

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



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



YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
TALEP TARİHİ	03.10.2024
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	08.10.2024
DEĞERLEME TARİHİ	23.12.2024
RAPOR TARİHİ VE TAKİP NO	25.12.2024 – 2024/ZGYO/06
RAPORUN KONUSU	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Fakülteler Mahallesi, 2630 ada 6 parselde yer alan “9 KATLI BETONARME BANKA BİNASI ve ARSASI” niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespiti amacıyla; Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1’inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
GAYRİMENKULLERİN MALİKİ	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkullerin detaylı tapu bilgileri raporun “4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri” bölümünde açıklanmaktadır.
İMAR DURUMU	Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu 2630 ada 6 parsel numaralı taşınmaz 1/1000 ölçekli 20.02.1959 tasdik tarihli Uygulama İmar planı kapsamında, “Ticaret Yolu” lejantında Blok Nizam, 8 Kata müsaadeli, ön yola 5 m. çekme mesafeli yapılaşma koşullarına sahiptir. Onaylı imar durumu ekte yer almaktadır
KISITLAYICI DURUMLAR	İşbu değerlendirme raporunun kapsamı müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	Değerleme işlemini etkileyen herhangi bir olumsuz faktör bulunmamaktadır.
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 25.12.2024 TARİHLİ (KDV HARİÇ) DEĞER	85.000.000,00-TL 2.427.878- USD
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	ALİ İHSAN SERT (SPK Lisans No: 406408)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	YUNUS MERMER (SPK Lisans No: 905894)
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SERDAR KADİR ASLAN (SPK Lisans No: 402750)

İÇİNDEKİLER

1	DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	5
1.1	DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER.....	5
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ	5
1.3	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
1.4	RAPORUN KAPSAMI	6
1.5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER.....	6
2	RAPOR BİLGİLERİ.....	8
3	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	8
3.1	DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	8
3.2	UYGUNLUK BEYANI.....	9
4	GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ	10
4.1	GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ	10
4.2	GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ.....	10
5	İMAR VE PROJE BİLGİLERİ	10
5.1	İMAR BİLGİLERİ	10
5.2	RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ	11
5.3	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA	12
6	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ.....	12
6.1	MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	12
6.2	KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	12
6.3	İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	12
6.4	HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	12
6.5	YASAL KISITLAMALAR	12
7	YASAL PROSEDÜRE UYULDUĞUNUN VE GEREKLİ BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLDUĞUNUN TESPİTİ	13
8	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER	13
9	ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ.....	13
9.1	YAPI CİNSİ.....	13
9.2	MEVCUT TESİSATLAR.....	13
9.3	ISITMA SİSTEMLERİ.....	13
9.4	YAPI NİZAMI.....	13
9.5	GAYRİMENKULÜN TÜRÜ	13
9.6	İŞÇİLİK VE MALZEME	14
9.7	SOSYAL DONATI ALANLARI	14
9.8	YAPIYA AİT BİLGİLER.....	14
9.9	ARSAYA AİT BİLGİLER	14
10	MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR.....	14

11	ANA GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ	15
12	BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ.....	16
13	GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DÂHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	16
13.1	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME	16
13.2	GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME	16
14	GENEL VE SEKTÖREL VERİLER.....	17
14.1	TÜRKİYE'YE VE DÜNYAYA AİT GENEL VERİLER	17
14.2	SEKTÖREL VERİLER	18
14.3	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	19
15	GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	22
15.1	ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ	22
15.2	GAYRİMENKULÜN KONUMU	22
15.3	ÇEVRESEL ÖZELLİKLER.....	23
16	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	23
16.1	BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ.....	23
16.2	EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	23
16.3	GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER.....	24
17	DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	24
17.1	EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI).....	24
17.2	MALİYET YÖNTEMİ.....	24
17.3	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	25
17.4	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	25
17.4.1	ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ	25
17.4.2	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	25
18	DEĞERLEME KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ	30
19	EKSPERİN KANAATİ	31
20	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI	31
21	DEĞERLEME VE SONUÇ	36
21.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	36
21.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	36

1 DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sermaye : 6.500.000-TL

Ticaret sicil : 372903

Telefon : 0 312 442 9 444

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

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

SPK Lisans Tarihi :23.09.2014

BDDK Lisans Tarihi :29.06.2014

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

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Ünvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Finanskent Mah. Finans Cad. B Blok No:44/B Ümraniye /İSTANBUL

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

Sermayesi: :4.693.620.000.-TL

Halka Açıklık :Açık

Telefon : +90 02163697772

e-posta : info@ziraatgyo.com.tr

1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Ankara ili, Çankaya ilçesi, Fakülteler Mahallesi, 2630 ada 6 parselde yer alan “9 KATLI BETONARME BANKA BİNASI VE ARSASI” niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış ve her bir katın kira değerinin TL cinsinden değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır.

1.4 RAPORUN KAPSAMI

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

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

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından Ziraat GYO A.Ş. adına 5 adet rapor düzenlenmiştir.

1)Rapor Tarihi ve Numarası : 23.12.2020 – 2020/ ZGYO/12

Takdir Edilen Değer : 14.055.000,00 TL

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları : ALİ İHSAN SERT (406408)

: AHMET CAVİT EFE TULAZOĞLU (403849)

Sorumlu Değerleme Uzmanının

Adı ve Soyadı : SERDAR KADİR ASLAN (402750)

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

Takdir Edilen Değer : 18.515.000.-TL

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları : ALİ İHSAN SERT (406408)

: YUNUS MERMER (SPK Lisans No: 905894)

Sorumlu Değerleme Uzmanının

Adı ve Soyadı : SERDAR KADİR ASLAN (402750)

3)Rapor Tarihi ve Numarası : 28.12.2022 – 2022/ZGYO/8

Takdir Edilen Değer : 30.000.000.-TL

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları : ALİ İHSAN SERT (406408)

: ELÇİN KARA (SPK Lisans No: 401620)

Sorumlu Değerleme Uzmanının

Adı ve Soyadı : SERDAR KADİR ASLAN (402750)

4)Rapor Tarihi ve Numarası : 18.09.2023 – 2023/ZGYO/4

Takdir Edilen Değer : 55.345.000.-TL

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları : ALİ İHSAN SERT (406408)

: YUNUS MERMER (SPK Lisans No: 905894)

Sorumlu Değerleme Uzmanının

Adı ve Soyadı : SERDAR KADİR ASLAN (402750)

5)Rapor Tarihi ve Numarası : 15.12.2023 – 2023/ZGYO/06-Rev

Takdir Edilen Değer : 55.750.000.-TL

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları : ALİ İHSAN SERT (406408)

: YUNUS MERMER (SPK Lisans No: 905894)

Sorumlu Değerleme Uzmanının

Adı ve Soyadı : SERDAR KADİR ASLAN (402750)

2 RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası : 25.12.2024 – 2024/ZGYO/06

Raporu Hazırlayanların

Ad ve Soyadları

: Ali İhsan SERT (Spk Lisans No: 406408)

: Yunus MERMER(SPK Lisans No: 905894)

Sorumlu Değerleme Uzmanının

Adı ve Soyadı

:Serdar Kadir ASLAN (Spk Lisans No: 402750)

Değerleme Tarihi

: Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından mahal ve resmi kurum incelemeleri 23.12.2024 tarihinde tamamlanmıştır.

Dayanak Sözleşmesinin

Tarihi ve Numarası

: 08.10.2024

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

3 DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar Değeri; Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satılı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili olarak her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.

- Ödeme nakit veya benzeri araçlar ile peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alın-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inancımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden hesaplanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme raporu; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

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

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

4.2 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ

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

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

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1.000		
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Çankaya Belediyesi	İMAR PLANI ONAY TARİHİ	20.02.1959
TAKS	-	YÜKSEKLİK (H)	24.50m
KAKS	-	EMSAL	-
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	5	-	-
İNŞAAT NİZAMI	Blok		
LEJANT	Ticaret Yolu	İMAR DURUM BELGESİ 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 2630 ada 6 parsel 1/1000 ölçekli 20.02.1959 tasdik tarihli Uygulama İmar planı kapsamında, "Ticaret Yolu" lejantında Blok Nizam, 8 Kata müsaadeli, ön yola 5 metre çekme mesafeli yapılaşma koşullarına sahiptir. Plan notları bulunmamaktadır. Yapılan görüşmelerde parselde yeni yapı yapılması durumunda bina derinliğinin 15 metreyi aşamayacağı bilgisi verilmiştir.		

5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

ONAYLI PROJE TARİH VE NO	01.04.1985 Mimari, 15.04.1988 Tadilat Projesi 04.11.2021 Tadilat Projesi
RUHSAT TARİH VE NO	23.12.1985 Tarih ve 522 Nolu (Yeni Yapı Ruhsatı) 27.01.1989 Tarih ve 9 Nolu (Tadilat Ruhsatı) 21.03.2022 tarih, 20/22 sayılı tadilat ruhsatı
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO	01.02.1989 Tarih ve 122/989 Nolu Yapı Kullanma İzin Belgesi
GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Evet
BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Kat irtifakı kurulmadığı için bağımsız bölüm bulunmamaktadır.
ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI	Konu mülkün yer aldığı parselin doğruluğu Çankaya Belediyesi'nde yer alan İmar Paftası görüntüsü üzerinden tespit edilmiştir.
YIKIM KARARI BİLGİSİ	Yıkım kararı bulunmamaktadır.
YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	Yapı Denetim Kanunu kabulünden önce inşa edilmiş olduğu için ilgili kanun hükümlerine tabi değildir.
GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	05.12.2020 tarih, M2906FF0B009A belge numaralı enerji kimlik belgesi mevcuttur.
EĞER BELİRİLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE DAİR BİLGİ	Değerlemeye konu parsel üzerindeki mevcut ana gayrimenkulün değer tespiti mevcut olan 15.04.1988 tarihli mimari projesine bakılarak yasal ve mevcut alan tespitleri yapılmış olup, ayrıca 21.03.2022 tarihli tadilat ruhsatına esas 04.11.2021 onay tarihli İşyeri-Yurt Binası tadilat projesinin hazırlandığı tespit edilmiştir.
RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	Değerleme konusu taşınmazın yeniden ruhsat almasına dair herhangi bir durum bulunmamaktadır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ,	Değerleme konusu taşınmazın devredilmesine dair herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

**DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR
SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI
HAKKINDA BİLGİ**

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

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

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

6.1 MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☐ Evet:

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

6.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☐ Evet:

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

6.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☐ Evet:

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

6.4 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☐ Evet:

☒ Hayır: Hukuki durumda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

6.5 YASAL KISITLAMALAR

İPOTEK	☐ Evet: ☒ Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.
HACİZ	☐ Evet: ☒ Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir haciz kaydı bulunmamaktadır.
DİĞER	☐ Evet:

ŞERHLER	☒ Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.
BEYANLAR	☐ Evet: ☒ Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir beyan kaydı bulunmamaktadır.
AÇIKLAMA	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminde 25.12.2024 tarih, 15:55 itibarı ile edinilen tapu kayıtlarına göre konu mülk üzerinde herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

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

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

8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER

Değerleme konusu gayrimenkul için hazırlanmış sözleşme bulunmamaktadır.

9 ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

9.1 YAPI CİNSİ

☒ Betonarme karkas	☐ Kargir/Yığma Tuğla	☐ Ahşap	☐ Çelik	☐ Diğer ()
--	---	--------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

9.2 MEVCUT TESİSATLAR

☒ Şehir Suyu	☒ Isıtma sistemi	☒ Asansör	☒ Elektrik	☐ Merkezi su	☒ Doğalgaz
--	--	---	--	-------------------------------------	--

9.3 ISITMA SİSTEMLERİ

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

9.4 YAPI NİZAMI

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

9.5 GAYRİMENKULÜN TÜRÜ

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

9.6 İŞÇİLİK VE MALZEME

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

9.7 SOSYAL DONATI ALANLARI

☐ OTOPARK (genel)	☐ OTOPARK (özel)	☐ SPOR SALONU	☐ HAVUZ	☐ GÜVENLİK
---	--	--------------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

9.8 YAPIYA AİT BİLGİLER

Yapı Sınıfı	Yapı yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi
4-B	38	9 Kat	-	4. Derece

9.9 ARSAYA AİT BİLGİLER

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

10 MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

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

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

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

11 ANA GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ

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

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

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

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

Çankaya Belediyesi İmar Arşivinde mevcut 23.12.1985 Tarih ve 522 Nolu Yapı Ruhsatı; 2bodrum+zemin+7 normal kat ve 2638 m² inşaat alanı kapsamaktadır. 22/12/1988 gün 15.07.11-14268-88(19717) Çankaya Belediye Encümeni kararıyla projeye aykırılıklar nedeniyle yeniden ruhsatlandırmaya karar verilmiş ve 27.01.1989 tarih 9 nolu Yeni Yapı ruhsatı düzenlenmiştir ve yeni yapı ruhsatı Bodrum+zemin+7 normal kat ve 2538 m² inşaat alanını kapsamaktadır. 01.02.1989 tarih ve 122/989 nolu Yapı Kullanma İzin Belgesi bodrum+zemin+7 normal kat ve 2538 m² inşaat alanını kapsamaktadır. 21.03.2022 tarih 20/22

nolu tadilat ruhsatı yol kotu altı 1 kat, yol kotu üstü 8 kat, toplam 9 katlı bir yapı, 6 adet öğrenci yurdu, 1 adet banka için toplam 2360,73 m² inşaat alanını kapsamaktadır.

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

12 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ

Kat irtifakı kurulmadığı için bağımsız bölüm bulunmamaktadır.

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

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

Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 09.10.2020 tarihli ve 31269 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.e numaralı GYO tebliğinin 22.c maddesi uyarınca;

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

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

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

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

22.a) (Değişiklik:RG-9/10/2020-31269)Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı

veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.

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

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

14 GENEL VE SEKTÖREL VERİLER

14.1 TÜRKİYE’YE VE DÜNYAYA AİT GENEL VERİLER

2024 yılı Türkiye ekonomisi, iç ve dış dinamiklerin etkisiyle karmaşık bir görünüm sergilemiştir. Küresel ekonomideki yavaşlama, artan enerji maliyetleri ve finansal piyasalardaki belirsizlikler, Türkiye ekonomisini de derinden etkilemiştir. Seçim sonrası oluşan yeni politik atmosferin ekonomi üzerindeki etkileri dikkat çekerken, hükümetin piyasa beklentilerini yönetme çabaları ön planda olmuştur. Özellikle enflasyonla mücadele ve sürdürülebilir büyüme hedefleri arasındaki denge arayışı, ekonomi politikalarının ana eksenini oluşturmuştur.

Enflasyon, 2024 yılında Türkiye'nin en büyük ekonomik sorunlarından biri olmaya devam etmiştir. Tüketici fiyat endeksindeki yükseliş, temel ihtiyaçlarda ciddi artışlara yol açarak halkın alım gücünü zayıflatmıştır. Bu durum, Merkez Bankası'nın sıkı para politikalarına yönelmesine neden olmuş, faiz oranlarındaki artışlarla enflasyon baskısını kontrol altına alma çabaları sürmüştür. Ancak yüksek faiz oranları, özel sektör yatırımları ve tüketici harcamaları üzerinde yavaşlatıcı bir etki yaratmıştır. Bu ikilem, kısa vadeli stabilizasyon ile uzun vadeli büyüme arasında denge kurma gerekliliğini daha da belirgin hale getirmiştir.

Türk Lirası'nın 2024 yılında dalgalı bir seyir izlemesine rağmen, döviz kurlarında göreceli bir stabilizasyon sağlanmıştır. İhracat, küresel talepteki daralmaya rağmen enerji ve savunma sanayii gibi sektörlerdeki büyüme sayesinde güçlü kalmıştır. Ancak ithalat maliyetlerindeki artış, dış ticaret açığını genişletmiş ve döviz rezervleri üzerinde baskı yaratmıştır. Döviz piyasasındaki bu kırılganlık, ekonomik istikrar için ciddi bir risk unsuru olmaya devam etmiştir.

İstihdam piyasası, 2024 yılında karmaşık bir tablo sergilemiştir. Özellikle genç işsizlik oranı yüksek seviyelerde kalmaya devam ederken, sanayi ve tarım sektörlerinde istihdam artışı sınırlı olmuştur. Buna karşın, turizm sektörü yıl boyunca güçlü bir performans sergileyerek istihdam artışına olumlu katkı sağlamıştır. Teknoloji ve yenilenebilir enerji sektörlerindeki yatırımlar, istihdam yaratma potansiyeli açısından umut verici gelişmeler arasında yer almıştır.

Kamu maliyesi, 2024 yılı boyunca bütçe açıkları ve borçlanma dinamikleri açısından zorlu bir süreç geçirmiştir. Hükümet, sosyal harcamaları sürdürürken gelir artırıcı tedbirlere ve vergi politikalarında düzenlemelere gitmiştir. Özellikle enerji sektöründeki sübvansiyonların azaltılması ve vergi reformlarının uygulanması, bütçe üzerindeki yükü hafifletmek için alınan önemli adımlar olmuştur. Ancak bu tedbirler, kısa vadede bazı kesimlerde memnuniyetsizlik yaratmıştır.

Türkiye ekonomisi, 2024 yılı itibarıyla hem riskler hem de fırsatlar barındırmaktadır. Orta vadede yapısal reformların etkin bir şekilde uygulanması, uluslararası yatırımcı güveninin yeniden kazanılması ve enerji bağımlılığını azaltmaya yönelik projeler, ekonomik büyüme ve istikrar için kritik öneme sahiptir. Küresel piyasalardaki gelişmelerin yakından takip edilmesi ve bu doğrultuda politikalar üretilmesi, uzun vadeli sürdürülebilirlik açısından büyük önem taşımaktadır.

(*) Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) - 2024 Ekonomik Göstergeler, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) - Para Politikası Raporları, Dünya Bankası - Türkiye Ekonomik Görünüm 2024, Uluslararası Para Fonu (IMF) - Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu

14.2 SEKTÖREL VERİLER

2024 yılında Türkiye’de gayrimenkul sektörü, hem iç hem de dış ekonomik faktörlerin etkisi altında şekillenmiştir. Yüksek enflasyon, artan maliyetler ve finansmana erişim sorunları sektörü doğrudan etkilerken, kentsel dönüşüm projeleri ve yabancı yatırımcıların ilgisi piyasada hareketlilik yaratmıştır. Sektör, 2024 yılının ilk üç çeyreğinde dalgalı bir performans göstermiştir.

Yılın ilk çeyreğinde konut satışları, seçim sonrası belirsizlikler ve ekonomik sıkılaşma politikalarının etkisiyle önceki yıllara kıyasla zayıf bir performans sergilemiştir. Özellikle yüksek faiz oranları, konut kredisi maliyetlerini artırarak yerel alıcılar için finansmana erişimi zorlaştırmıştır. Buna karşılık, kentsel dönüşüm projelerine verilen teşvikler ve kamu destekli projeler sektördeki talebi belirli ölçüde desteklemiştir. Yabancı yatırımcılar ise döviz kurundaki avantajlardan yararlanarak büyük şehirlerde ve turistik bölgelerde gayrimenkul alımlarını sürdürmüştür.

İkinci çeyrek, turizm sezonunun açılmasıyla birlikte ticari gayrimenkul piyasasında bir hareketlenmeye sahne olmuştur. Özellikle otel, ofis ve alışveriş merkezi yatırımları artış göstermiştir. Ancak konut sektöründe, artan inşaat maliyetleri ve ekonomik durgunluk etkisiyle satışlar sınırlı kalmıştır. Bu dönemde, enerji verimliliği ve yeşil bina projelerine olan ilgi artmış, geliştiriciler sürdürülebilirlik odaklı projelere yönelmiştir.

Üçüncü çeyrekte ise sektörde nispeten toparlanma işaretleri görülmüştür. Kamu bankalarının düşük faizli konut kredisi kampanyaları ve teşvikler, yerel talebi kısmen canlandırmıştır. Ancak yüksek fiyatlar, özellikle orta gelirli kesim için erişilebilirliği sınırlı tutmaya devam etmiştir. Ticari gayrimenkul piyasasında ise e-ticaretin büyümesiyle birlikte depo ve lojistik alanlarına olan talep artmıştır. Ayrıca, üçüncü çeyrek itibarıyla gayrimenkul yatırımlarında yabancıların payı daha da artmış, özellikle Körfez ülkelerinden gelen yatırımcılar İstanbul, Antalya ve Bodrum gibi bölgelere yönelmiştir.

2024 yılının ilk üç çeyreği boyunca gayrimenkul sektörü, ekonomik dalgalanmalara rağmen bazı alanlarda direnç göstermiştir. Ancak yüksek maliyetler ve finansman sorunları sektördeki büyümeyi sınırlamıştır. Yılın kalan çeyreğinde, hükümetin sektöre yönelik destek politikaları ve küresel piyasalardaki gelişmelerin sektördeki toparlanma sürecini hızlandırabileceği öngörülmektedir.

(*) Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) - 2024 Konut Satış İstatistikleri, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı - Kentsel Dönüşüm Raporları, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER) - 2024 Piyasa Raporu, Emlak Konut GYO - 2024 Dönemsel Analiz Raporları

14.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ



Ankara, Türkiye'nin başkenti ve en kalabalık ikinci ilidir. Nüfusu 2024 itibarıyla 5.855.069 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 228/km²'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 hızla 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 ticarettten, %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 Cevizlidere'dir. İlçenin en önemli akarsuyu olan İmrahor Deresi, Kavaklıdere, Küçükesat, Seyranbağları, Topraklı ve Cebeci semtlerinden sonra Altındağ ilçesine geçer, İncesu Çayı ile birleşerek Ankara Çayına karışır. İlçede yer alan tek göl Eymir Gölüdür. Kent merkezine 15 kilometre uzaklıktadır. Gölbaşı ilçesinde yer alan Mogan Gölünün kuzeydoğusunda yer alır. Uzunluğu 5 kilometre, eni 300 metre civarındadır. Derinliği 1012 metre civarında değişen gölün suyu tatlıdır. Çevresinde tesislerin yer aldığı gölde balık üretilmektedir. İlçenin ormanlık alanı, Elmadağ, Eymir Gölü ve Çal Dağı arasında yer alan meşelikler ve Oran şehrindeki ormanlık alandır.

İlçede bulunan Anıtkabir, Atatürk Müzesi, Pembe Köşk, Zafer Anıtı, Güvenlik Anıtı Güven Park ve TBMM gibi anıt ve binalar çok yakın tarihimizi anlatan eserler arasındadır. MTA Genel Müdürlüğü Tabiat Tarihi Müzesi, ODTÜ Arkeoloji Müzesi, Devlet Resim ve Heykel Müzesi, Anıt Park, Botanik Bahçesi, Abdi ipekçi Parkı, Kurtuluş Parkı, Milli Egemenlik Parkı, Oyuncak Müzesi, Hattı Anıtı, Atakule, ilçenin diğer turist çekim merkezleridir. Ahlatlıbel Spor ve Eğlence Merkezinin yanı sıra, Eymir Gölü de ilçenin güneyinde ODTÜ arazisi içindedir.

TÜİK ADNKS 2023 verilerine göre Çankaya ilçesi toplam nüfusu 937.546 kişidir.

15 GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

15.1 ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ



15.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU

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

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

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

15.3 ÇEVRESEL ÖZELLİKLER

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

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

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

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

16.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

16.3 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler
• Merkezi konumda olması • Altyapı olanaklarının tam olması • Ulaşım imkânlarının tam olması • Ticari hareketliliğin yüksek olduğu bölgede yer alması	• Parsel üzerinde yer alan yapının eski yapılı olması • Yapının Deprem yönetmeliği öncesindeki dönemde inşa edilmiş olması • Bölgenin otopark problemi olması

17 DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

17.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)

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

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

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

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

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

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

17.2 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.

17.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi: Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet 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 indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

17.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

17.4.1 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

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

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

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

kullanımlarına yönelik tahmini satış bedelleri üzerinden proje geliştirilerek değer tespitinde bulunulmuştur.

17.4.2.1 EMSAL ARAŞTIRMASI

Emsal 1:

DNC Gayrimenkul: 0531 218 76 96

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan binanın zemin katında konumlu, toplam 75 m² kullanım alanına sahip dükkan pazarlıklı olarak 3.750.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 2:

Tuncer Emlak: 0531 373 67 49

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan binanın zemin katında konumlu, toplam 95 m² kullanım alanına sahip dükkan pazarlıklı olarak 3.100.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 3:

Sahibinden: 0543 676 97 56

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan binanın zemin katında konumlu, toplam 30 m² kullanım alanına sahip dükkan pazarlıklı olarak 3.650.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 4:

Invest Pro: 0546 884 27 78

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan daha yeni binanın zemin katında konumlu, toplam 110 m² kullanım alanına sahip dükkan pazarlıklı olarak 5.000.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 5:

Sahibinden: 0545 979 32 04

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan binanın zemin katında konumlu, toplam 72 m² kullanım alanına sahip dükkan pazarlıklı olarak 5.100.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 6:

Emlaktek Gayrimenkul: 0538 491 22 01

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede zemin katta konumlu, tabela ve reklam kabiliyeti iyi seviyede, 250 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 135.000 TL/ay bedelle kiralıktır.

Emsal 7:

Coldwell Banker: 0533 488 71 80

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan tabela ve reklam kabiliyeti düşük seviyede, tek bölümden oluşan, brüt 130 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 30.000 TL/ay bedelle kiralıktır.

Emsal 8:

Sahibinden: 0532 678 60 28

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan tabela ve reklam kabiliyeti düşük seviyede, tek bölümden oluşan, brüt 20 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 7.000 TL/ay bedelle kiralıktır.

Emsal 9:

İz Değerleme: 0534 939 14 19

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan tabela ve reklam kabiliyeti düşük seviyede, tek bölümden oluşan, brüt 45 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 5.000 TL/ay bedelle kiralıktır.

Emsal 10:

Remax Vogue: 0533 191 58 70

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede bulunan tabela ve reklam kabiliyeti düşük seviyede, tek bölümden oluşan, brüt 50 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 16.000 TL/ay bedelle kiralıktır.

Emsal 11:

Coldwell Banker Neo:

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Cemal Gürsel Caddesi üzerinde tabela ve reklam kabiliyeti orta seviyede bulunan 5.katta konumlu 3+1 kullanımlı, brüt 100 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 4.500.000 TL bedelle satılıktır. (Ofis:45.000 TL/m²)

Emsal 12:

Sahibinden: 0532 406 93 84

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Cemal Gürsel Caddesi üzerinde tabela ve reklam kabiliyeti orta seviyede bulunan 5.katta konumlu 3+1 kullanımlı, brüt 90 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 4.000.000 TL bedelle satılıktır. (Ofis:44.444 TL/m²)

Emsal 13:

Cadde Emlak: 0505 745 44 44

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Cemal Gürsel Caddesi üzerinde tabela ve reklam kabiliyeti orta seviyede bulunan 2.katta konumlu 2+1 kullanımlı, brüt 75 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 3.250.000 TL bedelle satılıktır. (Ofis:43.333 TL/m²)

Emsal 14:

Kuzey Emlak: 0507 555 48 16

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Cemal Gürsel Caddesi üzerinde tabela ve reklam kabiliyeti düşük seviyede bulunan 1.katta konumlu 3+1 kullanımlı, brüt 90 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 3.650.000 TL bedelle satılıktır. (Ofis:40.555 TL/m²)

Emsal 15:

Poyraz Emlak: 0545 828 23 68

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Cemal Gürsel Caddesi üzerinde tabela ve reklam kabiliyeti orta seviyede bulunan 1.katta konumlu 3+1 kullanımlı, brüt 110 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 5.100.000 TL bedelle satılıktır. (Ofis:46.364 TL/m²)

Emsal 16:

Hakan Gayrimenkul: 0532 205 55 70

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Cemal Gürsel Caddesi üzerinde tabela ve reklam kabiliyeti orta seviyede bulunan 6. katta konumlu 3+1 kullanımlı, brüt 120 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 30.000 TL/ay bedelle kiralıktır.(Ofis:250,00 TL/m².ay)

Emsal 17:

Realty World Gayrimenkul: 0552 895 27 95

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Cemal Gürsel Caddesi üzerinde tabela ve reklam kabiliyeti orta seviyede bulunan 4. katta konumlu 3+1 kullanımlı, brüt 120 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 30.000 TL/ay bedelle kiralıktır.(Ofis:250,00 TL/m².ay)

Emsal 18:

Akgün Gayrimenkul: 0553 321 41 88

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Cemal Gürsel Caddesi üzerinde tabela ve reklam kabiliyeti orta seviyede bulunan 1. katta konumlu 3+1 kullanımlı, brüt 100 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 21.000 TL/ay bedelle kiralıktır.(Ofis:210,00 TL/m².ay)

Emsal 19:

Damla Gayrimenkul: 0554 119 35 84

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Cemal Gürsel Caddesi üzerinde tabela ve reklam kabiliyeti orta seviyede bulunan 5. katta konumlu 3+1 kullanımlı, brüt 135 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 40.000 TL/ay bedelle kiralıktır.(Ofis:296,30 TL/m².ay)

Emsal 20:

Gold Invest Gayrimenkul: 0501 151 06 23

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Cemal Gürsel Caddesi üzerinde tabela ve reklam kabiliyeti orta seviyede bulunan 6. katta konumlu 3+1 kullanımlı, brüt 80 m² alanlı ofis pazarlıklı olarak 20.500 TL/ay bedelle kiralıktır.(Ofis:256,25 TL/m².ay)

Emsal 21:

Sahibinden: 0532 400 76 88

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 250 m² arsa üzerine kurulu, zemin+2 normal kattan oluşan, toplam 650 m² kapalı kullanım alanlı bina 22.000.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır. Emsal arsa+bina olarak ele alınmış, yapıya maliyet üzerinden amortisman uygulanarak çıkarım tekniği ile arsa değeri hesaplanmış ve bulunduğu konuma göre şerefiye uygulanmıştır. Pazarlık %5 tahmin edilmiştir. Buna göre pazarlıklı değeri; 22.000.000x0.95(%5 pazarlık)=20.900.000 TL; Yapı Değeri 650 m²x12.250 TL/m²(3A yapı sınıfı)x0.50(%50 amortisman)=3.981.250 TL. Dolayısıyla arsa Değeri=20.900.000 TL-3.981.250 TL=16.918.750 TL. Arsa Birim m² Değeri=16.918.750 TL/250m²=67.675 TL/m². Taşınmaza göre konum şerefiyesi yaklaşık %50 daha düşük olduğundan konu taşınmaz arsa birim m² 67.675 TL/m²x1.50(%50 konum şerefiyesi)=101.512,50 TL olarak hesaplanmıştır.

Emsal 22:

Glowell Gayrimenkul: 0501 242 22 33

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 450 m² arsa üzerine kurulu, zemin+2 normal kattan oluşan, toplam 1.019 m² kapalı kullanım alanlı bina 52.000.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır. Emsal arsa+bina olarak ele alınmış, yapıya maliyet üzerinden amortisman uygulanarak çıkarım tekniği ile arsa değeri hesaplanmış ve bulunduğu konuma göre şerefiye uygulanmıştır. Pazarlık %5 tahmin edilmiştir. Buna göre pazarlıklı değeri; 52.000.000x0.95(%5 pazarlık)=49.400.000 TL; Yapı Değeri 1.019 m²x12.250 TL/m²(3A yapı sınıfı)x0.60(%40 amortisman)=7.489.650 TL. Dolayısıyla arsa Değeri=49.400.000 TL-7.489.650 TL=41.910.350 TL. Arsa Birim m² Değeri=41.910.350 TL/450m²=93.134 TL/m². Taşınmaza göre konum şerefiyesi yaklaşık %10 daha düşük olduğundan konu taşınmaz arsa birim m² 93.134 TL/m²x1.10(%10 konum şerefiyesi)=102.447,52 TL olarak hesaplanmıştır.

Emsal 23:

Dialog 100 Pey Gayrimenkul: 0541 601 21 85

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 150 m² arsa üzerine kurulu, zemin+1 normal kattan oluşan, toplam 200 m² kapalı kullanım alanlı bina 14.750.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır. Emsal arsa+bina olarak ele alınmış, yapıya maliyet üzerinden amortisman uygulanarak çıkarım tekniği ile arsa değeri hesaplanmış ve bulunduğu konuma göre şerefiye uygulanmıştır. Pazarlık %5 tahmin edilmiştir. Buna göre pazarlıklı değeri; 14.750.000x0.95(%5 pazarlık)=14.012.500 TL; Yapı Değeri 200 m²x12.250 TL/m²(3A yapı sınıfı)x0.70(%30 amortisman)=1.715.000 TL. Dolayısıyla arsa Değeri=14.012.500 TL-1.715.000 TL=12.297.500 TL. Arsa Birim m² Değeri=12.297.500 TL/150m²=81.983 TL/m². Taşınmaza göre konum şerefiyesi yaklaşık %15 daha düşük olduğundan konu taşınmaz arsa birim m² 81.983 TL/m²x1.10(%10 konum şerefiyesi)=94.280,83 TL olarak hesaplanmıştır.

Emsal 21-22-23'lerden ortalama arsa birim m² değeri (101.512,50 TL+102.447,52 TL+94.280,83 TL)/3=99.413,62 TL=~99.500 TL olarak bulunmuştur. Yapılan proje geliştirmede ise arsa birim m² değeri 101.280 TL/m² olarak hesaplanmıştır. Her iki değer birbirine yakın olduğu görülmüştür.



18 DEĞERLEME KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

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

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

19 EKSPERİN KANAATI

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

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

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

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Satılık Dükkan)									
Sıra	Dükkan Alanı	Satış Birim Değeri	Satış Değeri	Konum Şerefiyesi	Reklam Kab. ve Ticari Ak. Şerefiyesi	Kullanım Alanı Şerefiyesi	Yapı Ömrü Şerefiyesi	Pazarlık Payı	Düzeltilmiş Satış Birim Değeri
Emsal 1	75	50.000,00 ₺	3.750.000,00 ₺	-30%	-30%	0%	-20%	10%	91.260,00 ₺
Emsal 2	95	32.631,58 ₺	3.100.000,00 ₺	-40%	-40%	0%	-40%	10%	80.586,95 ₺
Emsal 3	30	121.666,67 ₺	3.650.000,00 ₺	0%	0%	10%	0%	10%	98.550,00 ₺
Emsal 4	110	45.454,55 ₺	5.000.000,00 ₺	-30%	-30%	0%	-35%	10%	93.334,09 ₺
Emsal 5	72	70.833,33 ₺	5.100.000,00 ₺	-30%	-20%	0%	0%	10%	99.450,00 ₺
DÜZELTİLMİŞ ORT. M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ									92.636,21 ₺

Değerlemeye konu taşınmazların yakın çevresinde yapılan incelemeler ve araştırmalarda elde edilen satılık dükkan emsalleri bulundukları konum, yaş, reklam ve ticari aktivite kabiliyetleri ve kullanım alanları dikkate alınarak değerlendirilmiş değerlemeye konu taşınmazın özellikleri göz önünde bulundurularak indirgeme yapılmıştır. Yapılan indirgeme çalışması sonucunda değerlemeye konu taşınmazın zemin kat m² satış birim değerinin yaklaşık 92.636 TL/m² ve kira değerinin ~340.-TL/m² olabileceği hesaplanmıştır.

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Kiralık Dükkan)									
Sıra	Dükkan Alanı	Birim Kira Değeri	Toplam Kira Değeri	Pazarlık Payı	Pazarlıklı Birim Değer	Bakım Durumu Şerefiyesi	Yapı Ömrü Şerefiyesi	Konum Şerefiyesi	Düzeltilmiş Kira Birim Değeri
Emsal 6	250	540,00 ₺	135.000,00 ₺	5%	₺513,00	0%	30%	0%	359,10 ₺
Emsal 7	130	230,77 ₺	30.000,00 ₺	5%	₺219,23	-30%	0%	-30%	370,50 ₺
Emsal 8	20	350,00 ₺	7.000,00 ₺	5%	₺332,50	0%	20%	-30%	345,80 ₺
Emsal 9	45	111,11 ₺	5.000,00 ₺	5%	₺105,56	-40%	-40%	-40%	289,64 ₺
Emsal 10	50	320,00 ₺	16.000,00 ₺	5%	₺304,00	0%	0%	-10%	334,40 ₺
DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM KİRA DEĞERİ									339,89 ₺

Yakın çevresinde yapılan incelemeler ve araştırmalarda elde edilen satılık ofis emsalleri bulundukları konum, yaş, bakım durumu dikkate alınarak değerlendirilmiş değerlemeye konu taşınmazın özellikleri göz önünde bulundurularak indirgeme yapılmıştır. Yapılan indirgeme çalışması sonucunda değerlemeye konu taşınmazın m² satış birim değerinin 42.180 TL/m² ve kira değerinin ~148.-TL/m² olabileceği hesaplanmıştır.

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Satılık Ofis)								
Sıra	Ofis Alanı	Satış Birim Değeri	Satış Değeri	Bakım Durumu Şerefiyesi	Yapı Ömrü Şerefiyesi	Konum Şerefiyesi	Pazarlık Payı	Düzeltilmiş Satış Birim Değeri
Emsal 10	100	45.000,00 ₺	4.500.000,00 ₺	0%	0%	0%	10%	40.500,00 ₺
Emsal 11	90	44.444,44 ₺	4.000.000,00 ₺	0%	0%	0%	10%	40.000,00 ₺
Emsal 12	75	43.333,33 ₺	3.250.000,00 ₺	0%	0%	0%	10%	39.000,00 ₺
Emsal 13	90	40.555,56 ₺	3.650.000,00 ₺	0%	0%	-10%	10%	40.150,00 ₺
Emsal 14	90	56.944,44 ₺	5.125.000,00 ₺	0%	0%	0%	10%	51.250,00 ₺
DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ								42.180,00 ₺

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Kiralık Ofis)									
Sıra	Ofis Alanı	Birim Kira Değeri	Toplam Kira Değeri	Konum Şerefiyesi	Reklam Kab. ve Ticari Ak. Şerefiyesi	Kullanım Alanı Şerefiyesi	Yapı Ömrü Şerefiyesi	Pazarlık Payı	Düzeltilmiş Kira Birim Değeri
Emsal 16	120	250,00 ₺	30.000,00 ₺	0%	0%	10%	25%	10%	151,88 ₺
Emsal 17	120	250,00 ₺	30.000,00 ₺	0%	0%	10%	25%	10%	151,88 ₺
Emsal 18	100	210,00 ₺	21.000,00 ₺	0%	0%	10%	25%	10%	127,58 ₺
Emsal 19	135	296,30 ₺	40.000,00 ₺	0%	0%	15%	25%	10%	170,00 ₺
Emsal 20	80	256,25 ₺	20.500,00 ₺	0%	0%	20%	25%	10%	138,38 ₺
DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM KİRA DEĞERİ									147,94 ₺

PROJE GELİŞTİRME YÖNTEMİ				
		Brüt Alan (m²)		
Brüt Arsa Alanı (m2)		408,00 m²		
Net Arsa Alanı (m2)		408,00 m²		
İmar planına göre Arsanın Lejanti		Ticaret		
İnşaat Emsali (KAKS)		-		
İnşa Edilebilecek Emsal Alan		1.855,00 m²		
İnşa Edilebilecek Emsal Harici Bodrum Kat Alanı		234,00 m²		
Ortak alan (KAKS x %)		200,00 m²		11%
Ortak alanlar dahil toplam kapalı alan		2.289,00 m²		
Satılma Bağımsız Bölümlerin toplam alanı		0,00 m²		
Proje Başlangıç Yılı (ay.gün.yıl) (satış yada maliyet)		29.10.2024		
Proje /Pazarlama Süresi (Yıl)		1 Yıl		
	Brüt Alan (m²)	Birim Maliyet (TL/m²)	Maliyet	
Toplam Satılabilir alan maliyeti	1.855,00 m²	12.250 TL	22.723.750 TL	
Ortak alan maliyeti	434,00 m²	7.500 TL	3.255.000 TL	
Blok bazında açık alan maliyeti	0,00 m²		0 TL	
Çevre Düzeni Maliyeti	0,00 m²	0 TL	0 TL	
	Yıllık ort. inşaat artış oranı	34.162.056 TL		
	35%			
Proje satış geliri***Emsallerden bugünkü satış birim değeri olarak tespit ve takdir edilir***				
	Brüt Alan (m²)	12 Aylık Değer Artışı	Birim Fiyat (TL/m²)	Bu gün Tamamı satılırsa Ciro
Dükkan Zemin	210,00 m²	30%	92.636 TL/m²	19.453.560 TL
Dükkan 1.kat	235,00 m²		46.318 TL/m²	10.884.730 TL
Ofis	1.410,00 m²		42.180 TL/m²	59.473.800 TL
PROJENİN TAMAMININ SATIŞI SONUCU ELDE EDİLEN TOPLAM PROJE GELİRİ			119.147.092 TL	
Yatırımcı Karına Göre Arsa Değeri				
Yapı Maliyeti bu gün		25.978.750 TL		
Yatırımcı Kar, Şerefiye Oranı		35%		
Yatırımcı Karı (BU GÜN)		36.240.803 TL		
Yıllık indirgeme oranı		20,00%		
Aylık indirgeme oranı		1,667%		
İnşaatın Kaç Ay içinde tamamlanabileceği		12,0 Ay		
İnşaatın 12 Ay içinde tamamlanabileceği kabul edildiğinde Yatırımcıya kalan Net bugünkü değer		41.325.598 TL		
Arsa m² birim fiyatının Net Bugünkü Değeri		101.288 TL		
Yuvarlatılmış BU GÜN arsa değeri		41.325.598 TL		

YILLAR		29.10.2024	29.10.2025	29.10.2026
MALİYET	MALİYET YÜZDESİ	10,00%	90,00%	0,00%
	GELECEK YIL MALİYET BEDELİ	2.597.875,00 TL	31.564.181,25 TL	0,00 TL
	GELECEK YIL YÜKLENİCİ YAPI KARI	0,00 TL	0,00 TL	0,00 TL
	BU GÜN YÜKLENİCİ KARSIZ MALİYET	2.597.875,00 TL	23.380.875,00 TL	0,00 TL
	BU GÜNKÜ TOPLAM MALİYET BEDELİ	2.597.875,00 TL	26.303.484,38 TL	0,00 TL
	TOPLAM GELECEK YIL MALİYET BEDELİ	34.162.056,25 TL		
	TOPLAM BU GÜNKÜ MALİYET BEDELİ	28.901.359,38 TL		
GELİR	GELİR YÜZDESİ	25,00%	75,00%	0,00%
	GELECEK YIL PROJE GELİRİ	29.188.929,25 TL	87.566.787,75 TL	0,00 TL
	BU GÜNKÜ PROJE GELİRİ	29.188.929,25 TL	72.972.323,13 TL	0,00 TL
	TOPLAM GELECEK YIL PROJE GELİRİ	119.147.092,18 TL		
	TOPLAM BU GÜNKÜ PROJE GELİRİ	103.545.150,05 TL		

Proje Geliştirme Tablosu Varsayımları

- Parsel üzerinde toplam 2.289 m² inşaat yapılabileceği ve bu alanın toplam 1855 m²'sinin satılabilir alan olacağı kanaatine varılmıştır. Toplam satılabilir alan içinde zemin ve 1.katta toplamda 445 m² alanlı dükkan, üst katlarda toplamda 1.410 m² alanlı ofis kullanımı olacağı varsayılmıştır.
- Zemin kat satış birim değeri emsal taşınmazların değerlendirilmesi sonucunda yeni inşa edilecek bir binada yer alacak yapıda yer alması da göz önünde bulundurularak 92.636 TL/m², 1.kat değeri zemin kat birim değerinin %50'si, normal katların birim satış değerinin 42.180TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır.
- İnşaatin 12 ay sonunda tamamlanacağı 2025 yılı içinde yasal prosedürlerin tamamlanacağı, temel çalışmalarının biteceği (%10), 2026 yılı içinde %90'lık kısmının tamamlanacağı kabul edilmiştir. İnşaat maliyeti birim değerinde 2024 yılında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının yayınlamış olduğu maliyet listesinde belirtilen birim fiyatlar göz önünde bulundurulmuş ve bölgede faaliyet gösteren yüklenicilerden de güncel maliyet bilgileri alınarak tespit edilmiştir. Satılabilir alanlar için 12.250 TL/m², ortak alanlar için 7.500 TL/m² (3/A yapı sınıfı) olarak kullanılmıştır.
- 2025 yılı içinde %25'lik kısmının, 2026 yılı içinde projenin %75'lik kısmının satılacağı kabul edilmiştir.
- Risksiz getiri oranı olarak 10 yıl vadeli TL Devlet tahvillerinin getiri oranlarının son 1 yıldaki ortalaması olan yaklaşık % 30 oranı risksiz getiri oranı olarak dikkate alınmıştır.
- Söz konusu parsellerin net parsel olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %2,00 olarak kabul edilmiştir.

Yukarıda yapılan proje geliştirme tablosu sonucunda arsa birim m² fiyatları belirlenmiş ve söz konusu taşınmazın arsa birim m² değerinin 101.280,00 TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır. Parsel üzerindeki yapının inşaat maliyeti birim değerinde 2024 yılında bakanlık tarafından yayınlamış olan maliyet listesinde belirtilen birim fiyatlar göz önünde bulundurulmuştur. Taşınmazın mevcut yapı maliyeti piyasada faaliyet gösteren yüklenicilerden alınan görüş doğrultusunda 17.400.-TL/m² olarak kabul edilmiştir. Mevcut yapının yaşı ve kullanım durumu gözetilerek %10 yıpranma düşülerek yapı maliyetine ulaşılmıştır.

2630 ADA 6 PARSEL					
MALİYET YÖNTEMİ NİHAİ DURUM DEĞERİ					
	ALAN(m2)	YAPI GRUBU	m2 BİRİM FİYATI (TL)	YIPRANMA PAYI	DEĞER(TL)
ARSA	408	-	101280		₺ 41.322.240,00
BİNA	2365	4B	20500	10%	₺ 43.634.250,00
TOPLAM					₺ 84.956.490,00
YAKLAŞIK TOPLAM					₺ 85.000.000,00

Sonuç olarak taşınmazın arsa+bina toplam değerinin 85.000.000 TL olabileceği kanaatine varılmıştır.

KAT BAZINDA DEĞERLER						
Kat	Kat Alanı	Kira Birim Değer(TL/m2)	Aylık Kira	Yıllık Kira	Kap.Oranı	Pazar Değeri
Bodrum Kat	133	₺68,00	₺9.000	₺108.000	4,5%	2.400.000,00 ₺
Zemin Kat	176	₺340,00	₺59.800	₺717.600	4,5%	15.946.666,67 ₺
1.Kat	163	₺170,00	₺27.700	₺332.400	4,5%	7.386.666,67 ₺
2.Kat	259	₺148,00	₺38.300	₺459.600	4,5%	10.213.333,33 ₺
3.Kat	259	₺148,00	₺38.300	₺459.600	4,5%	10.213.333,33 ₺
4.Kat	259	₺148,00	₺38.300	₺459.600	4,5%	10.213.333,33 ₺
5.Kat	259	₺148,00	₺38.300	₺459.600	4,5%	10.213.333,33 ₺
6.Kat	259	₺148,00	₺38.300	₺459.600	4,5%	10.213.333,33 ₺
7.Kat	259	₺148,00	₺38.300	₺459.600	4,5%	10.213.333,33 ₺
TOPLAM	2026	TOPLAM KİRA DEĞERİ	₺326.300	₺3.915.600		87.013.333,33 ₺

Kat bazında değerler müşteri talebi doğrultusunda, normal katların ofis olarak kullanılabileceği var sayımı ile bilgi amaçlı olarak verilmiş olup değerlendirme aşamasında dikkate alınmamıştır. Bölgede kapitalizasyon oranının bölgede %4,5 civarında olduğu görülmüştür.

Öğrenci Yurtları Kiralık Oda Fiyatları:

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

ÖĞRENCİ YURT LARI ODA KİRA DEĞERLERİ											
SIRA NO	İLÇESİ	MAHALLESİ	CADDE/SOKAK	ADI	TELEFON	ODA TİPİ (Kişi Sayısı)	YATAK TÜRÜ	ODA ALANI(m2)	KİŞİ BAŞI AYLIK KİRA DEĞERİ(TL)	TOPLAM ODA FİYATI(TL)	ODA BİRİM m2 KİRA DEĞERİ(TL)
1	Çankaya	Fakülteler	Özsoy Sok.No:7	Gardenya Kız Öğr.Yurdu	0312 320 44 22	2	başa	25	₺ 18.000	₺ 36.000	₺ 1.440
2	Çankaya	Fakülteler	Cemal Gürsel Cad.No:45	Nar Kız Öğr.Yurdu	0312 320 55 43	4	başa	45	₺ 15.000	₺ 60.000	₺ 1.333
3	Çankaya	Fakülteler	Keskin Sok.No:7	Azade Kız Öğr.Yurdu	0312 319 72 92	1	başa	15	₺ 16.000	₺ 16.000	₺ 1.067
4	Çankaya	Ertuğrul Gazi	Şht İsmail Kılıç Sok.No:4	Cabeci Loft Kız Öğr. Yurdu	0532 553 20 70	5	başa	50	₺ 15.000	₺ 45.000	₺ 1.500
5	Çankaya	Çamötepe	Selvit Güler Sok.No:8	Akif Emre Erkek Öğr. Yurdu	0512 432 00 94	5	ranza+başa	45	₺ 14.000	₺ 70.000	₺ 1.556
6	Çankaya	Tınaztepe	Libya Cad.No:38	Piyano Kız Öğr. Yurdu	0549 430 29 30	3	başa	25	₺ 12.500	₺ 37.500	₺ 1.500
7	Çankaya	Meşrutiyet	Karamfil Sok.No:65-69	Ülku Kız Öğr. Yurdu	0532 165 59 10	4	başa	35	₺ 12.500	₺ 50.000	₺ 1.429
8	Çankaya	Kültür	Çaldıran Sok.No:16	Arina Kız Öğr.Yurdu	0312 431 15 25	2	başa	25	₺ 17.500	₺ 35.000	₺ 1.400
9	Çankaya	Kocatepe	Bardacı Sok.No:20	Yurt Akademi Erkek Öğr. Yurdu	0312 419 01 23	2	başa	30	₺ 18.000	₺ 36.000	₺ 1.200
10	Çankaya	Kültür	Kıpırmakı Cad.No:57	Academia Erkek Öğr. Yurdu	0533 472 64 46	2	başa	30	₺ 18.000	₺ 36.000	₺ 1.200
11	Çankaya	Kültür	Yüksel Cad.No:46	İdesi Kız Öğr. Yurdu	0312 430 00 50	2	başa	40	₺ 20.000	₺ 40.000	₺ 1.000
12	Çankaya	Kültür	Mithatpaşa Cad.No:63	Merkez Erkek Öğr. Yurdu	0312 431 42 43	3	başa	30	₺ 15.000	₺ 45.000	₺ 1.500
13	Çankaya	Kültür	Libya Cad.No:38	Piyano Kız Öğr. Yurdu	0312 434 57 57	3	başa	25	₺ 12.000	₺ 36.000	₺ 1.440
ORTALAMA ODA BİRİM M2 DEĞERİ(TL/m2)										₺ 1.351	

YURT	2025
Oda Sayısı	27,00
Yatak Sayısı	37,00
Yatak Fiyatı	1.351,00
Açık Olduğu Gün	365,00
Oda Fiyatı Artış Oranı	20,0%
Dükkan Kira Artışı	25,0%
Diğer Gelir Oranı (%)	0,0%
Enflasyon Oranı	65,0%
Yenileme Maliyeti Oranı	1,0%

DÜKKAN VE YURT PROJESİ NAKİT AKIŞLARI												
Yıllar	15.11.2024	15.11.2025	15.11.2026	15.11.2027	15.11.2028	15.11.2029	15.11.2030	15.11.2031	15.11.2032	15.11.2033	15.11.2034	15.11.2035
Yatak Sayısı	0,00	0,00	37,00	37,00	37,00	37,00	37,00	37,00	37,00	37,00	37,00	37,00
Kiralamaya Oranı	0%	0%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
Yatak Fiyatı	1.351,00	1621,20	1945,44	2334,53	2801,43	3361,72	4034,06	4840,88	5809,05	6970,86	8365,04	10038,04
Toplam Yatak Geliri	0	0	23.645.850	28.375.021	34.050.025	40.860.030	49.032.036	58.838.443	70.606.131	84.727.357	101.672.829	122.007.395
Diğer Gelirler (Restoran, Havuz vb.)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dükkan Kira Gelirleri	406.908	508.635	635.794	794.742	993.428	1.241.785	1.552.281	1.940.289	2.425.361	3.031.701	3.789.626	4.737.033
TOPLAM POTANSİYEL GELİRLER	406.908	508.635	24.281.644	29.169.763	35.043.452	42.101.814	50.584.266	60.778.731	73.031.492	87.759.058	105.462.455	126.744.427
İşletme Karı (%)	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
İşletme Karı	-	-	9.712.658	11.667.905	14.017.381	16.840.726	20.233.707	24.311.492	29.212.597	35.105.625	42.184.982	50.697.771
İşletme Gideri	406.908	508.635	14.568.987	17.501.858	21.026.071	25.261.089	30.350.560	36.467.239	43.818.895	52.655.435	63.277.473	76.046.656
Yenileme Fonu (TL)	4.069	5.086	242.816	291.698	350.435	421.018	505.843	607.787	730.315	877.591	1.054.625	1.267.444
TOPLAM İŞLETME GİDERİ	410.977	513.721	14.811.803	17.793.555	21.376.506	25.682.107	30.856.402	37.075.026	44.549.210	53.533.026	64.332.098	77.314.101
NET İŞLETME GELİRLERİ	-	4.069	9.469.841	11.376.207	13.666.946	16.419.708	19.727.864	23.703.705	28.482.282	34.226.033	41.130.357	49.430.327
Dönem Sonu Değeri (USD)	8,0%											617.879.083
NET NAKİT AKIŞLARI	-4.069	5.086	9.469.841	11.376.207	13.666.946	16.419.708	19.727.864	23.703.705	28.482.282	34.226.033	41.130.357	49.430.327
	-4.069	5.086	9.469.841	11.376.207	13.666.946	16.419.708	19.727.864	23.703.705	28.482.282	34.226.033	41.130.357	49.430.327

Değerleme Tablosu	
İndirgeme Oranı	25,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	104.008.391
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	104.010.000

21.03.2022 tarih, 20/22 Sayılı tadilat ruhsatına esas onaylı mimari projesine göre bodrum, zemin, 1.katlarda değişiklik olmadığı üst katların öğrenci yurdu olarak planlandığı tespit edilmiştir. Tadilat projesine göre dükkan kullanımı bodrum katta 133 m², zemin katta 176 m², 1.katta ise 163 m² olmak üzere 472 m² alanlıdır. Yapılan emsal araştırması sonucunda zemin kat ortalama kira birim değerinin yaklaşık ~340 TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır. Bölgede yapılan görüşmelerde bodrum katların 1/5 1.katların 1/2 oranında zemine indirgenebileceği bilgisi edinilmiştir. Buna göre dükkanın aylık kira geliri ~96.500 TL/ay, yıllık kira geliri 1.158.000 TL/yıl olarak hesaplanmıştır. Bu gelir bilgisi yurt projesi için hazırlanan nakit akış tablosuna dahil edilerek sonuca ulaşılmıştır.

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

Dolayısıyla maliyet yönteminde tadilat maliyetleri göz önünde bulundurulmamıştır.

21 DEĞERLEME VE SONUÇ

21.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

İş bu rapor Ankara ili, Çankaya ilçesi, Fakülteler Mahallesi, 2630 ada 6 parselde yer alan “9 KATLI BETONARME BANKA BİNASI ve ARSASI” niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespiti amacıyla;

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

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

21.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

Sonuç olarak konu taşınmazın 25.12.2024 tarihi itibarıyla;

Rakamla; 85.000.000,00-TL ve Yazıyla; (Seksenbeşmilyon.-Türk lirası)

KDV dahil satış değeri: 102.000.000-TL

Usd kurundan satış değeri; 2.408.614 - 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.

24.12.2024 tarihi itibarıyla TCMB efektif Satış Kuru 1 USD: 35,29 TL

Ali İhsan SERT (SPK Lisans No: 406408)	Yunus MERMER (SPK Lisans No: 905894)	Serdar Kadir ASLAN (SPK Lisans No: 402750)
---	---	---