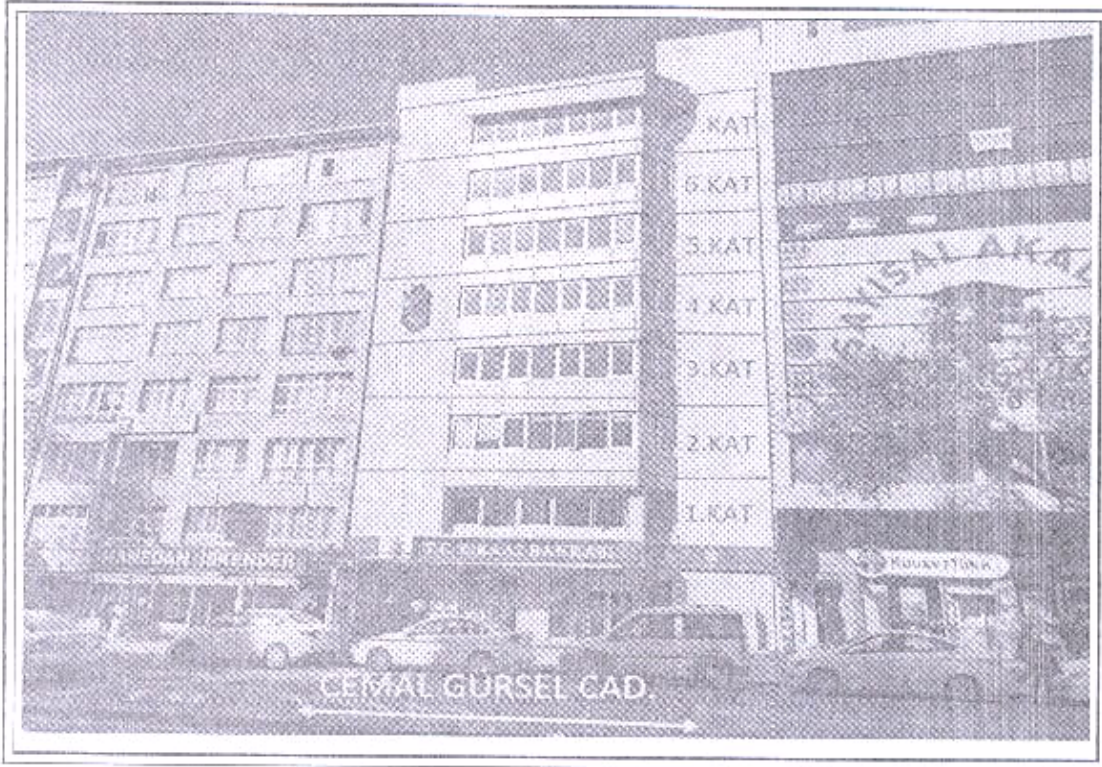


ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ, FAKÜLTELER MAHALLESİ, 2630 ADA 6  
PARSELDE BULUNAN "9 KATLI BETONARME BANKA BİNASI ve ARSASI"  
VASIFLI TAŞINMAZIN DEĞERLEME RAPORU



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

**ALI  
IHSAN  
SERT**

Bu rapor  
44116938096 kimlik  
numarası ALI IHSAN  
SERT tarafından  
elektronik olarak  
imzalanmıştır.  
Tarih: 12/04/2021 10:36

**MARKA**  
KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
T.C. MİLLÎ VE İKTİSADİ BAKANLIK  
MÜHÜRÜ  
**AHMET  
CAVIT EFE  
TULAZOĞLU**

Bu rapor  
89067111092 kimlik  
numarası AHMET  
CAVIT EFE  
TULAZOĞLU  
tarafından elektronik  
olarak imzalanmıştır.  
Tarih: 12/04/2021 10:30

**SERDAR  
KADIR  
ASLAN**

Bu rapor  
10744551796 kimlik  
numarası SERDAR  
KADIR ASLAN  
tarafından elektronik  
olarak imzalanmıştır.  
Tarih: 12/04/2021 10:01

### YÖNETİCİ ÖZETİ:

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
<b>TALEP TARİHİ</b>	05.11.2020
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	05.11.2020
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	22.12.2020
<b>RAPOR TARİHİ VE TAKİP NO</b>	23.12.2020 – 2020/ZGYO/12 07.04.2021 – 2020/ZGYO/12/REV1
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Ankara İl, Çankaya İlçesi, 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.
<b>GAYRİMENKULLERİN MALİKİ</b>	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	Değerleme konusu gayrimenkullerin detaylı tapu bilgileri raporun "4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri" bölümünde açıklanmaktadır.
<b>İMAR DURUMU</b>	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 müsaadeeli, ön yola 5 m. çekme mesafeli yapılaşma koşullarına sahiptir. Onaylı imar durumu ekte yer almaktadır.
<b>KISITLAYICI DURUMLAR</b>	İşbu değerlendirme raporunun kapsamı müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
<b>GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 22.12.2020 TARİHLİ (KDV HARİÇ) DEĞER</b>	14.055.000.-TL. 1.834.377,45- USD
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)</b>	ALİ İHSAN SERT (SPK Lisans No: 406408)
<b>KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)</b>	AHMET CAVİT EFE TULAZOĞLU (SPK Lisans No:403849 )
<b>ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)</b>	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 DEĞERLEMELER İLE İLİŞKİN BİLGİLER.....	6
2	RAPOR BİLGİLERİ.....	6
3	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	6
3.1	DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	6
3.2	UYGUNLUK BEYANI.....	7
4	GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ.....	8
4.1	GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ.....	8
4.2	GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ.....	8
5	İMAR VE PROJE BİLGİLERİ.....	8
5.1	İMAR BİLGİLERİ.....	8
5.2	RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ.....	9
5.3	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA.....	9
6	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN KUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ.....	10
6.1	MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	10
6.2	KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	10
6.3	İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	10
6.4	HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	10
6.5	YASAL KISITLAMALAR.....	10
7	GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE 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 PÖRTFÖYE DÂHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME.....	11
7.3	-GAYRİMENKULÜN VLYA PROJENİN İMAR BİLGİLERİ ALINMASI GEREKEKEN İZİNLER İLE MİMARİ PROJE VE İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMAMASI DOĞRULTUSUNDA DEĞERLENDİRME HATA! YER İŞARETİ TANIMLANMAMIŞ.	11
7.4	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 İLİSİSATLAR .....	13
9.3	ISITMA SİSTEMLERİ .....	13
9.4	YAPINIZAMI.....	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 GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ .....	15
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 .....	19
14	GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ S .....	22
14.1	ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ .....	22
14.2	GAYRİMENKULÜN KONUMU .....	22
14.3	ÇEVRESEL ÖZELLİKLER .....	23
15	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	23
15.1	BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ.....	23
15.2	EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	23
15.3	GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER .....	24
16	DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	24
16.1	EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI) .....	24
16.2	MALİYET YÖNTEMİ .....	24
16.3	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	25
16.4	DiĞER İLSPİT VE ANALİZLER .....	25
16.4.1	TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ.....	25
16.4.2	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL FAY ORANLARI.....	26
16.4.3	UZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZI VE PROJE DEĞERLERİ .....	26
16.4.4	BOŞ ARAZI VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR .....	26
17	DEĞERLEME KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ .....	29
18	EKSPERİN KANAATI .....	29
19	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI .....	30
20	DEĞERLEME VE SONUÇ.....	32
20.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....	32
20.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....	32

## 1 DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sermaye : 2.000.000-TL

Ticaret Sicil : 372903

Telefon : 0 312 442 9 444

e-posta/Web : [www.markakurumsal.com.tr](http://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 problemlili durumlarda görüş raporu vermektedir.

### 1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Ünvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Sıracıyı Cedit Mahallesi Atatürk Caddesi No:48 Kat:8-9 Kadıköy/İstanbul

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

Sermayesi :3.520.215.000,-TL

Halka Açıklık :-

Telefon : +90 216 369 77 72-73

e-posta : [info@ziraatgyo.com.tr](mailto: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 BEYONARME 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 DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından rapor hazırlanmıştır.

### 2 RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası : 23.12.2020 – 2020/ZGYO/12  
: 07.04.2021 – 2020/ZGYO/12/REV1

Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları : Ali İhsan SERT (Spk Lisans No: 406408)  
: A. C. Efe TULAZOĞLU (Spk Lisans No: 403849)

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 22.12.2020 tarihinde tamamlanmıştır.

Dayanak Sözleşmesinin Tarihi ve Numarası : 05.11.2020

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 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.

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda 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 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.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımında bulunmamıştır.
- Değerleme raporu; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayılı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'ün 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 <sup>2</sup>	
Malik	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ(1/1)	Ana Taşınmaz Niteliği	9 KATLI BETONARME BANKA BİNASI VE ARSASI	
<input type="checkbox"/> MÜLKİYETİ	<input type="checkbox"/> KAT	<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input checked="" type="checkbox"/> 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		
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Çankaya Belediyesi	İMAR PLANI ONAY TARİHİ	20.02.1959
TAKS	-	YÜKSEKLİK (H)	24.50m
KAKS	-	EMSAL	-
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	5 - -	İNŞAAT NİZAMI	Blok
LEJANT	Ticaret Yolu	İMAR DURUM BELGESİ TARİHİ VE NO	17.11.2020 tarih, 52849070-115.01.99- E.43022 sayılı yazı
PARSELİN TERKLERİ	-		
KISITLAMALAR.	Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmaz 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 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
RUHSAT TARİH VE NO	23.12.1985 Tarih ve 522 Nolu (Yeni Yapı Ruhsatı) 27.01.1989 Tarih ve 9 Nolu (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 İRTİPAKINA ESAS ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Kat irtifakı kurulmadığı için bağımsız bölüm bulunmamaktadır.
ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI YIKIM KARARI BİLGİSİ	Konu mülkün yer aldığı parselin doğruluğu Çankaya Belediyesi'nde yer alan İmar Paftası görüntüsü üzerinden tespit edilmiştir. Yıkım kararı bulunmamaktadır.
YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	Yapı Denetim Kanunu kabulünden önce inşa edilmiş olduğun 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 başka bir projenin hazırlanmadığı tespit edilmiştir. Yasal ve mevcut kullanım alanında farklılık bulunmadığından farklı bir projenin uygulanmasına gerek 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 KUKUKİ 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 tarihi 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**

<b>İPOTEK</b>	<input type="checkbox"/> Evet; <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.
<b>HACİZ</b>	<input type="checkbox"/> Evet; <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir haciz kaydı bulunmamaktadır.
<b>DİĞER ŞERHLER</b>	<input type="checkbox"/> Evet; <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.
<b>BEYANLAR</b>	<input type="checkbox"/> Evet; <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir beyan kaydı bulunmamaktadır.
<b>AÇIKLAMA</b>	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminde 23.11.2020 tarih, 14:26 itibarı ile edinilen tapu kayıtlarına göre konu mülk üzerinde aşağıdaki beyanlara rastlanmıştır.

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmî 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 portföye alınmasını ve devrini engelleyici herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

**7.2 GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DÂHİL 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 Resmî 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 yapılarla 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 fıkradaki yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

Taşınmazın niteliği "9 Katlı Betonarme Banka Binası ve Arsası" olup taşınmaza ait yapı kullanma izin belgesi mevcuttur. Anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması

ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması sebebiyle portföye "Ticari Bina" alınmasında bir sakınca bulunmadığı tespit edilmiştir.

### 7.3 SONUÇ GÖRÜŞ

Değerleme tarihi itibarıyla 2630 ada 6 parsel "9 Katlı Betonarme Banka Binası ve Arsası" şekliyle tescil edilmiştir. Yapının bodrum katı, zemin katı, 1.normal katı ve 2.normal katı banka hizmet binası olarak kullanılmakta olup diğer katları boş durumdadır.

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

## 8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER

Değerleme konusu gayrimenkul hazırlanmış sözleşme bulunmamaktadır.

## 9 ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

### 9.1 YAPI CİNSİ

<input checked="" type="checkbox"/> Betonarme karkas	<input type="checkbox"/> Kargir/Yığıma Tuğla	<input type="checkbox"/> Ahşap	<input type="checkbox"/> Çelik	<input type="checkbox"/> Diğer ()
--	--	--------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

### 9.2 MEVCUT TESİSATLAR

<input checked="" type="checkbox"/> Şehir Suyu	<input checked="" type="checkbox"/> Isıtma sistemi	<input checked="" type="checkbox"/> Asansör	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik	<input type="checkbox"/> Merkezi su	<input type="checkbox"/> Merkezi siveak	<input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz
--	--	---	--	-------------------------------------	---	--

### 9.3 ISITMA SİSTEMLERİ

<input checked="" type="checkbox"/> Merkezi kalorifer	<input type="checkbox"/> Kombi	<input type="checkbox"/> Klima	<input type="checkbox"/> Soba	<input type="checkbox"/> Havalandırma	<input type="checkbox"/> Doğalgaz Sobalı
---	--------------------------------	--------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------	--

### 9.4 YAPI NİZAMI

<input type="checkbox"/> Bitişik	<input type="checkbox"/> Ayrık	<input type="checkbox"/> İkiz	<input checked="" type="checkbox"/> Blok yapı	<input type="checkbox"/> Site
----------------------------------	--------------------------------	-------------------------------	---	-------------------------------

### 9.5 GAYRİMENKULÜN TÜRÜ

<input type="checkbox"/> Daire	<input type="checkbox"/> Villa	<input type="checkbox"/> Yazlık ev	<input type="checkbox"/> Dükkan	<input checked="" type="checkbox"/> Diğer
--------------------------------	--------------------------------	------------------------------------	---------------------------------	---

### 9.6 İŞÇİLİK VE MALZEME

<input type="checkbox"/> Lüks	<input type="checkbox"/> İyi	<input checked="" type="checkbox"/> Orta	<input type="checkbox"/> Kötü	<input type="checkbox"/> Çok Kötü
-------------------------------	------------------------------	--	-------------------------------	-----------------------------------

### 9.7 SOSYAL DONATI ALANLARI

<input type="checkbox"/> OTOPARK (genel)	<input type="checkbox"/> OTOPARK (özel)	<input type="checkbox"/> SPOR SALONU	<input type="checkbox"/> HAVUZ	<input type="checkbox"/> GÜVENLİK
--	---	--------------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

### 9.8 YAPIYA AİT BİLGİLER

Yapı Sınıfı	Yapı yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi
4-B	35	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 konumlandır. Çevresinde yapı yoğunluğu sebebiyle manzara kabiliyeti kısıtlıdır.	Yanuk 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 onaylı mimari proje ve eklerine göre 9 Katlı Banka Binası; bodrum kat: 276 m<sup>2</sup>, zemin kat: 276 m<sup>2</sup>, 1.normal kat: 259 m<sup>2</sup>+36 m<sup>2</sup> teras, 2.normal kat ve 7.normal kat araları her bir kat 259 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 2.365 m<sup>2</sup> +36 m<sup>2</sup> teras inşaat alanına sahiptir.

Değerleme konusu taşınmazın mahallinde yapılan incelemede tüm normal katlarda, bölücü duvarlarda herhangi bir tahribat olmaksızın basit malzeme ile bölümlendirmeler yapıldığı tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazların mahal incelemelerinde kullanım fonksiyonlarında da değişiklikler tespit edilmiştir. Ayrıca her katta merdiven tam sahanlığı bitişğinde bulunan vestiyer yeri ve hacimlerinin 2.normal katta çay ocağı yerine çevrildiği tespit edilmiştir. 2.kattan sonra üst katlara çıkan merdiven önüne alüminyum malzemeden kapı yapılmıştır. Basit tadilat ile projesine uygun dönüştürmek mümkündür. 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 paflast üzerinden tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu ana gayrimenkul 408,00 m<sup>2</sup> 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.

Çankaya Belediyesi İmar Arşivinde mevcut 23.12.1985 Tarih ve 522 Nolu Yapı Ruhsatı; 2bodrum+zemin+7 normal kat ve 2638 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> inşaat alanını kapsamaktadır. 01.02.1989 tarih ve 122/989 nolu Yapı Kullanma İzin Belgesi bodrum+zemin+7 normal kat ve 2538 m<sup>2</sup> 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+2.normal katta T.C. Ziraat Bankası Cebece Şubesi olarak hizmet verdiği, üst katların ise kullanımda olmadığı, boş durumda olduğu tespit edilmiştir.

## 12 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ

Kat ittifakı kurulmadığı için bağımsız bölüm bulunmamaktadır.

## 13 GENEL VE SEKTÖREL VERİLER

### 13.1 TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER

Koronavirüs (Covid-19) salgınına ilişkin gelişmelerin etkisiyle küresel büyümede yılın ilk çeyreğinde başlayan zayıflama ikinci çeyrekte derinleşmiştir. Salgın hastalığı sınırlamaya yönelik tedbirlerin hafifletilmesi ve kademeli normalleşme adımları ile birlikte üçüncü çeyrekte küresel ekonomik aktivitede kısmi toparlanma sinyalleri gözlenmektedir. Nitekim, Mayıs sonu ve Haziran başı itibarıyla birçok ülkede normalleşmenin başlaması sonucunda, PMI verilerinin hızla iyileştiği ve Haziran ayında 50 kritik seviyesine yaklaştığı görülmektedir. Yılın ikinci yarısında küresel büyümede toparlanmanın devam etmesi beklenmekle birlikte, toparlanmaya ilişkin belirsizlikler yüksek seyretmektedir. Salgın döneminde artan gıda fiyatlarına rağmen, küresel büyüme görünümündeki zayıflama ve ham petrol fiyatlarındaki düşüşe bağlı olarak, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelere manşet enflasyon ikinci çeyrekte gerilemiştir. Salgına bağlı arz yönlü etkilere karşın, küresel çekirdek enflasyonda talep kaynaklı aşağı yönlü baskıların devam etmesi beklenmektedir.

Salgının küresel finans piyasalarına ve iktisadi faaliyete etkisini hafifletmeye yönelik genişletici adımlarla gelişmiş ülkelerde politika faizleri sıfır altı sınırına hızla yakınsamış ve faiz indirim süreçleri durmuştur. Gelişmekte olan ülkelere ise faiz indirimleri yavaşlayarak devam etmiştir. Söz konusu ülke grubuna yönelik portföy akımlarında, ilk çeyreğe göre hız kesmekle birlikte, ikinci çeyrekte de yüksek miktarda çıkışlar gözlenmiştir. Gelişmiş ülke merkez bankalarının aldığı önlemlerin etkisi ve salgın sonrası normalleşme süreciyle birlikte Temmuz ayında portföy akımları görece daha olumlu seyretmiştir. Para ve maliye politikalarında atılmaya devam edilen genişleyici adımların da etkisiyle gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımlarının 2020 yılının ikinci yarısında bir miktar toparlanması beklenmektedir.

Tüketici enflasyonu 2020 yılının ikinci çeyreğinde 0,76 puan artarak yüzde 12,62'ye yükselmiş ve Nisan Enflasyon Raporu tahmin aralığının üst bandının üzerinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde çekirdek göstergelerden B endeksinin yıllık enflasyonu da öngörülere kıyasla daha yüksek gerçekleşmiştir. İlk çeyreğe kıyasla enflasyondaki artışa katkı veren ana gruplar sırasıyla temel mal ve gıda olmuştur. Bu dönemde, salgına bağlı birim maliyet artışları, birikimli döviz kuru gelişmeleri, uluslararası petrol fiyatlarındaki toparlanma ile dönemsel ve salgına bağlı etkilerle artan gıda fiyatları tüketici enflasyonundaki yükselişte etkili olmuştur. Bu görünüm altında, çekirdek göstergelerin yıllık enflasyonu ve eğilimleri yükselmiştir.

2020 yılsonu enflasyon tahmini 1,5 puanlık güncellemeyle yüzde 7,4'ten yüzde 8,9'a çekilmiştir. Bir önceki Rapor dönemine göre uluslararası ham petrol fiyatlarındaki toparlanmaya bağlı olarak yılın geri kalanı için yapılan yukarı yönlü güncelleme, tüketici enflasyonu tahminini 0,5 puan yükseltirken; 2020 yılsonu gıda enflasyonu varsayımındaki artış enflasyon tahminine 0,2 puan yukarı yönlü etki yapmıştır. Çıktı açığında yapılan yukarı yönlü güncelleme ise enflasyon tahminini 0,3 puan yukarı çekmiştir. Diğer taraftan, salgına bağlı tedbirlerle kısa vadede etkili olan arz yönlü unsurlara bağlı olarak birim maliyet artışlarının yıl sonu enflasyon tahminine etkisi 0,2 puan olarak hesaplanmaktadır. Ayrıca,



yılın ikinci çeyreğindeki tahmin sapması ve enflasyonun ana eğilimindeki yükselişin yıl sonu enflasyon tahminine 0,3 puan katkıda bulunacağı değerlendirilmiştir.

2021 yılı enflasyon tahmini ise yüzde 5,4'ten yüzde 6,2'ye güncellenmiştir. Nisan Enflasyon Raporuna göre 0,8 puanlık yukarı yönlü güncellemeye petrol fiyatlarına bağlı olarak Türk lirası emsi ihalat fiyatları varsayımında yapılan artış 0,1 puan katkıda bulunurken, gıda enflasyonu varsayımının yüzde 7'den yüzde 8'e çıkarılması 0,2 puan etki yapmıştır. Öte yandan, toplam talep koşullarında öngörülen toparlanmanın güçlenmesiyle çıktı açığının yukarı yönlü güncellenmesi 2021 yıl sonu tahminlerini 0,2 puan yükseltmiştir. Son olarak, yakın dönemdeki gerçekleştirmelerin etkisiyle enflasyon ana eğilimindeki artış tahmini 0,3 puan yukarı çekmiştir.

Yukarıda paylaşılan tahminler, salgında hareketliliği yeniden kısıtlamayı gerektirecek ikinci bir dalga olmayacağı varsayımı altında küresel ekonominin yılın ikinci yarısında toparlanmaya devam edeceği bir çerçevede elde edilmiştir. Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin atmakta olduğu genişletici parasal ve mali adımlara karşın, bu politikaların etkinliğine ve toparlanmaya ilişkin belirsizliklerin sürmesi nedeniyle ülke risk primindeki iyileşmenin kademeli olarak gerçekleşeceği varsayılmıştır. Salgının seyrine ve ekonomik etkilerine ilişkin küresel belirsizlikler, varsayımlara ve tahminlere dair belirsizliği belirgin şekilde artırmaktadır.

Normalleşme adımlarının kapsamının genişletilmesiyle birlikte iktisadi faaliyetteki toparlanma güç kazanmaktadır. Salgında ikinci bir dalga olmayacağı varsayımı altında ekonomideki toparlanmanın yılın ikinci yarısında devam edeceği tahmin edilmekle birlikte, toparlanma hızı normalleşme sürecinin yurt içindeki ve yurt dışındaki seyrine bağlı olacaktır. Parasal duruşun ana eğilime dair göstergeler dikkate alınarak enflasyondaki düşüşün sürekliliğini ve orta vadeli enflasyon hedefiyle uyumunu sağlayacak şekilde oluşturulacağı bir çerçeve altında, salgına bağlı tedbirlerle kısa vadede etkili olan arz yönlü unsurların, normalleşme sürecinin devamıyla kademeli olarak ortadan kalkacağı ve enflasyonun Temmuz ayından başlayarak düşüş eğilimine gireceği öngörülmektedir.

## 13.2 SEKTÖREL VERİLER

2018 yılında yaşanan kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları, ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmektedir. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir.

İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH'nın

yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır. 2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir.

İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzeydeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir nokta da ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

2020 yılı ilk çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %33'lük bir artış göstererek 341.038 adet seviyesinde kapanmıştır. Ağustos 2019 itibarıyla konut kredisi faiz oranlarında başlayan gerilemenin yılın ilk çeyreğinde devam etmesi konut satışlarını olumlu yönde etkilerken ocak ayı itibarıyla konut fiyatlarının reel getirisi de 29 ay aradan sonra tekrar pozitif dönmüştür. Ancak, 11 Mart itibarıyla COVID-19 salgınına neden olan virüsün ülkemizde de görülmesinin etkisiyle konut talebi ivme kaybetmeye başlamıştır.

2020 yılı ilk çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre ilk el satışlarda %0,4 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %57,2 oranında artış yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı çeyreklik bazda %31,5'e gerilemiş olup bu oran veri setinin açıklanmaya başlamasından bu yana en düşük seviyesi olmuştur. İpotekli satışlarda konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %238,6 oranında bir artış gerçekleşirken, diğer satışlarda ise geçtiğimiz yılki seviyesine yakın olarak çeyreklik bazda %3 oranında gerileme görülmüştür.

Konut kredisi faiz oranlarındaki gerilemeyle birlikte birikmiş talebin de etkisiyle talepte görülen artış ve yeni stok katılımının yavaşlaması ilk çeyrek itibarıyla konut fiyatlarına olumlu yansımıştır. Konut fiyat endeksinde yıllık artış, geçtiğimiz yıl şubat ayında %3,56 seviyesinde iken bu yıl şubat ayında %13,94'e yükselmiştir.

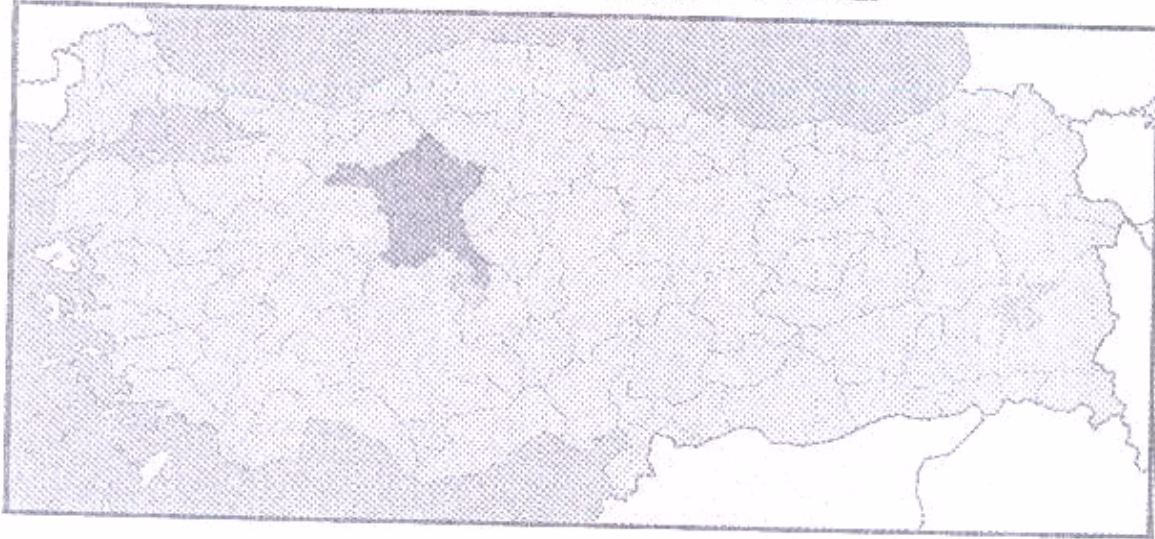
2019 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 44,8 Milyon yabancı turistini yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 642 ABD Doları olarak belirtilmektedir. 2018 yılının ilk çeyreğinde kişi başı ortalama harcamanın 682 ABD Doları olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yılda kişi başı harcamalarda düşüş yaşandığı görülmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2019 yılının ilk çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 5,4 milyon olurken, 2020 yılının ilk çeyreği için bu rakamın 3,5 milyon olduğu gözlemlenebilmektedir.

2020 yılının ilk çeyreğinde Türkiye'ye gelen 3.5 milyon yabancı turistin %56'sı İstanbul'a, %9,4'ü Antalya'ya, %2,1'i Ankara'ya gelmiştir. Bu üç ili %1,7 ve %0,1'lik paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. Gelen turist sayıları 2018 yılının ilk çeyreği ile karşılaştırıldığında yaklaşık olarak %35'lik bir azalma gözlemlenmektedir. Bu düşüşün, tüm dünyada etkisini göstermiş olan COVID-19 salgını sebebiyle duraksayan turizm faaliyetlerinden kaynaklandığı söylenebilir.

2019 yılı doluluk oranları Türkiye geneli için %67'yi geçerek 2017 yılındaki yükselişini devam ettirirken; İstanbul için doluluk oranı %74 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye genelinde ortalama gerçekleşen oda fiyatı 77,49 Euro iken İstanbul'da 89,67 Euro olmuştur. 2020 yılının ilk üç ayında ise Türkiye genelinde %43,7 olan doluluk oranı, İstanbul için %53,8'dir. Bu dönemdeki ortalama gerçekleşen oda fiyatı ise Türkiye genelinde 38,28 Euro, İstanbul'da ise 76,54 Euro'dur.

### 13.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ



Ankara, Türkiye'nin başkenti ve en kalabalık ikinci ilidir. Nüfusu 2019 itibarıyla 5.639.076 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 215'tir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir.

Ankara ili, doğuda Kırıkkale, kuzeydoğuda Çankırı, kuzeybatıda Bolu, batıda Eskişehir, güneyde Konya, güneydoğuda Kırşehir ve Aksaray ile komşudur. Ankara ilinin yüzölçümü 25.632 km<sup>2</sup>'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 km<sup>2</sup> 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 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölü yaklaşık 490 km<sup>2</sup>'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 km<sup>2</sup>'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 eğilimli 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 milli 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 ticareten, %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.

Engembeli 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 Çiğliği 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, Küçükkesat, 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 değışen gölün suyu tatlıdır. Çevresinde tesislerin yer aldığı göle balık üretilmektedir. İlçenin ormanlık alanı, Elmadağ, Eymir Gölü ve Çal Dağı arasında yer alan meşelikler ve Oran şehrindeki ormanlık alanıdır.

İlçede bulunan Anıtkabir, Atatürk Müzesi, Pembe Köşk, Zafer Anıtı, Güvenlik Anıtı Güven Park ve İBMM 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 İpekçi 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 2019 verilerine göre Çankaya ilçesi toplam nüfusu 944.609 kişidir.



### 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	Kiraçi 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 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 emim 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 yapıli 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 seyirde 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 parselin mevcut kullanımının en iyi ve verimli kullanımda olduğu kanaatine varılmıştır.

### 15.3 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler
<ul style="list-style-type: none"><li>• Merkezi konumda olması</li><li>• Altyapı olanaklarının tam olması</li><li>• Ulaşım imkânlarının tam olması</li><li>• Ticari hareketliliğin yüksek olduğu bölgede yer alması</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Parsel üzerinde yer alan yapının eski yapılı olması</li><li>• Yapının Deprem yönetmeliği öncesindeki dönemde inşa edilmiş olması</li></ul>

## 16 DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 16.1 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 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 örneklere 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 değerlendirilmesi 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 yayımlanan 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 oran 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 indirgenmesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

### 16.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

#### 16.4.1 TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ

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

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Katlı Dükkan)													
Sıra	Dükkan Alanı	Satış Alanı Değeri	Satış Fiyatı	Konum Sıralaması	Değer Sıralaması	Edilim Alanı Yıllık Geliri	Yapı Ölçüsü Sıralaması	Değerli Alan	Düzeltilmiş Kira Birim Değeri	Katlı İstasyon Oranı	Ortalama Kira Değeri	Birim Kira Değeri	Düzeltilmiş Kira Birim Değeri
Emsal 1	220	22.727.274	5.000.000,00 ₺	0%	0%	0%	0%	0%	12.272.274	0,072	20.000,00 ₺	136,36 ₺	73,64 ₺
Emsal 7	134	26.041.674	1.000.000,00 ₺	0%	25	0%	40%	5%	13.267.214	0,072	20.000,00 ₺	156,25 ₺	71,69 ₺
Emsal 2	190	21.567.504	4.500.000,00 ₺	0%	0%	0%	0%	5%	19.577.294	0,072	25.000,00 ₺	141,82 ₺	75,14 ₺
DÜZELTİLMİŞ KİRA BİRİM SATIŞ DEĞERİ									DÜZELTİLMİŞ KİRA BİRİM SATIŞ DEĞERİ			76,15 ₺	

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Kiralık Dükkan)												
Sıra	Dükkan Alanı	Birim Kira Değeri	Toplam Kira Değeri	Bakım Durumu Sıralaması	Yapı Ölçüsü Sıralaması	Konum Sıralaması	Düzeltilmiş Kira Birim Değeri	Katlı İstasyon Oranı	Satış Değeri	Satış Birim Değeri	Düzeltilmiş Birim Değeri	
Emsal 9	240	145,83 ₺	25.000,00 ₺	0%	40%	0%	78,75 ₺	0,072	5.833.000,00 ₺	24.312,50 ₺	13,128,75 ₺	
Emsal 10	200	100,00 ₺	20.000,00 ₺	0%	40%	-20%	72,00 ₺	0,072	3.333.000,00 ₺	16.675,00 ₺	12.006,00 ₺	
DÜZELTİLMİŞ KİRA BİRİM KİRA DEĞERİ								DÜZELTİLMİŞ KİRA BİRİM SATIŞ DEĞERİ		12.567,98 ₺		

Değerlemeye konu taşınmazın 1B-Z-1NK+2NK katları banka şubesi olarak kullanılmakta olup diğer katları boş durumdadır. Taşınmazların kira tespiti yapılırken kat bazında analiz edilmiştir. Emsal çalışmaları dükkan ve ofis kullanımına yönelik ikiye

ayrılmıştır. Dükkan kullanım için satışa ve kiralamaya konu durumda olan emsaller değerlendirilmiş zemin kat m<sup>2</sup> birim değerinin 75 TL/m<sup>2</sup> olabileceği kanaatine varılmıştır. Değerlemeye konu taşınmaz gibi birkaç kata yayılmış dükkan satış ve kira bilgisi temin edilemediğinden zemin kat m<sup>2</sup> birim değeri tespit edildikten sonra diğer dükkan katlarının zemin kata indirgemeleri yapılmıştır. 1.bodrum kat 1/10 oranında, 1.kat 1/4 oranında, 2.kat ise 1/6 oranında indirgenmiştir.

Dükkan Kiralamaya Konu Emsal (Emsal Oran)													
Sıra	Ofis Alanı	Satış Birim Değeri	Satış Değeri	Satış Bedeli ve Şartları	Oran Oranı	Oran Oranı	Oran Oranı	Oran Oranı	Oran Oranı	Oran Oranı	Oran Oranı	Oran Oranı	
Emsal 4	23	3.223,00 TL	375.000,00 TL		16%	40%	0%	20%	1.431,30 TL	0,055	1.718,75 TL	14,39 TL	
Emsal 5	113	3.777,77 TL	265.000,00 TL		15%	40%	0%	20%	1.481,32 TL	0,055	1.622,08 TL	14,73 TL	
Emsal 5	122	3.400,00 TL	350.000,00 TL		18%	42%	0%	18%	1.550,54 TL	0,055	1.748,77 TL	15,58 TL	
Emsal 7	130	3.222,22 TL	370.000,00 TL		18%	42%	0%	17%	1.448,89 TL	0,055	1.648,67 TL	14,57 TL	
Emsal 8	220	3.258,84 TL	320.000,00 TL		17%	40%	0%	16%	1.775,4 TL	0,055	1.895,83 TL	17,71 TL	
DÜKKAN KİRALAMA KAT BİRİM KİRA DEĞERİ									1,243,70 TL	DÜKKAN KİRALAMA KAT BİRİM KİRA DEĞERİ			7,08 TL

Emsal Karşılaştırma (Zemin Kat) (Emsal Oran)													
Sıra	Ofis Alanı	Dükkan Değeri	Toplam Değeri	Oran Oranı	Oran Oranı	Oran Oranı	Oran Oranı	Oran Oranı	Oran Oranı	Oran Oranı	Oran Oranı	Oran Oranı	
Emsal 11	140	1.000 TL	2.100,00 TL	0%	0%	0%	40%	0%	0,73 TL	0,055	400,00 TL	3.265,71 TL	
Emsal 17	130	1.211 TL	1.600,00 TL	0%	0%	0%	40%	0%	1,29 TL	0,055	450,00 TL	2.302,51 TL	
DÜKKAN KİRALAMA KAT BİRİM KİRA DEĞERİ									8,10 TL	DÜKKAN KİRALAMA KAT BİRİM KİRA DEĞERİ			1,795,40 TL

Ofis kullanımları için satışa konu durumda olan ve kiralamaya konu durumda olan emsaller birlikte değerlendirilmiş ofis kira m<sup>2</sup> birim değerinin 7,65 TL/m<sup>2</sup> olabileceği hesaplanmıştır.

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

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

#### 16.4.3 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve 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 19.madde de detaylandırılmıştır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede benzer parsellerdeki eski binaların 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 kullanımına yönelik tahmini satış bedelleri üzerinden proje geliştirilerek değer tespitinde bulunulmuştur.

#### **16.4.4.1 EMSAL ARAŞTIRMASI**

##### **Emsal 1:**

Mülk Kaynak: 0312 441 04 43

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan daha yeni binanın zemin katında konumlu, 220 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip, içinde 30.000 TL/ay bedelle kurumsal kiracısı bulunan dükkan pazarlıklı olarak 5.000.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz blok nizam 8 kat Ticaret - Konut imarlıdır. (Dükkan: 22.727 TL/m<sup>2</sup>)

##### **Emsal 2:**

Kaan Emlak: 0312 389 49 57

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, bölgede bulunan daha yeni binanın bodrum-zemin katında konumlu, toplam 260+150=410 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkan pazarlıklı olarak 5.000.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz blok nizam 8 kat Ticaret + Konut imarlıdır. (Bodrum kat zemin kata 1/5 oranında indirgenmiş olup zemine indirgenen alan 192 m<sup>2</sup>'dir.) (26.041 TL/m<sup>2</sup>)

##### **Emsal 3:**

GYG Yatırım: 0312 245 24 24

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, bölgede bulunan daha yeni binanın bodrum+zemin katında konumlu, toplam 165+165=330 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip dükkan pazarlıklı olarak 4.350.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz blok nizam 8 kat Ticaret + Konut imarlıdır. (Bodrum kat zemin kata 1/5 oranında indirgenmiş olup zemine indirgenen alan 198 m<sup>2</sup>'dir.) (Dükkan: 21.969 TL/m<sup>2</sup>)

##### **Emsal 4:**

As Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı: 0312 222 36 43

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Cemal Gürsel Caddesi üzerinde tabela ve reklam kabiliyeti orta seviyede bulunan 1.katta konumlu, 3+1 kullanımlı, bürüt 120 m<sup>2</sup> alanlı ofis pazarlıklı olarak 375.000 TL bedelle satılıktır.(Ofis:3.125 TL/m<sup>2</sup>)

##### **Emsal 5:**

Extra Gayrimenkul: 0312 286 17 00

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Cemal Gürsel Caddesi üzerinde tabela ve reklam kabiliyeti orta seviyede bulunan 3.katta konumlu, 3-1 kullanımlı bürüt 110 m<sup>2</sup> alanlı ofis pazarlıklı olarak 355.000 TL bedelle satılıktır.(Ofis:3.227 TL/m<sup>2</sup>)

##### **Emsal 6:**

Ekrem Gayrimenkul: 0538 322 36 06

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Cemal Gürsel Caddesi üzerinde tabela ve reklam kabiliyeti orta seviyede bulunan 4.katta konumlu 3+1 kullanımlı, brüt 100 m<sup>2</sup> alanlı ofis pazarlıklı olarak 340.000 TL bedelle satılıktır.(Ofis:3.400 TL/m<sup>2</sup>)

**Emsal 7:**

Semay Emlak: 0312 319 73 73

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Cemal Gürsel Caddesi üzerinde tabela ve reklam kabiliyeti orta seviyede bulunan 6.katta konumlu 3-1 kullanımlı, brüt 100 m<sup>2</sup> alanlı ofis pazarlıklı olarak 320.000 TL bedelle satılıktır.(Ofis:3.200 TL/m<sup>2</sup>)

**Emsal 8:**

Burak Emlak: 0312 433 11 22

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Cemal Gürsel Caddesi üzerinde tabela ve reklam kabiliyeti orta seviyede bulunan 7.katta konumlu 5+1 kullanımlı, brüt 220 m<sup>2</sup> alanlı ofis pazarlıklı olarak 850.000 TL bedelle satılıktır.(Ofis:3.864 TL/m<sup>2</sup>)

**Emsal 9:**

Sahibinden: 0532 387 32 82

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Cemal Gürsel Caddesi üzerinde tabela ve reklam kabiliyeti orta seviyede bulunan zemin+1.normal+2.katta konumlu 3 bölümden oluşan, brüt toplam 120+120+120=360 m<sup>2</sup> alanlı dükkan pazarlıklı olarak 35.000 TL/ay bedelle kiralıktır. (1.kat ve 2kat alanları 1/2 oranında alınarak zemin kat seviyesine indirgenmiştir. 120/2+120/2+120=240 m<sup>2</sup>)(Dükkan:145,83 TL/m<sup>2</sup>.ay)

**Emsal 10:**

Borse City: 0312 441 39 39

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Cemal Gürsel Caddesi üzerinde tabela ve reklam kabiliyeti orta seviyede bulunan zemin katta konumlu 2 bölümden oluşan, brüt 200 m<sup>2</sup> alanlı dükkan pazarlıklı olarak 20.000 TL/ay bedelle kiralıktır.(Dükkan:100 TL/m<sup>2</sup>.ay)

**Emsal 11:**

Cadde Emlak: 0312 319 53 53

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Cemal Gürsel Caddesi üzerinde tabela ve reklam kabiliyeti orta seviyede bulunan 6. katta konumlu 3-1 kullanımlı, brüt 140 m<sup>2</sup> alanlı ofis pazarlıklı olarak 2.100 TL/ay bedelle kiralıktır.(Ofis:15 TL/m<sup>2</sup>.ay)

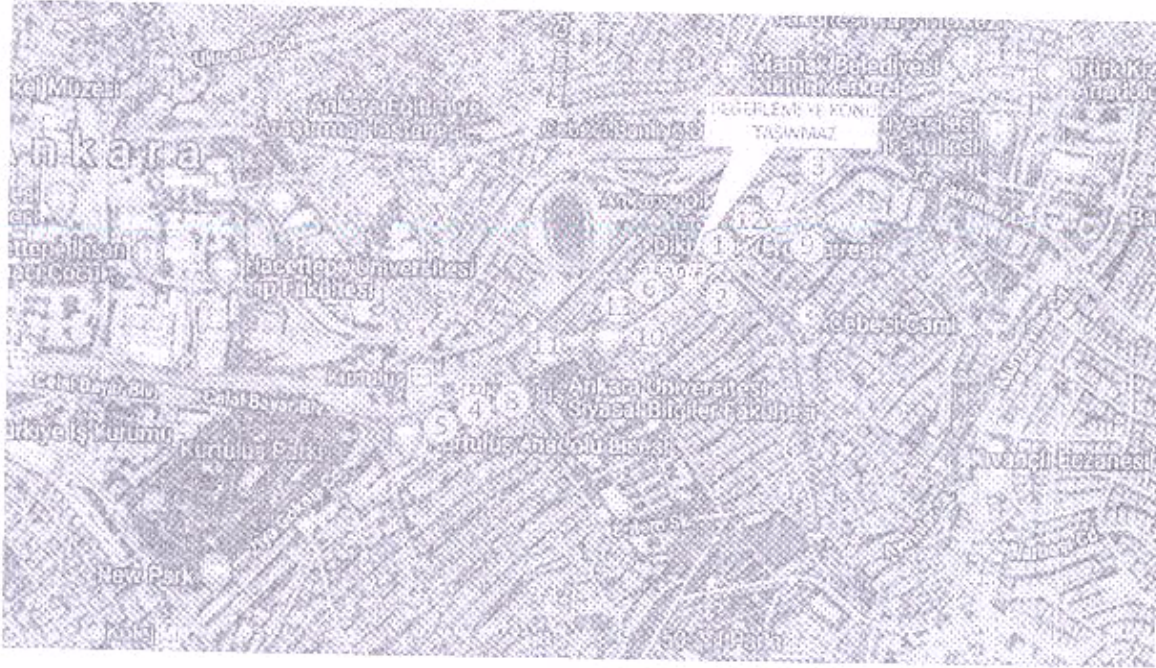
### Emsal 12:

Anıl Gayrimenkul: 0312 221 20 25

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Cemal Gürsel Caddesi üzerinde tabela ve reklam kabiliyeti orta seviyede bulunan 4. katta konumu 3-1 kullanımlı, brüt 140 m<sup>2</sup> alanlı ofis pazarlıklı olarak 1.600 TL/ay bedelle kiralıktır.(Ofis:11,43TL/m<sup>2</sup>.ay)

### Cankaya Belediyesi

Cankaya Belediyesi Emlak Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlemeye konu 2630 ada 6 parsel 2020 yılı rayiç değerinin 3.986.649,86 TL olduğu bilgisi alınmıştır.



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

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

## 18 EKSPERİN KANAATI

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.

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

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

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Satış Birim Değeri)												
Sıra	Dükkan Alanı	Satış Birim Değeri	Satış Değeri	Konum Gerekliliği	Yatırım Maliyeti (Kira + Satış Yeri)	Yapı Maliyeti (Kira + Satış Yeri)	Yapı Maliyeti (Kira + Satış Yeri)	Konum Gerekliliği	Değerlendirme Kriteri	Kapitalizasyon Oran	Toplam kira Değeri	Düzeltilmiş Kira Birim Değeri
Emsal 1	240	22.727,77 ₺	5.000.000,00 ₺	0%	0%	2%	-4%	10%	29.636,96 ₺	0,072	50.000,00 ₺	177,69 ₺
Emsal 2	180	28.041,67 ₺	5.000.000,00 ₺	0%	0%	2%	-10%	15%	30.888,58 ₺	0,072	50.000,00 ₺	185,94 ₺
Emsal 3	180	21.563,70 ₺	4.350.000,00 ₺	0%	0%	2%	-10%	15%	21.210,22 ₺	0,072	76.100,00 ₺	175,92 ₺
DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM KİRA DEĞERİ									29.636,96 DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ			

Değerlemeye konu taşınmazların yakın çevresinde yapılan incelemeler ve araştırmalarda elde edilen satılık dükkan emsalleri buldukları 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 m<sup>2</sup> satış birim değerinin yaklaşık 29.615 TL/m<sup>2</sup>, kira m<sup>2</sup> birim değerinin ise 177,69 TL.m<sup>2</sup>/ay olabileceği hesaplanmıştır.

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Dükkan Dükkan)												
Sıra	Dükkan Alanı	Birim Kira Değeri	Toplam Kira Değeri	Bakım Durumu Gerekliliği	Yapı Maliyeti (Kira + Satış Yeri)	Konum Gerekliliği	Değerlendirme Kriteri	Kapitalizasyon Oran	Satış Değeri	Subs Birim Değeri	Düzeltilmiş Birim Değeri	
Emsal 9	240	145,83 ₺	35.000,00 ₺	0%	-40%	10%	163,75 ₺	0,072	3.835.000,00 ₺	24.312,50 ₺	30.833,75 ₺	
Emsal 10	200	100,00 ₺	20.000,00 ₺	0%	-40%	10%	158,00 ₺	0,072	3.335.000,00 ₺	16.675,00 ₺	28.014,00 ₺	
DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM KİRA DEĞERİ									177,69 ₺ DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ			

Değerlemeye konu taşınmazın yakın çevresinde yapılan inceleme ve araştırmalarda benzer şerefiyeye sahip olduğu kanaatine varılmış taşınmazların kira birim değerlerine ulaşılmış bu kapsamda yapılan şerefiyelendirme değerlendirme sonucunda taşınmazın kira m<sup>2</sup> birim değerinin 175,88 TL.m<sup>2</sup>/ay olabileceği hesaplanmıştır. Bölgede yapılan görüşmelerde ve araştırmalarda kira gelirin amortisman süresinin 14-15 yıl aralığında olabileceği tespit edilmiştir. Bu kapsamda kira geliri üzerinden hesaplanan taşınmaz değerleri kıyaslaması sonucunda taşınmazın m<sup>2</sup> birim satış değerinin yaklaşık 29.325 TL/m<sup>2</sup> olabileceği hesaplanmıştır.

Her iki yöntem ile hesaplanan kira m<sup>2</sup> birim değeri ve satış m<sup>2</sup> birim değeri birbiri ile kıyaslanarak aradaki farkın yaklaşık %10 olduğu tespit edilmiştir. Emsal taşınmazların özellikleri ile değerlemeye konu taşınmazın özellikleri değerlendirildiğinde bu tip farkın oluşmasının olağan olduğu kabul edilmiştir. Bu sebeple her iki yöntem ile bulunan değerlerin aritmetik ortalaması alınarak sonuca ulaşılmıştır.

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Satılık Dükkan)												
Sıra	Dükkan Alanı	Satış Birim Değeri	Satış Değeri	Bakım Durumu Gerekliliği	Yapı Maliyeti (Kira + Satış Yeri)	Konum Gerekliliği	Değerlendirme Kriteri	Kapitalizasyon Oran	Toplam Kira Değeri	Birim Kira Değeri	Düzeltilmiş Kira Birim Değeri	
Emsal 4	120	8.125,00 ₺	775.000,00 ₺	0%	-10%	15%	10%	3.227,20 ₺	0,075	1.715,75 ₺	15,32 ₺	
Emsal 5	110	8.272,72 ₺	755.000,00 ₺	0%	-4%	15%	10%	4.006,36 ₺	0,075	1.627,00 ₺	14,79 ₺	
Emsal 6	100	7.700,00 ₺	745.000,00 ₺	0%	-4%	15%	10%	4.284,00 ₺	0,075	1.530,22 ₺	15,28 ₺	
Emsal 7	100	7.200,00 ₺	695.000,00 ₺	0%	-4%	15%	10%	4.022,00 ₺	0,075	1.466,7 ₺	14,67 ₺	
Emsal 8	120	3.841,64 ₺	850.000,00 ₺	1%	-40%	15%	10%	4.888,8 ₺	0,075	3.815,87 ₺	17,71 ₺	
DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM KİRA DEĞERİ									17,71 ₺ DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ			

Yakın çevresinde yapılan incelemeler ve araştırmalarda elde edilen satılık ofis emsalleri buldukları konum, yaş, bakım durumu dikkate alınarak değerlendirilmiş değerlemeye konu taşınmazın özellikleri göz önünde bulundurularak indirgeme yapılmıştır. Yapılan indirgeme çalışması sonucunda değerlemeye konu taşınmazın m<sup>2</sup> satış birim değerinin 4.240 TL/m<sup>2</sup>, kira m<sup>2</sup> birim değerinin ise 19,42 TL.m<sup>2</sup>/ay olabileceği hesaplanmıştır.



YILLAR		12.11.2020	12.11.2021	12.11.2022
MALİYET	MALİYET YÜZDESİ	10,00%	90,00%	0,00%
	GELECEK YIL MALİYET BEDELİ	400.000,00 TL	4.045.885,25 TL	0,00 TL
	GELECEK YIL YIKILMIŞ YAPTI KARI	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL
	BUGÜN YIKILMIŞ PARÇESİ MALİYET	250.000,00 TL	250.000,00 TL	0,00 TL
	BU GÜNKÜ TOPLAM MALİYET BEDELİ	350.000,00 TL	3.519.250,00 TL	0,00 TL
	TOPLAM GELECEK YIL MALİYET BEDELİ		4.436.885,25 TL	
	TOPLAM BU GÜNKÜ MALİYET BEDELİ		3.909.150,00 TL	
GELİR	GELİR YÜZDESİ	25,00%	75,00%	0,00%
	GELECEK YIL PROJE GELİRİ	4.486.250,00 TL	13.426.795,00 TL	0,00 TL
	BU GÜNKÜ PROJE GELİRİ	1.196.250,00 TL	1.703.200,00 TL	0,00 TL
	TOPLAM GELECEK YIL PROJE GELİRİ		18.472.233,00 TL	
	TOPLAM BU GÜNKÜ PROJE GELİRİ		16.536.190,00 TL	

#### Proje Geliştirme Tablosu Varsayımları

- Parsel üzerinde toplam 2.289 m<sup>2</sup> inşaat yapılabileceği ve bu alanın toplam 1855 m<sup>2</sup>'sinin satılabilir alan olacağı kanaatine varılmıştır. Toplam satılabilir alan içinde zemin ve 1.katta toplamda 445 m<sup>2</sup> alanlı dükkan, üst katlarda toplamda 1.410 m<sup>2</sup> alanlı ofis kullanımı olacağı varsayılmıştır.
- İnşaatın 12 ay sonunda tamamlanacağı 2020 yılı içinde yasal prosedürlerin tamamlanacağı temel çalışmalarının biteceği (%10) 2021 yılı içinde %90'lık kısmının tamamlanacağı, tamamlanacağı kabul edilmiştir. İnşaat maliyeti birim değeri satılabilir alanlar için 1.850 TL/m<sup>2</sup> (4A yapı sınıfı), ortak alanlar için 1.100 TL/m<sup>2</sup> (3/A yapı sınıfı) olarak kullanılmıştır.
- 2020 yılı içinde %25'lik kısmının, 2021 yılı içinde projenin %75'lik kısmının satılacağı kabul edilmiştir.
- Proje süresi 24 ay olarak hesaplanmış yıllık indirgeme oranı %15 olarak kabul edilmiştir.

## 20 DEĞERLEME VE SONUÇ

### 20.1 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.

### 20.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Yukarıda yapılan proje geliştirme tablosu sonucunda arsa birim m<sup>2</sup> fiyatları beirlenmiş ve söz konusu taşınmazın arsa birim m<sup>2</sup> değerinin 24.800,00 TL/m<sup>2</sup> olabileceği kanaatine varılmıştır. Parsel üzerindeki yapının 4/B yapı sınıfında olduğu tespit edilmiş, yaşı ve kullanım durumu gözetilerek %10 y.pranma düşülerek yapı maliyetine ulaşılmıştır.



MALİYET YÖNTEMİNİHAİ DURUM DEĞERİ					
	ALAN (M <sup>2</sup> )	YAPI GRUBU	M <sup>2</sup> BİRİM FİYATI (TL)	YIPRANMA PAYI	DEĞER (TL)
ARSA	408,00	-	24000	-	10.118.400,00
BİNA	2.365,00	4B	1850	10%	3.937.725,00
TOPLAM					14.056.125,00
YAKLAŞIK TOPLAM					14.055.000,00

Sonuç olarak konu taşınmazın 22.12.2020 tarihi itibarıyla;

Rakamla; 14.055.000,00-TL ve Yazıyla; (Ondörtmilyonelli beşbin Türk lirası)

KDV dahil satış değeri: 14.055.000,00-TL + KDV(%18) 2.529.900,00-TL = 16.584.900,00-TL'dir.

Usd kurundan satış değeri; 1.834.377,45- USD

KİRA BEDELİ			
Kat	Kat Alanı	Kira Birim Fiyatı	Kira Bedeli
Bodrum Kat	276	€7,50	€2.070,00
Zemin Kat	276	€75,00	€20.700,00
1. Kat	259	€18,75	€4.855,00
2. Kat	259	€12,50	€3.240,00
3. Kat	259	€7,65	€1.980,00
4. Kat	259	€7,65	€1.980,00
5. Kat	259	€7,65	€1.980,00
6. Kat	259	€7,65	€1.980,00
7. Kat	259	€7,65	€1.980,00
TOPLAM KİRA DEĞERİ			€40.765,00

Kira Değer Rakamla; 40.765,00- TL ve Yazıyla; (Kırkbinyediyüzaltmışbeş Türk lirası)

KDV dahil kira değeri: 40.765,00-TL + KDV(%18) 7.337,70-TL = 48.102,70-TL'dir.

Usd kurundan kira değeri; 5.320,41- 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 efektif Satış Kuru 1 USD : 7,6620

Değerleme Uzmanı (Raporu Hazırlayan)	Değerleme Uzmanı (Raporu Kontrol Eden)	Değerleme Firması (Raporu Onaylayan)
Ali İhsan SERT (SPK Lisans No: 406408)	Ahmet C. Efe TUHAZOĞLU Lisans No:403849	Serdar Kadir ASLAN Lisans No: 402750