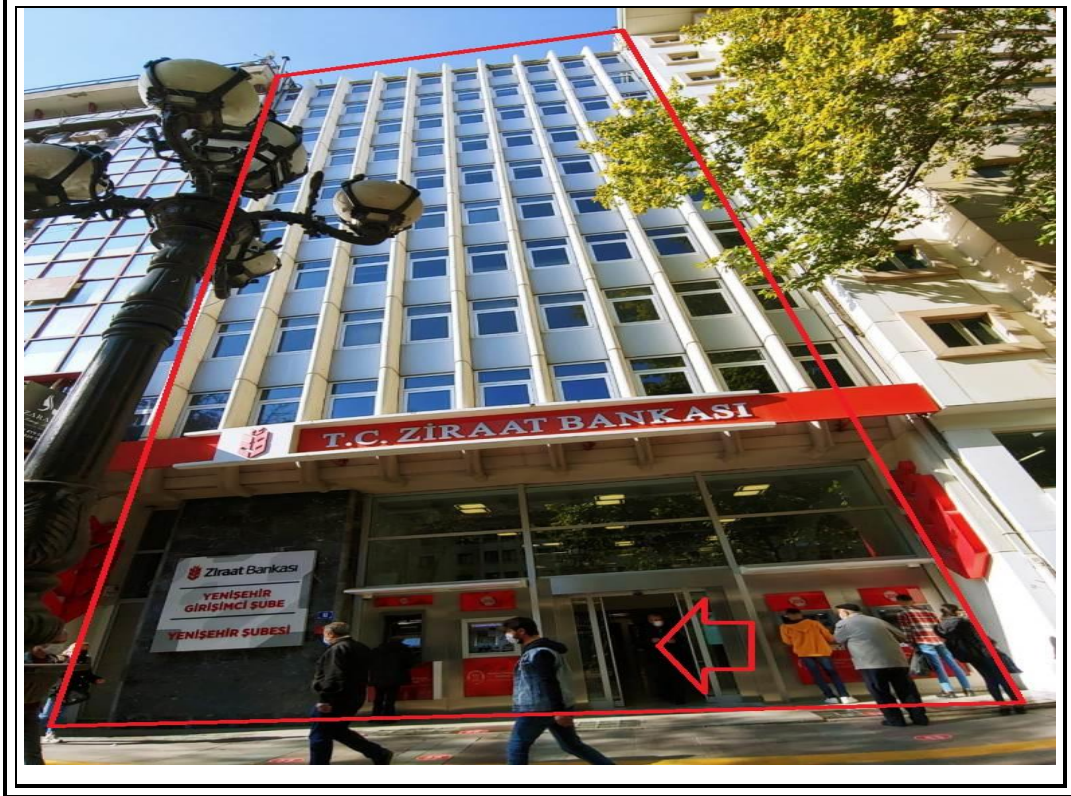


**ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ, KIZILAY MAHALLESİ 1162 ADA 36
PARSELDE BULUNAN ‘KARGİR APARTMAN’ ANA TAŞINMAZ NİTELİKLİ
GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME RAPORU**



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



YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
TALEP TARİHİ	05.11.2020
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	05.11.2020
DEĞERLEME TARİHİ	22.12.2020
RAPOR TARİHİ VE TAKİP NO	23.12.2020 – 2020/ZGYO/17 07.04.2021 – 2020/ZGYO/17/REV1
RAPORUN KONUSU	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kızılay Mahallesi, 1162 ada 36 parsel üzerinde yer alan “KARGİR APARTMAN” niteliğindeki ana gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespiti amacıyla; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin Madde-34/1 g fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti” hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1’inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
GAYRİMENKULÜN MALİKİ	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkulün detaylı tapu bilgileri raporun “4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri” bölümünde açıklanmaktadır.
İMAR DURUMU	Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın konumlu olduğu 1162 Ada 36 Parselin 14.02.1958 Tarih ve 110 sayılı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı kapsamında, “MİA(Merkezi İş Alanı)” lejantında 10 kat yapılaşma koşullarına haizdir.
KISITLAYICI DURUMLAR	İşbu değerlendirme raporunun kapsamı müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 22.12.2020 TARİHLİ (KDV HARİÇ) DEĞER	27.245.000,00.-TL 3.555.860,09- USD
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Ahmet Melih PULCU (SPK Lisans No: 411165)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	AHMET CAVİT EFE TULAZOĞLU (SPK Lisans No:403849)
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	SERDAR KADİR ASLAN (SPK Lisans No: 402750)

İÇİNDEKİLER

1	DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	5
1.1	DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER	5
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ	5
1.3	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
1.4	RAPORUN KAPSAMI	5
1.5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER.....	6
2	RAPOR BİLGİLERİ.....	6
3	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	6
3.1	DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	6
3.2	UYGUNLUK BEYANI	7
4	GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ.....	8
4.1	GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ.....	8
4.2	GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ	8
5	İMAR VE PROJE BİLGİLERİ	8
5.1	İMAR BİLGİLERİ.....	8
5.2	RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ	9
5.3	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA.....	10
6	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN KUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ	10
6.1	MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	10
6.2	KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	10
6.3	İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	10
6.4	HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	10
6.5	YASAL KISITLAMALAR	10
7	GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DÂHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	11
7.1	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME	11
7.2	GAYRİMENKULÜN 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 HATA! YER İŞARETİ TANIMLANMAMIŞ.	
7.3	SONUÇ GÖRÜŞ.....	12
8	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER.....	12
9	ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ	13
9.1	YAPI CİNSİ.....	13
9.2	MEVCUT TESİSATLAR	13
9.3	ISITMA SİSTEMLERİ	13
9.4	YAPI NİZAMI.....	13

9.5	GAYRİMENKULÜN TÜRÜ	13
9.6	İŞÇİLİK VE MALZEME	13
9.7	SOSYAL DONATI ALANLARI	13
9.8	YAPIYA AİT BİLGİLER	13
9.9	ARSAYA AİT BİLGİLER	14
10	MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR	14
11	ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ	14
12	BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ	15
13	GENEL VE SEKTÖREL VERİLER	15
13.1	TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER	15
13.2	SEKTÖREL VERİLER	17
13.3	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	18
14	GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	21
14.1	ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ	21
14.2	GAYRİMENKULÜN KONUMU	21
14.3	ÇEVRESEL ÖZELLİKLER	22
15	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER	22
15.1	BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ	22
15.2	EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	22
15.3	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	23
16	DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	23
16.1	EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)	23
16.2	MALİYET YÖNTEMİ	23
16.3	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ	24
16.4	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	24
16.4.1	<i>TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ</i>	<i>24</i>
16.4.2	<i>HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI</i>	<i>24</i>
16.4.3	<i>ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ</i>	<i>25</i>
16.4.4	<i>BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR</i>	<i>25</i>
17	DEĞERLEME KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ	28
18	EKSPERİN KANAATI	28
19	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI	28
20	DEĞERLEME VE SONUÇ	31
20.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	31
20.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	31

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

1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kızılay Mahallesi, "KARGİR APARTMAN" niteliğindeki 1162 ada 36 parselde yer alan taşınmazın piyasa satış ve kira değerinin TL cinsinden değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır.

1.4 RAPORUN KAPSAMI

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

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

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından rapor hazırlanmamıştır.

2 RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası : 23.12.2020 – 2020/ZGYO/17

: 07.04.2021 – 2020/ZGYO/17/REV1

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları

: Yılmaz Elma (Spk Lisans No: 405835)

: A. C. Efe TULAZOĞLU (Spk Lisans No: 403849)

Sorumlu Değerleme Uzmanının

Adı ve Soyadı

:Serdar Kadir ASLAN (Spk Lisans No: 402750)

Değerleme Tarihi

: Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından mahal ve resmi kurum incelemeleri 22.12.2020 tarihinde tamamlanmıştır.

Dayanak Sözleşmesinin

Tarihi ve Numarası

: 05.11.2020

Raporun, Tebliğin 1.Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin

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

3 DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar Değeri; Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir 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.

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporla belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel 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.
- Raporla belirtilen kişiler haricinde hiç kimse raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4 GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ

Taşınmaz ID	484311		
İl	Ankara	Pafta	-
İlçe	Çankaya	Ada	1162
Mahalle/Köy	Kızılay	Parsel	36
Bucak	-	Mevkii	-
Yüzölçümü	403,00	Ana Taşınmazın Niteliği	KARGİR APARTMAN
Blok No	-	Kat No	-
Bağımsız Bölüm No	-	Niteliği	-
Cilt	1	Sayfa	13
Malik	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)	Arsa Payı	-
<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ	<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input checked="" type="checkbox"/> DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

4.2 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ

Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kızılay Mah., Atatürk Bulvarı , No:62 (1162 Ada 36 Parsel)

5 İMAR VE PROJE BİLGİLERİ

5.1 İMAR BİLGİLERİ

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1.000		
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Çankaya Belediyesi	İMAR PLANI ONAY TARİHİ	14-02-1958/110
TAKS	-	YÜKSEKLİK (H)	10 kat
KAKS	-	EMSAL	-
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	-	İNŞAAT NİZAMI	-
LEJANT	MİA (Merkezi İş Alanı)	İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	17.11.2020 tarih, 52849070-115.01.99-E.43022 sayılı yazı
PARSELİN TERKLERİ	-		
KISITLAMALAR,	Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmaz 1/1000 ölçekli 14-02-1958 tasdik tarihli Uygulama İmar planı kapsamında "Merkezi İş Alanı" lejantında 10 Kat yapılaşma koşullarına sahiptir. ** Çankaya Belediyesi Planlama Biriminden alınan bilgiye göre konu		

	taşınmaz 1162 ada 12 parsel iken gerçekleşen parselasyon çalışması sonucuna 1162 ada 36 parsel olarak güncellenmiştir. Taşınmazın evrakları 1162 ada 12 parsel üzerinden tescillenmiştir.
--	---

5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

ONAYLI PROJE TARİH VE NO	BİLA
RUHSAT TARİH VE NO	28.09.1983 Tarih ve 634 Nolu
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO	03.04.1986 Tarih ve 295 Nolu Yapı Kullanma İzin Belgesi
GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Ana gayrimenkul inşaat alanı olarak uygun olup kullanım olarak projesine kısmen uyumsuz olduğu tespit edilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın onaylı mimari projesine uygun olmakla birlikte taşınmazın 2.bodrum+1.bodrum+ alt zemin + üst zemin katları 1162 ada 7 parsel nolu parselde yer alan T.C. Ziraat Bankası Yenişehir Girişimci Şubesi ile birlikte kullanıldığı, arada kalan taşıyıcı olmayan ayırıcı duvarların kaldırıldığı ve birlikte kullanıldıkları tespit edilmiştir. Söz konusu aykırılık basit tadilat ile giderilebilir niteliktedir.
BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Taşınmaz bağımsız bölüm niteliği taşımamaktadır.
ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI	Konu mülkün yer aldığı parselin doğruluğu Çankaya Belediyesi'nde yer alan İmar Paftası görüntüsü üzerinden tespit edilmiştir.
YIKIM KARARI BİLGİSİ	Yıkım kararı bulunmamaktadır.
YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	Yapı Denetim Kanunu kabulünden önce inşa edilmiş olduğun ilgili kanun hükümlerine tabi değildir.
GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	05.12.2020 tarih, M2906BBF04E76 belge numaralı enerji kimlik belgesi mevcuttur.
EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE DAİR BİLGİ	Değerlemeye konu taşınmazın değerlendirme işlemi mevcut onaylı mimari projelerinin ve mevcut durumlarının göz önüne alınarak yapılmıştır. Taşınmazın mevcut durumda belirlenmiş imar durumu ile kat sayısı kullanılmış olup değerlemede bölge analizi dikkate alınarak proje geliştirme tablosu oluşturulmuştur. Yapılan değerlendirme yöntemi eklerde sunulmuştur.

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

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

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

6.1 MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet: Değerlemeye konu taşınmaz T.C Ziraat Bankası A.Ş adına kayıtlı iken 09.07.2020 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 Taşınmazın kadastral durumlarında son 3 yılda değişiklik bulunmamaktadır.

6.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

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

6.4 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet:
 Hayır: Hukuki durumda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

6.5 YASAL KISITLAMALAR

İPOTEK	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.
HACİZ	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir haciz kaydı bulunmamaktadır.
DİĞER ŞERHLER	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: İrtifak H:İŞ BU ADA, PARSEL LEHİNE AYNI ADA 7.PARSEL ALEYHİNE KROKİDE BELİRLENEN YERDE HER İKİ PARSELİNDE

	İSTİFADESİ İÇİN 216,35 M2 LİK YERDE ISI SANTRALI VE KALORİFER KAZAN DAİRESİ OLARAK İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLMİŞTİR 16-07-1979/6641
BEYANLAR	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir beyan kaydı bulunmamaktadır.
AÇIKLAMA	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 GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DÂHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

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 “İŞBU ADA VE PARSEL ALEYHİNE AYNI ADA 12.PARSEL LEHİNE KROKİDE BELİRLENEN YERDE HER İKİ PARSELİNDE İSTİFADESİ İÇİN 216,35 M2 LİK YERDE ISI SANTRALI VE KALORİFER KAZAN DAİRESİ OLARAK İRTİFAK HAKKI TESİS EDİLMİŞTİR.” şeklinde kayıt bulunmakta olup bu kaydın taşınmazın portföye dahil edilmesine ve devrine olumsuz bir etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 09.10.2020 tarihli ve 31269 sayılı ve 02.01.2019 tarihli ve 30643 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.a ve 22.b maddesi uyarınca;

22.a) (Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane

ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.

22.b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

Taşınmazın niteliği “Kargir Apartman” olup taşınmaza ait yapı kullanma izin belgesi mevcuttur. Anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması sebebiyle portföye “Ticari Bina” olarak alınmasında bir sakınca bulunmadığı tespit edilmiştir.

7.3 SONUÇ GÖRÜŞ

Değerleme tarihi itibarıyla 1162 ada 36 parsel “Kargir Apartman” şeklinde tescil edilmiştir. Yapının 2.bodrum ve 1.bodrum katları 1162 ada 36 parsel nolu banka binası olarak kullanılmaktadır.

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

8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER

Değerleme konusu gayrimenkul hazırlanmış sözleşme bulunmamaktadır.

9 ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

9.1 YAPI CİNSİ

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

9.4 YAPI NİZAMI

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

9.5 GAYRİMENKULÜN TÜRÜ

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

9.6 İŞÇİLİK VE MALZEME

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

9.7 SOSYAL DONATI ALANLARI

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

9.8 YAPIYA AİT BİLGİLER

Yapı Sınıfı	Yapı yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi
4-B	37	13 Kat	1	4. Derece

9.9 ARSAYA AİT BİLGİLER

Manzarası	Cephe genişliği	Köşe parseli	Topografya
Değerleme konusu taşınmaz Çankaya ilçesinin konumundaki Atatürk Bulvarına cepheli olup manzara kabiliyeti bulunmamaktadır.	Değerleme konusu Taşınmazın konumlu olduğu 1162 Ada 36 Parsel dikdörtgen formda olup doğu yönden Atatürk Bulvarına 12 m., Cephelidir.	Ana gayrimenkul ara parsel konumundadır.	Değerleme konusu taşınmaz topografik olarak eğimsiz ve engebesiz arazi yapısına sahiptir.

10 MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

Değerleme konusu Taşınmazın konumlu olduğu ana gayrimenkul, 1162 ada 36 parsel üzerinde 2 Bodrum, Zemin Alt, Zemin, 9 Normal kat + çekme kat + asansör makina kattan ibaret betonarme binadır. Ana gayrimenkulün 2.Bodrum+1.Bodrum + Zemin Alt + Zemin katları T.C. Ziraat Bankası Yenişehir Şubesi olarak kullanılmaktadır. Yapının 1.kat: Ziraat Teknoloji; 2.kat: boş olup kullanılmamaktadır; 3.kat: Emlak Katılım Bankası; 4.kat: Emlak Katılım Bankası Çağrı Merkezi; 5.kat: Ziraat Katılım Genel Müdürlük Makamı; 6.kat: Ziraat Katılım Firma Analizi; 7.kat: Ziraat Bankası Firma Analizi; 8.kat: Ziraat Katılım Toplantı ve Denetçi; 9.kat: Emlak Katılım; çekme kat: Emlak Katılım Genel Müdürü Makamı olarak kullanılmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın onaylı mimari projesine uygun olmakla birlikte taşınmazın 2.bodrum+1.bodrum+ alt zemin + üst zemin katları 1162 ada 7 parsel nolu parselde yer alan T.C. Ziraat Bankası Yenişehir Girişimci Şubesi ile birlikte kullanıldığı, arada kalan taşıyıcı olmayan ayırıcı duvarların kaldırıldığı ve birlikte kullanıldıkları tespit edilmiştir.

11 ANA GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz 403,00m² yüzölçümüne sahip dikdörtgene benzer geometrik şekle sahiptir. Parselin bulunduğu bölge eğimsiz topografik yapıya sahiptir. Parsel doğu yönünden Atatürk Bulvarına cepheli olup diğer yönlerden komşu parsellere cepheli durumdadır. Parselin bulunduğu bölge orta gelir grubuna hitap etmekte olup ticari lokasyon olarak gelişmiş bir bölge içerisinde yer almaktadır. Bölgede altyapı faaliyetleri tamamlanmış durumdadır. Taşınmaz şehir merkezine yakın konumda olup ulaşım imkanları kolaylıkla sağlanmaktadır. Parsel üzerinde iskanlı 2Bodrum+zemin alt+zemin+9kat+çekme kat + asansör makina kattan oluşan betonarme bina yer almaktadır. Yapı projesine göre; 2.bodrum katında (390m²): arşiv, depo, ana tablo, temizlik aletleri; 1.bodrum katında (390m²): yemek salonu, özel salon, bulaşıkhanesi, wc; zemin alt katında (390m²): bekleme, muavin, servis, bekçi, teşhir; üst zemin katında (310m²): şube alanı; 1.kat (168m²): şube alanı; 2.kat (168m²): muhasebe, 3.kat (168m²) : toplantı, bekleme, sekreteryaya, müdür odası; 4.kat(168m²): arşiv, personel odası,

hukuk birimi, 5.kat(168m²): arşiv, müfettiş, kontrol servisi, 6.kat(168m²): santral, operatris, sekreteryaya, haberleşme servisi, 7.kat(168m²):konferans salonu, 8.kat(168m²): boş alan, 9.kat(168m²): boş alan, çekme kat (120m² kapalı 60m² teras) : misafir bekleme salonu asansör makina katında (20m²): makine dairesi hacimlerinden oluşmakta olup brüt 3132m² alana sahiptir. Yerinde yapılan incelemelerde 1,2,3,4,5,6,7,9. Katların Emlak Katılım Bankası tarafından kullanıldığı tespit edilmiştir.

Taşınmaz dahilinde şube katlarının zeminleri seramik doğrama olup duvarlar plastik boya kaplıdır. Islak hacimlerin zemini ve duvarları seramik doğramadır. Mutfak mahallinde mermerit tezgah ve ahşap mutfak dolapları yer almaktadır. 1,2,3,4,5.6,7,8,9 ve çekme katlar mahallinde zeminler halıflex kaplı olup duvarlar plastik boyalıdır. İç kapılar panel kapı olup pencereler PVC doğramadır. Taşınmazın ısıtma sistemi doğalgaz yakıtlı merkezi sistem ile sağlanmaktadır. Taşınmazın girişi zemin alt kat konumundan Atatürk Bulvarı üzerinden ön cepheden (doğu) sağlanmaktadır.

12 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz bağımsız bölüm niteliği taşımamaktadır.

13 GENEL VE SEKTÖREL VERİLER

13.1 TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER

Koronavirüs (Covid-19) salgınına ilişkin gelişmelerin etkisiyle küresel büyümede yılın ilk çeyreğinde başlayan zayıflama ikinci çeyrekte derinleşmiştir. Salgın hastalığı sınırlamaya yönelik tedbirlerin hafifletilmesi ve kademeli normalleşme adımları ile birlikte üçüncü çeyrekte küresel ekonomik aktivitede kısmi toparlanma sinyalleri gözlenmektedir. Nitekim, Mayıs sonu ve Haziran başı itibarıyla birçok ülkede normalleşmenin başlaması sonucunda, PMI verilerinin hızla iyileştiği ve Haziran ayında 50 kritik seviyesine yaklaştığı görülmektedir. Yılın ikinci yarısında küresel büyümede toparlanmanın devam etmesi beklenmekle birlikte, toparlanmaya ilişkin belirsizlikler yüksek seyretmektedir. Salgın döneminde artan gıda fiyatlarına rağmen, küresel büyüme görünümündeki zayıflama ve ham petrol fiyatlarındaki düşüşe bağlı olarak, gelişmiş ve gelişmekte olan 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 miktartlı 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 gelişmelerin etkisiyle enflasyon ana eğilimindeki artış tahmini 0,3 puan yukarı çekmiştir.

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

Normalleşme adımlarının kapsamının genişletilmesiyle birlikte iktisadi faaliyetteki toparlanma güç kazanmaktadır. Salgında ikinci bir dalga olmayacağı varsayımı altında ekonomideki toparlanmanın yılın ikinci yarısında devam edeceği tahmin edilmekle birlikte, toparlanma hızı normalleşme sürecinin yurt içindeki ve yurt dışındaki seyrine bağlı olacaktır. Parasal duruşun ana eğilime dair göstergeler dikkate alınarak enflasyondaki düşüşün sürekliliğini ve orta vadeli enflasyon hedefiyle uyumunu sağlayacak şekilde oluşturulacağı bir

çerçeve altında, salgına bağlı tedbirlerle kısa vadede etkili olan arz yönlü unsurların, normalleşme sürecinin devamıyla kademeli olarak ortadan kalkacağı ve enflasyonun Temmuz ayından başlayarak düşüş eğilimine gireceği öngörülmektedir.

13.2 SEKTÖREL VERİLER

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

İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH'nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır. 2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir.

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

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

2020 yılı ilk çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre ilk el satışlarda %0,4 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %57,2 oranında artış yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı çeyreklik bazda %31,5'e gerilemiş olup bu oran veri setinin açıklanmaya başlamasından bu yana en düşük seviyesi olmuştur. İpotekli satışlarda konut kredisi faiz

oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %238,6 oranında bir artış gerçekleşirken, diğer satışlarda ise geçtiğimiz yılki seviyesine yakın olarak çeyreklik bazda %3 oranında gerileme görülmüştür.

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

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

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

2020 yılının ilk çeyreğinde Türkiye'ye gelen 3,5 milyon yabancı turistin %56'sı İstanbul'a, %9,4'ü Antalya'ya, %2,1'i Ankara'ya gelmiştir. Bu üç ili %1,7 ve %0,1'lik paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. Gelen turist sayıları 2018 yılının ilk çeyreği ile karşılaştırıldığında yaklaşık olarak %35'lik bir azalma gözlemlenmektedir. Bu düşüşün, tüm dünyada etkisini göstermiş olan COVID-19 salgını sebebiyle duraksayan turizm faaliyetlerinden kaynaklandığı söylenebilir.

2019 yılı doluluk oranları Türkiye geneli için %67'yi geçerek 2017 yılındaki yükselişini devam ettiren; 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 km²'dir.

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

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

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

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

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

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

Engebeli bir araziye yerleşmiş olan ilçenin denizden yüksekliği yaklaşık 870 metredir. İlçenin önemli dağları doğu yönünde yer alır. Ankara'nın Elmadağ ilçesine adını veren Elmadağ'ın Çaldağ Tepesi bunlardan birisidir. İlçenin doğu yönünü zirvesi 1800 metreyi bulan dağlar kaplarken kuzey ve batısını Ankara Ovası'nın düzlükleri oluşturur. Örneğin, Bahçelievler Emek Mahallesinde 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 ipekçi Parkı, Kurtuluş Parkı, Milli Egemenlik Parkı, Oyuncak Müzesi, Hattı Anıtı, Atakule, ilçenin diğer turist çekim merkezleridir. Ahlatlıbel Spor ve Eğlence Merkezinin yanı sıra, Eymir Gölü de ilçenin güneyinde ODTÜ arazisi içindedir.

TÜİK ADNKS 2019 verilerine göre Çankaya ilçesi toplam nüfusu 944.609 kişidir.

14 GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

14.1 ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ



14.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kızılay Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No:62. Taşınmaza ulaşım için bölgenin ana arterlerinden Atatürk Bulvarı üzerinden güney istikametinde ilerlerken sağ tarafta bulunan parsel konumudur.

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

Değerleme konusu taşınmaz ilçenin yüksek ticari potansiyeline sahip Atatürk Bulvarına cephelidir. Cadde üzerinde ticari faaliyet kolları çeşitli olup bankaların ve kurumsal firmalarında olduğu görülmüştür.

14.3 ÇEVRESEL ÖZELLİKLER

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

15 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

15.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ

Değerleme konusu Taşınmazın cephe aldığı Atatürk Bulvarı ilçenin merkezi konumunda olup yaya ve araç aksı konumundadır. İlçenin ticari hayatı Kızılay Meydanı ve bağlantı yolları üzerinde gelişmiştir. Bölgedeki ticari faaliyet kolları günlük ihtiyaçlara yönelik şekillenmiş olup ilçenin şehir merkezi konumunda olması sebebi ile ofis kullanımı yüksek seviyelerdedir.

Bölgedeki yapılaşma 6-10 kat aralığında olup yeni yapı oranı özellikle cadde ve bulvar paralelinde düşüktür. Taşınmazın konumlu olduğu bölgede yakın dönemde gayrimenkul değerlerinde önemli bir artışa sebep olacak yatırım projesi ve beklentisi bulunmamaktadır. Bölgede yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde geleceğe yönelik gelişim potansiyelinin bulunduğu ancak gelişim hızının düşük ve yatay seyirde olacağı ön görülmektedir.

15.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan resmi kurum, piyasa ve mahal araştırmaları sonucu zemin kat kullanımının dışında üst katların (1,2,3,4,5,6,7,8,9 ve çekme kat) ofis tipinde kullanımda olması, mevcut yapı oturum alanının kazanılan imar hakkı ile aynı kat seviyesinde olması sebebiyle en iyi ve verimli kullanımda olduğu kanaatine varılmıştır.

15.3 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler
<ul style="list-style-type: none">• Merkezi konumda olması• Altyapı olanaklarının tam olması• Ulaşım imkânlarının tam olması• Ticari hareketliliğin yüksek olduğu bölgede yer alması	<ul style="list-style-type: none">• Kot üstü katların mimari kat planlarının bulunmaması• Eski yapıda yer alması• Yapının Deprem yönetmeliği öncesindeki dönemde inşa edilmiş olması

16 DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

16.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)

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

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

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

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

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

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

16.2 MALİYET YÖNTEMİ

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

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

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

Binalardaki yıpranma payı, Resmî Gazete’de 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 gelirin bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir.

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

16.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

16.4.1 TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ

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

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Satılık Dükkan)													
Sıra	Dükkan Alanı	Satış Birim Değeri	Satış Değeri	Konum Şerefiyesi	Reklam Kab. ve Ticari Ak. Şerefiyesi	Kullanım Alanı Şerefiyesi	Yapı Ömrü Şerefiyesi	Pazarlık Payı	Düzeltilmiş Satış Birim Değeri	Kapitalizasyon Oranı	Toplam Kira Değeri	Birim Kira Değeri	Düzeltilmiş Kira Birim Değeri
Emsal 1	450	39.777,78 ₺	17.900.000,00 ₺	0%	-30%	0%	30%	10%	32.578,00 ₺	0,06	89.500,00 ₺	198,89 ₺	162,89 ₺
Emsal 2	220	28.409,09 ₺	6.250.000,00 ₺	-30%	-40%	0%	35%	10%	30.247,16 ₺	0,06	31.250,00 ₺	142,05 ₺	151,24 ₺
Emsal 3	350	36.428,57 ₺	12.750.000,00 ₺	-10%	-35%	0%	35%	10%	31.646,41 ₺	0,06	63.750,00 ₺	182,14 ₺	158,23 ₺
DÜZELTİLMİŞ ORT. M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ									31.490,52 ₺	DÜZELTİLMİŞ ORT.M2 BİRİM KİRA DEĞERİ		157,45 ₺	

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Kiralık Dükkan)													
Sıra	Dükkan Alanı	Birim Kira Değeri	Toplam Kira Değeri	Konum Şerefiyesi	Reklam Kab. ve Ticari Ak. Şerefiyesi	Kullanım Alanı Şerefiyesi	Yapı Ömrü Şerefiyesi	Pazarlık Payı	Düzeltilmiş Kira Birim Değeri	Kapitalizasyon Oranı	Satış Değeri	Satış Birim Değeri	Düzeltilmiş Birim Değeri
Emsal 4	170	176,47 ₺	30.000,00 ₺	0%	-50%	10%	35%	10%	139,37 ₺	0,06	6.000.000,00 ₺	35.294,12 ₺	27.873,53 ₺
Emsal 5	182,5	493,15 ₺	90.000,00 ₺	0%	25%	10%	35%	20%	173,10 ₺	0,06	18.000.000,00 ₺	98.630,14 ₺	34.619,18 ₺
Emsal 6	134	485,07 ₺	65.000,00 ₺	0%	25%	10%	35%	15%	180,90 ₺	0,06	13.000.000,00 ₺	97.014,93 ₺	36.180,50 ₺
DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM KİRA DEĞERİ									164,46 ₺	DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ		32.891,07 ₺	

Değerlemeye konu taşınmazın 2B+1B+ZALT+Z katları banka şubesi olarak kullanılmakta olup diğer katları ofis kullanımındadır. Taşınmazların kira tespiti yapılırken kat bazında analiz edilmiştir. Emsal çalışmaları dükkan ve ofis kullanımına yönelik ikiye ayrılmıştır. Dükkan kullanımı için satışa ve kiralamaya konu durumda olan emsaller değerlendirilmiş zemin kat m² birim değerinin 160 TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır. Değerlemeye konu taşınmaz gibi birkaç kata yayılmış dükkan satış ve kira bilgisi temin edilemediğinden zemin kat m² birim değeri tespit edildikten sonra diğer dükkan katlarının zemin kata indirgemeleri yapılmıştır. 2.bodrum kat 1/15 oranında, 1.bodrum kat 1/10 oranında, zemin alt kat 1/4 oranında indirgenmiştir.

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Satılık Ofis)													
Sıra	Ofis Alanı	Satış Birim Değeri	Satış Değeri	Bakım Durumu Şerefiyesi	Yapı Ömrü Şerefiyesi	Konum Şerefiyesi	Pazarlık Payı	Düzeltilmiş Satış Birim Değeri	Kapitalizasyon Oranı	Toplam Kira Değeri	Birim Kira Değeri	Şerefiye Düzeltmesi	Düzeltilmiş Kira Birim Değeri
Emsal 7	90	2.888,89 ₺	260.000,00 ₺	0%	0%	0%	5%	2.744,44 ₺	0,055	1.191,67 ₺	13,24 ₺	0,00	12,58 ₺
Emsal 8	60	3.333,33 ₺	200.000,00 ₺	0%	0%	0%	5%	3.166,67 ₺	0,055	916,67 ₺	15,28 ₺	0,00	14,51 ₺
Emsal 9	90	3.444,44 ₺	310.000,00 ₺	0%	0%	0%	5%	3.272,22 ₺	0,055	1.420,83 ₺	15,79 ₺	0,00	15,00 ₺
DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ								3.061,11 ₺	DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM KİRA DEĞERİ				14,03 ₺

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Kiralık Ofis)													
Sıra	Dükkan Alanı	Birim Kira Değeri	Toplam Kira Değeri	Bakım Durumu Şerefiyesi	Yapı Ömrü Şerefiyesi	Konum Şerefiyesi	Pazarlık Payı	Düzeltilmiş Kira Birim Değeri	Kapitalizasyon Oranı	Satış Değeri	Satış Birim Değeri	Düzeltilmiş Birim Değeri	
Emsal 10	110	13,64 ₺	1.500,00 ₺	0%	0%	0%	5%	12,95 ₺	0,055	325.000,00 ₺	2.954,55 ₺	2.806,82	
Emsal 11	65	15,38 ₺	1.000,00 ₺	0%	0%	0%	5%	14,62 ₺	0,055	220.000,00 ₺	3.384,62 ₺	3.215,38	
Emsal 12	80	16,25 ₺	1.300,00 ₺	0%	0%	0%	5%	15,44 ₺	0,055	285.000,00 ₺	3.562,50 ₺	3.384,38	
DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM KİRA DEĞERİ								14,34 ₺	DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ				3.135,53

Ofis kullanımları için satışa konu durumda olan ve kiralamaya konu durumda olan emsaller birlikte değerlendirilmiş ofis kira m² birim değerinin 14 TL/m² olabileceği hesaplanmıştır.

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

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

16.4.3 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

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

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

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

16.4.4.1 EMSAL ARAŞTIRMASI

Emsal 1:

UFUK MÜLK A.Ş. 0532 208 81 81

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bulvar üzerinde zemin 350m², asma 200m² toplam 550 m² alana sahip dükkan için pazarlıklı 17.900.000TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz yaya yoğunluğunun azaldığı noktada olup şerefyesi düşüktür. (Asma kat 1/2 oranında zemin kata indirgenmiş olup zemine indirgenen alan 450 m² olarak hesaplanmıştır.) (39.777 TL/m²)

Emsal 2:

İNVEST TÜRK YATIRIM 0545 921 75 63

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Ziya Gökalp üzerinde ancak daha iç tarafta zemin kat konumunda 220m² alana sahip dükkan için pazarlıklı 6.250.000TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz daha düşük şerefyeye sahiptir. (28.409 TL/m²)

Emsal 3:

ANGERA YATIRIM 0534 947 00 00

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Ziya Gökalp üzerinde zemin kat konumunda 350m² alana sahip dükkan için pazarlıklı 12.750.000TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz kısmen daha düşük şerefyeye sahiptir. (36.428 TL/m²)

Emsal 4:

AC WINNER 0533 380 04 69

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bulvar üzerinde, ticari potansiyeli bakımından dezavantajlı konumda, eski binada, zemin katta 100 m², asma katta 100 m², 1.bodrum katta 100m² olmak üzere toplam 300 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 30.000 TL/ay bedelle kiralıktır. (Bodrum kat 1/5, Asma kat 1/2 oranında zemin kata indirgenmiş olup zemine indirgenen alan 170 m² olarak hesaplanmıştır.) (176,47 TL/m²)

Emsal 5:

IGG 0533 471 01 61

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bulvar üzerinde, ticari potansiyeli bakımından benzer konumda, eski binada, zemin katta 100 m², asma katta 100 m², 1.bodrum katta 100m², 2.bodrum katta 100 m² olmak üzere toplam 400 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 90.000 TL/ay bedelle kiralıktır. (2.bodrum 1/8, Bodrum kat 1/5, Asma kat 1/2 oranında zemin kata indirgenmiş olup zemine indirgenen alan 182,5 m² olarak hesaplanmıştır.) (Zemin: 493,15 TL/m²)

Emsal 6:

NEXT ESTATE YATIRIM 0505 672 56 95

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Selanik Caddesi üzerinde, ticari potansiyeli bakımından dezavantaj konumda, eski binada, zemin katta 82 m², asma katta 36 m², 1.bodrum katta 132 m², 2.bodrum katta 60 m² olmak üzere toplam 310 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 65.000 TL/ay bedelle kiralıktır. (2.bodrum 1/8, Bodrum kat 1/5, Asma kat 1/2 oranında zemin kata indirgenmiş olup zemine indirgenen alan 134 m² olarak hesaplanmıştır.) (Zemin: 485,07 TL/m²)

Emsal 7:

SAHİBİNDEN 0542 409 85 09

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 30-40 yıllık binada ara katta, 90 m² alanlı 3+1 ofis kullanımlı gayrimenkul pazarlıklı olarak 260.000 TL bedelle satılıktır. Emsal %5 pazarlık payı dikkate alınmıştır. (Ofis: 2.744 TL/m²)

Emsal 8:

SAHİBİNDEN 0542 409 85 09

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 30-40 yıllık binada ara katta, 60 m² alanlı 2+1 ofis kullanımlı gayrimenkul pazarlıklı olarak 200.000 TL bedelle satılıktır. Emsal %5 pazarlık payı dikkate alınmıştır. (Ofis: 3.166 TL/m²)

Emsal 9:

COLDWELL BANKER 0532 430 04 76

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 30-40 yıllık binada ara katta, 90 m² alanlı 3+1 ofis kullanımlı gayrimenkul pazarlıklı olarak 310.000 TL bedelle satılıktır. Emsal %5 pazarlık payı dikkate alınmıştır. (Ofis: 3.272 TL/m²)

Emsal 10:

NECİPOĞLU EMLAK 0538 204 26 73

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 30-40 yıllık binada ara katta, 110 m² alanlı 3+1 ofis kullanımlı gayrimenkul pazarlıklı olarak 1.500 TL/ay bedelle kiralıktır. Emsal %5 pazarlık payı dikkate alınmıştır. (Ofis: 12,95 TL/m²)

Emsal 11:

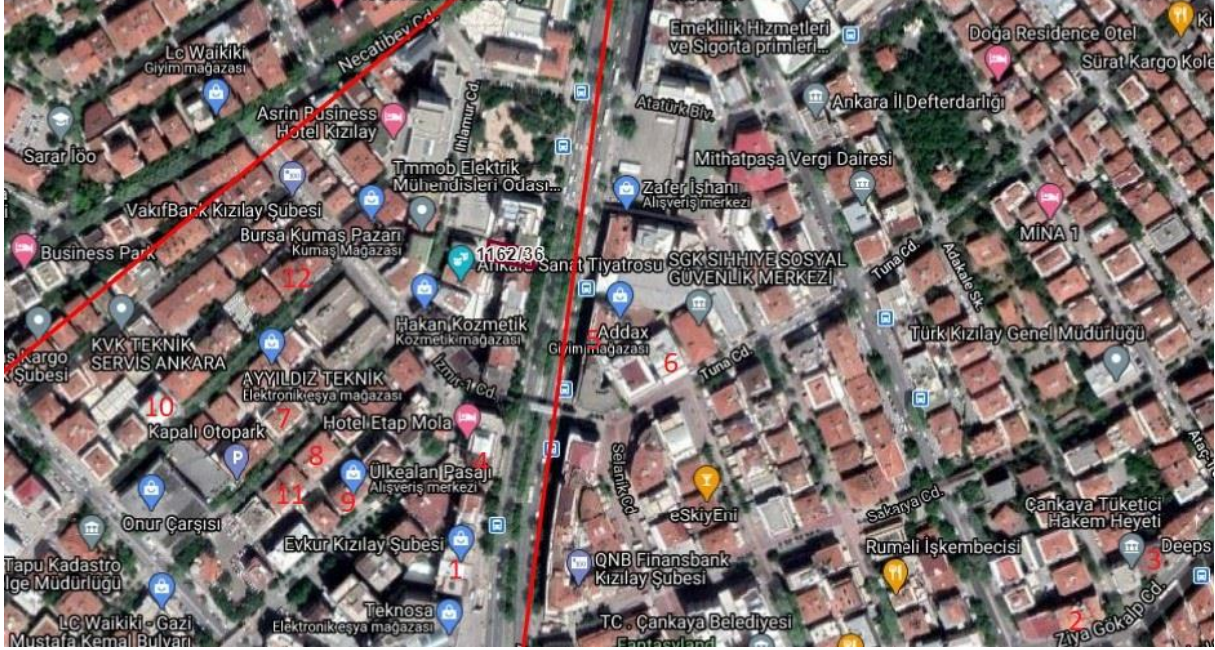
SAHİBİNDEN 0536 590 22 99

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 30-40 yıllık binada ara katta, 65 m² alanlı 3+1 ofis kullanımlı gayrimenkul pazarlıklı olarak 1.000 TL/ay bedelle kiralıktır. Emsal %5 pazarlık payı dikkate alınmıştır. (Ofis: 14,61 TL/m²)

Emsal 12:

SAHİBİNDEN 776 71 52

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 30-40 yıllık binada ara katta, 80 m² alanlı 3+1 ofis kullanımlı gayrimenkul pazarlıklı olarak 1.300 TL/ay bedelle kiralıktır. Emsal %5 pazarlık payı dikkate alınmıştır. (Ofis: 15,43 TL/m²)



17 DEĞERLEME KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Değerlemeye konu taşınmaz cins tahsisli ana taşınmaz niteliğinde olup yakın çevresinde yapılan araştırmalarda söz konusu taşınmaza emsal oluşturabilecek nitelikte gayrimenkul bilgisi bulunamamıştır. Bu sebeple söz konusu taşınmazın arsa değeri tespiti için proje güncel imar durumu yapılaşma koşulları baz alınarak gelir yaklaşımı yöntemi kullanılarak proje geliştirme tablosu hazırlanmıştır.

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

18 EKSPERİN KANAATI

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

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

Değerleme konusu taşınmaz bağımsız bölüm mülkiyetinde Mesken ve Hizmet Binası niteliğinde olup halihazırda mesken vasıflı Taşınmazın kapsamlı tadilat işleminden sonra kiralama kabiliyetinin bulunduğu, hizmet binasının mevcut halinin kiralama kabiliyeti

bulunması sebebiyle değerlendirme çalışması Gelir Yaklaşımı ve Emsal Karşılaştırma yöntemi ile yapılmıştır.

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Satılık Dükkan)														
Sıra	Dükkan Alanı	Satış Birim Değeri	Satış Değeri	Konum Şerefiyesi	Reklam Kab. ve Ticari Ak. Şerefiyesi	Kullanım Alanı Şerefiyesi	Yapı Ömrü Şerefiyesi	Pazarlık Payı	Düzeltilmiş Satış Birim Değeri	Kapitalizasyon Oranı	Toplam Kira Değeri	Birim Kira Değeri	Düzeltilmiş Kira Birim Değeri	
Emsal 1	450	39.777,78 ₺	17.900.000,00 ₺	0%	-30%	0%	-50%	10%	69.810,00 ₺	0,06	89.500,00 ₺	198,89 ₺	349,05 ₺	
Emsal 2	220	28.409,09 ₺	6.250.000,00 ₺	-30%	-40%	0%	-50%	10%	69.801,14 ₺	0,06	31.250,00 ₺	142,05 ₺	349,01 ₺	
Emsal 3	350	36.428,57 ₺	12.750.000,00 ₺	-10%	-35%	0%	-50%	10%	73.030,18 ₺	0,06	63.750,00 ₺	182,14 ₺	365,15 ₺	
DÜZELTİLMİŞ ORT. M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ									70.880,44 ₺	DÜZELTİLMİŞ ORT.M2 BİRİM KİRA DEĞERİ				354,40 ₺

Değerlemeye konu taşınmazın yakın çevresinde yapılan emsal araştırmasına göre bölgede benzer şerefiyeye sahip dükkan emsali az sayıda bulunmuştur. Yakın çevresinde yapılan incelemeler ve araştırmalarda elde edilen satılık dükkan emsalleri buldukları konum, yaş, reklam ve ticari aktivite kabiliyetleri ve kullanım alanları dikkate alınarak değerlendirilmiş değerlendirme konu taşınmazın özellikleri göz önünde bulundurularak indirgeme yapılmıştır. Yapılan indirgeme çalışması sonucunda değerlendirme konu taşınmazın zemin kat satış birim değerinin 70.880 TL/m², kira m² birim değerinin ise 354,40 TL.m²/ay olabileceği hesaplanmıştır.

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Kiralık Dükkan)														
Sıra	Dükkan Alanı	Birim Kira Değeri	Toplam Kira Değeri	Konum Şerefiyesi	Reklam Kab. ve Ticari Ak. Şerefiyesi	Kullanım Alanı Şerefiyesi	Yapı Ömrü Şerefiyesi	Pazarlık Payı	Düzeltilmiş Kira Birim Değeri	Kapitalizasyon Oranı	Satış Değeri	Satış Birim Değeri	Düzeltilmiş Birim Değeri	
Emsal 4	170	176,47 ₺	30.000,00 ₺	0%	-50%	10%	-40%	10%	300,18 ₺	0,06	6.000.000,00 ₺	35.294,12 ₺	60.035,29 ₺	
Emsal 5	182,5	493,15 ₺	90.000,00 ₺	0%	25%	10%	-40%	20%	372,82 ₺	0,06	18.000.000,00 ₺	98.630,14 ₺	74.564,38 ₺	
Emsal 6	134	485,07 ₺	65.000,00 ₺	0%	25%	10%	-40%	15%	389,64 ₺	0,06	13.000.000,00 ₺	97.014,93 ₺	77.927,24 ₺	
DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM KİRA DEĞERİ									354,21 ₺	DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ				70.842,31 ₺

Değerlemeye konu taşınmazın yakın çevresinde yapılan inceleme ve araştırmalarda benzer şerefiyeye sahip olduğu kanaatine varılmış taşınmazların kira birim değerlerine ulaşılmış bu kapsamda yapılan şerefiyelendirme değerlendirme sonucunda taşınmazın kira m² birim değerinin 354,21 TL.m²/ay olabileceği hesaplanmıştır. Bölgede yapılan görüşmelerde ve araştırmalarda kira gelirinin amortisman süresinin 15 civarında olabileceği tespit edilmiştir. Bu kapsamda kira geliri üzerinden hesaplanan taşınmaz değerleri kıyaslaması sonunda taşınmazın m² birim satış değerinin yaklaşık 70.845 TL/m² olabileceği hesaplanmıştır.

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Satılık/Kiralık Ofis)														
Sıra	Ofis Alanı	Satış Birim Değeri	Satış Değeri	Bakım Durumu Şerefiyesi	Yapı Ömrü Şerefiyesi	Konum Şerefiyesi	Pazarlık Payı	Düzeltilmiş Satış Birim Değeri	Kapitalizasyon Oranı	Toplam Kira Değeri	Birim Kira Değeri	Şerefiye Düzeltmesi	Düzeltilmiş Kira Birim Değeri	
Emsal 7	90	2.888,89 ₺	260.000,00 ₺	0%	-40%	0%	5%	3.842,22 ₺	0,055	1.191,67 ₺	13,24 ₺	0,00	17,61 ₺	
Emsal 8	60	3.333,33 ₺	200.000,00 ₺	0%	-40%	0%	5%	4.433,33 ₺	0,055	916,67 ₺	15,28 ₺	0,00	20,32 ₺	
Emsal 9	90	3.444,44 ₺	310.000,00 ₺	0%	-40%	0%	5%	4.581,11 ₺	0,055	1.420,83 ₺	15,79 ₺	0,00	21,00 ₺	
DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ									4.285,56 ₺	DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM KİRA DEĞERİ				19,64 ₺

Yakın çevresinde yapılan incelemeler ve araştırmalarda elde edilen satılık ofis emsalleri buldukları konum, yaş, bakım durumu dikkate alınarak değerlendirilmiş değerlendirme konu taşınmazın özellikleri göz önünde bulundurularak indirgeme yapılmıştır. Yapılan indirgeme çalışması sonucunda değerlendirme konu taşınmazın m² satış birim değerinin 4.285 TL/m², kira m² birim değerinin ise 19,64 TL.m²/ay olabileceği hesaplanmıştır.

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Kiralık Ofis)														
Sıra	Dükkan Alanı	Birim Kira Değeri	Toplam Kira Değeri	Bakım Durumu Şerefiyesi	Yapı Ömrü Şerefiyesi	Konum Şerefiyesi	Pazarlık Payı	Düzeltilmiş Kira Birim Değeri	Kapitalizasyon Oranı	Satış Değeri	Satış Birim Değeri	Düzeltilmiş Birim Değeri		
Emsal 10	110	13,64 ₺	1.500,00 ₺	0%	-40%	0%	5%	18,14 ₺	0,055	325.000,00 ₺	2.954,55 ₺	3.929,55 ₺		
Emsal 11	65	15,38 ₺	1.000,00 ₺	0%	-40%	0%	5%	20,46 ₺	0,055	220.000,00 ₺	3.384,62 ₺	4.501,54 ₺		
Emsal 12	80	16,25 ₺	1.300,00 ₺	0%	-40%	0%	5%	21,61 ₺	0,055	285.000,00 ₺	3.562,50 ₺	4.738,13 ₺		
DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM KİRA DEĞERİ									20,07 ₺	DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ				4.389,74 ₺

Değerlemeye konu taşınmazların yakın çevresinde yapılan inceleme ve araştırmalarda benzer şerefiyeye sahip olduğu kanaatine varılmış taşınmazların kira birim değerlerine ulaşılmış bu kapsamda yapılan şerefiyelendirme değerlendirme sonucunda taşınmazın kira m² birim değerinin 20,07 TL.m²/ay olabileceği hesaplanmıştır. Bölgede yapılan görüşmelerde ve araştırmalarda kira gelirinin amortisman süresinin konutlarda 15-17 yıl olabileceği tespit

edilmiştir. Bu kapsamda kira geliri üzerinden hesaplanan taşınmaz değerleri kıyaslaması sonunda taşınmazın m² birim satış değerinin 4.390 TL/m² olabileceği hesaplanmıştır.

Her iki yöntem ile hesaplanan kira m² birim değeri ve satış m² birim değeri birbiri ile kıyaslanarak aradaki farkın yaklaşık %10 olduğu tespit edilmiştir. Emsal taşınmazların özellikleri ile değerlemeye konu taşınmazın özellikleri değerlendirildiğinde bu tip farkın oluşmasının olağan olduğu kabul edilmiştir. Bu sebeple her iki yöntem ile bulunan değerlerin aritmetik ortalaması alınarak sonuca ulaşılmıştır.

PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ					
		Brüt Alan (m ²)			
Brüt Arsa Alanı (m ²)		403,00 m ²			
Net Arsa Alanı (m ²)		403,00 m ²			
İmar planına göre Arsanın Lejanti		Ticaret			
İnşaat Emsali (KAKS)		-			
İnşa Edilebilecek Emsal Alan		2.010,00 m ²			
İnşa Edilebilecek Emsal Harici Bodrum Kat Alanı		390,00 m ²			
Ortak alan (KAKS x %)		330,00 m ²	16%		
Ortak alanlar dahil toplam kapalı alan		2.730,00 m ²			
Satılmış Bağımsız Bölümlerin toplam alanı		0,00 m ²			
Proje Başlangıç Yılı (ay.gün.yıl) (satış yada maliyet)		3.12.2020			
Proje /Pazarlama Süresi (Yıl)		2 Yıl			
		Brüt Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Maliyet	
Toplam Satılabilir alan maliyeti		2.010,00 m ²	2.775 TL	5.577.750 TL	
Ortak alan maliyeti		720,00 m ²	2.775 TL	1.998.000 TL	
Blok bazında açık alan maliyeti		0,00 m ²	0 TL	0 TL	
Çevre Düzeni Maliyeti		0,00 m ²	0 TL	0 TL	
		Yıllık ort. inşaat artış oranı	9.430.862 TL		
		15%			
Proje satış geliri***Emsallerden bugünkü satış birim değeri olarak tespit ve takdir edilir***					
		Brüt Alan (m ²)	12 Aylık Değer Artışı	Birim Fiyat (TL/m ²)	Bu gün Tamamı satılırsa Ciro
Dükkan		660,00 m ²	15%	53.170 TL/m ²	35.092.200 TL
Konut		0,00 m ²		0 TL/m ²	0 TL
Ofis		1.350,00 m ²		4.340 TL/m ²	5.859.000 TL
PROJENİN TAMAMININ SATIŞI SONUCU ELDE EDİLEN TOPLAM PROJE GELİRİ				51.438.290 TL	
Yatırımcı Karına Göre Arsa Değeri					
Yapı Maliyeti bu gün		7.575.750 TL			
Yatırımcı Kar, Şerefiye Oranı		27%			
Yatırımcı Karı (BU GÜN)		11.056.824 TL			
Yıllık indirim oranı		15,00%			
Aylık indirim oranı		1,250%			
İnşaatın Kaç Ay içinde tamamlanabileceği		24,0 Ay			
İnşaatın 24 Ay içinde tamamlanabileceği kabul edildiğinde Yatırımcıya kalan Net bugünkü değer		22.318.626 TL			
Arsa m² birim fiyatının Net Bugünkü Değeri		55.381 TL			
Yuvarlatılmış BU GÜN arsa değeri		22.318.626 TL			

YILLAR		3.12.2020	3.12.2021	3.12.2022	3.12.2023
MALİYET	MALİYET YÜZDESİ	0,00%	45,00%	55,00%	0,00%
	GELECEK YIL MALİYET BEDELİ	0,00 TL	3.920.450,63 TL	5.510.411,16 TL	0,00 TL
	GELECEK YIL YÜKLENİCİ YAPI KARI	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL
	BU GÜN YÜKLENİCİ KARSIZ MALİYET	0,00 TL	3.409.087,50 TL	4.166.662,50 TL	0,00 TL
	BU GÜNKÜ TOPLAM MALİYET BEDELİ	0,00 TL	3.409.087,50 TL	4.166.662,50 TL	0,00 TL
	TOPLAM GELECEK YIL MALİYET BEDELİ		9.430.861,78 TL		
	TOPLAM BU GÜNKÜ MALİYET BEDELİ		7.575.750,00 TL		
GELİR	GELİR YÜZDESİ	0,00%	50,00%	40,00%	10,00%
	GELECEK YIL PROJE GELİRİ	0,00 TL	23.546.940,00 TL	21.663.184,80 TL	6.228.165,63 TL
	BU GÜNKÜ PROJE GELİRİ	0,00 TL	20.475.600,00 TL	16.380.480,00 TL	4.095.120,00 TL
	TOPLAM GELECEK YIL PROJE GELİRİ		51.438.290,43 TL		
	TOPLAM BU GÜNKÜ PROJE GELİRİ		40.951.200,00 TL		

Proje Geliştirme Tablosu Varsayımları

- Parsel üzerinde toplam 2.730 m² inşaat yapılabileceği ve bu alanın toplam 2.010 m²'sinin satılabilir alan olacağı kanaatine varılmıştır. Toplam satılabilir alan içinde zemin ve asma katta toplamda 660 m² alanlı dükkan, üst katlarda toplamda 1350 m² alanlı ofis kullanımı olacağı varsayılmıştır.

- İnşaatın 24 ay sonunda tamamlanacağı 2020 yılı içinde yasal prosedürlerin tamamlanacağı, 2021 yılı içinde %45'lik kısmının tamamlanacağı, 2022 yılı içinde %55'lik kısmının tamamlanacağı kabul edilmiştir. İnşaat maliyeti birim değeri Kızılay bölgesindeki inşaat çalışmalarının belirli saatlere tabi olması sebebiyle normal yapı birim maliyetinin 1,5 katı alınmıştır. Yapı sınıfı 4/B kabul edilmiştir.
- 2021 yılı içinde %50'lik kısmının, 2022 yılı içinde projenin %40'lık kısmının, 2023 yılı içinde projenin %10'luk kısmının satılacağı kabul edilmiştir.

Proje süresi 24 ay olarak hesaplanmış yıllık indirgeme oranı %15 olarak kabul edilmiştir.

20 DEĞERLEME VE SONUÇ

20.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Bu rapor Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin talebi üzerine Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kızılay Mahallesi, 1162 ada 36 parsel üzerinde yer alan "Kargir Apartman" niteliğindeki ana gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespiti amacıyla;

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

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

20.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Yukarıda yapılan proje geliştirme tablosu sonucunda arsa birim m² fiyatları belirlenmiş ve söz konusu taşınmazın arsa birim m² değerinin 55.380,00 TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır. Parsel üzerindeki yapının 4/B yapı sınıfında olduğu tespit edilmiş, yaşı ve kullanım durumu gözetilerek %15 yıpranma düşülerek yapı maliyetine ulaşılmıştır.

Sonuç olarak konu Taşınmazın 22.12.2020 tarihi itibarıyla;

1162 ADA 36 PARSEL					
MALİYET YÖNTEMİ NİHAİ DURUM DEĞERİ					
	ALAN (M ²)	YAPI GRUBU	M ² BİRİM FİYATI (TL)	YIPRANMA PAYI	DEĞER (TL)
ARSA	403,00	-	55380	-	22.318.140,00
BİNA	3.132,00	4/B	1850	15%	4.925.070,00
TOPLAM					27.243.210,00
YAKLAŞIK TOPLAM					27.245.000,00

Değer Rakamla; 27.245.000,00-TL ve Yazıyla; (Yirmiyedimilyonikiyüzkırkbeşbin Türk lirası)

KDV dahil satış değeri: 27.245.000,00-TL + KDV(%18) 4.904.100,00,-TL = 32.149.100,00-TLdir.

Usd kurundan satış değeri; 3.555.860,09- USD

KİRA DEĞERİ			
Kat	Kullanım Alanı(Satılabilir)	Kira Birim Fiyatı	Kira Bedeli
2.BODRUM	390	₺10,67	₺4.160,00
1. BODRUM	390	₺16,00	₺6.240,00
ZEMİN ALT	362	₺160,00	₺57.920,00
ZEMİN	310	₺40,00	₺12.400,00
1.KAT	168	₺14,00	₺2.350,00
2.KAT	168	₺14,00	₺2.350,00
3. Kat	168	₺14,00	₺2.350,00
4. Kat	168	₺14,00	₺2.350,00
5. Kat	168	₺14,00	₺2.350,00
6. Kat	168	₺14,00	₺2.350,00
7. Kat	168	₺14,00	₺2.350,00
8. Kat	168	₺14,00	₺2.350,00
9. Kat	168	₺14,00	₺2.350,00
ÇEKME KAT	120	₺14,00	₺1.680,00
TOPLAM KİRA DEĞERİ			₺103.550,00

Kira Değer Rakamla; 103.550,00-TL ve Yazıyla; (Yüzüçbinbeşyüzelli Türk lirası)

KDV dahil kira değeri: 103.550,00-TL + KDV(% 18) 18.639 TL = 122.189-TL dir.

Usd kurundan kira değeri; 13.514,75- 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 :7,6620