeri kullanım fonksiyonlu olarak gelişmiştir. Ara sokaklarda yer alan yapıların zemin katları kısmen dükkan, kısmen konut kullanım amaçlı, diğer katları konut kullanım amaçlı olarak gelişmiştir.

Bölgedeki yapılaşma 4-5 ve 8-10 kat aralığında olup yeni yapı oranı özellikle cadde üzerlerinde düşüktür. Bölge genellikle eski yapılı yapılardan oluşmaktadır. Bölgede yer alan Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Kampüsü bölgeye ticari hareketlilik sağlamaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu bölgede yakın dönemde gayrimenkul değerlerinde önemli bir artışa sebep olacak yatırım projesi ve beklentisi bulunmamaktadır. Bölgede gelişim hızının yatay seyrinde olacağı ön görülmektedir.

16.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan resmi kurum, piyasa ve mahal araştırmaları sonucu parselin 21.03.2022 onay tarihli tadilat ruhsatına uygun olarak dönüştürülmesi sonucunda en iyi ve verimli kullanımda olacağı kanaatine varılmıştır.

16.3 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	• Parsel üzerinde yer alan yapının eski yapılı olması • Yapının Deprem yönetmeliği öncesindeki dönemde inşa edilmiş olması • Bölgenin otopark problemi olması

17 DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

17.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)

Konut, ofis 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.

17.2 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.

17.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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

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

17.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

17.4.1 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi 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 20.madde de detaylandırılmıştır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede benzer parsellerdeki eski binaların yenilediği, 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.

17.4.2.1 EMSAL ARAŞTIRMASI

Emsal 1:

Seymen Emlak: 0543 935 06 19

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan daha yeni binanın zemin katında konumlu, toplam 120 m² kullanım alanına sahip dükkan pazarlıklı olarak 7.850.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 2:

Sahibinden: 0532 561 94 58

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan daha yeni binanın bodrum+zemin katında konumlu, toplam 20+30=50 m² kullanım alanına sahip dükkan pazarlıklı olarak 3.425.000 TL bedelle satılıktır. (Bodrum kat zemin kata 1/4 oranında indirgenmiş olup zemine indirgenen alan 35 m²'dir.)

Emsal 3:

İlgim Emak: 0533 454 50 58

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan daha yeni binanın zemin+asma katında konumlu, toplam 35+30=65 m² kullanım alanına sahip dükkan pazarlıklı olarak 1.150.000 TL bedelle satılıktır. (Asma kat zemin kata 1/3 oranında indirgenmiş olup zemine indirgenen alan 45 m²'dir.)

Emsal 4:

Samuray Emlak:0532 696 97 41

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan tabela ve reklam kabiliyeti orta seviyede bulunan zemin katta konumlu tek bölümden oluşan, brüt toplam 180 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 6.000.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 5:

Aymir Gayrimenkul: 0506 532 05 15

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan tabela ve reklam kabiliyeti orta seviyede bulunan zemin katta konumlu tek bölümden oluşan, brüt toplam 50 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 1.650.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 6:

Cadde Emlak: 0535 791 85 29

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, tabela ve reklam kabiliyeti düşük seviyede, tek bölümden oluşan, brüt 40 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 5.500 TL/ay bedelle kiralıktır.

Emsal 7:

Sahibinden:0533 309 32 82

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan tabela ve reklam kabiliyeti düşük seviyede, tek bölümden oluşan, brüt 100 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 17.500 TL/ay bedelle kiralıktır.

Emsal 8:

Coldwell Banker: 0539 701 59 00

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede konumlu, tabela ve reklam kabiliyeti orta seviyede, daha düşük konum şerefiyeli, 130 m² bodrum+120 m² zemin kat hacimlerinden oluşan, brüt 250 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 30.000 TL/ay bedelle kiralıktır. Emsal taşınmaz bodrum katı 1/5 oranında zemin kata indirgenmiştir.

Emsal 9:

Eren Emlak: 0533 342 50 06

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Cemal Gürsel Caddesi üzerinde tabela ve reklam kabiliyeti orta seviyede bulunan 3.katta konumlu 4+1 kullanımlı, brüt 200 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 3.250.000 TL bedelle satılıktır. (Ofis:16.250 TL/m²)

Emsal 10:

Sahibinden: 0542 799 19 75

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Cemal Gürsel Caddesi üzerinde tabela ve reklam kabiliyeti orta seviyede bulunan 2.katta konumlu 3+1 kullanımlı, brüt 185 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 3.500.000 TL bedelle satılıktır. (Ofis:18.919 TL/m²)

Emsal 11:

Tursat Gayrimenkul: 0542 387 11 43

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Cemal Gürsel Caddesi üzerinde tabela ve reklam kabiliyeti orta seviyede bulunan 5.katta konumlu 3+1 kullanımlı, brüt 155 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 2.090.000 TL bedelle satılıktır. (Ofis:13.484 TL/m²)

Emsal 12:

Sahibinden: 0544 218 38 38

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Cemal Gürsel Caddesi üzerinde tabela ve reklam kabiliyeti orta seviyede bulunan 5.katta konumlu 3+1 kullanımlı, brüt 140 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 1.900.000 TL bedelle satılıktır. (Ofis:13.571 TL/m²)

Emsal 13:

KW Focus: 0533 246 46 19

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Cemal Gürsel Caddesi üzerinde tabela ve reklam kabiliyeti orta seviyede bulunan 2. katta konumlu 3+1 kullanımlı, brüt 120 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 7.500 TL/ay bedelle kiralıktır.(Ofis:62.50 TL/m².ay)

Emsal 14:

Sahibinden: 0538 654 38 35

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Cemal Gürsel Caddesi üzerinde tabela ve reklam kabiliyeti orta seviyede bulunan 2. katta konumlu 3+1 kullanımlı, brüt 140 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 6.000 TL/ay bedelle kiralıktır.(Ofis:42,86TL/m².ay)

Emsal 15:

Serkan Emlak: 0530 552 96 12

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Cemal Gürsel Caddesi üzerinde tabela ve reklam kabiliyeti orta seviyede bulunan 1. katta konumlu 3+1 kullanımlı, brüt 100 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 5.000 TL/ay bedelle kiralıktır.(Ofis:50,00TL/m².ay)

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Kiralık Ofis)									
Sıra	Ofis 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 13	120	62,50 ₺	7.500,00 ₺	5%	5%	15%	10%	15%	36,68 ₺
Emsal 14	140	42,86 ₺	6.000,00 ₺	10%	5%	5%	10%	5%	29,76 ₺
Emsal 15	100	50,00 ₺	5.000,00 ₺	10%	5%	10%	15%	5%	31,07 ₺
DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM KİRA DEĞERİ									32,50 ₺

Öğrenci Yurtları Kiralık Oda Fiyatları:

Yurtlarda 2 Temmuz 2020 tarihinde yayınlanan GSB Yüksek Öğrenim Özel Barınma Hizmetleri Yönetmenliğine göre sabah kahvaltı hizmetleri özel yurtlarda zorunlu olarak verilmektedir. Emsal yurtların tamamında sabah kahvaltı ve akşam yemeği dahildir. Aşağıdaki tabloda detaylı olarak belirtilmiştir.

ÖĞRENCİ YURLARI ODA KIRA DEĞERLERİ											
SIRA NO	İLÇESİ	MAHALLESİ	CADDE/SOKAK	ADI	TELEFON	ODA TİPİ (Kişi Sayısı)	YATAK TÜRÜ	ODA ALANI(m2)	KİŞİ BAŞI AYLIK KİRA DEĞERİ(TL)	TOPLAM ODA FİYAT(TL)	ODA BİRİM m2 KİRA DEĞERİ(TL)
1	Çankaya	Fakülteler	Cemal Gürsel Cad.	Gardenya Kız Öğr.Yurdu	0312 320 44 22	2	bata	25	4.000	8.000	320
2	Çankaya	Fakülteler	Cemal Gürsel Cad.	Nar Kız Öğr.Yurdu	0312 320 55 45	1	bata	25	7.000	7.000	280
3	Çankaya	Çamlıtepe	Uğurlu Sok.	Kurtuluş Kız Öğr.Yurdu	0312 432 09 99	3	bata	40	4.000	12.000	360
4	Çankaya	Kültür	Çaldıran Sok.	Arma Kız Öğr.Yurdu	0312 431 15 25	1	bata	40	4.500	11.500	318
5	Çankaya	Demirtepe	Nezren Tevrik Sok.	İdeal Erkek Öğr.Yurdu	0312 232 29 34	2	bata	35	5.500	11.000	314
6	Çankaya	Mebusevler	Meçhul Asker Sok.	Güneş Erkek Öğr.Yurdu	0312 232 31 23	1	bata	15	3.500	3.500	233
7	Çankaya	Bahçelievler	46. Sok.	Mine Kız Öğr.Yurdu	0312 222 46 23	1	bata	20	3.500	5.500	275
8	Çankaya	Bahçelievler	46. Sok.	Mine Kız Öğr.Yurdu	0312 222 46 23	2	bata	25	4.000	8.000	320
9	Çankaya	Fakülteler	Cemal Gürsel Cad.	Gardenya Kız Öğr.Yurdu	0312 320 44 22	2	franza+bata	30	5.000	10.000	333
10	Çankaya	Fakülteler	Cemal Gürsel Cad.	Nar Kız Öğr.Yurdu	0312 320 55 45	1	bata	25	7.500	7.500	300
11	Çankaya	Cebeci	Eren Sok.	Azmaloft Kız Öğr.Yurdu	0312 362 91 91	1	franza+bata	25	2.500	7.500	300
12	Çankaya	Çamlıtepe	Uğurlu Sok.	Kurtuluş Kız Öğr.Yurdu	0312 432 09 99	3	bata	35	3.500	10.500	300
13	Çankaya	Kültür	Çaldıran Sok.	Arma Kız Öğr.Yurdu	0312 431 15 25	2	franza+bata	40	7.000	14.000	350

Çankaya Belediyesi

Çankaya Belediyesi Emlak Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlemeye konu 2630 ada 6 parsel 2022 yılı rayiç değerinin 5.091.716,01 TL olduğu bilgisi alınmıştır.



18 DEĞERLEME 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 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.

19 EKSPERİN KANAATİ

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

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

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

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Satılık Dükkan)									
Sıra	Dükkan Alanı	Satış Birim Değeri	Satış Değeri	Konum Şerefiyesi	Reklam Kab. ve Ticari Ak. Şerefiyesi	Kullanım Alanı Şerefiyesi	Yapı Ömrü Şerefiyesi	Pazarlık Payı	Düzeltilmiş Satış Birim Değeri
Emsal 1	120	65.416,67 ₺	7.850.000,00 ₺	0%	0%	15%	30%	10%	35.030,63 ₺
Emsal 2	35	97.857,14 ₺	3.425.000,00 ₺	0%	0%	40%	30%	10%	36.990,00 ₺
Emsal 3	45	25.555,56 ₺	1.150.000,00 ₺	-40%	-30%	35%	-30%	10%	35.371,70 ₺
Emsal 4	180	33.333,33 ₺	6.000.000,00 ₺	0%	0%	0%	-20%	10%	36.000,00 ₺
Emsal 5	50	33.000,00 ₺	1.650.000,00 ₺	-35%	-20%	40%	-40%	25%	33.679,80 ₺
DÜZELTİLMİŞ ORT. M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ									35.414,43 ₺

Değerlemeye konu taşınmazların yakın çevresinde yapılan incelemeler ve araştırmalarda elde edilen satılık dükkan emsalleri bulundukları konum, yaş, reklam ve ticari aktivite kabiliyetleri ve kullanım alanları dikkate alınarak değerlendirilmiş değerlemeye konu taşınmazın özellikleri göz önünde bulundurularak indirgeme yapılmıştır. Yapılan indirgeme çalışması sonucunda değerlemeye konu taşınmazın zemin kat m² satış birim değerinin yaklaşık 35.414 TL/m² ve kira değerinin ~132.-TL/m² olabileceği hesaplanmıştır.

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Kiralık Dükkan)									
Sıra	Dükkan Alanı	Birim Kira Değeri	Toplam Kira Değeri	Pazarlık Payı	Pazarlıklı Birim Değer	Bakım Durumu Şerefiyesi	Yapı Ömrü Şerefiyesi	Konum Şerefiyesi	Düzeltilmiş Kira Birim Değeri
Emsal 6	40	137,50 ₺	5.500,00 ₺	15%	₺ 116,88	5%	10%	-15%	114,92 ₺
Emsal 7	100	175,00 ₺	17.500,00 ₺	15%	₺ 148,75	5%	10%	-10%	139,90 ₺
Emsal 8	154	194,81 ₺	30.000,00 ₺	15%	₺ 165,58	15%	20%	-25%	140,75 ₺
DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM KİRA DEĞERİ									131,85 ₺

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Satılık Ofis)								
Sıra	Ofis Alanı	Satış Birim Değeri	Satış Değeri	Bakım Durumu Şerefiyesi	Yapı Ömrü Şerefiyesi	Konum Şerefiyesi	Pazarlık Payı	Düzeltilmiş Satış Birim Değeri
Emsal 9	200	16.250,00 ₺	3.250.000,00 ₺	15%	25%	0%	10%	9.323,44 ₺
Emsal 10	185	18.918,92 ₺	3.500.000,00 ₺	15%	25%	10%	10%	9.769,26 ₺
Emsal 11	155	13.483,87 ₺	2.090.000,00 ₺	0%	20%	0%	10%	9.708,39 ₺
Emsal 12	140	13.571,43 ₺	1.900.000,00 ₺	0%	20%	0%	10%	9.771,43 ₺
DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ								9.643,13 ₺

Yakın çevresinde yapılan incelemeler ve araştırmalarda elde edilen satılık ofis emsalleri bulundukları konum, yaş, bakım durumu dikkate alınarak değerlendirilmiş değerlemeye konu taşınmazın özellikleri göz önünde bulundurularak indirgeme yapılmıştır. Yapılan indirgeme çalışması sonucunda değerlemeye konu taşınmazın m² satış birim değerinin 9.643 TL/m² ve kira değerinin ~32.-TL/m² olabileceği hesaplanmıştır.

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Kiralık Ofis)									
Sıra	Ofis 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 13	120	62,50 ₺	7.500,00 ₺	5%	5%	15%	10%	15%	36,68 ₺
Emsal 14	140	42,86 ₺	6.000,00 ₺	10%	5%	5%	10%	5%	29,76 ₺
Emsal 15	100	50,00 ₺	5.000,00 ₺	10%	5%	10%	15%	5%	31,07 ₺
DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM KİRA DEĞERİ									32,50 ₺

PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ				
		Brüt Alan (m²)		
Brüt Arsa Alanı (m2)		408,00 m²		
Net Arsa Alanı (m2)		408,00 m²		
İmar planına göre Arsanın Lejantı		Ticaret		
İnşaat Emsali (KAKS)		-		
İnşa Edilebilecek Emsal Alan		1.855,00 m²		
İnşa Edilebilecek Emsal Harici Bodrum Kat Alanı		234,00 m²		
Ortak alan (KAKS x %)		200,00 m²		11%
Ortak alanlar dahil toplam kapalı alan		2.289,00 m²		
Satılmış Bağımsız Bölümlerin toplam alanı		0,00 m²		
Proje Başlangıç Yılı (ay.gün.yıl) (satış yada maliyet)		24.10.2022		
Proje /Pazarlama Süresi (Yıl)		1 Yıl		
		Brüt Alan (m²)	Birim Maliyet (TL/m²)	Maliyet
Toplam Satılabilir alan maliyeti		1.855,00 m²	7.400 TL	13.727.000 TL
Ortak alan maliyeti		434,00 m²	3.450 TL	1.497.300 TL
Blok bazında açık alan maliyeti		0,00 m²		0 TL
Çevre Düzeni Maliyeti		0,00 m²	0 TL	0 TL
		Yıllık ort. inşaat artış oranı	18.649.768 TL	
		25%		
Proje satış geliri***Emsallerden bugünkü satış birim değeri olarak tespit ve takdir edilir***				
		Brüt Alan (m²)	12 Aylık Değer Artışı	Birim Fiyat (TL/m²) Bu gün Tamamı satılırsa Ciro
Dükkan Zemin		210,00 m²	40%	40.000 TL/m² 8.400.000 TL
Dükkan 1.kat		235,00 m²		20.000 TL/m² 4.700.000 TL
Ofis		1.410,00 m²		9.643 TL/m² 13.596.630 TL
PROJENİN TAMAMININ SATIŞI SONUCU ELDE EDİLEN TOPLAM PROJE GELİRİ			38.664.962 TL	
Yatırımcı Karına Göre Arsa Değeri				
Yapı Maliyeti bu gün		14.209.347 TL		
Yatırımcı Kar, Serefiye Oranı		20%		
Yatırımcı Karı (BU GÜN)		7.057.976 TL		
Yıllık indirgeme oranı		12,00%		
Aylık indirgeme oranı		1,000%		
İnşaatın Kaç Ay içinde tamamlanabileceği		12,0 Ay		
İnşaatın 12 Ay içinde tamamlanabileceği kabul edildiğinde Yatırımcıya kalan Net bugünkü değer		14.022.557 TL		
Arsa m² birim fiyatının Net Bugünkü Değeri		34.369 TL		
Yuvarlatılmış BU GÜN arsa değeri		14.022.557 TL		

YILLAR		24.10.2022	24.10.2023	23.10.2024
MALİYET	MALİYET YÜZDESİ	10,00%	90,00%	0,00%
	GELECEK YIL MALİYET BEDELİ	1.522.430,00 TL	17.127.337,50 TL	0,00 TL
	GELECEK YIL YÜKLENİCİ YAPI KARI	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL
	BU GÜN YÜKLENİCİ KARSIZ MALİYET	1.522.430,00 TL	12.686.916,67 TL	0,00 TL
	BU GÜNKÜ TOPLAM MALİYET BEDELİ	1.522.430,00 TL	15.292.265,63 TL	0,00 TL
	TOPLAM GELECEK YIL MALİYET BEDELİ	18.649.767,50 TL		
	TOPLAM BU GÜNKÜ MALİYET BEDELİ	16.814.695,63 TL		
GELİR	GELİR YÜZDESİ	25,00%	75,00%	0,00%
	GELECEK YIL PROJE GELİRİ	9.343.820,50 TL	28.031.461,50 TL	0,00 TL
	BU GÜNKÜ PROJE GELİRİ	9.343.820,50 TL	25.028.090,63 TL	0,00 TL
	TOPLAM GELECEK YIL PROJE GELİRİ	38.664.962,00 TL		
	TOPLAM BU GÜNKÜ PROJE GELİRİ	35.289.879,88 TL		

Proje Geliştirme Tablosu Varsayımları

- Parsel üzerinde toplam 2.289 m² inşaat yapılabileceği ve bu alanın toplam 1855 m²'sinin satılabilir alan olacağı kanaatine varılmıştır. Toplam satılabilir alan içinde zemin ve 1.katta toplamda 445 m² alanlı dükkan, üst katlarda toplamda 1.410 m² alanlı ofis kullanımı olacağı varsayılmıştır.
- Zemin kat satış birim değeri emsal taşınmazların değerlendirilmesi sonucunda yeni inşa edilecek bir binada yer alacak yapıda yer alması da göz önünde bulundurularak 40.000 TL/m², 1.kat değeri zemin kat birim değerinin %50'si, normal katların birim satış değerinin 9.643 TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.
- İnşaatın 12 ay sonunda tamamlanacağı 2023 yılı içinde yasal prosedürlerin tamamlanacağı, temel çalışmalarının biteceği (%10), 2024 yılı içinde %90'lık kısmının tamamlanacağı kabul edilmiştir. İnşaat maliyeti birim değerinde 2022 yılında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının yayınlamış olduğu maliyet listesinde belirtilen birim fiyatlar göz önünde bulundurulmuş ve bölgede faaliyet gösteren yüklenicilerden de güncel maliyet bilgileri

alınarak tespit edilmiştir. Satılabilir alanlar için 7.400 TL/m², ortak alanlar için 3.450 TL/m² (3/A yapı sınıfı) olarak kullanılmıştır.

- 2023 yılı içinde %25'lik kısmının, 2024 yılı içinde projenin %75'lik kısmının satılacağı kabul edilmiştir.
- Risksiz getiri oranı olarak 10 yıl vadeli TL Devlet tahvillerinin getiri oranlarının son 1 yıldaki ortalaması olan yaklaşık % 12 oranı risksiz getiri oranı olarak dikkate alınmıştır.
- Söz konusu parsellerin net parsel olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %2,00 olarak kabul edilmiştir.

Yukarıda yapılan proje geliştirme tablosu sonucunda arsa birim m² fiyatları belirlenmiş ve söz konusu taşınmazın arsa birim m² değerinin 35.000,00 TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır. Parsel üzerindeki yapının inşaat maliyeti birim değerinde 2022 yılında bakanlık tarafından yayınlamış olan maliyet listesinde belirtilen birim fiyatlar göz önünde bulundurulmuştur. Taşınmazın mevcut yapı maliyeti piyasada faaliyet gösteren yüklenicilerden alınan görüş doğrultusunda 7.400.-TL/m² olarak kabul edilmiştir. Mevcut yapının yaşı ve kullanım durumu gözetilerek %10 yıpranma düşülerek yapı maliyetine ulaşılmıştır.

2630 ADA 6 PARSEL					
MALİYET YÖNTEMİ NİHAİ DURUM DEĞERİ					
	ALAN(m2)	YAPI GRUBU	m2 BİRİM FİYATI (TL)	YIPRANMA PAYI	DEĞER(TL)
ARSA	408	-	35000		₺ 14.280.000,00
BİNA	2365	4B	7400	10%	₺ 15.750.900,00
TOPLAM					₺ 30.030.900,00
YAKLAŞIK TOPLAM					₺ 30.000.000,00

Sonuç olarak taşınmazın arsa+bina toplam değerinin 30.000.000 TL olabileceği kanaatine varılmıştır.

KAT BAZINDA DEĞERLER						
Kat	Kat Alanı	Kira Birim Değer (TL/m2)	Aylık Kira	Yıllık Kira	Kap. Oranı	Pazar Değeri
Bodrum Kat	133	₺26,40	3.500,00 ₺	₺42.000,00	3,5%	₺1.200.000,00
Zemin Kat	176	₺132,00	23.250,00 ₺	₺279.000,00	3,5%	₺7.971.428,57
1.Kat	163	₺44,00	7.150,00 ₺	₺85.800,00	3,5%	₺2.451.428,57
2.Kat	259	₺32,50	8.400,00 ₺	₺100.800,00	3,5%	₺2.880.000,00
3.Kat	259	₺33,00	8.550,00 ₺	₺102.600,00	3,5%	₺2.931.428,57
4.Kat	259	₺33,00	8.550,00 ₺	₺102.600,00	3,5%	₺2.931.428,57
5.Kat	259	₺33,00	8.550,00 ₺	₺102.600,00	3,5%	₺2.931.428,57
6.Kat	259	₺33,00	8.550,00 ₺	₺102.600,00	3,5%	₺2.931.428,57
7.Kat	259	₺33,00	8.550,00 ₺	₺102.600,00	3,5%	₺2.931.428,57
TOPLAM	2026		85.050,00 ₺	₺1.020.600,00		₺29.160.000,00

Kat bazında değerler müşteri talebi doğrultusunda, normal katların ofis olarak kullanılabileceği var sayımı ile bilgi amaçlı olarak verilmiş olup değerlendirme aşamasında dikkate alınmamıştır. Bölgede kapitalizasyon oranının bölgede %3-4 civarında olduğu görülmüştür.

YURT	2025
Oda Sayısı	27,00
Yatak Sayısı	37,00
Yatak Fiyatı	269,00
Açık Olduğu Gün	365,00
Oda Fiyatı Artış Oranı	20,0%
Dükkan Kira Artışı	20,0%
Diğer Gelir Oranı (%)	0,0%
Enflasyon Oranı	20,0%
Yenileme Maliyeti Oranı	1,0%

	DÜKKAN VE YURT PROJESİ NAKİT AKIŞLARI											
Yıllar	20.10.2022	20.10.2023	20.10.2024	20.10.2025	20.10.2026	20.10.2027	20.10.2028	20.10.2029	20.10.2030	20.10.2031	20.10.2032	20.10.2033
Yatak Sayısı	0,00	0,00	37,00	37,00	37,00	37,00	37,00	37,00	37,00	37,00	37,00	37,00
Kiralama Oranı	0%	0%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
Yatak Fiyatı	269,00	322,80	387,36	464,83	557,80	669,36	803,23	963,88	1156,65	1387,98	1665,58	1998,69
Toplam Yatak Geliri	0	0	4.708.167	5.649.801	6.779.761	8.135.713	9.762.855	11.715.426	14.058.512	16.870.214	20.244.257	24.293.108
Diğer Gelirler (Restoran, Havuz vb.)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dükkan Kira Gelirleri	406.908	488.290	585.948	703.137	843.764	1.012.517	1.215.021	1.458.025	1.749.630	2.099.556	2.519.467	3.023.361
TOPLAM POTANSİYEL GELİRLER	406.908	488.290	5.294.115	6.352.938	7.623.525	9.148.230	10.977.876	13.173.451	15.808.142	18.969.770	22.763.724	27.316.469
İşletme Karı (%)			40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
İşletme Karı	-	-	2.117.646	2.541.175	3.049.410	3.659.292	4.391.150	5.269.381	6.323.257	7.587.908	9.105.490	10.926.587
İşletme Gideri	406.908	488.290	3.176.469	3.811.763	4.574.115	5.488.938	6.586.726	7.904.071	9.484.885	11.381.862	13.658.234	16.389.881
Yenileme Fonu (TL)	4.069	4.883	52.941	63.529	76.235	91.482	109.779	131.735	158.081	189.698	227.637	273.165
TOPLAM İŞLETME GİDERİ	410.977	493.172	3.229.410	3.875.292	4.650.350	5.580.420	6.696.504	8.035.805	9.642.966	11.571.560	13.885.872	16.663.046
NET İŞLETME GELİRLERİ	-	4.069	2.064.705	2.477.646	2.973.175	3.567.810	4.281.372	5.137.646	6.165.175	7.398.210	8.877.852	10.653.423
Dönem Sonu Değeri (USD)	8,0%											133.167.785
NET NAKİT AKIŞLARI	-4.069	-4.883	2.064.705	2.477.646	2.973.175	3.567.810	4.281.372	5.137.646	6.165.175	7.398.210	8.877.852	143.821.208
	-4.069	-3.391	1.194.852	1.194.852	1.194.852	1.194.852	1.194.852	1.194.852	1.194.852	1.194.852	1.194.852	16.130.506

Değerleme Tablosu	
İndirgeme Oranı	20,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	32.213.150
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	32.215.000

21.03.2022 tarih, 20/22 Sayılı tadilat ruhsatına esas onaylı mimari projesine göre bodrum, zemin, 1.katlarda değişiklik olmadığı üst katların öğrenci yurdu olarak planlandığı tespit edilmiştir. Tadilat projesine göre dükkan kullanımı bodrum katta 133 m², zemin katta 176 m², 1.katta ise 163 m² olmak üzere 472 m² alanlıdır. Yapılan emsal araştırması sonucunda zemin kat ortalama kira birim değerinin yaklaşık ~132 TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır. Bölgede yapılan görüşmelerde bodrum katların 1/5 1.katların 1/3 oranında zemine indirgenebileceği bilgisi edinilmiştir. Buna göre dükkanın aylık kira geliri ~33.900 TL/ay, yıllık kira geliri 406.980 TL/yıl olarak hesaplanmıştır. Bu gelir bilgisi yurt projesi için hazırlanan nakit akış tablosuna dahil edilerek sonuca ulaşılmıştır.

Yan gelirlerin olmadığı kabul edilmiştir. Yurtlarda 2 Temmuz 2020 tarihinde yayınlanan GSB Yüksek Öğrenim Özel Barınma Hizmetleri Yönetmenliğine göre sabah kahvaltı hizmetleri özel yurtlarda zorunlu olarak verilmektedir. Emsal yurtların tamamında sabah kahvaltı ve akşam yemeği dahildir. Bu durum işletme giderleri içinde dikkate alınmıştır.

Dolayısıyla maliyet yönteminde tadilat maliyetleri göz önünde bulundurulmamıştır.

21 DEĞERLEME VE SONUÇ

21.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

İş bu rapor Ankara ili, Çankaya ilçesi, Fakülteler Mahallesi, 2630 ada 6 parselde yer alan “9 KATLI BETONARME BANKA BİNASI ve ARSASI” niteliğindeki 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.

21.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Değerleme çalışması aşamasında gelir kapitalizasyonu ve maliyet analizi yöntemleri kullanılmış olup nihai değer takdiri olarak Maliyet Analizi dikkate alınmıştır.

Sonuç olarak konu taşınmazın 28.12.2022 tarihi itibarıyla;

Rakamla; 30.000.000,00-TL ve Yazıyla; (Otuzmilyon Türk lirası)

KDV dahil satış değeri: 30.000.000,00-TL + KDV(%18) 5.400.000,00-TL = 35.400.000,00-TLdir.

Usd kurundan satış değeri; 1.602.992- 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.

Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Satış Kuru 1 USD : 18,7150

Ali İhsan SERT (SPK Lisans No: 406408)	Elçin KARA (SPK Lisans No: 401620)	Serdar Kadir ASLAN (SPK Lisans No: 402750)
---	---------------------------------------	---