



**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

Gayrimenkul Değerleme Raporu



2021-1771

Aralık , 2021

**NET KURUMSAL**  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.  
Tel:0312 457 00 61 / Fax:0312 467 00 34  
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:256696  
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00.-TL  
Mersis No: 0631054938900019



<b>Talep Sahibi</b>	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Düzenleyen</b>	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	29.12.2021
<b>Rapor Numarası</b>	Özel 2021-1771
<b>Raporun Konusu</b>	Gayrimenkul Güncel Piyasa Değeri ve Kira Değer Tespiti
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	Tapuda; Ankara İli, Çankaya İlçesi Kızılırmak Mahallesi, ( Tapuda Karakusunlar Mahallesi ) 27457 Ada 4 nolu Parselde bulunan 39 Katlı Betonarme A blok Ofis ve işyeri,31 Katlı Betonarme B Blok Mesken, 10 Katlı Betonarme C Blok Ofis ve İş Yeri ve Arsası vasıflı taşınmazın C Bloğunda konumlu 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların güncel piyasa değeri ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Seksen Bir (81) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, 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.

**NET KURUMSAL  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.  
Tel:0312 467 00 61 / Fax:0312 467 00 34  
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:256695  
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00.-TL  
Mersis No: 0631054938900019



## İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	4
1. RAPOR BİLGİLERİ .....	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası .....	5
1.2 Değerlemenin Amacı .....	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) .....	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası .....	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı .....	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER.....	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi .....	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi .....	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	6
2.4 İşin Kapsamı .....	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler.....	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kaydı .....	7
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi.....	9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler.....	9
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb Durumlara Dair Açıklamalar .....	9
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) İlişkin Bilgiler .....	9
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 9	
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	10
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama .....	10
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....	



4.1	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler .....	10
4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....	12
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	18
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	18
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler .....	19
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	19
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	19
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	19
5.1	Pazar Yaklaşımı .....	21
5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	25
5.3	Gelir Yaklaşımı .....	26
5.4	Diğer Tespit ve Analizler .....	28
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	28
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	28
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	28
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	29
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	29
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	29
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi .....	29
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	29
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	29
7.	SONUÇ .....	30
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	30
7.2	Nihai Değer Takdiri .....	31
8.	UYGUNLUK BEYANI .....	32
9.	RAPOR EKLERİ.....	32





## 1. RAPOR BİLGİLERİ

### 1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 06.10.2021 itibariyle başlanmış 27.12.2021 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor 29.12.2021 tarihinde Özel 2021-1771 rapor numarasıyla tamamlanmıştır.

### 1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kızılırmak Mahallesi ( Tapuda Karakusunlar ) 24457 Ada 4 Parsel üzerinde bulunan 39 Katlı Betonarme A blok Ofis ve işyeri,31 Katlı Betonarme B Blok Mesken, 10 Katlı Betonarme C Blok Ofis ve İş Yeri ve Arsası vasıflı taşınmaz içerisinde C Blokta yer alan 14 adet taşınmazın güncel piyasa ve kira değerlerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

### 1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, 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 "Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder." kapsamında hazırlanmıştır.

### 1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 05.10.2021 tarihinde imzalanmıştır.

### 1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak BARIŞ tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

### 1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde herhangi bir rapor düzenlenmemiştir.

## 2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

### 2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mah. Sınır Sok. No:17 Yenimahalle – Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 1.200.000,-TL  
Ticaret Sicil : 256696  
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx  
E-Posta / Web : [info@netgd.com.tr](mailto:info@netgd.com.tr) [www.netgd.com.tr](http://www.netgd.com.tr)  
Adres : Emniyet Mah. Sınır Sok. No:17/1 Yenimahalle - Ankara

### 2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  
Şirket Adresi : Osmanağa Mah. Rihtım Cad. Ziraat Bankası Blok No: 4 Kat: 4-6 PK: 34714 Kadıköy/İstanbul  
Şirket Amacı : Gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.  
Ödenmiş Sermayesi : 4.693.620.000 -TL  
Kayıtlı Sermaye Tavanı : 7.000.000.000 -TL  
Halka Açıklık : %18,94  
Telefon : 0 216 369 77 72-73  
E-Posta : [info@ziraatgyo.com.tr](mailto:info@ziraatgyo.com.tr)

### 2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kızılırmak Mahallesi ( Tapuda Karakusunlar Mahallesi ), 27457 ada 4 nolu parselde bulunan 39 Katlı Betonarme A blok Ofis ve işyeri,31 Katlı Betonarme B Blok Mesken, 10 Katlı Betonarme C Blok Ofis ve İş Yeri ve Arsası vasıflı taşınmaz içerisinde yer alan C Blokta konumlu 14 adet bağımsız bölümün güncel piyasa değeri ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır.

### 2.4 İşin Kapsamı

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

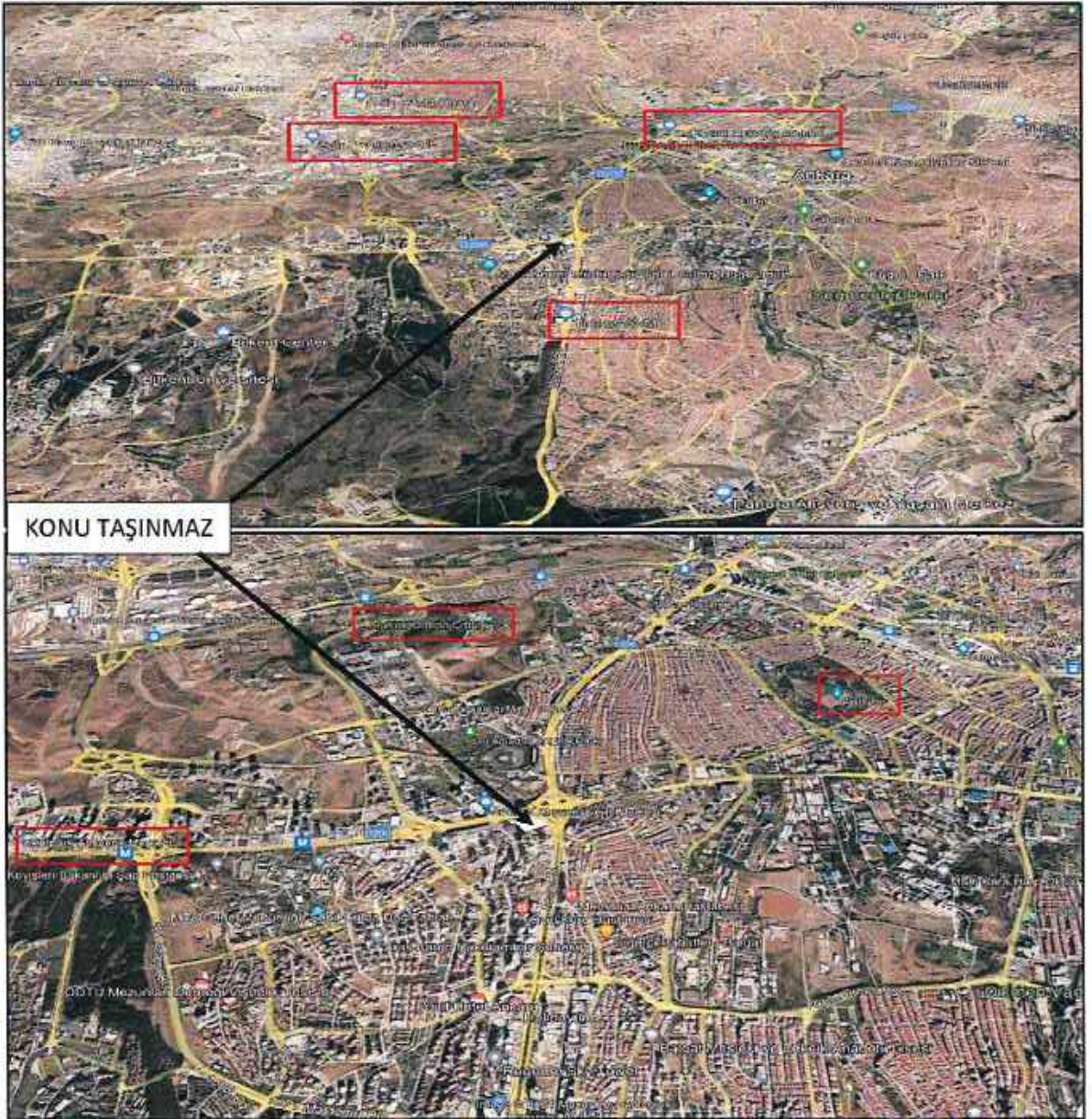


### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

#### 3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz, Ankara İli, Çankaya İlçesi Kızılırmak Mahallesi ( Tapuda Karakusunlar Mahallesi), 27457 Ada 4 nolu parsel üzerinde yer alan 39 Katlı Betonarme A blok Ofis ve işyeri,31 Katlı Betonarme B Blok Mesken, 10 Katlı Betonarme C Blok Ofis ve İş Yeri ve Arsası vasıflı taşınmazdır.

Taşınmaz, şehrin ana arterlerinden olan Dumlupınar Bulvarı ile Mevlana Bulvarı kesişiminde 19590,00 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa üzerine kurulmuştur. Yakın çevresi genellikle ticari maksatlı gelişmiştir. Bölge yüksek katlı yapılaşmıştır. Söz konusu yapılarda genellikle ofis, büro, iş merkezi, vb. şekilde kullanılmaktadır. Yakın çevresinde BAYINDIR Söğütözü Hastanesi, Tedaş 6. Bölge Müdürlüğü, Farilya İş Merkezi, JW Marriot Otel, gibi çeşitli kamu kuruluşları, özel kuruluşlar bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu alan Ankara İli'nin şehir merkezi durumundadır. Bu sayede taşınmaza ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile rahatlıkla sağlanabilmektedir. Taşınmazların bulunduğu parsel şehrin ana arteri olan Dumlupınar Bulvarı ve Mevlana Bulvarı kesişiminde konumlu olup yaya trafiği azdır.



#### Koordinatlar

**Enlem: 39.9111390 Boylam: 32.8124290**

NET KURUMSAL  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANK  
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34  
Maltepe V.D. 631 054 93 99 Tic.Sic.No:256696  
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00.-TL  
Mersis No: 0631054938900010



### Gayrimenkulün Tapu Kaydı

İL – İLÇE	: ANKARA/ÇANKAYA
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: KARAKUSUNLAR
CİLT - SAYFA NO	: TABLO- 1
ADA - PARSEL	: 27457/4
YÜZÖLÇÜM	: 19590,00 m <sup>2</sup>
TAŞINMAZ ID	: TABLO -1
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK	: TABLO -1
BLOK/KAT/ B.B. NO	: TABLO -1
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 39 Katlı Betonarme A blok Ofis ve işyeri,31 Katlı Betonarme B Blok Mesken, 10 Katlı Betonarme C Blok Ofis ve İş Yeri ve Arsası
MALİK - HİSSE	: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1) ( Müştereken)
EDİNİM SEBEBİ – TARİH- YEVMIYE	: Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması, 09.07.2020-51046 (Müştereken)

### TAPU TABLOSU - TABLO - 1

BLOK	KAT	B.B. NO	TAŞINMAZ ID	CİLT NO	SAYFA NO	ARSA PAY / PAYDA	B.B. NİTELİK	UAVT
C	1-2-3-4 BODRUM	1	82420157	249	30888	73430/195900	DÜKKAN	1348907195
C	2-1-ZEMİN	2	82420158	249	30889	7870/195900	SİNEMA	3434219626
C	ZEMİN	3	82420160	249	30890	720/195900	RESTORAN	2470948163
C	1-ZEMİN	4	82420159	249	30891	1860/195900	RESTORAN İKİ KATLI	1933068585
C	ZEMİN	5	82420161	249	30892	260/195900	RESTORAN	1970865307
C	ZEMİN	6	82420162	249	30893	650/195900	RESTORAN	1146194285
C	ZEMİN	7	82420163	249	30894	480/195900	RESTORAN	3338521267
C	ZEMİN	8	82420164	249	30895	1120/195900	RESTORAN	1689777769
C	ZEMİN	9	82420165	249	30896	300/195900	RESTORAN	3826305876
C	ZEMİN	10	82420166	249	30897	2400/195900	RESTORAN	3298321765
C	ZEMİN	11	82420167	249	30898	1070/195900	RESTORAN	1263191296
C	ZEMİN	12	82420168	249	30899	1020/195900	RESTORAN	2343454688
C	ZEMİN	13	82420169	249	30900	1040/195900	RESTORAN	2091764361
C	ZEMİN	14	82420170	249	30901	800/195900	RESTORAN	2969232418

### **3.2 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 07.10.2021 tarihinde alınan Tapu Kaydına göre taşınmazların tamamı üzerinde müşterek olarak ;

Beyan: KM ne Çevrilmiştir.( Şablon: Bu Taşınma zmal KM ye Çevrilmiştir.) ( 08.06.2015 – 37492 ) ( Müşterek )

Beyan Yönetim Planı Değişikliği : 12.03.2014( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) ( 18.03.2014 – 14280 ) ( Müşterek )

Beyan YABANCI GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ VE SINIRLI AYNI HAK EDİNİMLERİ YASAKLANMIŞTIR.(BAKANLAR KURULU)( Şablon: Diğer Beyanlar) (19-08-2009 – 12611 ) ( Müşterek )

Dışında herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

### **3.3 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi**

Söz konusu taşınmazlar tapu kaydına göre 'Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması' işlemi ile 09.07.2020 tarihinde Ziraat GYO A.Ş mülkiyetine geçmiştir. Gayrimenkulün hukuki durumunda ve imar durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

### **3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler**

Çankaya Belediyesi imar servisinde görevli memurdan alınan sözlü bilgi ve imar paftasına göre söz konusu taşınmazların bulunduğu parselin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre "Kentsel Servis Alanı " içerisinde kalmakta olup, Emsal: 2,50, Hmax Serbest olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.

### **3.5 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb Durumlara Dair Açıklamalar**

Söz konusu gayrimenkul için Çankaya Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

### **3.6 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

### **3.7 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Rapora konu taşınmaz ile ilgili Yenimahalle Belediyesi'nde yapılan incelemede aşağıdaki evraklara ulaşılmıştır. (Yenimahalle Belediyesi dosya incelemesi yaptırmamakta olup, dijital ortamda evrakları teslim etmektedir.)

<b><u>Mimari Proje</u></b>	: 11.06.2013 onay tarihli mimari projesi.
<b><u>Yapı Ruhsatı</u></b>	: 10.11.2010 tarihli, 240 C / 10 sayılı yeni yapı ruhsatı
<b><u>Tadilat Ruhsatı</u></b>	: 17.07.2013 tarihli, 65 C / 13 sayılı tadilat ruhsatı
<b><u>Yapı Kullanım İzin Belgesi</u></b>	: 11.03.2015 tarihli, 110 sayılı yapı kullanma izin belgesi



**3.8 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**

Söz konusu taşınmaz, Başbakanlık Toplu Konut İdaresi tarafından yapıldığından gerekli kontroller TOKİ tarafından yapılmıştır.

**3.9 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama**

Söz konusu parsel üzerinde yapı ruhsatı alınmış, mimari projesi onaylanmış ve iskân belgesi alınmış bina bulunmaktadır. Söz konusu değerlendirme, hazırlanan ve onaylanan mevcut projeye ve yasal evraklara dair yapılmıştır. Farklı bir proje değerlendirilmesi yapılmamıştır.

**3.10 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bina için 15.1.2015 tarih S34A3A7E49A96 belge numarası ve 44.496,00 m2 kapalı alan için verilmiş C sınıfı enerji belgesi bulunmaktadır.

**4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ**

**4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler**

Ankara, Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti, Ankara ilinin merkezi, Türkiye'nin en kalabalık ikinci ve dünyanın en kalabalık otuz sekizinci kenti. Topraklarının büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nin Yukarı Sakarya bölümünde yer alır. Türkiye'nin coğrafi merkezine yakın olduğu için, hem konum hem de işlev itibarıyla Türkiye'nin kalbi benzetmesi yapılır. Ankara; kedisi, keçisi ve bu keçinin yünü, tavşanı, armudu, balı, çiğdem ve Kalecik Karası denilen misket üzümü ile ünlüdür. Ortalama 938 m rakıma sahip olan kentin nüfusu, 2020 yılı itibarıyla 5.663.322 kişidir. Bilinen tarihi en az 10 bin yıl öncesine, Eski Taş Çağı'na ulaşan Ankara, Hattileri, Hititleri, Frigleri, Lidyalıları, Ahamenişleri (Persler), Makedonyalıları, Galatları (Keltler), Romalıları, Selçukluları ve Osmanlıları ağırlamış, Batı ve Doğu medeniyetlerine ev sahipliği yapmıştır. Geçmişte, Galatlar'ın bir boyu olan Tektosaglara ve sonrasında Friglere başkentlik yapmış olan kent, 1923'ten beridir de Türkiye Cumhuriyeti'ne başkentlik etmektedir.

Ankara, Sakarya Nehri'ni besleyen Ankara Çayı'nın geçtiği ovanın doğu kenarında kurulmuştur. Çubuk Ovası, kenti çevreleyen verimli bir tarım alanıdır. Sonradan Ankara Kalesi'nin kurulduğu tepenin ve eteklerinin sarp yamaçlı olması, tarihte bölgeyi düşman saldırılarına karşı korunaklı kılmaktaydı. Bentderesi'nin dar vadisi, Ankara Kalesi'nin bulunduğu volkanik tepeyi, yaylanın ovaya hakim dik kenarından ayırdığından, askeri öneme haizdir. Kuruluş tarihi kesin olarak bilinmemekle beraber, kentin bilinen tarihi Eski Taş Çağına (yak. M.Ö. 2 milyon - M.Ö. 10 bin)[22] kadar uzanmaktadır. Bu döneme ait çeşitli eserlere Gâvurkale, Ergazi, Lodumlu ve Maltepe'de rastlanmıştır.

Ankara, doğuda Kırıkkale ili'ne bağlı Bahşılı ve Yahşihan, kuzeydoğuda Ankara ili'ne bağlı Kalecik, kuzeyde Çankırı ili'ne bağlı Şabanözü, ve Ankara ili'ne bağlı Kızılcahamam, kuzeybatı ve batıda Ankara ili'ne bağlı Gündül ve Beypazarı, güneyde Ankara ili'ne bağlı Polatlı ve Haymana, güneydoğuda ise Ankara ili'ne bağlı Bala ile komşudur. Sakarya Nehri'nin kollarından Ankara Çayı, kentin merkezinden geçmektedir. Bu çayın üzerinde, Anadolu Selçuklu Sultanı I. Alaeddin Keykubad zamanında yaptırılan Akköprü bulunmaktadır.

Genel olarak Karasal İklimin hüküm sürdüğü Ankara'da, kışlar soğuk ve kar yağışlı, yazlar ise sıcak ve kuraktır. Yağışlar en çok ilkbahar mevsimindedir. Karın yerde kalma süresi ortalama 62 gündür. Gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunur. En sıcak aylar Temmuz (ortalama 23,4 °C) ve Ağustos (ortalama 23,9 °C), en soğuk aylar ise Ocak (ortalama 0,6 °C) ve Şubat (ortalama 1 °C) olarak belirlenmiştir.



Kent içi ulaşımda son zamanlarda en yoğun taşımacılık metro ile yapılmaktadır. EGO Genel Müdürlüğü tarafından işletilen Ankara metrosu günde yaklaşık 150.000 yolcu taşımaktadır. Metro ağında halihazırda Metro ve Ankaray adı altında iki ayrı taşıma sistemi çalışmaktadır. Ankaray Metroya göre daha hafif bir raylı sistemdir.

Kentin kuzeyinde yer alan Esenboğa Uluslararası Havalimanı kente havayolu ile giriş çıkışı sağlayan en önemli noktadır. 2006 yılında tamamen yenilenip kapasitesi ve işlevi çağdaşlaştırılmıştır. Havalimanını kent merkezine bağlayan yol da tamamen yenilenmiş ve yeni geçitler devreye sokulmuştur. Havayolu ile kente ulaşmanın bir başka yolu da ordunun hizmetindeki Etimesgut Askeri Havalimanıdır. Bu havalimanı sivil uçuşlar için kullanılsa da gerektiğinde alternatif olarak kullanılabilir. Kente giriş çıkışlarda diğer önemli yer Ankara Şehirlerarası Terminal İşletmesi yani kısaca AŞTİ'dir. Avrupanın en büyük otobüs terminalleri arasında yer alan tesislerde restoranlar, emanetçiler, büfeler ve firmalar için servis istasyonları da bulunur. Tesislerin Ankaray bağlantısı olduğu gibi taksi servisi de vardır. Kentin büyük merkezlere uzaklığı (km) şöyledir: İstanbul 454, Antalya 544, Bursa 380, Diyarbakır 981, Eskişehir 232, Gaziantep 682, İzmir 582, Konya 258, Samsun 417, Kayseri 310, Erzurum 880 km.

**Çankaya ilçesi:** Ankara'nın başkent olması ile birlikte Türkiye'nin yönetim merkezi durumuna gelmiştir. Çankaya, 925.828 kişilik yerleşik nüfusu itibarıyla Ankara'nın ikinci, Türkiye'nin dördüncü en büyük ilçesi konumundadır. Türkiye'nin en kalabalık ilçelerinden biri olarak nüfusu pek çok ilden daha fazladır. Gün içinde iki milyona kadar çıkabilmektedir. 102 lise ve 13 üniversitesi ile ilçe önemli bir eğitim kentidir. Çankaya, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısındaki Yukarı Sakarya Bölümü'nde yer alır. Çankaya'nın doğu ve kuzeydoğusunda yine Ankara iline bağlı Mamak ve Altındağ, güneyinde Gölbaşı, batısında ise Etimesgut ilçeleri bulunur. Çankaya, Orta Anadolu'nun düzlükleri ortasında kayalık bir alanda kurulmuştur. Bu kayalık alan, artık kentin merkezinde küçük bir ada niteliindedir. Bu adayı yükseltirler çevreler, ortada bir çanak bırakırlar. Eskiden bataklık olan bu çanak, Cumhuriyet döneminde kurutularak yerleşime açılmıştır. Ankara ilinin en yüksek ikinci nüfusuna sahip ilçesi olan Çankaya'nın nüfusu 2020 sayımlarına göre 925.828 kişidir.[22] İlçe ayrıca Türkiye'nin de nüfus bakımından en büyük dördüncü ilçesi konumundadır. 2000 nüfus sayımında 769.331 olan nüfus 21 yılda yaklaşık 156.497 kişi artmıştır. Bir milyona yaklaşan nüfusun 445.235'i erkek; 480.593'ü kadındır. Nüfusun tamamı kentte yaşar.

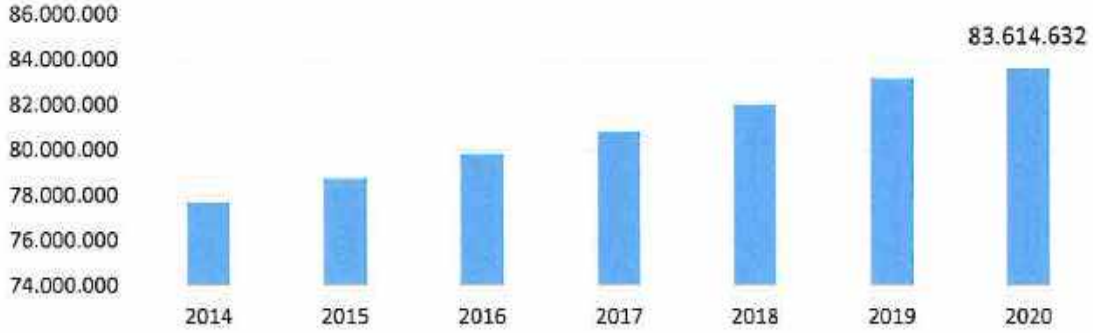


#### 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

##### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

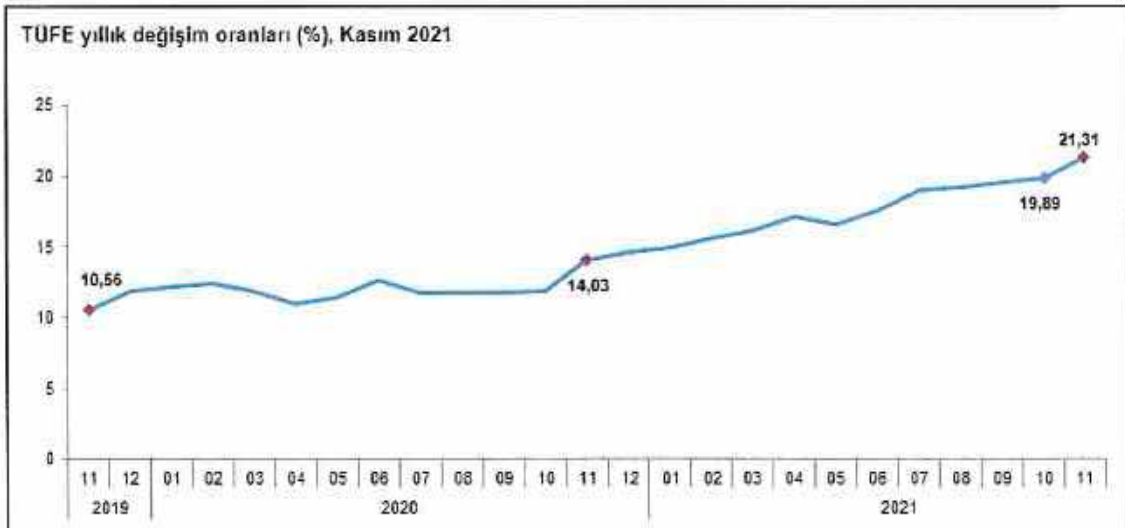
##### Δ Nüfus:

#### Yıllara Göre Türkiye Nüfus Verileri - TÜİK

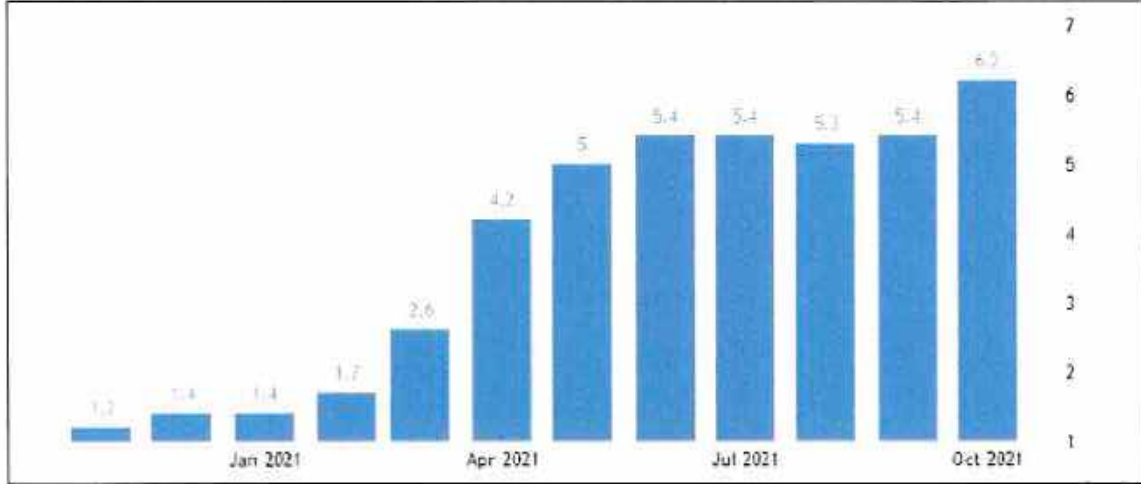


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır. (TÜİK)

##### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri:

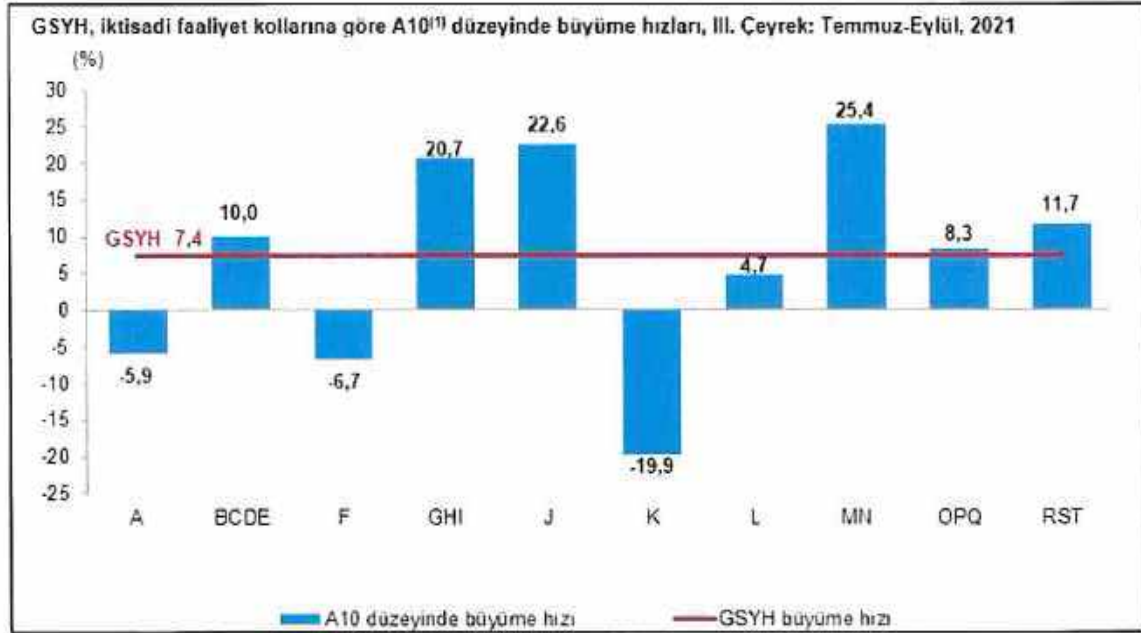


TÜFE'de (2003=100) 2021 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %3,51, bir önceki yılın Aralık ayına göre %19,82, bir önceki yılın aynı ayına göre %21,31 ve on iki aylık ortalamalara göre %17,71 artış gerçekleşti. (TÜİK.)



A.B.D son yıl tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek Ekim ayı itibariyle % 6,2 seviyesine gelmiştir.

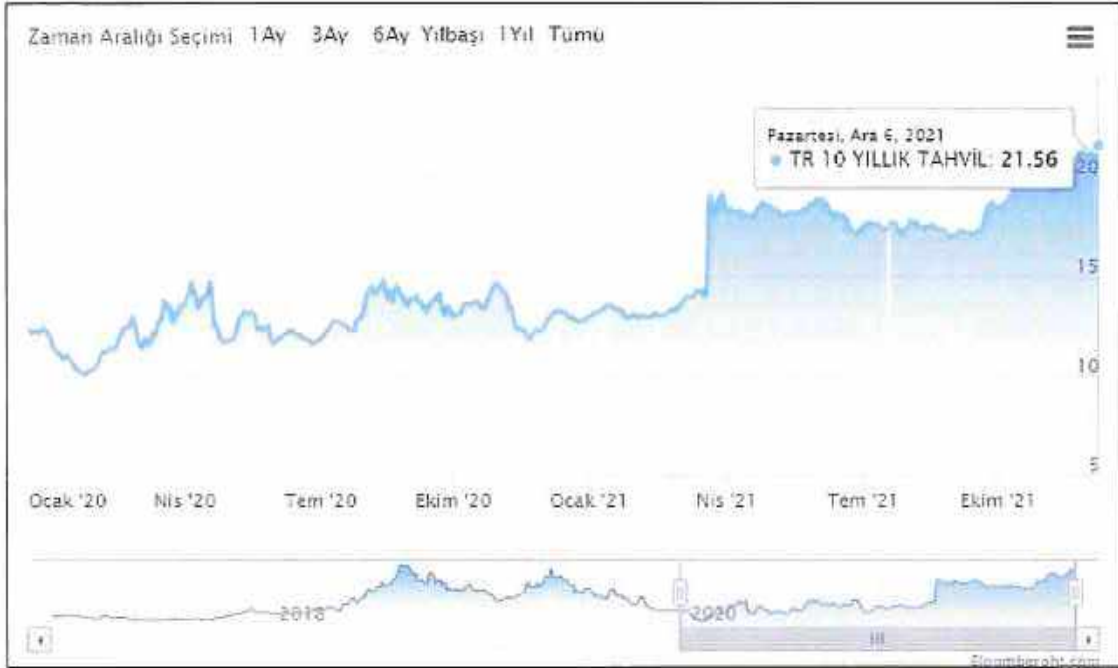
#### Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



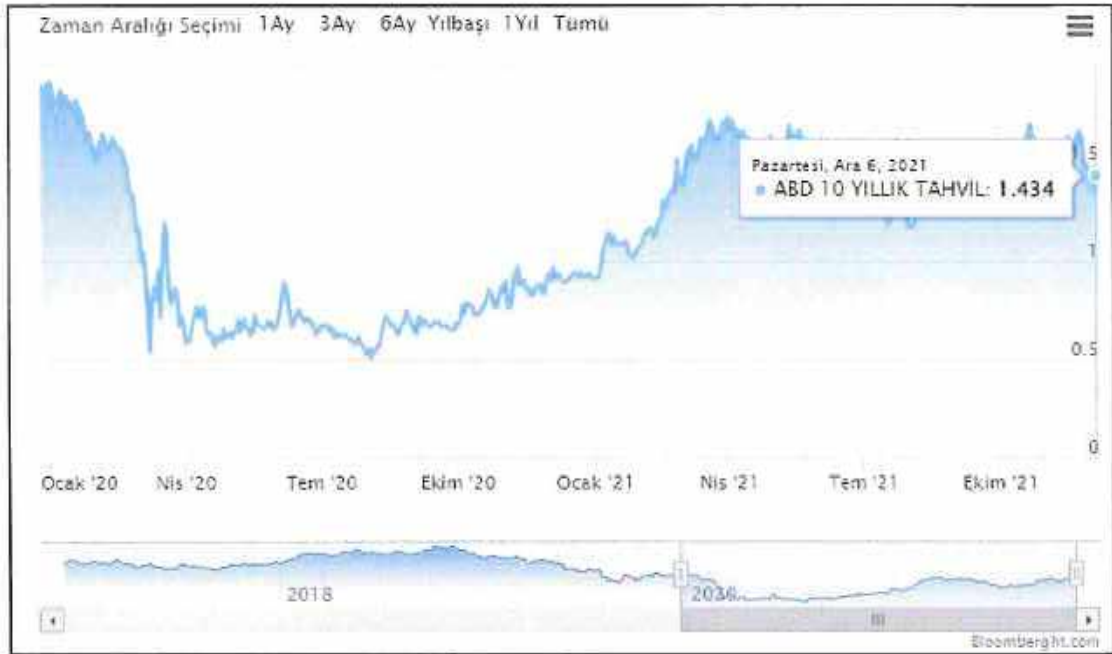
GSYH 2021 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,4 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2021 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %25,4, bilgi ve iletişim faaliyetleri %22,6, hizmetler %20,7, diğer hizmet faaliyetleri %11,7, sanayi %10,0, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %8,3 ve gayrimenkul faaliyetleri %4,7 arttı. Finans ve sigorta faaliyetleri %19,9, inşaat %6,7, tarım, ormancılık ve balıkçılık ise %5,9 azaldı. (TÜİK)



**Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;**



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyrederken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek %20 ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Aralık 2021 itibariyle ortalama %21,56 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

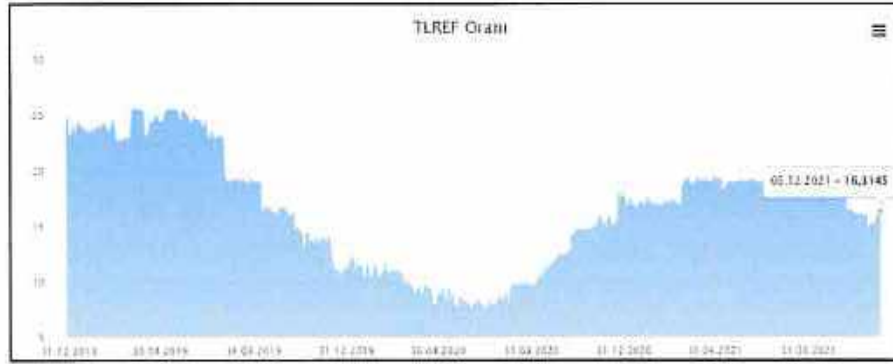


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyredirken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş Mart 2020 itibariyle günümüze kadar ortalama %0,6 ya kadar gerilemiştir. Aralık 2021 itibariyle ortalama %1,434 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

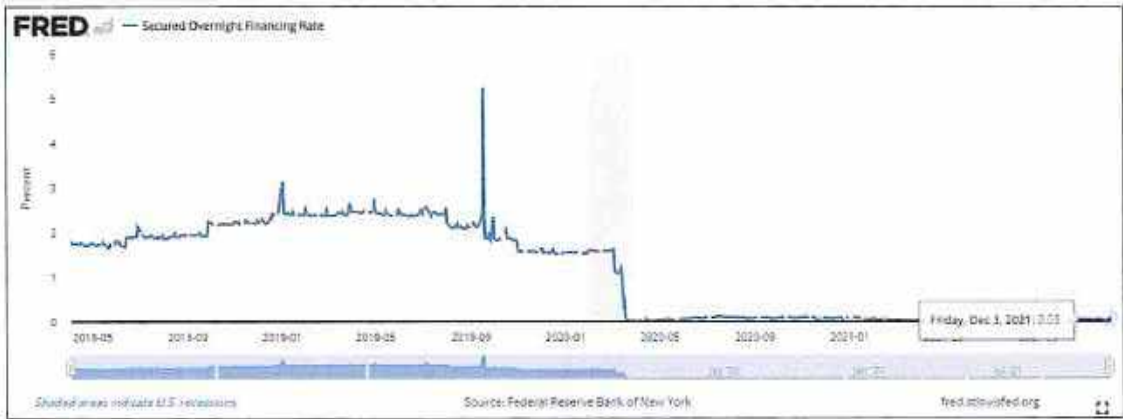


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup günümüzde de seyrini negatif yönlü sürdürmektedir. Aralık 2021 itibariyle ortalama % -0,388 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

#### LIBOR Faiz Oran Değişimi;



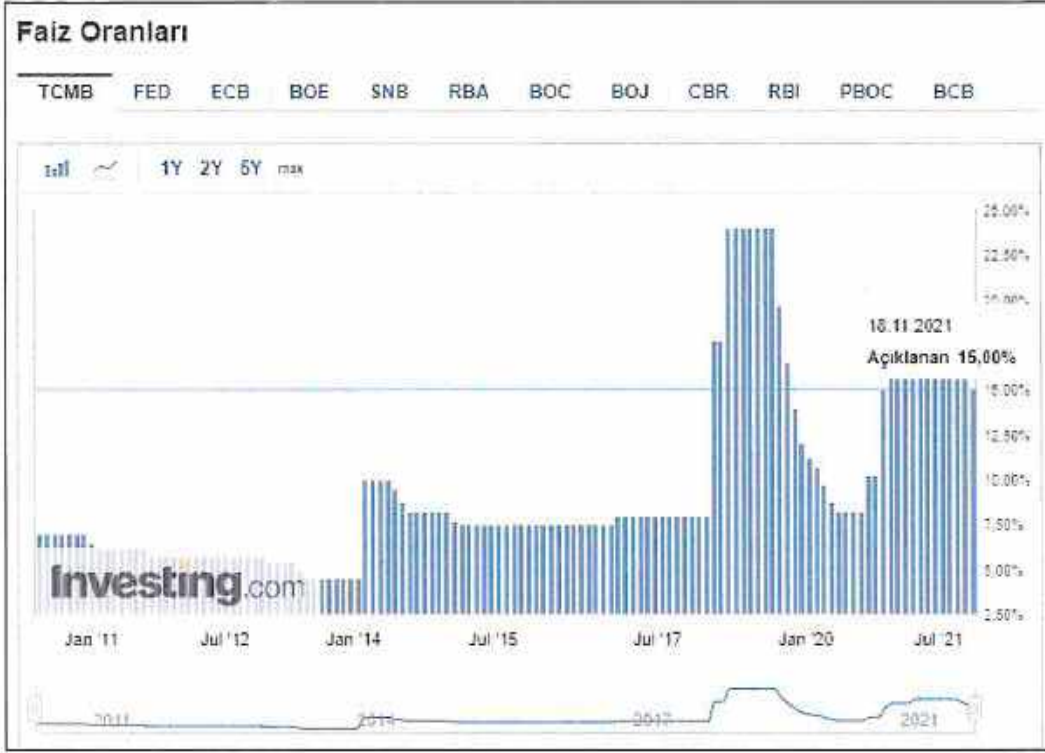
TBB tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR Libor faiz oranlarını göstermektedir. TR 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle alışı %19,02 seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere TR yıllık Libor faiz oranı Ekim sonrası %18-19 seyrine devam etmiş olup Kasım ayı itibariyle düşüşe geçmiştir.



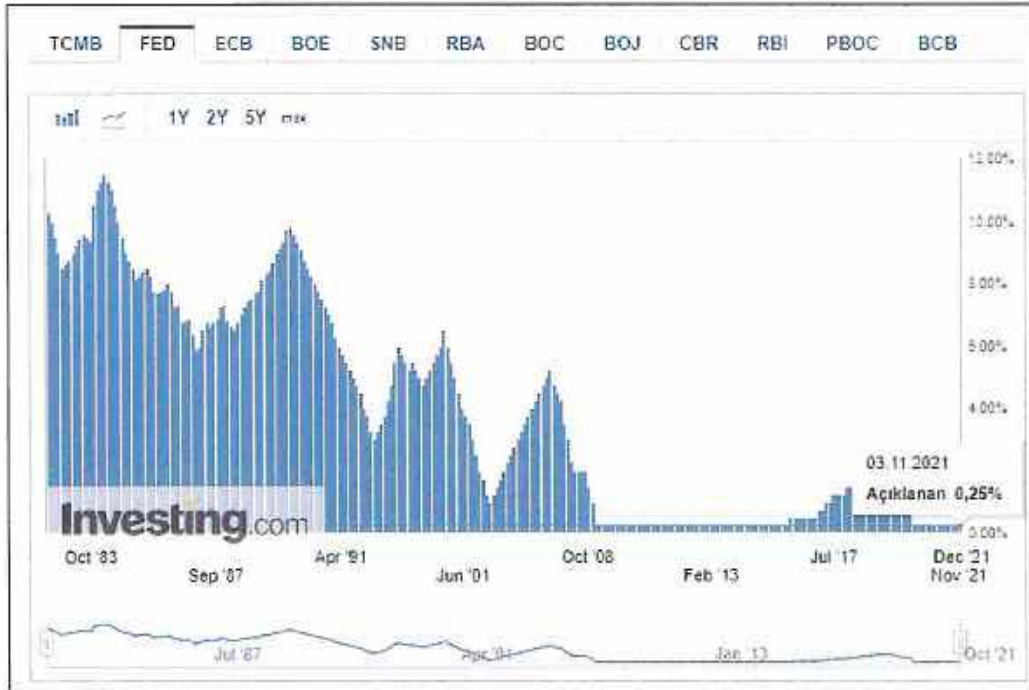
ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD Libor faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık Libor faiz oranı 30.06.2021 itibariyle 0,5% seviyesindedir. 2021 yılında görüldüğü üzere USD Libor faiz oranı Ekim sonrası %18-19 seyrine devam etmektedir.



**Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;**



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 19,00% dur. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüş Kasım ayı 15'inden itibaren düşüşe geçmiş olup Kasım ayının 3. Hafta başında %15'dir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2021 itibariyle kademeli düşüşe geçmiştir ve 0,50% altına seyrine devam etmektedir.

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.  
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34  
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:256696  
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00.-TL  
Mersis No: 0631054938900019

### Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. 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’nin yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzendeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada 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.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nin öncü göstergesi durumundadır.

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

Ankara'nın toplam AVM sayısı 42, toplam kiralanabilir alan 1 milyon 687 bin. 25 ilçesinin 6'sında AVM bulunan Ankara'da, AVM kiralanabilir alanı en yüksek ilçe 660 bin ile Çankaya. Çankaya'yı Yenimahalle ve Keçiören takip ediyor. Ankara ilçelerde 1000 kişiye düşen m2'de ilk sırada ise Çankaya sonrasında Yenimahalle ve Etimesgut İlçeleri Bulunmaktadır.



#### 4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

#### 4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

##### Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Rapora konu taşınmazların bulunduğu C blok, betonarme tarzda 8B+ zemin Kat +1 normal kat olarak inşa edilmiş yaklaşık 7 yıllık bir binadır. Değerleme konusu taşınmaz iskan belgesine göre toplam kapalı alan 104.882 m<sup>2</sup> dir. Bina dış cephesi kısmen kompozit kaplama kısmen ise cam giydirmedir. Taşınmazlar yeni binada konumlu olup bakımlı durumdadır. Blok içerisinde 4 adet asansör ve 2 adet yürüyen merdiven bulunmaktadır. Blok içerisinde otopark zeminleri epoksi kaplı beton, avm hacmi zeminleri mermer kaplıdır. Bina ısınma sistemi merkezi kombili sistemdir.

1 bağımsız bölüm numaralı dükkan; 4. Bodrum kat ( 6592 m<sup>2</sup> ), 3. Bodrum kat; (6876 m<sup>2</sup> ), 2. Bodrum kat ( 6522 m<sup>2</sup> ), 1. Bodrum kat ( 5402 m<sup>2</sup> ) olmak üzere toplam 25 392 m<sup>2</sup> alanıdır. Taşınmazın yerinde yapılan incelemelerde bölümlendirilerek kullanıldığı görülmüştür.

2 bağımsız bölüm numaralı sinema; Zemin kat ( 2250 m<sup>2</sup> ), 1. Kat ( 660 m<sup>2</sup> ) ve 2. Katlarda ( 956 m<sup>2</sup> ) konumlu olup toplam yaklaşık brüt 3866 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanına sahiptir.

3 bağımsız bölüm numaralı restoran; zemin katta konumlu olup yaklaşık brüt 247 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir.

4 bağımsız bölüm numaralı restoran iki katlı; zemin kat ( 77 m<sup>2</sup> ) ve 1. Katta ( 535 m<sup>2</sup> ) konumlu olup olup yaklaşık brüt toplam 612 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir.

5 bağımsız bölüm numaralı restoran; zemin katta konumlu olup yaklaşık brüt 87 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir.

6 bağımsız bölüm numaralı restoran; zemin katta yer almakta olup yaklaşık brüt 221 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir.

7 bağımsız bölüm numaralı restoran; zemin katta konumlu olup yaklaşık brüt 152 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir.

8 bağımsız bölüm numaralı restoran; zemin katta konumlu olup yaklaşık brüt 377 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir.

9 bağımsız bölüm numaralı restoran; zemin katta konumlu olup yaklaşık 102 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir.

10 bağımsız bölüm numaralı restoran; zemin katta konumlu olup yaklaşık brüt 812 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir.

11 bağımsız bölüm numaralı restoran; zemin katta konumlu olup yaklaşık brüt 363 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir.

12 bağımsız bölüm numaralı restoran; zemin katta yer almakta olup yaklaşık brüt 346 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir.

13 bağımsız bölüm numaralı restoran; zemin katta yer almakta olup yaklaşık brüt 345 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir.

14 bağımsız bölüm numaralı restoran; zemin katta yer almakta olup yaklaşık brüt 272 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir.

Taşınmazların iç hacimleri mağaza konseptine göre dizayn edilmiş olup genel olarak zeminleri granit kaplama duvarları iç cephe boyalı, giriş kapıları ve vitrinleri cam kaplıdır.

Taşınmazların arsa paylarına göre kapalı otopark alanları ve ortak kullanım alanları bulunmakta olup toplam ortak alan 32.370 m<sup>2</sup> dir. Söz konusu ortak alanlar arsa paylarına oranında bağımsız bölüm değerlerine eklenmiştir.

AVM yönetimi tarafından tarafımıza gönderilen verilerde 2021 yılı kasım ayı ve geçmiş yıl verileri dikkate alındığında 33.194 m<sup>2</sup> toplam kiralanabilir alanı olduğu öğrenilmiştir. Toplam alanın 29.087,24 m<sup>2</sup> sini dolu dükkanlar oluşturmakta olup toplam doluluk oranı %87 dir.

#### **4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu C Blokta projesinden farklı olarak zemin katta bulunan taşınmazlar dışı doğru cam kapatma yapılmıştır. Taşınmazın mimari projesinden farklı olarak yapılan değişiklikler basit tadilat ile geri dönüştürülebilir niteliktedir.

#### **4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektiren Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Söz konusu taşınmaz için yeniden bir ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum bulunmamaktadır.

#### **4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi**

Rapora konu taşınmazlar konumlu bulunduğu C blok hâlihazırda AVM olarak kullanılmaktadır.

### **5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**

#### **UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:**

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır.



(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımudur. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.



➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekten* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

### Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

#### (A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

### 5.1 Pazar Yaklaşımı

#### Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi *gerekli görülmektedir*: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.



Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısalılaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

#### **Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı**

**Emsal 1 [Satılık Arsa]:** Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda Mevlana Bulvarına cepheli Ticaret alanı E: 1,50 olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahip olduğu beyan edilen 5000 m2 alanlı arsa vasıflı taşınmaz 180.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.

**Not:** Değerleme konusu taşınmaz imar durumu bakımından avantajlı iken, emsal taşınmazın alanını küçük olması avantajdır.

Bilgi Gayrimenkul: 0 505 846 94 56

**Emsal 2 [Satılık Arsa]:** Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda taşınmaza göre daha iç kısımda yer alan Ticaret alanı imarlı E: 1,50 olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahip olduğu beyan edilen 25.000 m2 alanlı arsa vasıflı taşınmaz 575.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.

**Not:** Değerleme konusu taşınmaz imar durumu, konum ve alan bakımından emsal taşınmaza göre avantajlıdır.

Bilgi Gayrimenkul: 0 505 846 94 56

**Emsal 3 [Satılık Arsa]:** -Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde Mevlana Bulvarına cepheli ticaret alanı imarlı E: 1,50 olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahip olduğu beyan edilen 6.000 m2 alanlı arsa vasıflı taşınmaz 132.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.

**Not:** Değerleme konusu taşınmaz imar durumu ve konum bakımından emsal taşınmaza göre daha iyi durumdadır.

Ab+ Gayrimenkul: 0 532 510 12 31

EMSAL DÜZELTME TABLOSU ( ARSA )						
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3	
Brüt alanı (m <sup>2</sup> )	5.000,00m <sup>2</sup>		25.000,00m <sup>2</sup>		6.000,00m <sup>2</sup>	
Satış fiyatı	180.000.000 TL		575.000.000 TL		132.000.000 TL	
m <sup>2</sup> birim fiyatı	36.000 TL		23.000 TL		22.000 TL	
Pazarlık	3%	-	3%	-	3%	-
Konum şerefiyesi	0%	+	25%	+	25%	+
İmar Durumu Şerefiyesi	10%	+	10%	+	10%	+
Alan Şerefiyesi	5%	-	5%	+	0%	-
İndirgenmiş birim fiyat	36.720 TL		31.510 TL		29.040 TL	
<b>Ortalama Birim fiyat</b>	<b>32.423TL/m<sup>2</sup></b>					

NET KURUMSAL  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK  
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34  
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tjz.Sic.No:256696  
www.netgd.com.tr Sermayesi:1.200.000,00.-TL  
Mersis No: 0631054938900019

**Emsal 4 [Kiralık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde 1071 Ankara da konumlu 36 m2 alan sahip dükkan vasıflı taşınmaz 5.000 TL/ay bedelle kiralıktır. Taşınmazın satılması durumunda 720.000 TL bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır. Taşınmaz konumlu olduğu avm bakımından avantajlıdır. Emsal alanı küçük olmasından dolayı yüksek kira değeri istenmektedir.

NOT: Yaklaşık amortisman 12 yıl. Kapitalizasyon oranı : 0,0833

Emart Gayrimenkul: 0 (312) 442 04 03

**Emsal 5 [Kiralık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde 1071 Ankara da konumlu 81 m2 alana sahip dükkan vasıflı taşınmaz 12.000 TL/ay bedelle kiralıktır. Taşınmazın satılması durumunda 1.600.000 TL bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır. Taşınmaz konumlu olduğu avm bakımından avantajlıdır. Emsal alanı küçük olmasından dolayı yüksek kira değeri istenmektedir.

NOT: Yaklaşık amortisman 11 yıl. Kapitalizasyon oranı : 0,0909

Emart Gayrimenkul: 0 (312) 442 04 03

**Emsal 6 [Kiralık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde Besa Kulede konumlu 243 m2 kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan vasıflı taşınmaz 34.000 TL / ay bedelle kiralıktır. Taşınmazın satılması durumunda 4.500.000 TL bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır. Taşınmaz konumlu olduğu avm bakımından avantajlıdır.

NOT: Yaklaşık amortisman 11 yıl. Kapitalizasyon oranı : 0,0909

Enbatı Gayrimenkul: 0 552 763 54 4

**Emsal 7 [Kiralık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde 1071 Ankara da konumlu 130 m2 kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan vasıflı taşınmaz 20.000 TL/ay bedelle kiralıktır. Taşınmazın satılması durumunda 2.880.000 TL bedelle satılabileceği bilgisi alınmıştır. Taşınmaz konumlu olduğu avm bakımından avantajlıdır.

NOT: Yaklaşık amortisman 12 yıl. Kapitalizasyon oranı : 0,0833

İlgilisi: 0 (530) 873 03 07

EMSAL DÜZELTME TABLOSU ( KİRALIK DÜKKAN )								
İçerik	Emsal 4		Emsal 5		Emsal 6		Emsal 7	
Brüt alanı ( m <sup>2</sup> )	36,00m <sup>2</sup>		81,00m <sup>2</sup>		243,00m <sup>2</sup>		130,00m <sup>2</sup>	
Kira fiyatı	5.000 TL		12.000 TL		34.000 TL		20.000 TL	
m <sup>2</sup> birim fiyatı	139 TL		148 TL		140 TL		154 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum şerefiyesi	0%	-	15%	-	0%	-	10%	-
Kullanım alanı şerefiyesi	15%	-	15%	-	15%	-	15%	-
Yapı kalitesi şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	111 TL		96 TL		112 TL		108 TL	
<b>Ortalama Birim fiyat</b>	<b>107TL/m<sup>2</sup></b>							

**Emsal 8 [Satılık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde 9.500 m2 kapalı kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen taşınmaz 180.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır.( 18.947 TL/m2 )

Angera Yatırım: 0 530 417 01 26

**NET KURUMSAL**  
 GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
 Emniyet Mh. Sınır Sk.No:1/1 Yenimahalle/ANK.  
 Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34  
 Maltepe V.D. 631 054 98 89 T.c.Sic.No:256696  
 www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00.-TL  
 Mersis No: 0631054938900019



**Emsal 9 [Satılık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde 220 m2 kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 5.940.000 TL bedelle satılıktır. ( 27.000 TL/m2 )

**Not:** Emsal taşınmazın cadde cepheli olması avantajlı yönü olup alanı küçük olduğundan birim değeri şerefiyesi yüksektir.

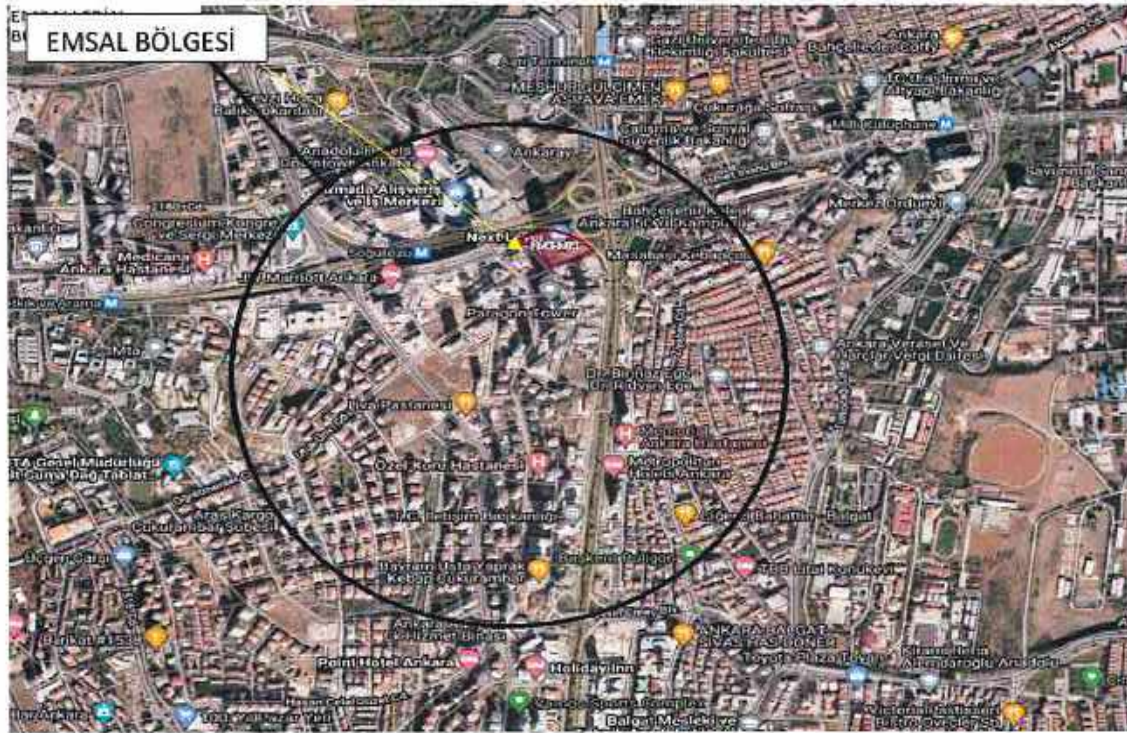
Ufuk Emlak: 0 543 274 04 82

**Emsal 10 [Satılık Dükkan]:** Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde 270 m2 kapalı kullanım alanına sahip olduğu beyan edilen dükkan 7.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. ( 25.925 TL/m2 )

**Not:** Emsal taşınmazın ticari sirkülasyonun daha yoğun olduğu bölgede yer alması avantajlı yönüdür.

EMA Gayrimenkul: 0 533 966 15 22

**Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler**



**Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar**

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde, benzer imar durumuna sahip satılık arsa, satılık ve kiralık dükkan emsal alınarak taşınmazın değeri ve kira değeri belirlenmiştir. Alınan emsallerin konumu, yapılaşma durumu, yapı kalitesi, ulaşım durumu gibi etkenler göz önüne alınmıştır.

Yukarıdaki bilgiler neticesinde taşınmazın bulunduğu lokasyona yakın, benzer yaş ve yapı kalitesinde, konum ve ticari sirkülasyon durumuna göre dükkanların ortalama 15.000 TL/m2 ila 25.000 TL/m2 arasında birim değerden satış, 100 TL/m<sup>2</sup>- 140 TL/m<sup>2</sup> birim değerlerde de kiralanma durumları olduğu tespit edilmiştir. Arsa değerleri ise konum ve imar durumuna göre değişiklik göstermektedir. Mevlana Bulvarı ve Dumlupınar bulvarına cepheli taşınmazların benzer imar durumuna sahip olduğu ve birim değerlerinin minimum 25.000 TL/m2 civarında olduğu görülmüştür. Taşınmazın mevcut konumu itibarıyla iki bulvarın kesişiminde konumda olması, ulaşım imkanının çok iyi olması sebebiyle birim değerinin 30.000 – 40.000 TL/m2 aralığında olacağı düşünülmektedir.



### Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Taşınmazın onaylı mimari projesine göre ölçümlenen brüt alanları üzerinden kat, mevcut konumu, yapılaşma durumu, emsaller, ulaşım durumu gibi etkenler dikkate alınarak takdir edilen birim değerler aşağıdaki tabloda detaylı şekilde gösterilmiştir.

Söz konusu taşınmazların konumlu bulunduğu parselin Dumlupınar Bulvarı ve Mevlana Bulvarı kesişiminde bulunması mevcut imar durumu tercih edilen bölgede yer alması vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında 27457 ada 4 parselin birim değerine 32.500 TL/m<sup>2</sup> değer takdir edilmiştir.

27457 ada 4 parsel konumlu AVM içerisinde C Blokte konumlu taşınmazların arsa payları oranında arsa değeri takdir edilmiştir. Taşınmazların arsa payına düşen toplam arsa alanı 9302 m<sup>2</sup>'dir. Detaylı tablo, maliyet yönteminde belirtilen tabloda gösterilmiştir.

9302 m<sup>2</sup> x 32.500 TL/m<sup>2</sup> = ~ 302.315.000,00 TL

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazların arsa payına düşen arsa değeri ( K.D.V Hariç ) 302.315.000,00 TL takdir edilmiştir.

### **5.2 Maliyet Yaklaşımı**

#### **Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni**

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

#### **Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç**

Söz konusu parselin yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulmuştur.



Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri, bölge esnafı ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için yukarıdaki birim değer takdir edilmiştir.

### Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Rapora konu taşınmazların yer aldığı C Bloğun toplam kiralanabilir alanı 33.194 m<sup>2</sup>, ortak alanları 33.370 m<sup>2</sup>'dir. Taşınmazların kiralanabilir alanları 4.000 TL/m<sup>2</sup>, ortak alanları ise 1800 TL/m<sup>2</sup> den hesaplanmıştır. Bu birim maliyet değeri ise her yıl Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından resmi gazetede yayımlanan "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2021 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ" esasına göre belirlenmiştir.

### Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

NİTELİK	B.B. NO	KAT NO	ARSA YÜZÖLÇÜ MÜ (m <sup>2</sup> )	ARSA PAY	ARSA PAYDA	ARSA PAYI ALANI (m <sup>2</sup> )	ARSA BİRİM DEĞERİ (m <sup>2</sup> )	KIRALANABİLİR ALAN (m <sup>2</sup> )	KIRALANABİLİR ALAN BİRİM DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	B.B. ARSA PAYINA DÜŞEN ORTAK ALAN (m <sup>2</sup> )	ORTAK ALAN BİRİM DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	AMORTİS MAN	YAPI DEĞERİ	ARSA DEĞERİ	TOPLAM ARSA + YAPI DEĞERİ
DÜKKAN	1	4. BODRUM 3. BODRUM 2. BODRUM 1. BODRUM	19590	73430	195900	7343	632.500,00	25.392	64.000,00	25.554	61.800	12%	6129.857.376	6238.647.500,00	6368.504.876,00
SİNEMA	2	ZEMİN KAT 1. KAT 2. KAT	19590	7870	195900	787	632.500,00	3.866	64.000,00	2.739	61.800	12%	617.946.896	625.577.500,00	643.524.396,00
RESTORAN	3	ZEMİN KAT	19590	720	195900	72	632.500,00	247	64.000,00	251	61.800	12%	61.267.024	62.340.000,00	63.607.024,00
RESTORAN İKİ KATLI	4	ZEMİN KAT 1. KAT	19590	1860	195900	186	632.500,00	612	64.000,00	647	61.800	12%	63.179.088	66.045.000,00	69.224.088,00
RESTORAN	5	ZEMİN KAT	19590	260	195900	26	632.500,00	87	64.000,00	90	61.800	12%	6448.800	6845.000,00	61.293.800,00
RESTORAN	6	ZEMİN KAT	19590	650	195900	65	632.500,00	221	64.000,00	226	61.800	12%	61.135.904	62.112.500,00	63.248.404,00
RESTORAN	7	ZEMİN KAT	19590	480	195900	48	632.500,00	152	64.000,00	167	61.800	12%	6799.568	61.560.000,00	62.359.568,00
RESTORAN	8	ZEMİN KAT	19590	1120	195900	112	632.500,00	377	64.000,00	390	61.800	12%	61.944.800	63.640.000,00	65.584.800,00
RESTORAN	9	ZEMİN KAT	19590	300	195900	30	632.500,00	102	64.000,00	104	61.800	12%	6523.776	6975.000,00	61.498.776,00
RESTORAN	10	ZEMİN KAT	19590	2400	195900	240	632.500,00	812	64.000,00	835	61.800	12%	64.180.880	67.800.000,00	611.980.880,00
RESTORAN	11	ZEMİN KAT	19590	1070	195900	107	632.500,00	363	64.000,00	372	61.800	12%	61.867.008	63.477.500,00	65.344.508,00
RESTORAN	12	ZEMİN KAT	19590	1020	195900	102	632.500,00	346	64.000,00	355	61.800	12%	61.780.240	63.315.000,00	65.095.240,00
RESTORAN	13	ZEMİN KAT	19590	1040	195900	104	632.500,00	345	64.000,00	362	61.800	12%	61.787.808	63.380.000,00	65.167.808,00
RESTORAN	14	ZEMİN KAT	19590	800	195900	80	632.500,00	272	64.000,00	278	61.800	12%	61.897.792	62.600.000,00	63.997.792,00
						TOPLAM	9302		633.194,00		632.370,00			6302.915.000,00	6470.431.960,00

Gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile arsa birim değeri ve maliyet hesabı yöntemi ile yapı birim maliyetleri tespit edilmiştir. Gayrimenkulün değeri, arsa ve yapı değerinin toplanmasıyla elde edilmiş olan yaklaşık 470.430.000,00-TL olarak tespit edilmiştir.

### 5.3 Gelir Yaklaşımı

#### Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.



#### → İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak da nitelendirilmektedir.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

#### → Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelire uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

#### Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur. Ancak, gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler maddesinde belirtilen bir diğer yöntem olan doğrudan/direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmak üzere gerekli varsayım ve kabuller yapılmıştır.

İndirgenmiş nakit akışları yöntemi ; son dönemde AVM ve benzer taşınmazların pandemi sebebiyle kapalı kalması, kira risklerinin fazla olması, döviz kurundaki radikal değişimlerden dolayı iskonto oranlarının değişiklik göstermesi sebebiyle uygulanmamıştır.

#### Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gereklere

Bölgede yapılan emsal araştırmaları ve edinilen bilgiler ile mevcut verilerin kullanımı, günümüz ekonomik koşulları ve gayrimenkul piyasası ile piyasaya etki eden nitel ve nicel tüm etkenler neticesinde Kat İrtifakı kurulu AVM nitelikli taşınmazlar için mülkün kendini amorti etme süresi ortalama yaklaşık 10-12 yıl olup bu emsallerden yola çıkılarak kapitalizasyon oranı tespit edilmiştir. Buna göre taşınmazların kiralanabilir alanları için 0,0909 (%9,09) olarak yaklaşık kapitalizasyon oranı belirlenmiştir. Bu kapitalizasyon oranları sadece bu bölgede bu tarz taşınmazlar için geçerlidir, genel bir oranı varsıtmamaktadır.



### Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu taşınmazlar AVM içerisinde yer aldığından kat ayrımı yapılmadan tüm katlar için aynı hesaplama yapılmıştır. Bu hesaplama göre taşınmazın tamamı için ön görülen kira değeri doğrultusunda yaklaşık 11 yılda geri dönüş sağladığı görülmektedir ki bu taşınmazın kullanım amacı ile konumu ve çevre teşekkülleri itibarıyla anlamlı olduğu düşünülmektedir.

ALANI (M2)	BİRİM KİRA DEĞER (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	/	KAPİTALİZASYON ORANI	PİYASA DEĞERİ
33.194,00	107,00 ₺	3.551.758,00 ₺	42.621.096,00 ₺	/	0,0909	468.878.943,89 ₺

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre söz konusu taşınmazların piyasa değeri için yaklaşık ~469.000.000,00-TL değer takdir edilmiştir.

### 5.4 Diğer Tespit ve Analizler

#### Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması sonucunda taşınmazın aylık kira değeri, satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel verileri dikkate alınarak yaklaşık 3.550.000,00-TL olarak tespit edilmiştir.

#### Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Söz konusu taşınmaz hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle bu yönde herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

#### Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsa ve Proje Değerleri

Söz konusu taşınmazın mevcut kullanım durumunun imar durumuna göre en verimli şekilde kullanıldığı görüşü sebebiyle proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

#### Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım şeklinin en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

#### Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmaz " 39 Katlı Betonarme A blok Ofis ve işyeri, 31 Katlı Betonarme B Blok Mesken, 10 Katlı Betonarme C Blok Ofis ve İş Yeri ve Arsa " vasıflı olup C Bloğun tamamı değerlendirilmiştir.

### 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

#### 6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu taşınmazın niteliğinin AVM olması, Kat irtifakının kurulmuş olması, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler değerlendirilmede dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmaza ayrı ayrı analiz yapılmış olup değer oluşumu Pazar yaklaşımı, Maliyet Yaklaşımı ve Gelir yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir. Taşınmazlar için üç farklı yöntem değerlendirilmede dikkate alınmış olup bu unsurlar neticesinde değer takdiri gerçekleştirilmiştir.

Gelir yaklaşımında, taşınmazın kat irtifakının kurulu olması, farklı kiralama stratejilerini nispeten içermeyecek olması, kütle hacim olarak kullanılması gibi etkenler kira birim değerlerinde yüksek kırımlara sebep olabileceğinden dolayı gelir yaklaşımı nihai yaklaşım olarak tercih edilmemiştir.

#### 6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.



**6.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmaz için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

**6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş**

Konu taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.2 bölümünde açıklanmıştır.

**6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Taşınmazların devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

**6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazlar arsa veya arazi değildir, parsel üzerinde rapor içerisinde bilgileri detaylı şekilde verilen iskân belgesi alınmış AVM bulunmaktadır.

**6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

**6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) bendi "(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." ve (b) bendi "(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." gereği taşınmazın tapudaki niteliklerinin mevcut kullanımı ile uyumlu olması ve yapı kullanma izin belgesine uyumlu olarak kullanılan taşınmazın yasal zorunluluklarının yerine getirilmiş olması sebebiyle GYO portföyünde bina olarak bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.



## 7. SONUÇ

### 7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; müşteri talebine istinaden Ankara İli, Çankaya İlçesi Kızılırmak Mahallesi ( Tapuda Karakusunlar Mahallesi ),27457 Ada 4 nolu parselde bulunan 39 Katlı Betonarme A blok Ofis ve işyeri,31 Katlı Betonarme B Blok Mesken, 10 Katlı Betonarme C Blok Ofis ve İş Yeri ve Arsası vasıflı taşınmazın C Blok ta konumlu 14 adet taşınmazların güncel piyasa değeri ve kira değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazın Kira Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yapının ve iç mekânların özellikleri, kullanım amaç ve fonksiyonluğu, yapı sınıfı ve kalitesi, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

## 7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazlara değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazların bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle Maliyet Yaklaşımı Yöntemi neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Böylelikle;

Taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla Maliyet Yaklaşımı yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

**Rakamla; 470.430.000,00-TL ve Yazıyla Dört Yüz Yetmiş Milyon Dört Yüz Otuz Bin Türk Lirası'dır.**

*%18 KDV Dahil Toplam Değeri: 555.107.400,00-TL dir.*

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla Pazar Analizi yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen aylık piyasa kira değeri şu şekildedir;

**Rakamla; 3.550.000,00 -TL/ay ve Yazıyla Üç Milyon Beş Yüz Elli Bin Türk Lirası'dır.**

*%18 KDV Dahil Toplam Değeri: 4.189.000,00-TL dir.*

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$:12,2219 TL 'dir.*

Burak BARIŞ Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418
		



## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporunda sunulan bulgulara sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgilimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

## 9. RAPOR EKLERİ

Δ Tapu, Takyidat Belgeleri, Proje, İskân Belgeleri

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri