

**ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ, KARAKUSUNLAR MAHALLESİ 27457 ADA 4  
PARSEL C BLOK 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 VE 14 BAĞIMSIZ BÖLÜM  
NUMARALI TAŞINMAZLARIN 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:

<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>	23.12.2020
<b>RAPOR TARİHİ VE TAKİP NO</b>	28.12.2020 – 2020/ZGYO/15
<b>REVİZE TARİHİ VE NO</b>	19.02.2021 – REV1 07.04.2021 – REV2
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Karakusunlar Mahallesi, 27457 ada 4 parsel üzerinde yer alan “39 Katlı Betonarme A blok Ofis ve işyeri,31 Katlı Betonarme B Blok Mesken, 10 Katlı Betonarme C Blok Ofis ve İş Yeri ve Arsası” niteliğindeki ana gayrimenkulün C Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 numaralı bağımsız bölümlerin 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 A. Ş.
<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 taşınmazların konumlu olduğu 27457 Ada 4 Parselin 1/1000 ölçekli imar planı kapsamında, “Kentsel Servis Alanı” lejantında Ayrık Nizam Emsal: 2.50 ve Hmaks: Serbest yapılaşma koşullarına haizdir.
<b>KISITLAYICI DURUMLAR</b>	İşbu değerlendirme raporunun kapsamı müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
<b>GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 23.12.2020 TARİHLİ (KDV HARİÇ) DEĞER</b>	433.660.000,00-TL 56.633.539,24- USD
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)</b>	ÖMÜR GÖKKAYA (SPK Lisans No: 405098)
<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

<b>1</b>	<b>DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....</b>	<b>5</b>
1.1	DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER .....	5
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ .....	5
1.3	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR .....	5
1.4	RAPORUN KAPSAMI .....	5
1.5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER.....	6
<b>2</b>	<b>RAPOR BİLGİLERİ.....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI .....</b>	<b>6</b>
3.1	DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	6
3.2	UYGUNLUK BEYANI .....	7
<b>4</b>	<b>GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ.....</b>	<b>8</b>
4.1	GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ.....	8
4.2	GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ .....	15
<b>5</b>	<b>İMAR VE PROJE BİLGİLERİ .....</b>	<b>15</b>
5.1	İMAR BİLGİLERİ.....	15
5.2	RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ .....	15
5.3	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA.....	16
<b>6</b>	<b>GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN KUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ .....</b>	<b>17</b>
6.1	MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	17
6.2	KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI? .....	17
6.3	İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	17
6.4	HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	17
6.5	YASAL KISITLAMALAR.....	17
<b>7</b>	<b>PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....</b>	<b>18</b>
7.1	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME .....	18
7.2	GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME .....	18
7.3	GAYRİMENKULÜN VEYA 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 <b>HATA! YER İŞARETİ TANIMLANMAMIŞ.</b>	
7.4	SONUÇ GÖRÜŞ.....	19
<b>8</b>	<b>GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER.....</b>	<b>19</b>
<b>9</b>	<b>ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ .....</b>	<b>20</b>
9.1	YAPI CİNSİ.....	20
9.2	MEVCUT TESİSATLAR .....	20
9.3	ISITMA SİSTEMLERİ .....	20

9.4	YAPI NİZAMI.....	20
9.5	GAYRİMENKULÜN TÜRÜ .....	20
9.6	İŞÇİLİK VE MALZEME .....	20
9.7	SOSYAL DONATI ALANLARI .....	20
9.8	YAPIYA AİT BİLGİLER .....	20
9.9	ARSAYA AİT BİLGİLER .....	21
<b>10</b>	<b>MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR .....</b>	<b>21</b>
<b>11</b>	<b>ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ .....</b>	<b>21</b>
<b>12</b>	<b>BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ .....</b>	<b>22</b>
<b>13</b>	<b>GENEL VE SEKTÖREL VERİLER.....</b>	<b>24</b>
13.1	TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER.....	24
13.2	SEKTÖREL VERİLER.....	25
13.3	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	27
<b>14</b>	<b>GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ .....</b>	<b>35</b>
14.1	ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ .....	35
14.2	GAYRİMENKULÜN KONUMU .....	35
14.3	ÇEVRESEL ÖZELLİKLER .....	36
<b>15</b>	<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....</b>	<b>36</b>
15.1	BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ .....	36
15.2	EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	36
15.3	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER .....	36
<b>16</b>	<b>DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....</b>	<b>37</b>
16.1	EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI) .....	37
16.2	MALİYET YÖNTEMİ .....	37
16.3	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	38
16.4	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER .....	38
16.4.1	TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ.....	38
<b>17</b>	<b>DEĞERLEME KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ .....</b>	<b>41</b>
<b>18</b>	<b>EKSPERİN KANAATİ .....</b>	<b>41</b>
<b>19</b>	<b>FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI .....</b>	<b>41</b>
<b>20</b>	<b>DEĞERLEME VE SONUÇ .....</b>	<b>44</b>
20.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....	44
20.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....	45

## 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 : Sahrayı 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 getiriye 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, Karakusunlar Mahallesi, 27457 ada 4 parsel üzerinde yer alan “39 Katlı Betonarme A blok Ofs ve işyeri,31 Katlı Betonarme B Blok Mesken, 10 Katlı Betonarme C Blok Ofs ve İş Yeri ve Arsası” niteliğindeki ana gayrimenkulün C Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 numaralı bağımsız bölümlerin piyasa satış ve kira değerinin TL cinsinden değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır.

### 1.4 RAPORUN KAPSAMI

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

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

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından rapor hazırlanmamıştır.

## **2 RAPOR BİLGİLERİ**

**Raporun Tarihi ve Numarası** : 28.12.2020 – 2020/ZGYO/15

**Revize Tarihi ve Numarası** : 19.01.2021 –REV1

: 07.04.2021 – REV2

### **Raporu Hazırlayanların**

#### **Ad ve Soyadları**

: Ömür GÖKKAYA (Spk Lisans No: 405098)

: 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 23.12.2020 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 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 husuları teyit ederiz.

- Raporunda sunulan bulgulara 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 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.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

#### 4 GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ

##### 4.1 GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ

<b>Taşınmaz ID</b>	82420157		
<b>İl</b>	Ankara	<b>Pafta</b>	-
<b>İlçe</b>	Çankaya	<b>Ada</b>	27457
<b>Mahalle/Köy</b>	Karakusunlar	<b>Parsel</b>	4
<b>Bucak</b>	-	<b>Mevkii</b>	-
<b>Yüzölçümü</b>	19590.00	<b>Ana Taşınmazın Niteliği</b>	39 Katlı Betonarme A blok Ofis ve işyeri,31 Katlı Betonarme B Blok Mesken, 10 Katlı Betonarme C Blok Ofis ve İş Yeri ve Arsası
<b>Blok No</b>	C	<b>Kat No</b>	1-2-3-4 BODRUM
<b>Bağımsız Bölüm No</b>	1	<b>Niteliği</b>	Dükkan
<b>Cilt</b>	249	<b>Sayfa</b>	30888
<b>Malik</b>	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	<b>Arsa Payı</b>	73430/195900
<input checked="" type="checkbox"/> <b>KAT MÜLKİYETİ</b>	<input type="checkbox"/> <b>KAT İRTİFAKI</b>	<input type="checkbox"/> <b>DEVRE MÜLK</b>	<input type="checkbox"/> <b>DİĞER (ANA TAŞINMAZ)</b>

<b>Taşınmaz ID</b>	82420158		
<b>İl</b>	Ankara	<b>Pafta</b>	-
<b>İlçe</b>	Çankaya	<b>Ada</b>	27457
<b>Mahalle/Köy</b>	Karakusunlar	<b>Parsel</b>	4
<b>Bucak</b>	-	<b>Mevkii</b>	-
<b>Yüzölçümü</b>	19590.00	<b>Ana Taşınmazın Niteliği</b>	39 Katlı Betonarme A blok Ofis ve işyeri,31 Katlı Betonarme B Blok Mesken, 10 Katlı Betonarme C Blok Ofis ve İş Yeri ve Arsası
<b>Blok No</b>	C	<b>Kat No</b>	2-1-ZEMİN
<b>Bağımsız Bölüm No</b>	2	<b>Niteliği</b>	--Sinema---
<b>Cilt</b>	249	<b>Sayfa</b>	30889
<b>Malik</b>	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	<b>Arsa Payı</b>	7870/195900
<input checked="" type="checkbox"/> <b>KAT MÜLKİYETİ</b>	<input type="checkbox"/> <b>KAT İRTİFAKI</b>	<input type="checkbox"/> <b>DEVRE MÜLK</b>	<input type="checkbox"/> <b>DİĞER (ANA TAŞINMAZ)</b>



<b>Taşınmaz ID</b>	82420160		
<b>İl</b>	Ankara	<b>Pafta</b>	-
<b>İlçe</b>	Çankaya	<b>Ada</b>	27457
<b>Mahalle/Köy</b>	Karakusunlar	<b>Parsel</b>	4
<b>Bucak</b>	-	<b>Mevkii</b>	-
<b>Yüzölçümü</b>	19590.00	<b>Ana Taşınmazın Niteliği</b>	39 Katlı Betonarme A blok Ofis ve işyeri,31 Katlı Betonarme B Blok Mesken, 10 Katlı Betonarme C Blok Ofis ve İş Yeri ve Arsası
<b>Blok No</b>	C	<b>Kat No</b>	ZEMİN
<b>Bağımsız Bölüm No</b>	3	<b>Niteliği</b>	RESTORAN
<b>Cilt</b>	249	<b>Sayfa</b>	30890
<b>Malik</b>	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	<b>Arsa Payı</b>	720/195900
<input checked="" type="checkbox"/> <b>KAT MÜLKİYETİ</b>	<input type="checkbox"/> <b>KAT İRTİFAKI</b>	<input type="checkbox"/> <b>DEVRE MÜLK</b>	<input type="checkbox"/> <b>DİĞER (ANA TAŞINMAZ)</b>

<b>Taşınmaz ID</b>	82420159		
<b>İl</b>	Ankara	<b>Pafta</b>	-
<b>İlçe</b>	Çankaya	<b>Ada</b>	27457
<b>Mahalle/Köy</b>	Karakusunlar	<b>Parsel</b>	4
<b>Bucak</b>	-	<b>Mevkii</b>	-
<b>Yüzölçümü</b>	19590.00	<b>Ana Taşınmazın Niteliği</b>	39 Katlı Betonarme A blok Ofis ve işyeri,31 Katlı Betonarme B Blok Mesken, 10 Katlı Betonarme C Blok Ofis ve İş Yeri ve Arsası
<b>Blok No</b>	C	<b>Kat No</b>	1-ZEMİN
<b>Bağımsız Bölüm No</b>	4	<b>Niteliği</b>	RESTORAN İKİ KATLI
<b>Cilt</b>	249	<b>Sayfa</b>	30891
<b>Malik</b>	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	<b>Arsa Payı</b>	1860/195900
<input checked="" type="checkbox"/> <b>KAT MÜLKİYETİ</b>	<input type="checkbox"/> <b>KAT İRTİFAKI</b>	<input type="checkbox"/> <b>DEVRE MÜLK</b>	<input type="checkbox"/> <b>DİĞER (ANA TAŞINMAZ)</b>

<b>Taşınmaz ID</b>	82420161		
<b>İl</b>	Ankara	<b>Pafta</b>	-
<b>İlçe</b>	Çankaya	<b>Ada</b>	27457
<b>Mahalle/Köy</b>	Karakusunlar	<b>Parsel</b>	4
<b>Bucak</b>	-	<b>Mevkii</b>	-
<b>Yüzölçümü</b>	19590.00	<b>Ana Taşınmazın Niteliği</b>	39 Katlı Betonarme A blok Ofis ve işyeri,31 Katlı Betonarme B Blok Mesken, 10 Katlı Betonarme C Blok Ofis ve İş Yeri ve Arsası
<b>Blok No</b>	C	<b>Kat No</b>	ZEMİN
<b>Bağımsız Bölüm No</b>	5	<b>Niteliği</b>	RESTORAN
<b>Cilt</b>	249	<b>Sayfa</b>	30892
<b>Malik</b>	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	<b>Arsa Payı</b>	260/195900
<input checked="" type="checkbox"/> <b>KAT MÜLKİYETİ</b>	<input type="checkbox"/> <b>KAT İRTİFAKI</b>	<input type="checkbox"/> <b>DEVRE MÜLK</b>	<input type="checkbox"/> <b>DİĞER (ANA TAŞINMAZ)</b>

<b>Taşınmaz ID</b>	82420162		
<b>İl</b>	Ankara	<b>Pafta</b>	-
<b>İlçe</b>	Çankaya	<b>Ada</b>	27457
<b>Mahalle/Köy</b>	Karakusunlar	<b>Parsel</b>	4
<b>Bucak</b>	-	<b>Mevkii</b>	-
<b>Yüzölçümü</b>	19590.00	<b>Ana Taşınmazın Niteliği</b>	39 Katlı Betonarme A blok Ofis ve işyeri,31 Katlı Betonarme B Blok Mesken, 10 Katlı Betonarme C Blok Ofis ve İş Yeri ve Arsası
<b>Blok No</b>	C	<b>Kat No</b>	ZEMİN
<b>Bağımsız Bölüm No</b>	6	<b>Niteliği</b>	RESTORAN
<b>Cilt</b>	249	<b>Sayfa</b>	30893
<b>Malik</b>	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	<b>Arsa Payı</b>	650/195900
<input checked="" type="checkbox"/> <b>KAT MÜLKİYETİ</b>	<input type="checkbox"/> <b>KAT İRTİFAKI</b>	<input type="checkbox"/> <b>DEVRE MÜLK</b>	<input type="checkbox"/> <b>DİĞER (ANA TAŞINMAZ)</b>

<b>Taşınmaz ID</b>	82420163		
<b>İl</b>	Ankara	<b>Pafta</b>	-
<b>İlçe</b>	Çankaya	<b>Ada</b>	27457
<b>Mahalle/Köy</b>	Karakusunlar	<b>Parsel</b>	4
<b>Bucak</b>	-	<b>Mevkii</b>	-
<b>Yüzölçümü</b>	19590.00	<b>Ana Taşınmazın Niteliği</b>	39 Katlı Betonarme A blok Ofis ve işyeri,31 Katlı Betonarme B Blok Mesken, 10 Katlı Betonarme C Blok Ofis ve İş Yeri ve Arsası
<b>Blok No</b>	C	<b>Kat No</b>	ZEMİN
<b>Bağımsız Bölüm No</b>	7	<b>Niteliği</b>	RESTORAN
<b>Cilt</b>	249	<b>Sayfa</b>	30894
<b>Malik</b>	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	<b>Arsa Payı</b>	480/195900
<input checked="" type="checkbox"/> <b>KAT MÜLKİYETİ</b>	<input type="checkbox"/> <b>KAT İRTİFAKI</b>	<input type="checkbox"/> <b>DEVRE MÜLK</b>	<input type="checkbox"/> <b>DİĞER (ANA TAŞINMAZ)</b>

<b>Taşınmaz ID</b>	82420164		
<b>İl</b>	Ankara	<b>Pafta</b>	-
<b>İlçe</b>	Çankaya	<b>Ada</b>	27457
<b>Mahalle/Köy</b>	Karakusunlar	<b>Parsel</b>	4
<b>Bucak</b>	-	<b>Mevkii</b>	-
<b>Yüzölçümü</b>	19590.00	<b>Ana Taşınmazın Niteliği</b>	39 Katlı Betonarme A blok Ofis ve işyeri,31 Katlı Betonarme B Blok Mesken, 10 Katlı Betonarme C Blok Ofis ve İş Yeri ve Arsası
<b>Blok No</b>	C	<b>Kat No</b>	ZEMİN
<b>Bağımsız Bölüm No</b>	8	<b>Niteliği</b>	RESTORAN
<b>Cilt</b>	249	<b>Sayfa</b>	30895
<b>Malik</b>	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	<b>Arsa Payı</b>	1120/195900
<input checked="" type="checkbox"/> <b>KAT MÜLKİYETİ</b>	<input type="checkbox"/> <b>KAT İRTİFAKI</b>	<input type="checkbox"/> <b>DEVRE MÜLK</b>	<input type="checkbox"/> <b>DİĞER (ANA TAŞINMAZ)</b>

<b>Taşınmaz ID</b>	82420165		
<b>İl</b>	Ankara	<b>Pafta</b>	-
<b>İlçe</b>	Çankaya	<b>Ada</b>	27457
<b>Mahalle/Köy</b>	Karakusunlar	<b>Parsel</b>	4
<b>Bucak</b>	-	<b>Mevkii</b>	-
<b>Yüzölçümü</b>	19590.00	<b>Ana Taşınmazın Niteliği</b>	39 Katlı Betonarme A blok Ofis ve işyeri,31 Katlı Betonarme B Blok Mesken, 10 Katlı Betonarme C Blok Ofis ve İş Yeri ve Arsası
<b>Blok No</b>	C	<b>Kat No</b>	ZEMİN
<b>Bağımsız Bölüm No</b>	9	<b>Niteliği</b>	RESTORAN
<b>Cilt</b>	249	<b>Sayfa</b>	30896
<b>Malik</b>	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	<b>Arsa Payı</b>	300/195900
<input checked="" type="checkbox"/> <b>KAT MÜLKİYETİ</b>	<input type="checkbox"/> <b>KAT İRTİFAKI</b>	<input type="checkbox"/> <b>DEVRE MÜLK</b>	<input type="checkbox"/> <b>DİĞER (ANA TAŞINMAZ)</b>

<b>Taşınmaz ID</b>	82420166		
<b>İl</b>	Ankara	<b>Pafta</b>	-
<b>İlçe</b>	Çankaya	<b>Ada</b>	27457
<b>Mahalle/Köy</b>	Karakusunlar	<b>Parsel</b>	4
<b>Bucak</b>	-	<b>Mevkii</b>	-
<b>Yüzölçümü</b>	19590.00	<b>Ana Taşınmazın Niteliği</b>	39 Katlı Betonarme A blok Ofis ve işyeri,31 Katlı Betonarme B Blok Mesken, 10 Katlı Betonarme C Blok Ofis ve İş Yeri ve Arsası
<b>Blok No</b>	C	<b>Kat No</b>	ZEMİN
<b>Bağımsız Bölüm No</b>	10	<b>Niteliği</b>	RESTORAN
<b>Cilt</b>	249	<b>Sayfa</b>	30897
<b>Malik</b>	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	<b>Arsa Payı</b>	2400/195900
<input checked="" type="checkbox"/> <b>KAT MÜLKİYETİ</b>	<input type="checkbox"/> <b>KAT İRTİFAKI</b>	<input type="checkbox"/> <b>DEVRE MÜLK</b>	<input type="checkbox"/> <b>DİĞER (ANA TAŞINMAZ)</b>

<b>Taşınmaz ID</b>	82420167		
<b>İl</b>	Ankara	<b>Pafta</b>	-
<b>İlçe</b>	Çankaya	<b>Ada</b>	27457
<b>Mahalle/Köy</b>	Karakusunlar	<b>Parsel</b>	4
<b>Bucak</b>	-	<b>Mevkii</b>	-
<b>Yüzölçümü</b>	19590.00	<b>Ana Taşınmazın Niteliği</b>	39 Katlı Betonarme A blok Ofis ve işyeri,31 Katlı Betonarme B Blok Mesken, 10 Katlı Betonarme C Blok Ofis ve İş Yeri ve Arsası
<b>Blok No</b>	C	<b>Kat No</b>	ZEMİN
<b>Bağımsız Bölüm No</b>	11	<b>Niteliği</b>	RESTORAN
<b>Cilt</b>	249	<b>Sayfa</b>	30898
<b>Malik</b>	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	<b>Arsa Payı</b>	1070/195900
<input checked="" type="checkbox"/> <b>KAT MÜLKİYETİ</b>	<input type="checkbox"/> <b>KAT İRTİFAKI</b>	<input type="checkbox"/> <b>DEVRE MÜLK</b>	<input type="checkbox"/> <b>DİĞER (ANA TAŞINMAZ)</b>

<b>Taşınmaz ID</b>	82420168		
<b>İl</b>	Ankara	<b>Pafta</b>	-
<b>İlçe</b>	Çankaya	<b>Ada</b>	27457
<b>Mahalle/Köy</b>	Karakusunlar	<b>Parsel</b>	4
<b>Bucak</b>	-	<b>Mevkii</b>	-
<b>Yüzölçümü</b>	19590.00	<b>Ana Taşınmazın Niteliği</b>	39 Katlı Betonarme A blok Ofis ve işyeri,31 Katlı Betonarme B Blok Mesken, 10 Katlı Betonarme C Blok Ofis ve İş Yeri ve Arsası
<b>Blok No</b>	C	<b>Kat No</b>	ZEMİN
<b>Bağımsız Bölüm No</b>	12	<b>Niteliği</b>	RESTORAN
<b>Cilt</b>	249	<b>Sayfa</b>	30899
<b>Malik</b>	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	<b>Arsa Payı</b>	1020/195900
<input checked="" type="checkbox"/> <b>KAT MÜLKİYETİ</b>	<input type="checkbox"/> <b>KAT İRTİFAKI</b>	<input type="checkbox"/> <b>DEVRE MÜLK</b>	<input type="checkbox"/> <b>DİĞER (ANA TAŞINMAZ)</b>

<b>Taşınmaz ID</b>	82420169		
<b>İl</b>	Ankara	<b>Pafta</b>	-
<b>İlçe</b>	Çankaya	<b>Ada</b>	27457
<b>Mahalle/Köy</b>	Karakusunlar	<b>Parsel</b>	4
<b>Bucak</b>	-	<b>Mevkii</b>	-
<b>Yüzölçümü</b>	19590.00	<b>Ana Taşınmazın Niteliği</b>	39 Katlı Betonarme A blok Ofis ve işyeri,31 Katlı Betonarme B Blok Mesken, 10 Katlı Betonarme C Blok Ofis ve İş Yeri ve Arsası
<b>Blok No</b>	C	<b>Kat No</b>	ZEMİN
<b>Bağımsız Bölüm No</b>	13	<b>Niteliği</b>	RESTORAN
<b>Cilt</b>	249	<b>Sayfa</b>	30900
<b>Malik</b>	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	<b>Arsa Payı</b>	1040/195900
<input checked="" type="checkbox"/> <b>KAT MÜLKİYETİ</b>	<input type="checkbox"/> <b>KAT İRTİFAKI</b>	<input type="checkbox"/> <b>DEVRE MÜLK</b>	<input type="checkbox"/> <b>DİĞER (ANA TAŞINMAZ)</b>

<b>Taşınmaz ID</b>	82420170		
<b>İl</b>	Ankara	<b>Pafta</b>	-
<b>İlçe</b>	Çankaya	<b>Ada</b>	27457
<b>Mahalle/Köy</b>	Karakusunlar	<b>Parsel</b>	4
<b>Bucak</b>	-	<b>Mevkii</b>	-
<b>Yüzölçümü</b>	19590.00	<b>Ana Taşınmazın Niteliği</b>	39 Katlı Betonarme A blok Ofis ve işyeri,31 Katlı Betonarme B Blok Mesken, 10 Katlı Betonarme C Blok Ofis ve İş Yeri ve Arsası
<b>Blok No</b>	C	<b>Kat No</b>	ZEMİN
<b>Bağımsız Bölüm No</b>	14	<b>Niteliği</b>	RESTORAN
<b>Cilt</b>	249	<b>Sayfa</b>	30901
<b>Malik</b>	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	<b>Arsa Payı</b>	800/195900
<input checked="" type="checkbox"/> <b>KAT MÜLKİYETİ</b>	<input type="checkbox"/> <b>KAT İRTİFAKI</b>	<input type="checkbox"/> <b>DEVRE MÜLK</b>	<input type="checkbox"/> <b>DİĞER (ANA TAŞINMAZ)</b>

## 4.2 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ

Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kızılırmak Mahallesi, Dumlupınar Bulvarı, No: 3C/1, 2 ,3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14

## 5 İMAR VE PROJE BİLGİLERİ

### 5.1 İMAR BİLGİLERİ

<b>PLAN ÖLÇEĞİ</b>	1/1.000		
<b>BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE</b>	Çankaya Belediyesi	<b>İMAR PLANI ONAY TARİHİ</b>	-
<b>TAKS</b>	-	<b>YÜKSEKLİK (H)</b>	Serbest
<b>KAKS</b>	2.50	<b>EMSAL</b>	-
<b>ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)</b>	-	-	-
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	Ayrık		
<b>LEJANT</b>	Kentsel Servis Alanı	<b>İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO</b>	17.11.2020 tarih, 52849070- 115.01.99- E.43022 sayılı yazı
<b>PARSELİN TERKLERİ</b>	-		
<b>KISITLAMALAR,</b>	Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu 27457 Ada 4 Parselin 1/1000 ölçekli imar planı kapsamında, "Kentsel Servis Alanı" lejantında Ayrık Nizam Emsal: 2.50 ve Hmaks: Serbest yapılaşma koşullarına haizdir.		

### 5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

<b>ONAYLI PROJE TARİH VE NO</b>	11.06.2013(Tadilat)
<b>RUHSAT TARİH VE NO</b>	10.11.2010-240C/10(Yeni Yapı Ruhsatı), 17.07.2013-65-C/13(Tadilat Ruhsatı)
<b>YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO</b>	11.03.2015-110
<b>GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?</b>	Ana gayrimenkul inşaat alanı olarak projesine uyumludur.
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?</b>	Değerleme konusu taşınmazların mahallinde yapılan incelemede dış ölçüler bazında bağımsız bölümlerin alan ve konum olarak uyumlu olduğu iç mimari olarak kısmen farklı imalatların bulunduğu tespit edilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazlardan 4, 3, 2 ve 1. bodrum katta yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı dükkan nitelikli taşınmaz mahallinde yapılan incelemede bölümlendirmeler ile 4. bodrum katta 9 adet dükkan, 3.bodrum katta 22 adet dükkan, 2. bodrum katta 22 adet dükkan ve 1. bodrum katta 28 adet dükkan olarak kullanılmaktadır. Söz konusu 1 numaralı bağımsız bölümde yapılan projesine aykırı olarak yapılan bölümlendirme kullanım alanında değişikliğe sebep olmadığından

	tadilat projesi hazırlanmasına gerek bulunmamaktadır.
<b>ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI</b>	Konu mülkün yer aldığı parselin doğruluğu Çankaya Belediyesi'nde yer alan İmar Paftası görüntüsü üzerinden tespit edilmiştir.
<b>YIKIM KARARI BİLGİSİ</b>	Yıkım kararı bulunmamaktadır.
<b>YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ</b>	Yapının inşa aşamasında sahibi Başbakanlık Toplu Konut İdaresi olduğundan kontroller TOKİ tarafından yapılmıştır.
<b>GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ</b>	Veriliş Tarih: 15.01.2015 No: S34A3A7E49A96 Enerji Performansı: C
<b>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</b>	Değerlemeye konu taşınmazların değerlendirme işlemi mevcut onaylı mimari projeleri ve mevcut durumu göz önüne alınarak yapılmıştır.

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

Çankaya Belediyesinde taşınmazın dosyasının incelenmesine izin verilmemektedir. Tarafımıza dijital ortamda yalnızca iskan belgesi ve mimari projesi verilmekte ve dosyasında olumsuz bir ceza, tutanak, karar olup olmadığı görevli memurdan şifahi olarak öğrenilmektedir. Taşınmazın dosyasında taşınmaz için veya bulunduğu bina için düzenlenmiş herhangi bir olumsuz evrak olmadığı bilgisi şifahi olarak öğrenilmiştir.



## 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 taşınmazlar Pasifik Gayrimenkul Taahhüt İnşaat Makine Gıda Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş adına kayıtlı iken 18.06.2019 tarih ve 43061 yevmiye no ile T.C Ziraat Bankası A.Ş.'ne geçmiştir.

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

Hayır:

### 6.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

Evet:

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

### 6.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

Evet:

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

### 6.4 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

Evet:

Hayır: Hukuki durumda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

### 6.5 YASAL KISITLAMALAR

<b>İPOTEK</b>	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.
<b>HACİZ</b>	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir haciz kaydı bulunmamaktadır.
<b>DİĞER ŞERHLER</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Evet: - 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( 1 TL BEDELLE TEDAŞ LEHİNE 99 YIL MÜDDETLERİ KİRA ŞERHİ ) (25-07-2013 16:03 - 41897)(Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek olarak) - 3000000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( Migros Ticaret A.Ş. lehine yıllık 300.000TL. bedelle 10 yıl müddetle Kira Şerhi ) (1 nolu bağımsız bölüm üzerinde) <input type="checkbox"/> Hayır:

<b>BEYANLAR</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Evet: - Yönetim Planı Değişikliği: 12.03.2014( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek olarak) - KM ne Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınmaz mal KM ye Çevrilmiştir.) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek olarak) - YABANCI GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ VE SINIRLI AYNİ HAK EDİNİMLERİ YASAKLANMIŞTIR.(BAKANLAR KURULU)( Şablon: Diğer Beyanlar) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek olarak) <input type="checkbox"/> Hayır:
<b>AÇIKLAMA</b>	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminde 23.11.2020 tarih, 14:26 itibari ile edinilen tapu kayıtlarına göre konu mülkler üzerinde aşağıdaki beyanlara rastlanmıştır.

## **7 PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

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

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

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

Taşınmazların tapu kayıtlarında portföye alınmasını ve devrini engelleyici herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 2/1/2019 tarihli ve 30643 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi uyarınca;

22.b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde,

anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senesinde 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 fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.”

Taşınmazlardan 1 numaralı bağımsız bölümün bağımsız bölüm niteliği tapuda “Dükkan” olarak tescil edilmiş olup, “Dükkan” olarak portföye dahil edilmesinde sakınca bulunmamaktadır.

Taşınmazlardan 2 numaralı bağımsız bölümün bağımsız bölüm niteliği tapuda “Sinema” olarak tescil edilmiş olup, “Sinema” olarak portföye dahil edilmesinde sakınca bulunmamaktadır.

Taşınmazlardan 4 numaralı bağımsız bölümün bağımsız bölüm niteliği tapuda “RESTORAN İKİ KATLI” olarak tescil edilmiş olup, “RESTORAN İKİ KATLI” olarak portföye dahil edilmesinde sakınca bulunmamaktadır.

Taşınmazlardan 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 numaralı bağımsız bölümlerin bağımsız bölüm nitelikleri tapuda “RESTORAN” olarak tescil edilmiş olup, “RESTORAN” olarak portföye dahil edilmelerinde sakınca bulunmamaktadır

### **7.3 SONUÇ GÖRÜŞ**

Değerleme konusu taşınmazların resmi kurum ve mahal incelemeleri dikkate alınarak tapu kayıtlarında kısıtlayıcı herhangi bir kayıt bulunmaması, kat mülkiyetine geçmiş olması ve yapı kullanma izin belgelerinin mevcut olması değerlendirilmiş 1 numaralı bağımsız bölümün “Dükkan” olarak, 2 numaralı bağımsız bölümün “sinema“ olarak, 4 numaralı bağımsız bölümün “RESTORAN İKİ KATLI” ve 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 numaralı bağımsız bölümlerin “RESTORAN” olarak portföye alınmalarının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

## **8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER**

Değerleme konusu diğer gayrimenkuller için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

## 9 ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

### 9.1 YAPI CİNSİ

<input checked="" type="checkbox"/> Betonarme karkas	<input type="checkbox"/> Kargir/Yığma 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 sıcak su	<input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz
--	--	---	--	---	--

### 9.3 ISITMA SİSTEMLERİ

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

### 9.4 YAPI NİZAMI

<input type="checkbox"/> Bitişik	<input checked="" type="checkbox"/> Ayrık	<input type="checkbox"/> İki	<input 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 checked="" type="checkbox"/> Dükkan	<input checked="" type="checkbox"/> Diğer
--------------------------------	--------------------------------	------------------------------------	--	---

### 9.6 İŞÇİLİK VE MALZEME

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

### 9.7 SOSYAL DONATI ALANLARI

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

### 9.8 YAPIYA AİT BİLGİLER

Yapı Sınıfı	Yapı yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi
5-A	5	10 Kat	14	4.Derece

## 9.9 ARSAYA AİT BİLGİLER

Manzarası	Cephe genişliği	Köşe parseli	Topografya
Değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu parsel, bölgenin ana arterlerinden olan Dumlupınar ve Mevlana Bulvarlarına cephelidir. Bölgede yüksek katlı yapılar yer aldığından parselin manzarası bulunmamaktadır.	Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu 27457 Ada 4 Parsel belirli bir geometrik şekle sahip olmayıp, kuzey yönde Dumlupınar Bulvarına yaklaşık 125 metre, doğuda Dumlupınar ve Mevlana Bulvarı bağlantı yoluna yaklaşık 150 metre cepheli, batı yönde Hastane Caddesine yaklaşık 145 metre cepheli ve güney yönde aynı ada 5 parsele yaklaşık 155 metre cephelidir.	Ana gayrimenkul köşe parsel konumundadır.	Parsel topografik olarak eğimli arazi yapısına sahiptir.

## 10 MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

Değerleme konusu taşınmazlar 27457 ada 4 parsel numaralı, 19590 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerine konumlu 3 adet bloktan(A, B ve C Blok) C blok içerisinde konuludur. Değerlemeye konu taşınmazlardan 4, 3, 2 ve 1. bodrum katta yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı dükkan nitelikli taşınmaz mahallinde yapılan incelemede bölümlendirmeler ile 4. bodrum katta 9 adet dükkan, 3.bodrum katta 22 adet dükkan, 2. bodrum katta 22 adet dükkan ve 1. bodrum katta 28 adet dükkan olarak kullanılmaktadır.

## 11 ANA GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkul 27457 ada 4 parsel numaralı, 19590 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerine konumlu 3 adet bloktan(A, B ve C Blok) C bloktur. C blok 8 bodrum kat + zemin kat + 2 normal kat olarak proje ve inşa edilmiştir. 8. bodrum kat ve 5. bodrum kat aralığında her katta otopark ve teknik hacimler, 4. bodrum kat ile 1.bodrum kat aralığında 1 adet dükkan ve teknik hacimler, zemin katında; 11 adet restoran, zemin ve 1. katında; 2 katlı restoran ve zemin, 1 ve 2. katında; sinema yer almaktadır. Bina girişi 3. bodrum kat seviyesinden batı cepheden ve zemin kat seviyesinden doğu cepheden sağlanmaktadır. Taşınmazın dış cephesi, yer yer cam giydirme, yer yer kompozit kaplamadır. Bina içerisinde 4 adet asansör ve 2 adet yürüyen merdiven bulunmaktadır. Binanın ortak alan zeminleri granit kaplı, duvarları alçı sıva üzeri saten boyalıdır.

## **12 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ**

Değerlemeye konu “Dükkan” nitelikli 1 nolu bağımsız bölüm 4, 3, 2 ve 1. bodrum katlarda yer almaktadır. Taşınmaz 4.bodrum katta brüt 6592 m<sup>2</sup>, 3. bodrum katta brüt 6876 m<sup>2</sup>, 2. bodrum katta brüt 6522 m<sup>2</sup> ve 1. bodrum katta brüt 5402 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olup, toplam brüt 25392 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz mahallinde yapılan incelemede bölümlendirmeler ile 4. bodrum katta 9 adet dükkan, 3.bodrum katta 22 adet dükkan, 2. bodrum katta 22 adet dükkan ve 1. bodrum katta 28 adet dükkan olarak kullanılmaktadır. Yaklaşık 3.752 m<sup>2</sup>’lik kiralanabilir alan boş durumdadır. Taşınmaz dahilinde zeminler yer yer granit kaplı, yer yer laminant parke kaplıdır. Dükkanların giriş kapıları ve vitrinleri cam imalat olup, duvarları alçı sıva üzeri saten boyalıdır.

Değerlemeye konu “-Sinema---” nitelikli 2 nolu bağımsız bölüm zemin, 1 ve 2. katlarda yer almaktadır. Taşınmaz zemin katta brüt 2250 m<sup>2</sup>, 1. katta brüt 660 m<sup>2</sup>, 2. katta brüt 956 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olup, toplam brüt 3866 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz dahilinde zeminler yer yer granit kaplı, yer yer laminant parke kaplıdır. Taşınmazın giriş kapıları ve vitrinleri cam imalat olup, duvarları alçı sıva üzeri saten boyalıdır.

Değerlemeye konu “RESTORAN” nitelikli 3 nolu bağımsız bölüm zemin katta yer almakta olup, brüt 247 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz dahilinde zeminler granit kaplıdır. Taşınmazın giriş kapıları ve vitrinleri cam imalat olup, duvarları alçı sıva üzeri saten boyalıdır.

Değerlemeye konu “RESTORAN İKİ KATLI” nitelikli 4 nolu bağımsız bölüm zemin ve 1. katlarda yer almaktadır. Taşınmaz zemin katta brüt 77 m<sup>2</sup>, 1. katta brüt 535 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olup, toplam brüt 612 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Boş durumdadır. Taşınmaz dahilinde zeminler granit kaplıdır. Taşınmazın giriş kapıları ve vitrinleri cam imalat olup, duvarları alçı sıva üzeri saten boyalıdır.

Değerlemeye konu “RESTORAN” nitelikli 5 nolu bağımsız bölüm zemin katta yer almakta olup, brüt 87 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz dahilinde zeminler granit kaplıdır. Taşınmazın giriş kapıları ve vitrinleri cam imalat olup, duvarları alçı sıva üzeri saten boyalıdır.

Değerlemeye konu “RESTORAN” nitelikli 6 nolu bağımsız bölüm zemin katta yer almakta olup, brüt 221 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz dahilinde zeminler granit kaplıdır. Taşınmazın giriş kapıları ve vitrinleri cam imalat olup, duvarları alçı sıva üzeri saten boyalıdır.

Değerlemeye konu “RESTORAN” nitelikli 7 nolu bağımsız bölüm zemin katta yer almakta olup, brüt 152 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz dahilinde zeminler granit kaplıdır. Taşınmazın giriş kapıları ve vitrinleri cam imalat olup, duvarları alçı sıva üzeri saten boyalıdır.

Değerlemeye konu “RESTORAN” nitelikli 8 nolu bağımsız bölüm zemin katta yer almakta olup, brüt 377 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz dahilinde zeminler granit kaplıdır. Taşınmazın giriş kapıları ve vitrinleri cam imalat olup, duvarları alçı sıva üzeri saten boyalıdır.

Değerlemeye konu “RESTORAN” nitelikli 9 nolu bağımsız bölüm zemin katta yer almakta olup, brüt 102 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz dahilinde zeminler granit kaplıdır. Taşınmazın giriş kapıları ve vitrinleri cam imalat olup, duvarları alçı sıva üzeri saten boyalıdır.

Değerlemeye konu “RESTORAN” nitelikli 10 nolu bağımsız bölüm zemin katta yer almakta olup, brüt 812 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz dahilinde zeminler granit kaplıdır. Taşınmazın giriş kapıları ve vitrinleri cam imalat olup, duvarları alçı sıva üzeri saten boyalıdır.

Değerlemeye konu “RESTORAN” nitelikli 11 nolu bağımsız bölüm zemin katta yer almakta olup, brüt 363 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz dahilinde zeminler granit kaplıdır. Taşınmazın giriş kapıları ve vitrinleri cam imalat olup, duvarları alçı sıva üzeri saten boyalıdır.

Değerlemeye konu “RESTORAN” nitelikli 12 nolu bağımsız bölüm zemin katta yer almakta olup, brüt 346 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz dahilinde zeminler granit kaplıdır. Taşınmazın giriş kapıları ve vitrinleri cam imalat olup, duvarları alçı sıva üzeri saten boyalıdır.

Değerlemeye konu “RESTORAN” nitelikli 13 nolu bağımsız bölüm zemin katta yer almakta olup, brüt 345 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz dahilinde zeminler granit kaplıdır. Taşınmazın giriş kapıları ve vitrinleri cam imalat olup, duvarları alçı sıva üzeri saten boyalıdır.

Değerlemeye konu “RESTORAN” nitelikli 14 nolu bağımsız bölüm zemin katta yer almakta olup, brüt 272 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz dahilinde zeminler granit kaplıdır. Taşınmazın giriş kapıları ve vitrinleri cam imalat olup, duvarları alçı sıva üzeri saten boyalıdır.

Değerlemeye konu taşınmazlarda ısıtma ve soğutma fancoil sistemi ile sağlanmaktadır.

Yerinde yapılan ve işletme firması tarafından tarafımıza sağlanan bilgilere göre 33.194 m<sup>2</sup> kiralanabilir alanı olan taşınmazların 18.145 m<sup>2</sup>'si dolu olup, doluluk oranı yaklaşık %55'dir.

## **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 düşüğe bağlı olarak, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde 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 alt sınırına hızla yakınsamış ve faiz indirim süreçleri durmuştur. Gelişmekte olan ülkelerde ise faiz indirimleri yavaşlayarak devam etmiştir. Söz konusu ülke grubuna yönelen 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 cinsi ithalat 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 düzendeki 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.

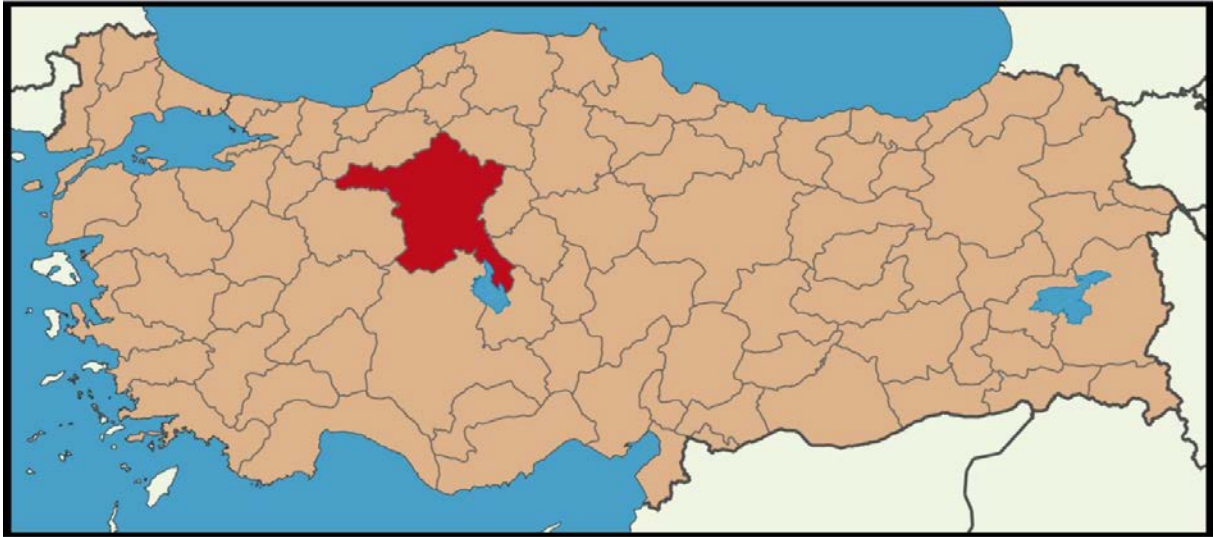
2019 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 44,8 Milyon yabancı turistini yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 642 ABD Doları olarak belirtilmektedir. 2018 yılının ilk çeyreğinde kişi başı ortalama harcamanın 682 ABD Doları olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yılda kişi başı harcamalarda düşüş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

Engelibeli bir araziye yerleşmiş olan ilçenin denizden yüksekliği yaklaşık 870 metredir. İlçenin önemli dağları doğu yönünde yer alır. Ankara'nın Elmadağ ilçesine adını veren

Elmadağ'ın Çaldağ Tepesi bunlardan birisidir. İlçenin doğu yönünü zirvesi 1800 metreyi bulan dağlar kaplarken kuzey ve batısını Ankara Ovası'nın düzlükleri oluşturur. Örneğin, Bahçelievler Emek Mahallesi'nde yer alan Atatürk Orman Çiftliği bu ova üzerinde kurulmuştur.

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

Ankara'daki AVM sektörü incelendiğinde aktif çalışan AVM sayısının 39 olduğu görülmektedir. 2021 yılı sonuna kadar açılması planlanan 9 AVM olduğu bilinmekte olup 2022 yılı itibarıyla çalışan AVM sayısının 48 olacağı öngörülmektedir. İl bazında incelendiğinde bazı AVM'lerin işlevini yitirdiği ve müşteri çekemediği tespiti yanlış olmayacaktır.

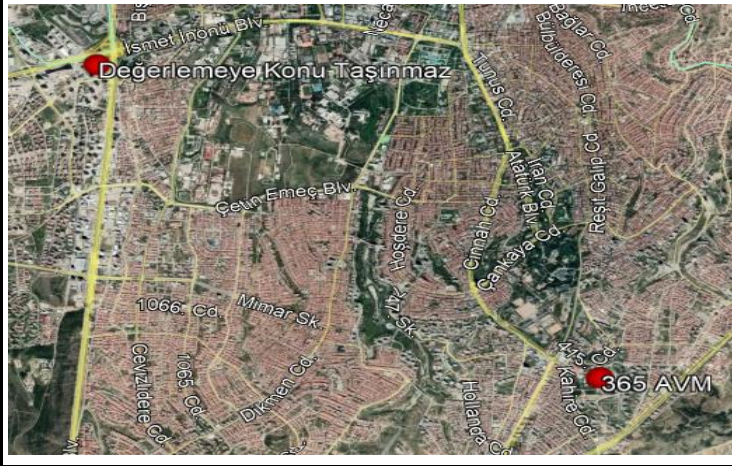

Özellikle konum tercihleri bu durumu önemli ölçüde etkilemektedir. Ankamall, Cepa, Kentpark gibi alışveriş merkezlerine gerek hususi araçlarla gerekse toplu taşıma araçlarıyla ulaşım rahat olduğundan bu AVM'ler sadece çevre yerleşim yerlerinden değil, nispeten uzak yerleşim yerlerinden de müşteri çekebilmektedir. Öte yandan; FTZ, 365, Arcadium, Anse gibi alışveriş merkezleri ise ulaşılabilirlik yönünden diğer gruba kıyasla daha zayıf olduklarından kendilerine ait müşteri profili yakın çevredeki yerleşim yerleriyle kısıtlı olarak kalmaktadır. Alışveriş merkezlerine gerek araç ile gerekse yaya olarak ulaşımın kolaylaştırılmasıyla beraber alışveriş merkezlerine giriş çıkışların da etkin bir şekilde düzenlenmesi de en az ulaşım imkânlarının geliştirilmesi kadar önem teşkil etmektedir.




AVM'lerin Uydu Fotoğrafi Üzerinde Gösterimi

Aşağıda Çankaya ilçesi ve Yakın çevresinde AVM'ler hakkında bilgi verilmiştir.



365 AVM	
Konum	Çankaya
Açılış Tarihi	2008
Mağaza Sayısı (adet)	100 üzeri
Kiralabilir Alan (m2)	29.000



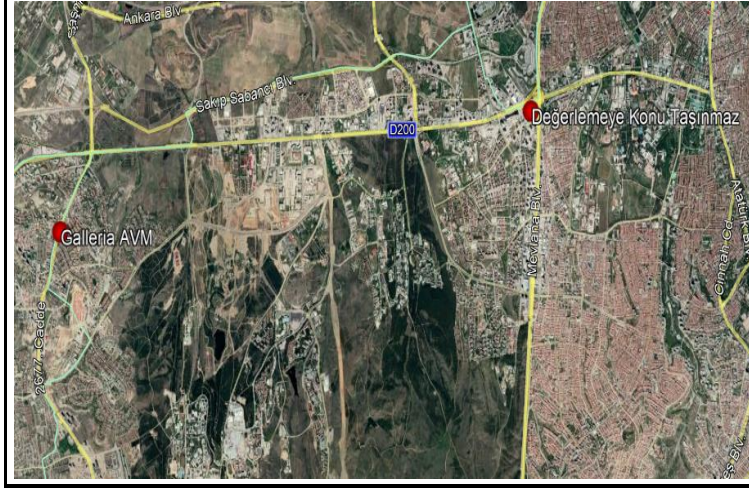
CEPA AVM	
Konum	Çankaya
Açılış Tarihi	2007
Mağaza Sayısı (adet)	210
Kiralabilir Alan (m2)	73.000



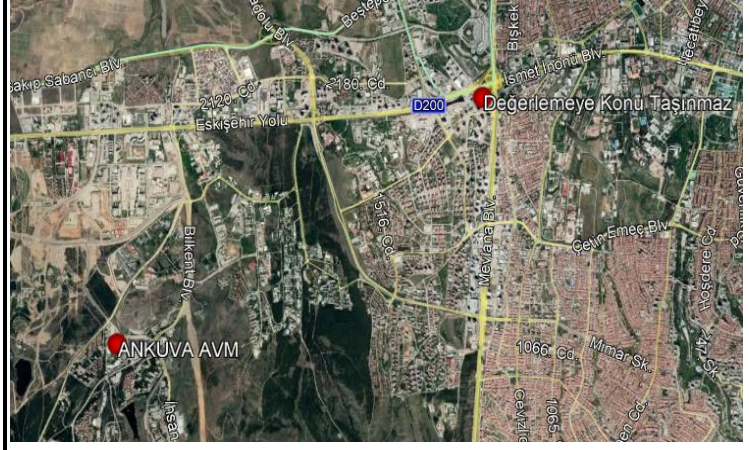
ANKA Mall	
Konum	Yenimahalle
Açılış Tarihi	1999
Mağaza Sayısı (adet)	298
Kiralabilir Alan (m2)	120.000



Galleria AVM	
Konum	Çankaya
Açılış Tarihi	2018
Mağaza Sayısı (adet)	96
Kiralanabilir Alan (m2)	7.700

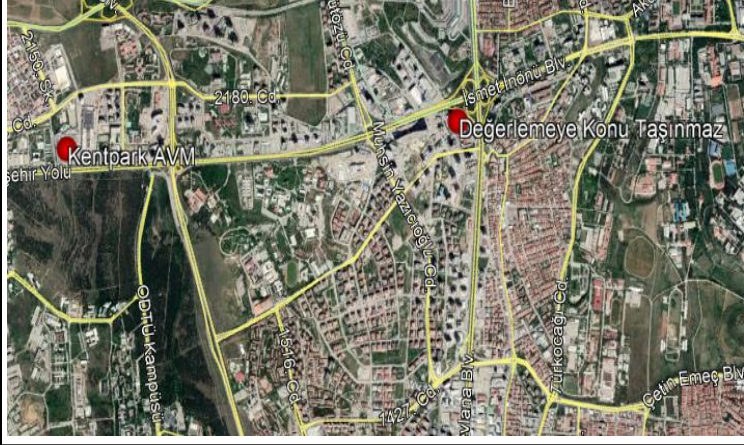



Ankuva AVM	
Konum	Çankaya
Açılış Tarihi	1995
Mağaza Sayısı (adet)	Bilinmiyor
Kiralanabilir Alan (m2)	5.000

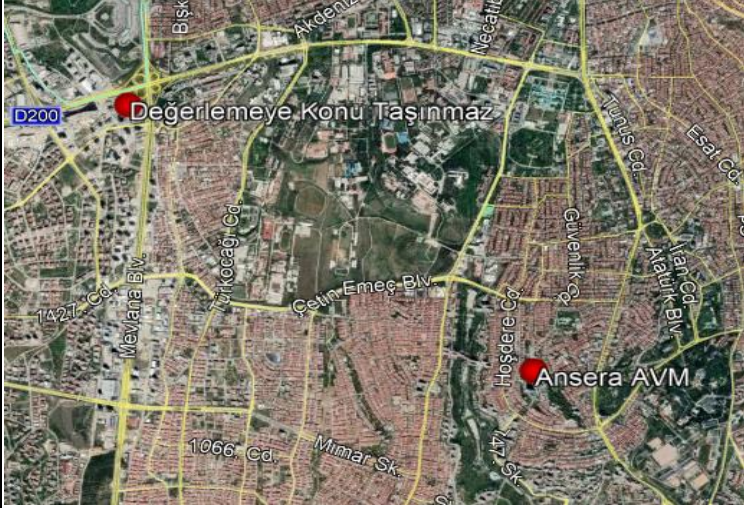





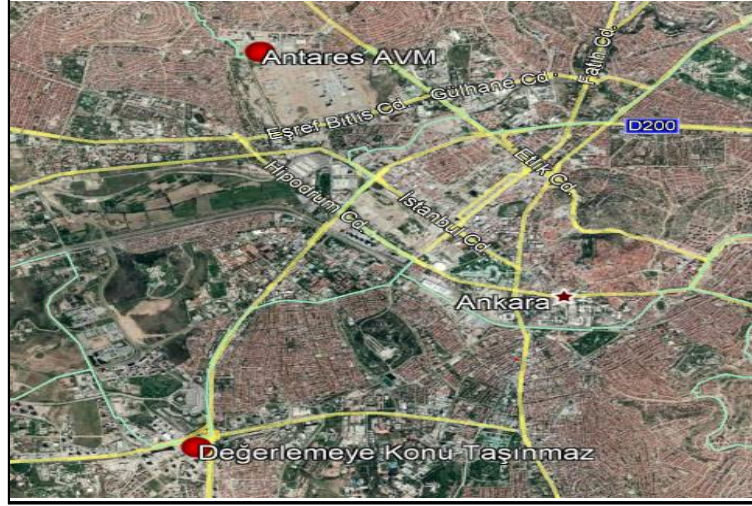
KENATPARK AVM	
Konum	Çankaya
Açılış Tarihi	2009
Mağaza Sayısı (adet)	191
Kiralanabilir Alan (m2)	80.000



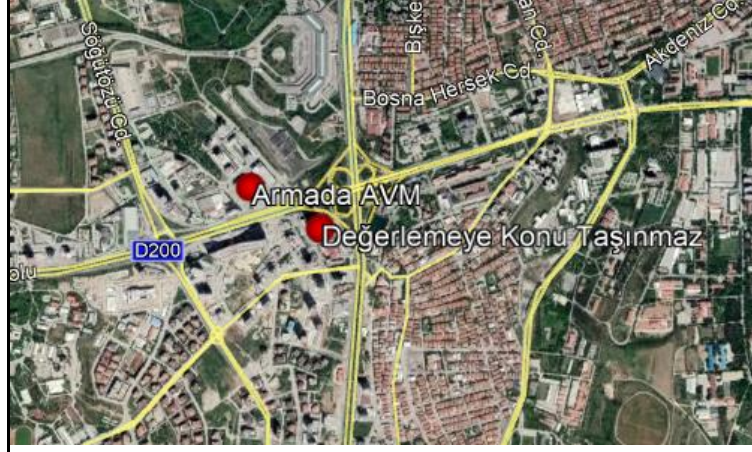
Ansera AVM	
Konum	Çankaya
Açılış Tarihi	2002
Mağaza Sayısı (adet)	150
Kiralanabilir Alan (m2)	17.000



Antares AVM	
Konum	Etlik
Açılış Tarihi	2008
Mağaza Sayısı (adet)	220
Kiralanabilir Alan (m2)	82.700



Armada AVM	
Konum	Çankaya
Açılış Tarihi	2002
Mağaza Sayısı (adet)	240
Kiralanabilir Alan (m2)	60.255



## 14 GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

### 14.1 ÇEVRE VE ULAŞIM KROKISI



### 14.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU

Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kızılırmak Mahallesi, Dumlupınar Bulvarı, No: 3C/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 açık adresinde yer almaktadırlar.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge ticari hayatın ve yaya yoğunluğunun olduğu, önemli kamu binalarının da konumlu olduğu ilçenin merkezi lokasyonlarından. Yakın çevresinde Armada AVM, AŞTİ ve Söğütözü Metro İstasyonu gibi kamusal alanlar bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar ilçenin yüksek ticari potansiyeline sahip Dumlupınar ve Mevlana Bulvarlarına cephelidir. Cadde üzerinde ticari faaliyet kolları çeşitli olup bankaların ve kurumsal firmalarında olduğu görülmüştür.

### 14.3 ÇEVRESEL ÖZELLİKLER

<b>Konum</b>	Şehir İçi	Şehir Dışı	Kırsal	
	X			
<b>Genel İnşaat Seviyesi</b>	% 75'den fazla	% 25-% 75 arası	% 25'in altında	
	X			
<b>Gelişme</b>	Hızlı	Sabit	Yavaş	
	X			
<b>Arz/Talep</b>	Arz az	Dengeli	Arz fazla	
		X		
<b>Mülk değeri</b>	Artıyor	Sabit	Azalıyor	
	X			
<b>Pazarlama süresi</b>	3 aydan az	3-6 ay arası	6 aydan fazla	
		X		
<b>Genel Kullanım Durumu</b>	Kiracı ağırlıklı	Mal sahibi ağırlıklı		
	X			
<b>Bölgedeki yapılaşma oranı (%)</b>	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100
				X
<b>Binadaki/sitedeki doluluk oranı (%)</b>	%0- %25	%25-%50	%50-%75	%75-%100
				X

## 15 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

### 15.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ

Değerleme konusu taşınmazların cephe aldığı Dumlupınar Buşvarı ilçenin merkezi konumunda olup ana araç ve yaya aksı konumundadır. İlçenin ticari hayatı Dumlupınar Bulvarı ve bağlantı yolları üzerinde gelişmiştir. Yakın çevresi konut+ticari kullanım fonksiyonlu gelişmiştir. Bölgede yapılaşma çok katlı ofis tipi yapılardan oluşmaktadır. Üst gelir grubunun talep gösterdiği bölgede Armada AVM, AŞTİ ve Söğütözü Metro İstasyonu gibi kamusal kullanımlar bulunmaktadır. Planlı yapılaşmaya sahip bölgenin altyapısı tamamlanmıştır. Toplu taşıma araçları ile ulaşımı rahattır.

### 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>• Olumsuz özellik bulunmamaktadır.</li></ul>

## **16 DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**

### **16.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)**

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

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

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

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

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

-Seçilen karşılaştırılabilir 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 değerlemesinde yaygın olarak kullanılır. Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

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

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

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

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

### 16.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

**Direkt Kapitalizasyon Yöntemi:** Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu 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 indirilmesi 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

Mevcut durumda Ziraat GYO A.Ş'den temin edilen ortalama m<sup>2</sup> birim değerinin 75 TL/m<sup>2</sup> birim olduğu bilgisi bulunmaktadır. Mevcut durum değerlendirildiğinde emsal taşınmazların doluluk oranları genel olarak %90 ve üzerinde olup değerlemeye konu taşınmazların doluluk oranı %55 seviyesindedir. Değerlemeye konu taşınmazların işletmesinin tam piyasa koşullarını sağlamadığı kanaatine varılmıştır. Emsal taşınmazlar ile değerlemeye konu taşınmazların kıyaslaması yapıldığında değerlemeye konu taşınmazların ortalama m<sup>2</sup> kira değerinin 88 TL/m<sup>2</sup> olabileceği hesaplanmıştır. Ziraat GYO A.Ş'den temin edilen verilerin resmi veri olması dikkate alınarak 2020 yılı için ortalama kira bedeli 75 TL/m<sup>2</sup> kabul edilmiştir.

AVM Adı	Kira Yılı	Kira Birim Değer	Enflasyon Düzeltmesi	Konum ve Tercih Edirlik Düzeltmesi	Düzeltilmiş Kira Birim Değeri
Kent Park AVM	2020	150	0%	40%	90
Panora AVM	2020	105	0%	20%	84
Ankamall AVM	2019	160	13%	50%	90
Atakule AVM	2020	103	0%	15%	87,55
Gordion AVM	2019	116	13%	30%	91,35
<b>Düzeltilmiş Ortalama Kira m2 Birim Değeri</b>					<b>88,58</b>

#### 16.4.1.1 EMSAL ARAŞTIRMASI

2019 ve 2020 yılı içinde değerlendirme çalışması yapılan Ankara'da yer alan AVM'ler için kamuya açık değerlendirme rapor bilgileri ve piyasa araştırması bilgileri aşağıda sunulmuştur.

**Emsal 1:**

Genel Beyan AVM Yönetimi

Taşınmazların konumlu olduğu AVM ile benzer niteliklere sahip olan Kent Park Avm içerisinde dükkan m<sup>2</sup> birim aylık kira değerinin ortalama 140-180 TL/m<sup>2</sup> olduğu bilgisi alınmıştır.

**Emsal 2:**

2020 Değerleme Raporu

Taşınmazların konumlu olduğu AVM ile benzer nitelikte olan, Panora AVM'nin halka açık bilgilerinden elde edilen verilere göre ortalama dükkan m<sup>2</sup> birim aylık kira fiyatının 2020 yılı için 105 TL/m<sup>2</sup> olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

**Emsal 3:**

2019 Değerleme Raporu

Taşınmazların konumlu olduğu AVM ile benzer nitelikte olan, Ankamall AVM'nin halka açık bilgilerinden elde edilen verilere göre ortalama dükkan m<sup>2</sup> birim aylık kira fiyatının 2019 yılı için 130 TL/m<sup>2</sup> olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

**Emsal 4:**

2020 Değerleme Raporu

Taşınmazların konumlu olduğu AVM ile benzer nitelikte olan, Atakule AVM'nin halka açık bilgilerinden elde edilen verilere göre ortalama dükkan m<sup>2</sup> birim aylık kira fiyatının 2020 yılı için 103 TL/m<sup>2</sup> olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

**Emsal 5:**

2019 Değerleme Raporu

Taşınmazların konumlu olduğu AVM ile benzer nitelikte olan, Gordion AVM'nin halka açık bilgilerinden elde edilen verilere göre ortalama dükkan m<sup>2</sup> birim aylık kira fiyatının 2019 yılı için 116 TL/m<sup>2</sup> olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

**Emsal 6:**

Balgat Fatih Emlak: 0 533 731 37 92

Söz konusu taşınmaza yakın konumda, Mevlana Bulvarına cepheli, E: 2.00, 22.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü Kentsel Servis Alanı imarlı arsa 300.000.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır. Değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu parsel konum ve yapılaşma koşulları bakımından avantajlıdır.

### **Emsal 7:**

Ab+ Gayrimenkul Danışmanlık: 0 532 510 12 31

Söz konusu taşınmaza yakın konumda, Mevlana Bulvarına cepheli, E: 2.00, 6.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü Kentsel Servis Alanı imarlı arsa 96.000.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır. Değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu parsel konum ve yapılaşma koşulları bakımından avantajlıdır.

### **Emsal 8:**

No 10 Gayrimenkul: 0 530 973 40 85

Söz konusu taşınmaza yakın konumda, Mevlana Bulvarına cepheli, E: 1.60, 5.400 m<sup>2</sup> yüzölçümlü Kentsel Servis Alanı imarlı arsa 60.000.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır. Değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu parsel konum ve yapılaşma koşulları bakımından avantajlıdır.

<b>Emsal Karşılaştırma Tablosu (Satılık Arsa)</b>						
Sıra	Alan(m <sup>2</sup> )	Satış Değeri	Pazarlık Payı	Konum Şerefiyesi	Yapılaşma Şerefiyesi	Düzeltilmiş Birim m <sup>2</sup> Değeri
Emsal 6	22000	300.000.000,00 ₺	10%	-50%	-75%	32.215,91 ₺
Emsal 7	6000	96.000.000,00 ₺	20%	-50%	-75%	33.600,00 ₺
Emsal 8	5400	60.000.000,00 ₺	5%	-50%	-75%	27.708,33 ₺
<b>DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>						<b>31.174,75 ₺</b>

Değerlemeye konu taşınmazın kot aldığı yol taşınmaza ekstra inşaat alanı hakkı kazandırmakta olup emsal taşınmazların kot farkından dolayı ekstra inşaat alanı kazanımı bulunmamaktadır. Her ne kadar yapılaşma emsalleri aynı olsa da yapılabilir inşaat alanı emsal taşınmazlarda düşük olacaktır. Bu durum değerlendirilerek yapılaşma şerefiyesi indirilmesi yapılmıştır.





## 17 DEĞERLEME KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Değerlemeye konu taşınmazlar gelir getirici mülkler olup bu sebeple değerlemede gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. Ancak tarafımıza taşınmazların gelir bilgileri paylaşılmadığından taşınmazlar gelir bilgileri yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucunda ortaya çıkan sübjektif bilgilere dayanmaktadır.

Gelir indirgeme yaklaşımında elde edilen verilen sübjektif olması dikkate alınarak ayrıca emsal karşılaştırma ve maliyet analiz yöntemleri kullanılarak taşınmazların değeri hesaplanmıştır.

## 18 EKSPERİN KANAATİ

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

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

Ziraat GYO A.Ş'den temin edilen verilerin resmi veri olması dikkate alınarak 2020 yılı için ortalama kira bedeli 75 TL/m<sup>2</sup> kabul edilmiştir.

Mağaza kira gelirleri haricinde işletme gelirleri, kioks, atm, baz istasyonu vb. gelirlerin bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Değerlemeye konu taşınmazların toplam kiralanabilir alanı 33.194 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. TÜİK verilerine göre 2020 yılında ortalama yıllık TEFE/TÜFE oranı ortalaması ~15,09 olarak hesaplanmış olup, artış oranı %15 olarak kabul edilmiştir.

Net Bugünkü Değer hesabında artık değer yöntemi kullanılmış olup Tesisin 10.yılın sonunda satılacağı kabul edilmiştir. 10 yıl süresince işletilmiş bir tesisin yenileme giderleri vb maliyetleri gibi amortisman değerleri de göz önünde bulundurularak %7,50 Kapitalizasyon oranı (Cap.Rate) ile devir bedeli hesaplanmıştır. Hesaplanan devir bedeli 10. yıl akışlarına gelir olarak kaydedilmiştir.

Genel giderlere ilişkin olarak 2020 yılı Sigorta Giderleri 471.109.-TL olarak hesaplanmış tarafımıza ibraz edilmiş olup, gelecek yıllarda enflasyon oranında artacağı varsayılmıştır. Emlak Vergisi 2020 yılı 588.886.-TL olarak tarafımıza hesaplanmış gelecek yıllarda enflasyon oranında artacağı varsayılmıştır. İşletme giderlerinin kiralanabilir alan başına aylık 20,50 TL olabileceği ve %5 oranında artış olacağı öngörülmüştür. Değerleme konusu taşınmaz yenileme fonu %1,25'lik oranında yenileme gideri olacağı öngörülmüştür.

Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %12,5 civarındadır. AVM'nin konumu, niteliği vb. koşullar değerlendirilerek risk primi %4,50 olarak öngörülmüştür. İndirgeme Oranı %17 olarak alınmıştır.

Taşınmazın doluluk oranı işletme yönetiminden alınan veriler ve yerinde yapılan incelemelerde %55 olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazın 2020 yılı kira geliri işletme yönetimi beyanına göre aylık yaklaşık 1.370.000 TL olup kiralanabilir alan başına ortalama kira m<sup>2</sup> birim değeri 75 TL/m<sup>2</sup> hesaplanmıştır.

Taşınmazın 2020 yılı genel gider katkı payı işletme yönetimi beyanına göre aylık yaklaşık 680.000 TL olup kiralanabilir alan başına ortalama genel gider m<sup>2</sup> birim değeri 20,50 TL/m<sup>2</sup> hesaplanmıştır.

İşletme yönetiminden alınan bilgiye göre kiralama sözleşmesi imzalanmış ancak faaliyetine başlamamış firmalar mevcut olup bu firmalar ile birlikte doluluk oranı %80 olarak hesaplanmıştır. Ancak faaliyete geçmemiş olmaları dikkate alınarak, 2021 yılı doluluk oranı %80 kabul edilmiştir.

İşletme yönetiminden alınan bilgiye göre sözleşme aşamasında olan firmalarla birlikte doluluk oranı %85 olarak hesaplanmış olup sözleşme akıbeti belli olmadığından 2023 yılı doluluk oranı %85 kabul edilmiştir.

İşletme yönetiminden alınan bilgiye göre görüşme aşamasında olan firmalarla birlikte doluluk oranı %90 olarak hesaplanmış olup görüşme akıbeti belli olmadığından 2024 yılı doluluk oranı %90 kabul edilmiştir.

Emlak Vergisi (TL)	588.886
Bina Sigortası (TL)	471.109

AVM	2020
Kiralanabilir Alışveriş Merkezi Alanı (m <sup>2</sup> )	33.194,00
Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	75,00
İşletme Gideri Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	20,50
İşletme Gideri Birim Değeri Artış Oranı	5,0%
Diğer Gelir Oranı (Reklam, Kiosk, Stand, Ciro Farkı, Servis ve diğer)	0,00%
Enflasyon Oranı	15,0%
Yenileme Maliyeti Oranı	1,25%

AVM MAKİT AKIŞLARI	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Yıllar	18.11.2020	18.11.2021	18.11.2022	18.11.2023	18.11.2024	18.11.2025	18.11.2026	18.11.2027	18.11.2028	18.11.2029	18.11.2030
Kiralanabilir Alışveriş Merkezi Mağaza Alanı (m <sup>2</sup> )	33.194,00	33.194,00	33.194,00	33.194,00	33.194,00	33.194,00	33.194,00	33.194,00	33.194,00	33.194,00	33.194,00
Kiralama Oranı	55%	80%	80%	85%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
Aylık Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	75,00	86,25	99,19	114,07	131,18	150,85	173,48	199,50	229,43	263,84	303,42
Toplam Yıllık Mağaza Kira Gelirleri	16.431.030	27.484.632	31.607.327	38.620.202	47.025.776	54.079.642	62.191.589	71.520.327	82.248.376	94.585.632	108.773.477
Diğer Gelirler (Reklam, Kiosk, Stand, Ciro Farkı, Servis ve diğer)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOPLAM POTANSİYEL GELİRLER</b>	<b>16.431.030</b>	<b>27.484.632</b>	<b>31.607.327</b>	<b>38.620.202</b>	<b>47.025.776</b>	<b>54.079.642</b>	<b>62.191.589</b>	<b>71.520.327</b>	<b>82.248.376</b>	<b>94.585.632</b>	<b>108.773.477</b>
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> /ay)	20,5	21,52	22,60	23,73	24,91	26,15	27,46	28,83	30,27	31,78	33,36
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri (TL)	8.165.724	8.573.275	9.001.167	9.450.416	9.922.086	10.417.297	10.937.225	11.483.101	12.056.223	12.657.949	13.289.707
Bina Sigortası (TL)	588.886	677.219	778.802	895.622	1.029.966	1.184.460	1.362.130	1.566.449	1.801.416	2.071.629	2.382.373
Emlak Vergisi (TL)	471.109	541.775	623.042	716.498	823.973	947.568	1.089.704	1.253.159	1.441.133	1.657.303	1.905.898
Yenileme Maliyeti (TL)	205.388	343.558	395.092	482.753	587.822	675.996	777.395	894.004	1.028.105	1.182.320	1.359.668
<b>TOPLAM İŞLETME GİDERİ</b>	<b>9.431.107</b>	<b>10.135.828</b>	<b>10.798.103</b>	<b>11.545.288</b>	<b>12.363.846</b>	<b>13.225.322</b>	<b>14.166.453</b>	<b>15.196.714</b>	<b>16.326.877</b>	<b>17.569.201</b>	<b>18.937.647</b>
<b>NET İŞLETME GELİRLERİ</b>	<b>6.999.923</b>	<b>17.348.804</b>	<b>20.809.224</b>	<b>27.074.914</b>	<b>34.661.930</b>	<b>40.854.321</b>	<b>48.025.136</b>	<b>56.323.613</b>	<b>65.921.499</b>	<b>77.016.431</b>	<b>89.835.830</b>
Dönem Sonu Değeri (TL)	7,50%										<b>1.197.811.063</b>
<b>NET MAKİT AKIŞLARI</b>	<b>6.999.923</b>	<b>17.348.804</b>	<b>20.809.224</b>	<b>27.074.914</b>	<b>34.661.930</b>	<b>40.854.321</b>	<b>48.025.136</b>	<b>56.323.613</b>	<b>65.921.499</b>	<b>77.016.431</b>	<b>1.287.646.893</b>

Değerleme Tablosu	
İndirgeme Oranı	17,50%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	419.004.923
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	419.005.000

Taşınmazların toplam değeri nakit tablosuna göre 433.660.000 TL olarak hesaplanmıştır.

Değerlemeye konu taşınmazların yakın çevresinde yapılan emsal araştırmasına göre bölgede benzer şerefiyeye sahip arsa emsalleri araştırılmış olup, yakın çevresinde yapılan incelemeler ve araştırmalarda elde edilen satılık arsa emsalleri buldukları konum ve yapılaşma koşulları dikkate alınarak değerlendirilmiş değerlemeye konu taşınmazın özellikleri göz önünde bulundurularak indirgeme yapılmıştır. Yapılan indirgeme çalışması sonucunda değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu parselin değerinin 31.175 TL/m<sup>2</sup> olabileceği hesaplanmıştır.

Taşınmazların inşa maliyeti belirlenirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığının belirlediği yapı yaklaşık birim maliyetleri kullanılmıştır. Satılabilir alanlar için 5C yapı sınıfı seçilmiştir. Ortak alanlar metrekare cetvelinde C blok için belirtilmiş toplam ortak alanların bağımsız bölümlere arsa payı oranında dağıtılması ile hesaplanmıştır. Ortak alanlar için yapı maliyet değeri 3B yapı sınıfı baz alınmıştır. Mevcut durumları dikkate alınarak yıpranma oranlarının %10 olabileceği kanaatine varılmıştır.

Maliyet Yöntemi															
Niteliği	Arsa Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	BB No	Kat No	Arsa Payı	Arsa Payda	Arsa Payı Alanı(m <sup>2</sup> )	Arsa m <sup>2</sup> Birim Değer	Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> )	Kiralanabilir Alan m <sup>2</sup> Birim Değer	B.B. Arsa Payına Düşen Ortak Alan (m <sup>2</sup> )	Ortak Alan m <sup>2</sup> Birim Değer	Amortisman	Arsa Değeri	Yapı Değeri	Arsa+Yapı Değeri
DÜKKAN	19590	1	4. Bodrum	73430	195900	7343	31175	25392	3250	25.554	1450	10%	228.918.025,00 ₺	107.619.980,69 ₺	336.540.000,00 ₺
		3. Bodrum													
		2. Bodrum													
		1. Bodrum													
SİNEMA	19590	2	Zemin	7870	195900	787	31175	3866	3250	2.739	1450	10%	24.534.725,00 ₺	14.882.226,17 ₺	39.415.000,00 ₺
		1. Kat													
		2. Kat													
RESTORAN	19590	3	Zemin	720	195900	72	31175	247	3250	251	1450	10%	2.244.600,00 ₺	1.049.464,43 ₺	3.295.000,00 ₺
RESTORAN İKİ KATLI	19590	4	Zemin	1860	195900	186	31175	612	3250	647	1450	10%	5.798.550,00 ₺	2.634.822,70 ₺	8.435.000,00 ₺
RESTORAN	19590	5	Zemin	260	195900	26	31175	87	3250	90	1450	10%	810.550,00 ₺	372.554,52 ₺	1.185.000,00 ₺
RESTORAN	19590	6	Zemin	650	195900	65	31175	221	3250	226	1450	10%	2.026.375,00 ₺	941.623,79 ₺	2.970.000,00 ₺
RESTORAN	19590	7	Zemin	480	195900	48	31175	152	3250	167	1450	10%	1.496.400,00 ₺	662.592,96 ₺	2.160.000,00 ₺
RESTORAN	19590	8	Zemin	1120	195900	112	31175	377	3250	390	1450	10%	3.491.600,00 ₺	1.611.375,23 ₺	5.105.000,00 ₺
RESTORAN	19590	9	Zemin	300	195900	30	31175	102	3250	104	1450	10%	935.250,00 ₺	434.595,60 ₺	1.370.000,00 ₺
RESTORAN	19590	10	Zemin	2400	195900	240	31175	812	3250	835	1450	10%	7.482.000,00 ₺	3.465.064,78 ₺	10.945.000,00 ₺
RESTORAN	19590	11	Zemin	1070	195900	107	31175	363	3250	372	1450	10%	3.335.725,00 ₺	1.547.717,63 ₺	4.885.000,00 ₺
RESTORAN	19590	12	Zemin	1020	195900	102	31175	346	3250	355	1450	10%	3.179.850,00 ₺	1.475.285,03 ₺	4.655.000,00 ₺
RESTORAN	19590	13	Zemin	1040	195900	104	31175	345	3250	362	1450	10%	3.242.200,00 ₺	1.481.443,07 ₺	4.725.000,00 ₺
RESTORAN	19590	14	Zemin	800	195900	80	31175	272	3250	278	1450	10%	2.494.000,00 ₺	1.158.921,59 ₺	3.655.000,00 ₺
TOPLAM													289.989.850,00 ₺	139.337.668,19 ₺	429.340.000,00 ₺

Maliyet analizi yöntemi ile taşınmazların toplam değeri 429.340.000 TL olarak hesaplanmıştır.

## 20 DEĞERLEME VE SONUÇ

### 20.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Bu rapor Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin talebi üzerine Ankara ili, Çankaya ilçesi, Karakusunlar Mahallesi, 27457 ada 4 parsel üzerinde yer alan "39 Katlı Betonarme A blok Ofis ve işyeri,31 Katlı Betonarme B Blok Mesken, 10 Katlı Betonarme C Blok Ofis ve İş Yeri ve Arsası" niteliğindeki ana gayrimenkulün C Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 numaralı bağımsız bölümlerin 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

Taşınmazların değer tespiti için iki farklı yöntem kullanılmış olup taşınmazların gelir getirici mülkler olması dikkate alınarak gelir indirgeme yöntemi ile ulaşılan değer sonuç değer olarak alınmıştır.

Sonuç olarak konu taşınmazların 23.12.2020 tarihi itibariyle değerlemeye konu taşınmazlara;

Rakamla; 433.660.000,00-TL ve Yazıyla; (Dört yüz otuz üç milyon altı yüz altmış bin Türk lirası)

KDV dahil satış değeri: 433.660.000,00-TL + KDV(%18) 78.058.800,00-TL = 511.718.800,00-TL'dir.

Usd kurundan satış değeri; 56.633.539,24- USD

BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞER TABLOSU							
Niteliği	Arsa Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	BB No	Kat No	Toplam Değer	Kiralanabilir Alan	Toplam Kiralanabilir Alan	Bağımsız Bölüme Düşen Değer
DÜKKAN	19590	1	4. Bodrum 3. Bodrum 2. Bodrum 1. Bodrum	₺433.660.000,00	25392	33194	₺331.731.479,18
SİNEMA	19590	2	Zemin 1. Kat 2. Kat		3866		₺50.507.006,09
RESTORAN	19590	3	Zemin		247		₺3.226.909,08
RESTORAN İKİ KATLI	19590	4	Zemin 1. Kat		612		₺7.995.418,45
RESTORAN	19590	5	Zemin		87		₺1.136.603,60
RESTORAN	19590	6	Zemin		221		₺2.887.234,44
RESTORAN	19590	7	Zemin		152		₺1.985.790,20
RESTORAN	19590	8	Zemin		377		₺4.925.282,28
RESTORAN	19590	9	Zemin		102		₺1.332.569,74
RESTORAN	19590	10	Zemin		812		₺10.608.300,30
RESTORAN	19590	11	Zemin		363		₺4.742.380,55
RESTORAN	19590	12	Zemin		346		₺4.520.285,59
RESTORAN	19590	13	Zemin		345		₺4.507.221,18
RESTORAN	19590	14	Zemin		272		₺3.553.519,31
TOPLAM					TOPLAM		₺433.660.000,00

Gelir indirgeme yöntemi ile ulaşılan toplam değer değerlemeye konu bağımsız bölümlerin kiralanabilir alanlarının toplam kiralanabilir alana oranı baz alınarak bağımsız bölümlere dağıtılmıştır.

Taşınmazların kira değeri tespiti için direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmış olup kapitalizasyon oranı 0,1 olarak kabul edilmiştir. Gelir indirgeme yaklaşımı ile bulunan piyasa değerleri kapitalizasyon oranı ile çarpılarak kira değerine ulaşılmıştır.

Ortalama toplam kiralanabilir alan 33.194 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmış olup toplam kira bedelinin 2.710.000 TL olabileceği kanaatine varılmıştır. Ortalama kira m<sup>2</sup> birim değeri 80,51 TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi									
Blok No	BB No	Niteliği	Kat	Mevcut Kullanım Alanı	Toplam Alan İçindeki Oranı	Piyasa Değeri	Kap.Oranı	Aylık Kira Değeri	Kira m2 Birim Değeri
C	1	DÜKKAN	4. Bodrum	6592	76,50%	331.731.479,18 ₺	0,075	₺2.075.000,00	₺81,72
			3. Bodrum	6876					
			2. Bodrum	6522					
			1. Bodrum	5402					
C	2	SİNEMA	Zemin	2250	11,65%	50.507.006,09 ₺	0,075	₺315.000,00	₺81,48
			1. Kat	660					
			2. Kat	956					
C	3	RESTORAN	Zemin	247	0,74%	3.226.909,08 ₺	0,075	₺20.000,00	₺80,97
C	4	RESTORAN İKİ KATLI	Zemin	77	1,84%	7.995.418,45 ₺	0,075	₺50.000,00	₺81,70
			1. Kat	535					
C	5	RESTORAN	Zemin	87	0,26%	1.136.603,60 ₺	0,075	₺5.000,00	₺57,47
C	6	RESTORAN	Zemin	221	0,67%	2.887.234,44 ₺	0,075	₺20.000,00	₺90,50
C	7	RESTORAN	Zemin	152	0,46%	1.985.790,20 ₺	0,075	₺10.000,00	₺65,79
C	8	RESTORAN	Zemin	377	1,14%	4.925.282,28 ₺	0,075	₺30.000,00	₺79,58
C	9	RESTORAN	Zemin	102	0,31%	1.332.569,74 ₺	0,075	₺10.000,00	₺98,04
C	10	RESTORAN	Zemin	812	2,45%	10.608.300,30 ₺	0,075	₺65.000,00	₺80,05
C	11	RESTORAN	Zemin	363	1,09%	4.742.380,55 ₺	0,075	₺30.000,00	₺82,64
C	12	RESTORAN	Zemin	346	1,04%	4.520.285,59 ₺	0,075	₺30.000,00	₺86,71
C	13	RESTORAN	Zemin	345	1,04%	4.507.221,18 ₺	0,075	₺30.000,00	₺86,96
C	14	RESTORAN	Zemin	272	0,82%	3.553.519,31 ₺	0,075	₺20.000,00	₺73,53
<b>TOPLAM</b>						<b>₺433.660.000,00</b>		<b>₺2.710.000,00</b>	<b>₺80,51</b>

Aylık Kira Değeri Rakamla; 2.710.000,00-TL ve Yazıyla; (İkimilyonyediyüzonbin Türk lirası)

KDV Dahil Aylık Kira Değeri: 2.710.000,00-TL + KDV(%18) 487.800,00-TL = 3.197.800,00-TLdir.

Usd kurundan kira değeri; 353.910,65- 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 itibariyle TCMB efektif Satış Kuru 1 USD : 7,6573

Değerleme Uzmanı (Raporu Hazırlayan)	Değerleme Uzmanı (Raporu Kontrol Eden)	Değerleme Firması (Raporu Onaylayan)
Ömür GÖKKAYA (SPK Lisans No: 405098)	Ahmet C. Efe TULAZOĞLU Lisans No:403849	Serdar Kadir ASLAN Lisans No: 402750

## EKLER

### Dış Cephe Fotoğrafları

