

Bu belge, Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-İmza** ile imzalanmıştır.
Belge imzalarının doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

ARGE 15 .YIL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Çankaya/ANKARA



Müşteri Adı : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi : 09.11.2021
Rapor No : 2021_VAKIF_GYO_06

Küçükbakkalköy Mh, Uman Sk. No:3
Ataşehir/ İSTANBUL
T. 90 216 469 28 68 (Pbx)
F. 90 216 574 50 47

www.argedegerleme.com.tr
info@argedegerleme.com.tr



BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1. İÇİNDEKİLER

1.1.	İÇİNDEKİLER.....	3
1.2.	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLERİ.....	5
2.1.	KURULUŞUN UNVANI VE ADRESİ.....	7
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ.....	7
2.3.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
2.4.	İŞİN KAPSAMI.....	7
3.1.	GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU, TANIMI, TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA, VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	9
3.1.1.	GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU.....	9
3.1.2.	GAYRİMENKULLERİN TANIMI.....	10
3.1.3.	TAPU KAYITLARI.....	11
3.1.4.	TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	11
3.1.5.	PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA, VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	11
3.1.6.	Gayrimenkuller ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	13
3.1.7.	Gayrimenkul ile İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi.....	14
3.1.8.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgi.....	14
3.1.9.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama.....	14
3.1.10.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler.....	14
3.1.11.	Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	14
3.1.12.	Değerlemesi Yapılan Projeler ile 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 ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	14
3.1.13.	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	15
3.1.14.	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	15
4.1.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler.....	17
4.1.1.	Ege Bölgesi.....	17
4.1.2.	Ankara İli.....	17
4.1.3.	Nüfus ve Demografik Yapı.....	18
4.1.4.	Çankaya İlçesi.....	18
4.2.	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	18
4.3.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler.....	32
4.3.1.	Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler.....	32
4.3.2.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	32
4.4.	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri.....	32
4.5.	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler.....	33
4.6.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	33
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 Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	33
5.1.	Güncel Değerleme Teknikleri.....	35
5.1.1.	Maliyet Yöntemi.....	35
5.1.2.	Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi.....	35
5.1.3.	Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi.....	35
5.1.4.	Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar.....	35
5.1.5.	Satılık Dükkan Emsalleri.....	36
5.1.6.	Kiralık Dükkan Emsalleri.....	37
5.1.7.	Satılık Konut Emsalleri.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
5.1.8.	Kiralık Konut Emsalleri.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
5.1.9.	Emsal Krokisi.....	38
5.1.10.	Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç.....	38
5.1.11.	Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi.....	39
5.1.12.	Takdir Edilen Kira Değerleri.....	39
5.1.13.	Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları.....	39
5.1.14.	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri.....	39
5.1.15.	Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar.....	40
5.1.16.	En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	40
5.1.17.	Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	40
6.1.	Farklı Değerleme Metodlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenecek Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması.....	42
6.2.	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	42
6.3.	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	42
6.4.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerinin Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	42

6.5.	Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi	42
6.6.	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.....	42
6.7.	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	42
7.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	45
7.2.	Nihai Değer Takdiri	45
7.3.	Beyan	46
EKLER	46

1.2. GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU ÖZET BİLGİLERİ

Değerleme Tarihi	05.11.2021
Rapor Tarihi	09.11.2021
Rapor No	2021_VAKIF_GYO_06
Raporun Türü	İş bu rapor Mülkiyeti Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan Ankara İli, Çankaya İlçesi, Küçükesat Mahallesi, 2537 ada 6 parsel üzerinde yer alan 1 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı gereği adil piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.
Raporu Talep Eden	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan Şirket	ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANLARINA AİT BİLGİLER	Engin TOKER Maliye – Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406194 Ahmet MERMERKAYA İnşaat Mühendisi-Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 403892
Sorumlu Değerleme Uzmanına Ait Bilgiler	Yılmaz KÜRKCÜ Harita Mühendisi – Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400572
Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası	Sözleşme Tarihi:11.10.2021 Sözleşme No:GYO_2021_05
Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	Bu rapor, 01.02.2017 tarihli ve 29966 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)" ile 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" uyarınca tanımlanan Standart Rapor Formatına uygun şekilde ve aynı tebliğin 1.Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	Değerleme konusu taşınmaz için şirketimizce daha önce hazırlanmış rapor bulunmamaktadır.
Taşınmazın 09.11.2021 Tarihli Toplam Piyasa Değeri(KDV Hariç)	17.475.000,-TL (Onyedimilyondörtüzyetmişbeşbintürlirası)
Taşınmazın 09.11.2021 Tarihli Toplam Piyasa Değeri(KDV Dahil)	20.620.500,-TL (Yirmimilyonaltıyüzyirmibinbeşyüztürlirası)

BÖLÜM 2

KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. KURULUŞUN UNVANI VE ADRESİ

Şirketimiz, Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Yıldız Posta Caddesi Akın Sitesi 3.Blok Kat:6 Daire:55 Beşiktaş-İSTANBUL adresinde, 11.04.2006 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, halen Merkezi Küçükbakkalköy Mahallesi, Uman Sokak, No:3 Ataşehir-İstanbul adresinde olmak üzere ile Resmi, Özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerlendirme hizmeti vermektedir.

Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri EA 32 kapsamında ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemleri Standartları Belgesine sahip olan Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) Seri VIII No: 35 sayılı tebliğ uyarınca 26.09.2008 tarihinde Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesine alınmıştır. Bunun yanında, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK)’nun 08.08.2012 tarih ve 16351 sayılı Kararı ile Şirketimize “Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik’in 11. maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. maddesine giren gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi’ hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Unvanı : Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Şerifali Mah. Bayraktar Bulvarı Nutuk Sok. No:4 Ümraniye/İSTANBUL

2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu değerlendirme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen sınırlama bulunmamaktadır.

2.4. İŞİN KAPSAMI

Bu değerlendirme raporu; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Küçükesat Mahallesi, 2537 ada 6 parsel mülkiyeti Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ne ait olan zemin kat 1 nolu bağımsız bölüm ‘Depolu Dükkan’ nitelikli taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden satış ve kira değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanmıştır.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU, TANIMI, TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA, VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER

3.1.1. GAYRİMENKULLERİN YERİ, KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz; Ankara İli Çankaya İlçesi, Barbaros Mahallesi, Tunalı Hilmi Caddesi, No: 121B, tapuya göre Ankara İli, Çankaya İlçesi, Küçükesat Mahallesi, 2537 Ada 6 Parselde yer alan 1 adet depolu dükkan nitelikli taşınmazdır. Taşınmaz; Çankaya ilçe merkezinde yer almaktadır. Söz konusu bölge; zemin katlarda ticaret alanı (Dükkan, ofis vb.) , üst katlarda ofis ve konut olarak talep görmekte olup gayrimenkul fiyatları açısından Çankaya ortalamasının üstünde yüksek seviyeli bir bölgedir. Taşınmaza yakın konumda Ankara Hilton, Kuğulu Park gibi röper noktalar yer almaktadır. Ulaşım; Belediye Otobüsleri, şehir içi minibüs gibi toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Taşınmaza ulaşım için Atatürk Bulvarı üzerinde ile kuzey yönünde ilerlenirken sağdan bağlantılı Polonya Caddesine, ardından sola Tunalı Hilmi Caddesine dönlür.Konu taşınmaz Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde ~145m ileride sol kolda 121B kapı numarasında konumludur.



3.1.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu ana taşınmaz 651,00 m² yüzölçümlü arsa üzerine ayırık nizam halinde inşa edilmiştir. Ana taşınmaz; bodrum kat, zemin kat ve 6 normal kattan oluşmaktadır. Binanın bodrum katında depo alanları, 1 ve 2 nolu dükkana ait depolar ve müştemilatlar, zemin katında 1 ve 2 nolu dükkanlar ve bina girişi, 1. normal katında 1 nolu dükkana ait kullanım alanı, 2, 3, 4, 5, 6 numaralı normal katlarında ikişer adet mesken bulunmaktadır. Ana taşınmaz üzerinde toplam 12 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Bina girişi zemin kat güney cepheden ve banka girişi zemin kattan, batı cepheden Tunalı Hilmi Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Yapının tüm cepheleri sıva üzeri akrilik esaslı boyalıdır. Binada asansör bulunmaktadır. Bina merkezi sistem doğal gazlı kalorifer ile ısıtılmaktadır.

Bodrum Kat; mimari projesinde brüt ~218 m² kullanım alanlı olup, ana kasa, kiralık kasa, arşiv, depo, zemin kat; mimari projesinde brüt ~366 m² kullanım alanlı olup, ofis alanları, servis, bankamatik bölümü, 2 adet wc, 1. kat; mimari projesinde brüt ~328 m² kullanım alanlı olup, bireysel ve ticari kredi bölümleri, sistem odası, mutfak, ofis alanları ve şube müdürü odası mahallerinde oluşmaktadır. Taşınmaz mimari projesine göre ~912 m² brüt kullanım alanına sahiptir.

Taşınmazın wc alanlarında zeminler ve duvarlar seramik kaplama, diğer tüm duvarlar alçı sıva üzeri, saten boyadır. Mutfak alanında laminant dolaplar ve mermer tezgah bulunmaktadır. Katlarda zeminler seramik kaplama, ofislerde laminant parkedir. Katlar arası erişimi sağlayan merdivenler mermer kaplama, korkulukları ise krom kaplamadır. Taşınmazın iç kapıları ahşap panel ve alüminyum doğrama iken pencereleri pvc doğramadır olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın vitrinleri alüminyum doğrama olup Tunalı Hilmi Caddesine ~10m vitrin cephesi bulunmaktadır.

*Yerinde yapılan incelemelerde zemin kat atm lere doğru ve doğu yönünde arka cepheye doğru genişletilmiş, 1. katta kuzey cephede yer alan balkonlar birleştirilmiş ve kuzey ve doğu cephede teras alanı oluşturulmuştur. Taşınmaz mahalinde ~1062,00 m² tespit edilmiş olup 19.12.2019 tarih 5RUBN2VZ belge numarası ile düzenlenen yapı kayıt belgesi ile yasal hale getirildiği gözlemlenmiştir.

3.1.3. TAPU KAYITLARI

İli	ANKARA	Blok No	-
İlçesi	ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm No	1
Mahallesi	KÜÇÜKESAT	Bağımsız Bölümün Katı	ZEMİN
Köyü	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	DEPOLU DÜKKAN
Sokağı	-	Arsa Payı	39/128
Mevki	-	Cilt No	93
Niteliği	2 DÜKKANI VE 12 MESKEN DAİRELİ KARGİR APARTMAN	Sahife No	9271
Pafta		Edinme Tarihi	30/12/2004
Ada	2537	Edinme Yevmiye No	16262
Parsel	6	Zemin Tipi	Kat Mülkiyeti
Yüzölçümü	651,00 m ²	Hisse Pay	39
Malik	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ.	Hisse Payda	128

3.1.4. TAKYİDAT BİLGİLERİ

Değerleme konusu taşınmaz için Çankaya tapu müdürlüğüne şirketimiz ve Vakıf GYO tarafından yapılan yazılı başvuru sonucuna rağmen geriye dönük "Üç Yıllık Takyidat Kayıtları" edinilememiştir.

Web Tapu sistemi üzerinden 29/10/ tarih saat 15:02'de alınan tapu kayıtlarına göre taşınmaz üzerinde; Yönetim Planı beyanı mevcuttur. Takyidat belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

Ayrıca tapu müdürlüğünden alınan şifahi bilgiye göre taşınmazın son 3 yıl içerisinde herhangi bir alım satıma konu olmadığı ve üzerinde herhangi bir takyidat değişikliği olmadığı belirtilmiştir.

3.1.5. PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA, VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER

*Çankaya Belediyesi'nde yapılan inceleme ve araştırmalar neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı binaya ait 13/08/1968 tarih ve A598 sayılı yeni yapı ruhsatı, 01/10/1969 tarih ve B501 sayılı tadilat ruhsatı, 08/12/1969 tarih ve 911 sayılı yapı kullanma izin belgesi ve 1 nolu dükkan için düzenlenen 20/05/1996 tarih ve 211/96 sayılı yapı kullanma izin belgesi incelenmiştir.

*Yapı Kayıt Belgesi:


Rapora konu taşınmaz için 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16. Maddesi kapsamında; 29.06.2019 tarih 77URUFNP belge numaralı yapı kayıt belgesi; kapalı alanı 901,00 m², 30.06.2019 tarih KDCHN121 belge numaralı yapı kayıt belgesi; kapalı alanı 997,00 m², 19.12.2019 tarih 5RUBN2VZ belge numaralı yapı kayıt belgesi; kapalı alanı 1.062,00 m² olarak güncellenmiştir. Çankaya Belediyesi'nde 10/10/1995 onay tarihli tadilat projesi incelenmiş olup tadilat projesine webtapu sisteminde ulaşılamamıştır. Bu projesinin webtapu sistemine yüklenmesi önerilmektedir. Raporda belediyede incelenen tadilat projesi kullanılmıştır.

Yapılan incelemelerde taşınmazın büyük oranda projesi ile uyumlu olduğu ve yeniden ruhsat almasına sebep olabilecek bir değişiklik yapılmadığı tespit edilmiştir.

Değerlemeye konu olan Ankara ili, Çankaya İlçesi, Küçükkesat Mahallesi'nde 2537 ada 6 parseldeki taşınmaza ait imar durumu Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'ne 22/10/2021 tarih ve E.214319 sayılı dilekçemiz ile talep edilmiştir. Cevaben yazılan 04/11/2021 tarih, E-53849070-115.01.99-222812 Sayılı yazıda belirtildiği üzere;

6600/B nolu parselasyon planı kapsamında bulunan bölge kat nizamı planında 7 kat ve Ticaret alanına kaldığı, son üç yıl içerisinde parselde herhangi bir değişiklik olmadığı hususları tespit edilmiştir. İlgili dilekçe ve plan örneği eklerdedir.

04.11.2021-222812

**Cankaya**
BELEDİYESİ

T.C.
ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-53849070-115.01.99-222812
Konu : 2537 ADA 6 PARSEL

04.11.2021

Sayın ENGİN TOKER
Küçükbakkalköy Mah. Uman Sok. No:3/1
Ataşehir/İSTANBUL

İlgi : Müdürlüğümüz evrakına 22.10.2021 tarih ve E.214319 sayı ile kayıtlı dilekçe.

İlgide kayıtlı başvuru ile Barbaros Mahallesi, imarın 2537 ada 6 sayılı parseline ait güncel imar durumu bilgisi ile son üç yıla ait değişiklik olup olmadığının bildirilmesi talep edilmektedir.

Yapılan incelemede, imarın 2537 ada 6 sayılı parselin 6600/B nolu kesin parselasyon planı ile oluşturulduğu, bölge kat nizamı planında 7 katlı olduğu ve Ticaret Yolunda kaldığı, son üç yıl içerisinde parselde herhangi bir değişikliğin yapılmadığı hususları tespit edilmiş olup; yapılaşma koşullarını gösteren parselasyon plan örneği yazımız ekinde gönderilmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Belma TEKİN
İmar ve Şehircilik Müdür V.

Ek:Plan örn. (1 sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu :BSFK0RH6R5 Pin Kodu :41162 Belge Takip Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/cankaya-belediyesi-ebys>

Adres:Ziya Gökalp Cad. No :11 A-1 Blok Kat:2 Kızılay / Ankara Bilgi için: Funda GÜLEÇ
Telefon:0312 458 89 00 Faks:0312 458 90 55 YAĞCIOĞLU
Web:www.cankaya.bel.tr Unvanı: Şehir Plancısı
Kep Adresi:cankayabelediyesi@hs01.kep.tr

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın devredilmesine engele teşkil eden herhangi bir takyidat veya sınırlama bulunmamaktadır.

3.1.7. Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Küçükesat Mahallesi, 2537 ada 6 parselde yer alan 1 numaralı "Depolu Dükkan" nitelikli taşınmaza ilişkin son 3 yıllık dönemde herhangi bir malik değişikliği gerçekleşmemiştir. Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan resmi imar durumu yazısına göre; son 3 yıl içerisinde konu taşınmazın imar durumunda bulunan yapılaşma şartlarında ve imar fonksiyonunda herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür. Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan resmi imar durumu yazısı ektedir.

3.1.8. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu olan Ankara ili, Çankaya İlçesi, Küçükesat Mahallesi'nde 2537 ada 6 parseldeki taşınmaza ait imar durumu Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'ne 22/10/2021 tarih ve E.214319 sayılı dilekçemiz ile talep edilmiştir. Cevaben yazılan 04/11/2021 tarih, E-53849070-115.01.99-22282 Sayılı yazıda belirtildiği üzere;

6600/B nolu parselasyon planı kapsamında bulunan bölge kat nizamı planında 7 kat ve Ticaret alanına kaldığı, son üç yıl içerisinde parselde herhangi bir değişiklik olmadığı hususları tespit edilmiştir. İlgili dilekçe ve plan örneği eklerdedir.

3.1.9. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklama

Değerlemesi yapılan taşınmaz için alınmış herhangi bir karar bulunmamaktadır.

3.1.10. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan taşınmaz için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.1.11. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile ilgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz için mevcut projeye göre mimari projeler onaylanmış, yapı ruhsatları alınmış ve kat irtifaki kurulmak sureti ile bağımsız bölüm tescili yapılmıştır. Taşınmazın bulunduğu binanın Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış olup, kat mülkiyetine geçiş işlemi tamamlanmıştır.

3.1.12. 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

Değerleme konusu taşınmaz 4708 sayı ve 29.06.2001 tarihli "Yapı Denetim Kanunu'ndan" önce inşa edilmiş olması sebebi bu kanun kapsamında değildir.

3.1.13. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Taşınmazın değerinin belirlenmesinde 1.yöntem olarak Pazar Yaklaşımı yöntemi, 2.yöntem olarak Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi kullanılmıştır. Her iki yöntemde de yasal izinleri alınmış mevcut mimari projeye istinaden değerlendirme yapılmıştır. Bulunan değerler tamamen mevcut projeye ilişkin olup, farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabilir.

3.1.14. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

4.1.1. İç Anadolu Bölgesi

İÇ ANADOLU BÖLGESİ HARİTASI



İç Anadolu Bölgesi, Anadolu'nun orta kısmında yer alan, Türkiye'nin yedi coğrafi bölgesinden biridir. Türkiye'de gelişmiş bölgeler arasında yer alır. Bu konumu sebebiyle bu bölgeye "Orta Anadolu" da denir. İç Anadolu Bölgesi'nin yüz ölçümü 151.000 km² olup bu alan Türkiye topraklarının %21'ini kaplar.[1] Yüz ölçümü bakımından Doğu Anadolu'dan sonra ikinci büyük bölgedir. Güneydoğu Anadolu Bölgesi dışında diğer bölgelerin hepsiyle komşudur. Aynı zamanda Türkiye'de "tahıl ambarı" olarak da anımsanır. İç Anadolu Bölgesi'nde toplam 13 il vardır..

4.1.2. Ankara İli



Ankara ili 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. Yüz ölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Etrafı Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir. Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından (13 Ekim 1923) şehir

hızla gelişmiş ve günümüzde 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. İlin Batı Karadeniz Bölgesi'nde yer alan kuzey kesimleri haricindeki büyük kısmı İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır ve kara iklimine sahiptir. Şehirler dışındaki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur. İlin çeşitli yerlerindeki doğal güzellikler korumaya alınmış, dinlenme ve eğlence amaçlı kullanıma sunulmuştur.

4.1.3. Nüfus ve Demografik Yapı

Yıl	Ankara Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2020	5.663.322	2.805.877	2.857.445
2019	5.639.076	2.793.850	2.845.226
2018	5.503.985	2.728.900	2.775.085
2017	5.445.026	2.702.492	2.742.534
2016	5.346.518	2.653.431	2.693.087

4.1.4. Çankaya İlçesi



İl merkezine 9 km uzaklıktaki Çankaya'nın yüzölçümü 307 km²' olan Çankaya, Orta Anadolu'nun düzlükleri ortasında kayalık bir alanda kurulmuştur. Doğusunda Mamak, kuzeyinde Altındağ, batısında Yenimahalle, güneyinde Gölbaşı ile çevrilidir. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Veri tabanına göre Çankaya ilçesinin nüfusu toplam 921.999 kişidir. Engebeli bir araziye yerleşmiş olan ilçenin denizden yüksekliği yaklaşık 870 metredir. İlçenin önemli dağları doğu yönünde yer alır. Ankara'nın Elmadağ ilçesine adını veren Elmadağ'ın Çaldağ Tepesi bunlardan birisidir. İlçenin doğu yönünü zirvesi 1800 metreyi bulan dağlar kaplarken kuzey ve batısını Ankara Ovası'nın düzlükleri oluşturur. Örneğin, Bahçelievler Emek Mahallesi'nde yer alan Atatürk Orman Çiftliği bu ova üzerinde kurulmuştur.

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

İlk çeyrek büyüme verileri salgın süresince sunulan parasal ve mali desteklerin devam eden etkisi ve yurtdışı talebin gücünü artırarak koruması ile güçlü bir performansa işaret etti. 2021 yılı ilk çeyrekte GSYH güçlü büyüme kaydetmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme göre %1,7 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış yıllık büyüme hızı %7,3 olmuştur. Arındırılmamış verilerde ise büyüme %7 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla yıllıklandırılmış büyüme performansı %1,8'den %2,4'e hızlanmıştır. Dolar bazında GSYH ise 2020 sonundaki 717,4 milyar dolardan 728,5 milyar dolara yükselmiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI), kapasite kullanım oranı, güven endeksleri ve bankacılık sektörü kredi hacmi ikinci çeyrek sonuçları iç talepteki zayıflamaya rağmen dış talebin ekonomik aktiviteyi desteklediğine işaret etmektedir. İç talepteki zayıflamada salgın nedeniyle uygulanan kısıtlama tedbirlerine ek olarak 2020 sonlarında yapılan faiz artırımlarının finansal koşullardaki gecikmeli etkileri öne çıkmaktadır. Mart ayında 52,6 olan imalat sanayi PMI Mayıs itibarıyla 49,3 ile daralma bölgesine gerilemiştir. Mevsimsel

etkilerden arındırılmış verilere göre, Mart ayında 110,2 değerindeki reel sektör güven endeksi Mayıs ayında 107,1'e inerken, aynı dönemde imalat sanayi kapasite kullanım oranı %75,6'dan %75,2'ye inmiştir. Döviz kuru gelişmeleri ve küresel etkilerle diğer maliyet unsurlarının birikimli etkileriyle enflasyonda yükseliş devam etmektedir. Mart ayında %16,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Nisan'da %17,1'e çıktıktan sonra Mayıs itibarıyla %16,6'ya hafif gerilemiştir. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeks) %16,9'dan %17,8'e yükseldikten sonra %17,0 inmiştir. Gıda fiyatlarında yıllık enflasyon ise ikinci çeyrekte bir miktar yavaşlayarak Mayıs itibarıyla %17,4 seviyesinde bulunmaktadır. Öte yandan, küresel eğilimlerin etkisiyle genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu yükselmeye devam etmektedir. Mart'ta %31,2 olan Yi-ÜFE yıllık enflasyonu Mayıs itibarıyla %38,3'e çıkarken, imalat sanayi ÜFE yıllık enflasyonu %34,0'dan %41,3'e yükselmiştir. Son dönemde enflasyon dinamiklerinde ılımlı yavaşlama işaretleri görülse de döviz kurlarındaki oynaklık, birikmiş maliyet unsurları ve beklentiler enflasyonda yukarı yönlü riskleri canlı tutmaktadır. 2021 yılına aşılama ve ekonomilerdeki toparlanma iyimserliği ile başlayan küresel piyasalardaki risk iştahı Mart ayından bu yana kırılğan bir seyir izlemektedir. Söz konusu kırılğanlıkta ABD başta olmak üzere gelişmiş ekonomilerin enflasyonundaki hızlanma ile merkez bankalarının destekleyici adımlarını erken bir aşamada çekebilecekleri kaygısı rol almaktadır. Son dönemde açıklanan veriler küresel ekonomideki toparlanmanın sürdüğünü teyit ederken, gelişmiş ekonomilerdeki destekleyici para ve maliye politikası ile likidite bolluğu önemli bir faktör olarak önemini korumaktadır. Politika yapıcılar enflasyondaki yükselişin geçici unsurlardan kaynaklandığının altını çizerek tansiyonu düşürmeye çalışırken, risk iştahının verilere duyarlılığı yüksek seyretmektedir.

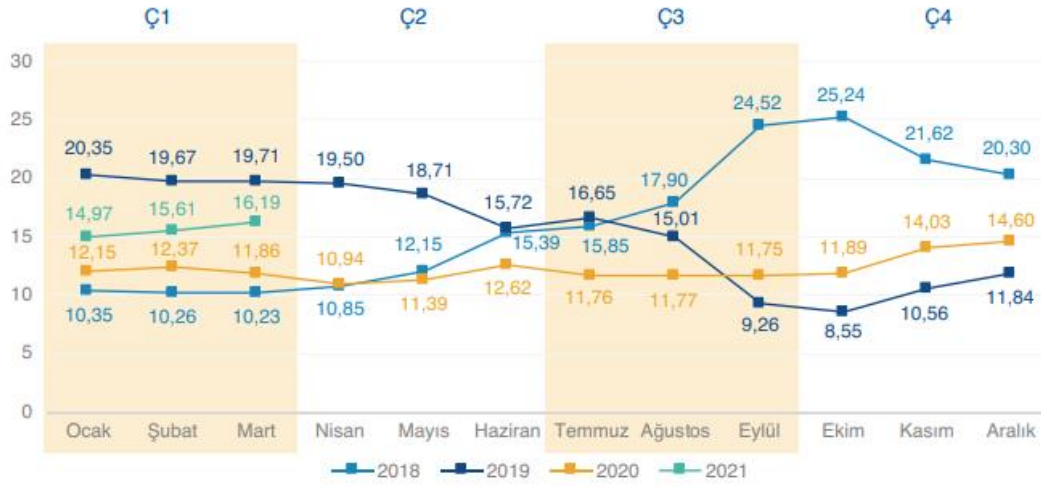
Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2014	2.054.898	26.624	938.310	12.178	4,90	2,19
2015	2.350.941	30.056	861.467	11.085	6,10	2,73
2016	2.626.560	33.131	862.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.316	46.167	797.124	9.792	3,00	4,71
2019	4.320.191	52.316	760.778	9.213	0,90	5,68
2020*	5.047.909	60.537	717.049	8.599	1,80	7,04

GSYH kümülatif olarak baktığımızda 4. çeyrek sonu itibarıyla zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100) bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,76 arttı.

Kaynak: TÜİK *4.Çeyrek sonu verisidir. **Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

Yıllık Enflasyon*

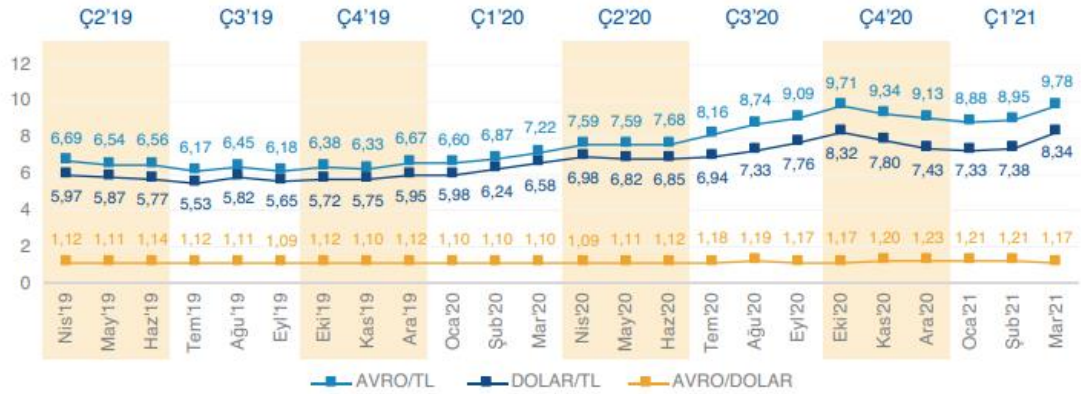


Tüketici fiyat endeksi'nde (TÜFE) 2021 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %1,08, bir önceki yılın Mart ayına göre %31,2, bir önceki yılın aynı ayına göre %16,19 ve on iki aylık ortalamalara göre %13,18 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Döviz Kuru*



2020 yılının 4. çeyreğini 7,43 ile kapatan dolar 2021 Mart ayında 8,34'e, 9,13 ile kapatan Avro ise 2021 Mart ayında 9,78'e yükseldi.

Kaynak: TCMB

*Her ayın son günü döviz satış verileri esas alınmıştır.

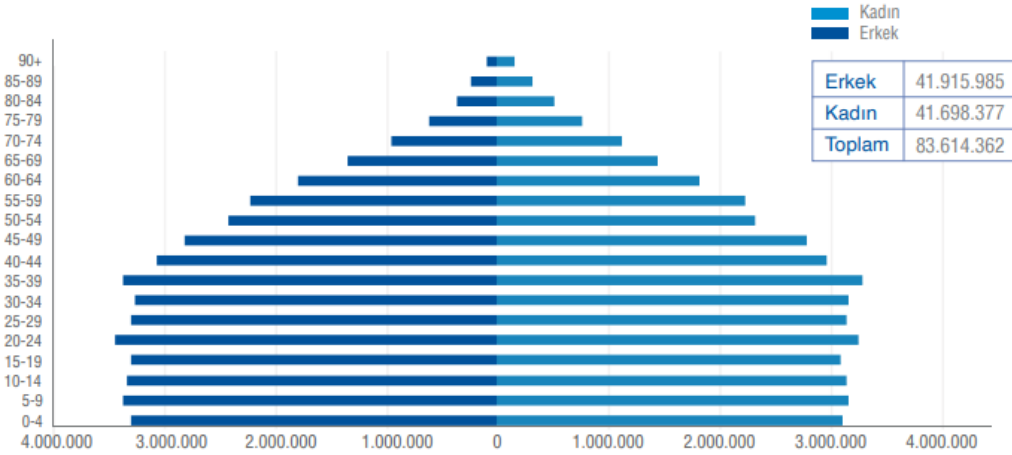
Büyük Şehirlerdeki Nüfus (bin kişi)

	2016	2017	2018	2019	2020
İstanbul	14.804	15.029	15.068	15.519	15.462
Ankara	5.347	5.445	5.504	5.639	5.663
İzmir	4.224	4.280	4.321	4.367	4.395
Bursa	2.901	2.937	2.995	3.056	3.102
Antalya	2.329	2.364	2.426	2.512	2.548

Kaynak: TÜİK

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düştü. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi.

Yaş Grubu ve Cinsiyete Göre Nüfus, 2020

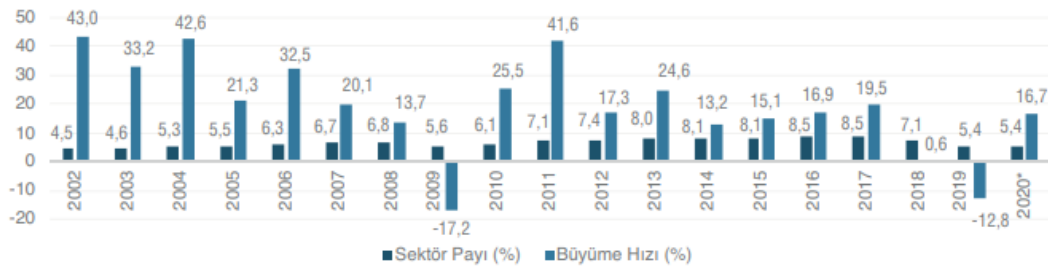


Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükseldi.

Kaynak: TÜİK

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

GSYH İçindeki Pay (%) ve Büyüme Hızı - (Yıllık Bazda)

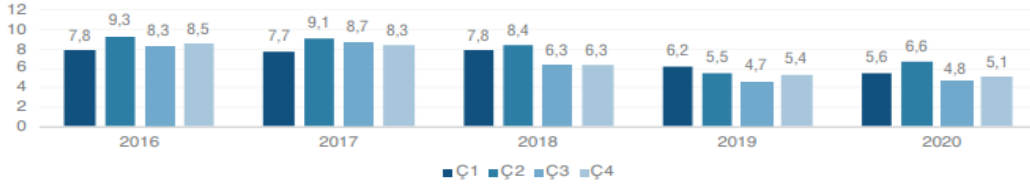


Üretim Yöntemiyle İnşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'dan yıllık bazda aldığı pay 2020 4. Çeyrek dönem itibarıyla %5,1 oldu. Aynı dönemde inşaat sektörü %3,5 küçülürken, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %2,6 oldu. GSYH ise, %26,2 artarak 1 trilyon 524 milyar 788 milyon TL oldu.

Kaynak: TÜİK
*2020 yılı 4. çeyrek sonu verisidir.

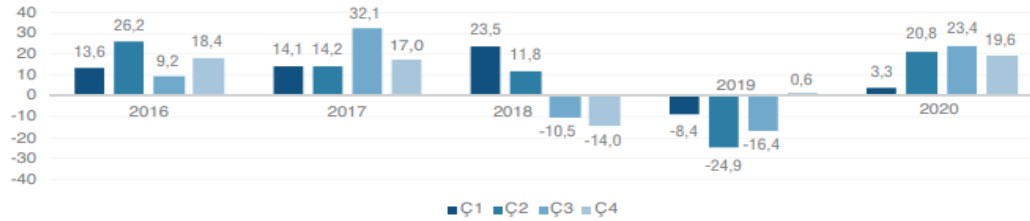
Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



Kaynak: TÜİK

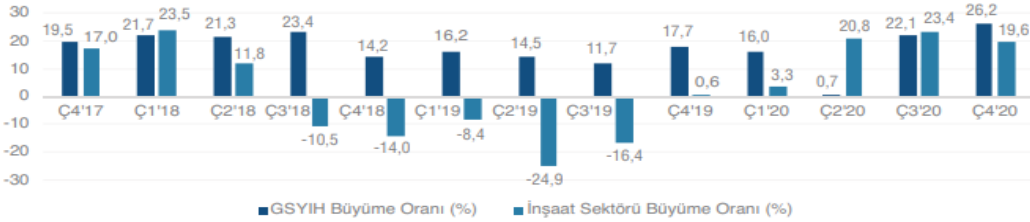
Çeyrek Bazda Büyüme (%)*



Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.
**Geçmiş dönem rakamlarında güncelleme yapılmıştır.

İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)*



Kaynak: TÜİK

*Geçmiş dönem rakamlarında güncelleme yapılmıştır.

2021 yılı birinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %23 oranında bir azalma göstererek 263.050 adet olmuştur. İlk satışlar ise çeyreklik bazda bugüne kadarki en düşük seviyesine gerilemiş ve 80.370 adet olmuştur. 2021 yılı birinci çeyreğinde, geçen yılın aynı dönemine göre, ilk satışlarda %25,2 oranında düşüş, ikinci el satışlarda %21,8 oranında düşüş yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise geçtiğimiz çeyrekteki artışından sonra yeniden düşüş göstererek 30,6'ya gerilemiştir. İpotekli satışlar, konut kredisi faiz oranlarının yıllık bazda %17,50-18,50 aralığında olması nedeniyle gerileme devam etmiştir. İpotekli satışlar geçen yılın aynı dönemine göre %63,5 oranında bir düşüş kaydederek 47.216 adet olmuştur. Diğer satışlar ise, geçen yılın aynı dönemine göre %1,9 oranında artış göstererek 215.834 adet olarak gerçekleşmiştir. Konut fiyatlarında şubat ayı verilerinde bugüne kadarki en yüksek artış oranları görülmüş olup konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %30,8, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %32,2 olarak gerçekleşmiştir. Konut satış sayılarındaki gerilemeye karşın konut fiyatlarındaki artış devam etmektedir. Bununla birlikte, şubat ayı itibarıyla, reel olarak konut fiyatlarının getirisi %13,1'e, yeni konutlarda ise %14,4'e gerilemiştir. Türkiye genelinde konut birim fiyatları ise 4.054 TL/ m²'ye ulaşmıştır. Yabancılara yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %9,7 oranında gerilemiş ve birinci çeyrekte yabancılara 14.647

adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Çeyrek bazdaki gerilemeye karşın mart ayı verisi, veri setinin en yüksek satışı olarak kayıtlara geçmiş; mart ayında yabancılara 4.248 adet konut satışı yapılmıştır. Dördüncü çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %50,8 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,1 pay ile Antalya bulunmaktadır.

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

Bina Sayım Verisi

Yıl	Konut Adedi	Değişim Oranı
2014	28.252.598	14%
2015	28.727.506	2%
2016	29.340.118	2%
2017	32.802.435	12%
2018	35.040.843	7%
2019	38.801.537	11%
2020	39.307.621	1%

Belediyeler tarafından verilen yapı ruhsatlarının 2021 yılının ilk üç ayında bir önceki yıla göre, bina sayısı %131,8, yüzölçümü %87,5, değeri %144,3, daire sayısı %105,6 arttı.

Kaynak: TÜİK

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

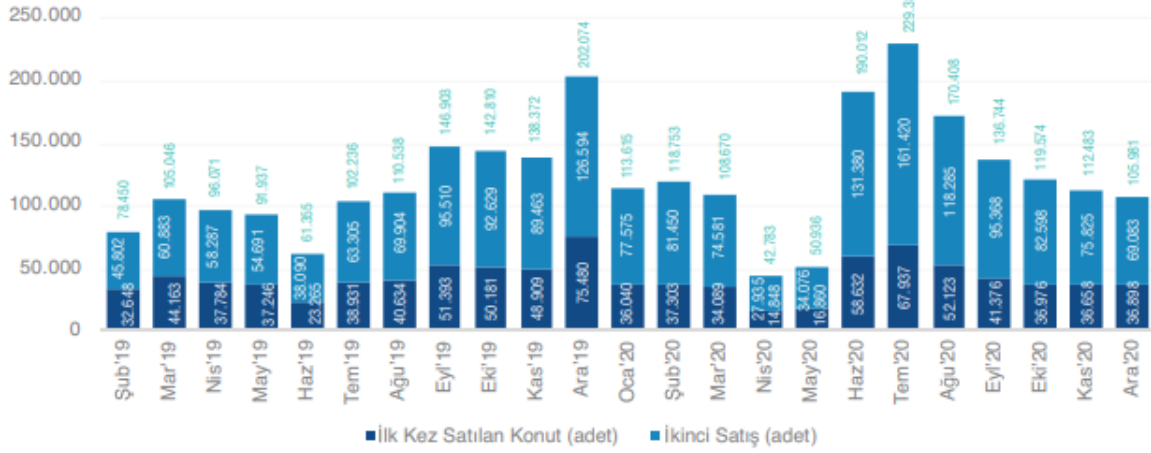
	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'16	139.860	163.604	303.464	95.861	31,6
Ç2'16	152.305	175.030	327.335	105.223	32,1
Ç3'16	142.585	162.427	305.012	102.297	33,5
Ç4'16	196.936	208.706	405.642	146.127	36,0
2016 Toplam	631.686	709.767	1.341.453	449.508	33,5
Ç1'17	145.826	179.954	325.780	125.093	38,4
Ç2'17	150.397	178.186	328.583	120.282	36,6
Ç3'17	180.466	195.899	376.365	117.852	31,3
Ç4'17	183.009	195.577	378.586	109.872	29,0
2017 Toplam	659.698	749.616	1.409.314	473.099	33,6
Ç1'18	138.777	165.100	303.877	89.380	29,4
Ç2'18	160.100	182.055	342.155	112.425	32,9
Ç3'18	167.198	189.161	356.359	54.478	15,3
Ç4'18	185.497	187.510	373.007	20.537	5,5
2018 Toplam	651.572	723.826	1.375.398	276.820	20,1
Ç1'19	107.859	148.574	256.433	38.189	14,9
Ç2'19	98.295	151.068	249.363	44.696	17,9
Ç3'19	130.958	228.719	359.677	105.023	29,2
Ç4'19	174.570	308.686	483.256	144.600	29,9
2019 Toplam	511.682	837.047	1.348.729	332.508	24,7
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
2020 Toplam	469.740	1.029.576	1.499.316	573.337	38,2

Konut satışları 2020 yılında bir önceki yıla göre %11,2 artarak 1 milyon 499 bin 316 oldu.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticisiyle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

Aylık Bazda Konut Satışları (adet)

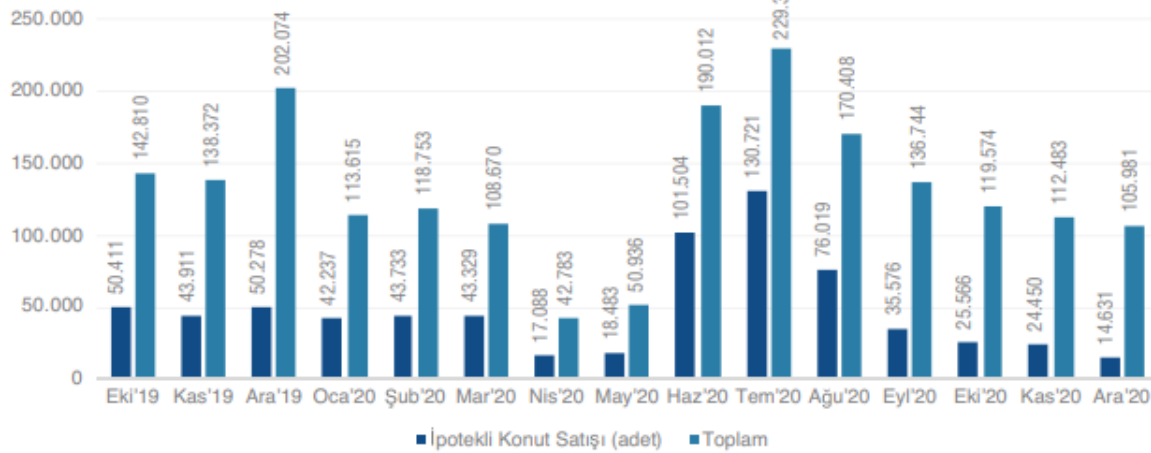


İlk defa satılan konutlar %9 azalarak 469 bin 740 adet oldu. İkinci el konut satışları da %18,6 artarak 1 milyon 29 bin 576 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: İlk satılan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

İpotekli Konut Satışları

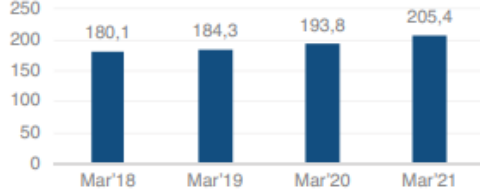


2020 yılında ipotekli konut satışı %72,4 artarak 573 bin 337 oldu. 2020 yılında ipotekli satışların payı %38,2 olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

REIDIN GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2010=100)*



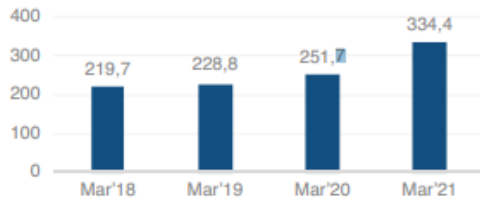
Endeks Değeri:
2021 Mart
205,4

Aylık Nominal
Değişim (%)
0,30%

Yıllık Nominal
Değişim (%)
7,72%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)
103,80%

REIDIN Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi (Ocak 2012=100)**



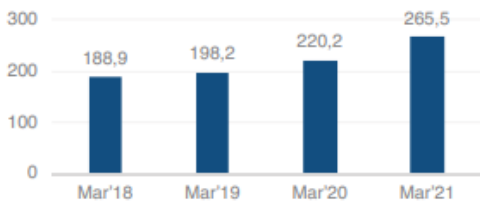
Endeks Değeri:
2021 Mart
334,4

Aylık Nominal
Değişim (%)
2,96%

Yıllık Nominal
Değişim (%)
27,64%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)
213,10%

REIDIN Konut Kira Değer Endeksi (Ocak 2012=100)**



Endeks Değeri:
2021 Mart
265,5

Aylık Nominal
Değişim (%)
1,59%

Yıllık Nominal
Değişim (%)
19,05%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)
156,20%

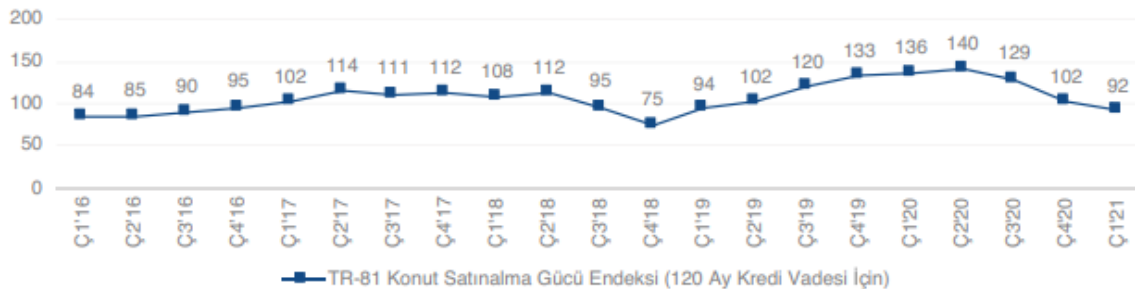
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi'ne göre, 2021 Nisan ayında, bir önceki aya göre %0,19, geçen yılın aynı dönemine göre ise %6,03 oranında fiyat artışı gerçekleşti.

Kaynak: REIDIN

*REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi, 34 proje geliştiricisinin sunduğu toplam 70 proje ve aylık ortalama 22.500 konut stoku üzerinden hesaplanmaktadır.

**REIDIN Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksi (81 il ortalaması)

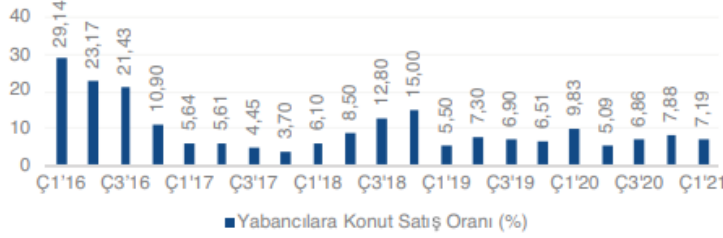
Konut Satın Alma Gücü Endeksi* (120 Ay Kredi Vadesi İçin)



TR-81 Konut Satın Alma Gücü Endeksi (120 Ay Kredi Vadesi İçin)

Markalı Konut Projeleri Göstergeleri

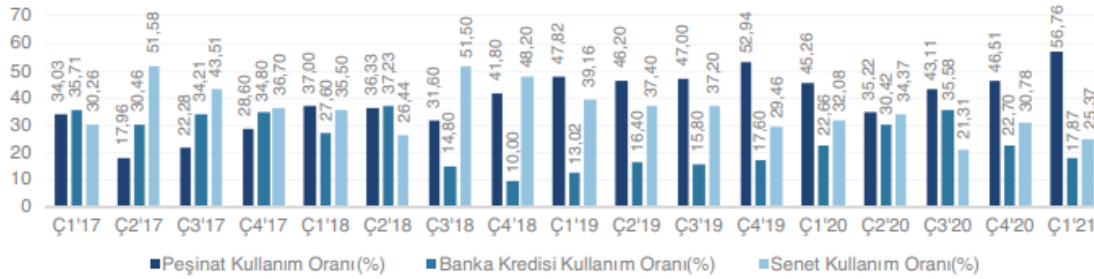
Yabancılara Konut Satışı Oranı (%)



Kaynak: REIDIN

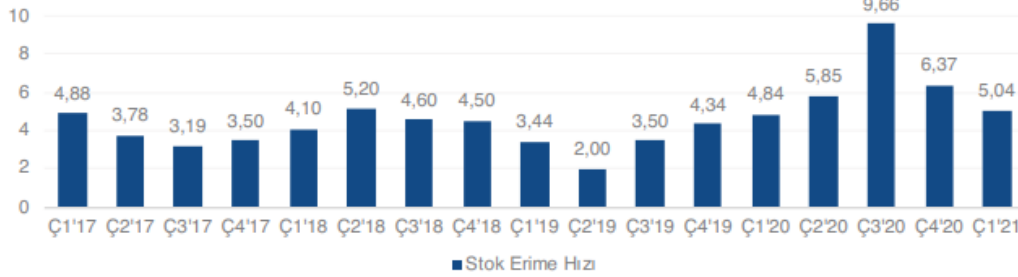
Markalı konut projelerinden konut satın alan tüketiciler, 2021 yılı 1. çeyrekte peşinat, senet ve banka kredisi kullanımı seçeneklerinden en fazla peşinat kullanımını tercih etti. 2021 yılı 1. çeyrek dönemde stok erime hızı %5,04 oranında gerçekleşirken, markalı konut projelerinde gerçekleştirilen satışların %7,19'ı yabancı yatırımcılar tarafından gerçekleşti.

Ödeme Yöntemleri



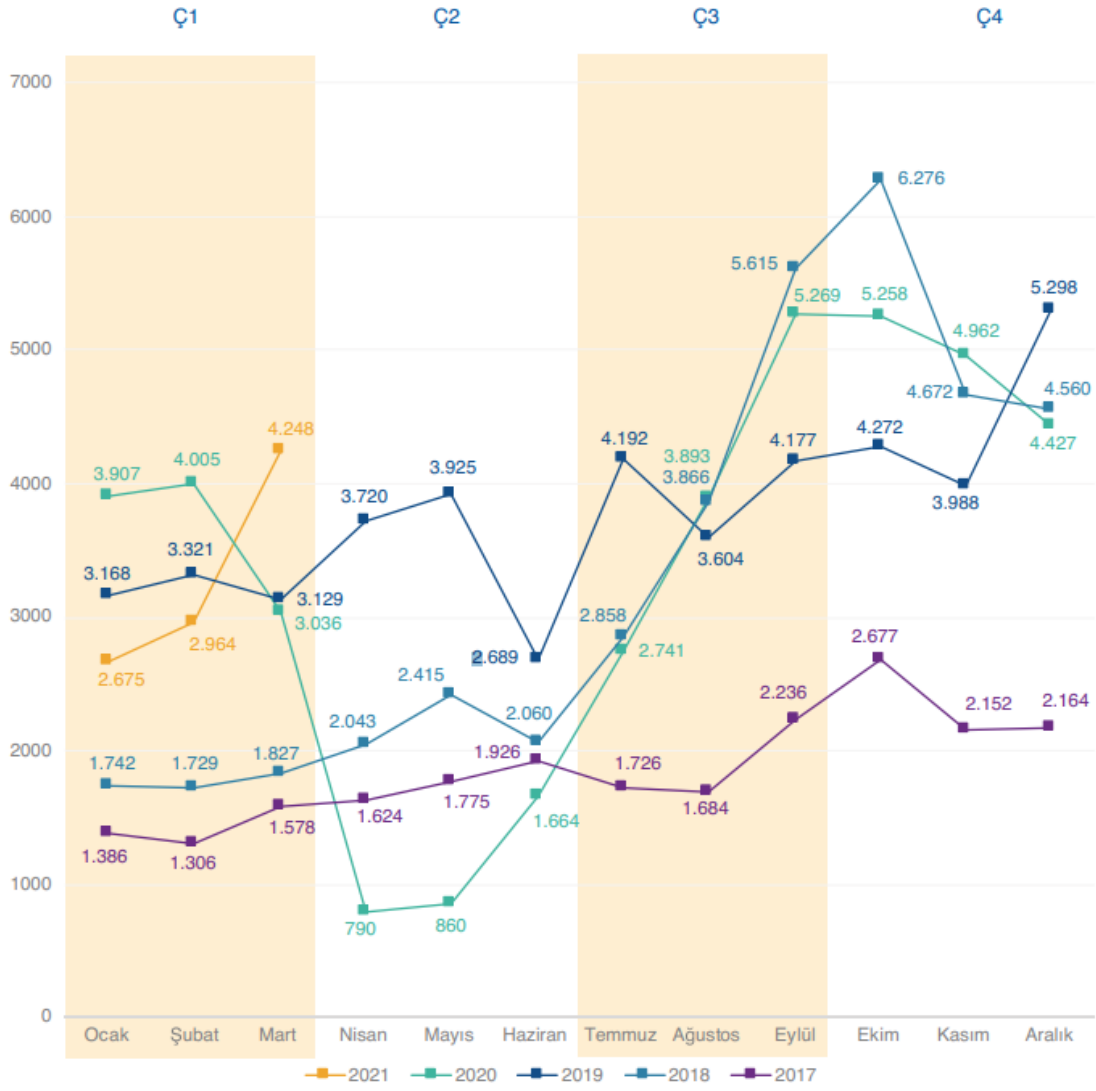
Kaynak: REIDIN

Stok Erime Hızı Oranı (%)



Kaynak: REIDIN

Türkiye Geneli Yabancılara Yapılan Konut Satış Sayıları (Adet)



Yabancılara yapılan konut satışları; 2021 yılı 1. çeyreği sonu itibariyle geçen yılın aynı dönemine göre %2,5'lik büyüme ile 12.192 adet seviyesinde gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

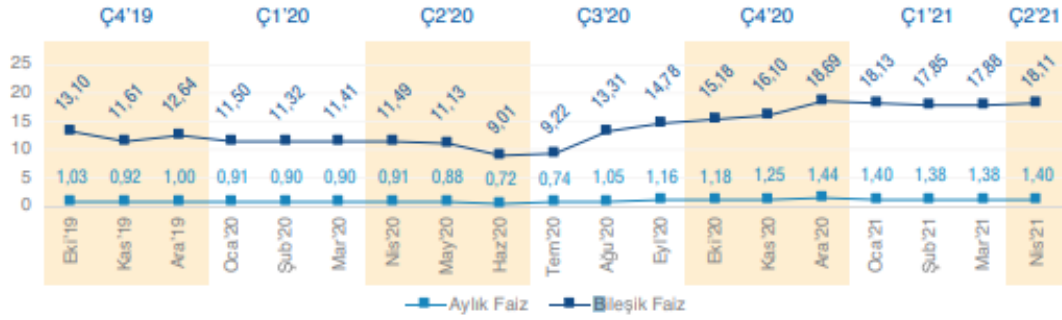
KONUT ve TİCARİ GAYRİMENKUL

2020 yılı Eylül ayında başlayan konut kredisi faiz oranlarındaki artış trendi, 2021 yılı Nisan ayı sonuna kadar devam etmiştir. 2020 yılı Eylül ayı başında artış trendine giren ve %1,08 seviyesinde gerçekleşen konut kredisi faiz oranı, 2021 yılı Nisan ayında %1,40 seviyesine yükselmiştir. Aynı şekilde 2020 Eylül ayı başında artış trendine giren ve %13,80 olan yıllık faiz oranı ise, 2021 yılı Nisan ayı sonunda 4,31 puan artarak %18,11 seviyesine yükselmiştir. 2021 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 276,7 milyar TL seviyesinde gerçekleşti. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2020 Mart ayında %56,9 seviyesindeyken, 2021 yılı Mart ayında %61,9'a yükselmiştir. Mart 2021'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %20 ,8'den %17,5'e, Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %14,8'den %11,7'ye düşüş göstermiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı 2018 Eylül başından itibaren artış trendine girerken, Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2021 Mart ayı itibarıyla %0,30 olarak gerçekleşmiştir. Toplam tüketici kredileri ise Mart ayında 692 milyar TL seviyesinde seyretti. 2020 yılı Mart ayında %41,4 olan Konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mart 2021 itibarıyla 1,4 puan azalarak %40 olarak gerçekleşti. Toplam krediler yaklaşık 3,78 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %22,4 oldu. Bu oran 2020 Mart ayında %21,6 seviyesindeydi.

2020 yılı 4. Çeyrek döneminde kullanılan konut kredisi miktarı 13.975 milyon TL'ye ulaştı. Ortalama kullanılan kredi tutarı ise 2020 yılı 4. çeyreğinde 218.000 TL oldu.



Konut Kredisi Faiz Oranları (%)



2021 Nisan ayı itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %1,40, yıllık bileşik faiz ise %18,11 seviyesinde gerçekleşti.

Kaynak: TCMB

Bankalara Göre Konut Kredisi Dağılımı

Sektör Genel Dağılımı	Banka Sayıları	Sektör Payları	Konut Kredisi Hacmi Dağılımı (milyon TL) *
Toplam Bankacılık Sektörü	51	%100,0	276.723
Toplam Mevduat Bankaları	32	%91,1	252.072
Kamu Mevduat Bankaları	3	%61,9	171.250
Yerli Özel Mevduat Bankaları	8	%17,5	48.356
Yabancı Mevduat Bankaları	21	%11,7	32.466
Tas.Mevd.Sig. Fon. Devr. Bankalar	0	0	0
Kalkınma ve Yatırım Bankaları	13	%0,0	0,8
Katılım Bankaları	6	%8,9	24.651

Toplam konut kredisi hacmi 2021 yılı Mart ayı itibarı ile 277 milyar 632 milyon TL civarındadır.

Kaynak: BDDK

*En son açıklanan veriler Mart 2021 BDDK verileridir.

**27 Şubat 2019'da faaliyet izni alan Türkiye Emlak Katılım Bankası A.Ş. ile birlikte katılım bankaları sayısı 6'ya yükselmiştir.

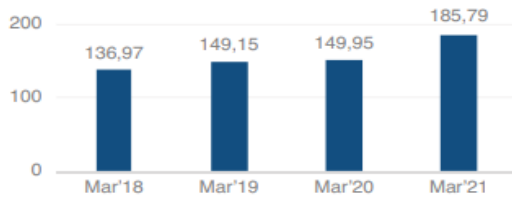
En Fazla Konut Kredisi Kullanılan İlk 10 İl



2021 yılı 1. çeyrek sonu itibarıyla toplam konut kredileri içinde en fazla konut kredisi kullanılan ilin %28,9 oranla İstanbul olduğu görülmektedir. İstanbul'u %12 ile Ankara, %7,8 oranla ise İzmir takip etmektedir.

Kaynak: BDDK - FinTürk
*Ç1'21 sonu verisidir.
**Konut Kredisi Stoku ve Takipteki Krediler kümülatif toplam verileridir.

Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Ocak 2014=100)*



Endeks Değeri: 2021 Mart	185,79	Aylık Nominal Değişim (%)	1,67%
Yıllık Nominal Değişim (%)	23,91%	Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)	85,79%

Kaynak: Endeksa

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2021 Mart sonu itibarıyla 185,79 puan seviyesinde gerçekleşti.
Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 35,84 puan artış gösterirken, aylık 3,04 puan artış gösterdi. 2021 yılına 175,21 puan seviyesinde başlayan endekste, 3 aylık dönemde 10,58 puanlık bir artış yaşandı.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler

- Değerleme konusu taşınmazın Çankaya ilçesinin ticari merkezinde konumlu olması
- Ulaşım olanaklarının çeşitli olması
- Yaya ve araç trafiğinin yoğun olduğu bir bölge olması

4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

- Eski binada yer alması

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu ana taşınmaz 651,00 m² yüzölçümlü arsa üzerine ayırık nizam halinde inşa edilmiştir. Ana taşınmaz; bodrum kat, zemin kat ve 6 normal kattan oluşmaktadır. Binanın bodrum katında depo alanları, 1 ve 2 nolu dükkana ait depolar ve müştemilatlar, zemin katında 1 ve 2 nolu dükkanlar ve bina girişi, 1. normal katında 1 nolu dükkana ait kullanım alanı, 2, 3, 4, 5, 6 numaralı normal katlarında ikişer adet mesken bulunmaktadır. Ana taşınmaz üzerinde toplam 12 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Bina girişi ve banka girişi zemin kattan, Tunalı Hilmi Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Yapının tüm cepheleri sıva üzeri akrilik esaslı boyalıdır. Binada asansör bulunmaktadır. Bina merkezi sistem doğal gazlı kalorifer ile ısıtılmaktadır.

Bodrum Kat; mimari projesinde brüt ~218 m² kullanım alanlı olup, ana kasa, kiralık kasa, arşiv, depo, zemin kat; mimari projesinde brüt ~366 m² kullanım alanlı olup, ofis alanları, servis, bankamatik bölümü, 2 adet wc, 1. kat; mimari projesinde brüt ~328 m² kullanım alanlı olup, bireysel ve ticari kredi bölümleri, sistem odası, mutfak, ofis alanları ve şube müdürü odası mahallerinde oluşmaktadır. Taşınmaz mimari projesine göre ~912 m² brüt kullanım alanına sahiptir.

Taşınmazın wc alanlarında zeminler ve duvarlar seramik kaplama, diğer tüm duvarlar alçı sıva üzeri, saten boyadır. Mutfak alanında laminant dolaplar ve mermer tezgah bulunmaktadır. Katlarda zeminler seramik kaplama, ofislerde laminant parkedir. Katlar arası erişimi sağlayan merdivenler mermer kaplama, korkulukları ise krom kaplamadır. Taşınmazın iç kapıları ahşap panel ve alüminyum doğrama iken pencereleri pvc doğramadır olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın vitrinleri alüminyum doğrama olup Tunalı Hilmi Caddesine ~10m vitrin cephesi bulunmaktadır.

**Yerinde yapılan incelemelerde zemin kat atm lere doğru ve doğu yönünde arka cepheye doğru genişletilmiş, 1. katta kuzey cephede yer alan balkonlar birleştirilmiş ve kuzey ve doğu cephede teras alanı oluşturulmuştur. Taşınmaz mahalinde ~1062,00 m² tespit edilmiş olup 19.12.2019 tarih 5RUBN2VZ belge numarası ile düzenlenen yapı kayıt belgesi ile yasal hale getirildiği gözlemlenmiştir.

Taşınmazın niteliği	Banka Şubesi
Topografik Yapı	Düz
Kanalizasyon	Şebeke
Elektrik	Şebeke
Su	Şebeke
Telekom Hizmetleri	Şebeke

4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Yerinde yapılan incelemelerde zemin kat atımlara doğru ve doğru yönünde arka cepheye doğru genişletilmiş, 1. katta kuzey cephede yer alan balkonlar birleştirilmiş ve kuzey ve doğu cephede teras alanı oluşturulmuştur. Taşınmaz mahalinde ~1062,00 m2 tespit edilmiş olup 19.12.2019 tarih 5RUBN2VZ belge numarası ile düzenlenen yapı kayıt belgesi ile yasal hale getirildiği gözlemlenmiştir

4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz için mimari projeler onaylanmış, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi alınmış durumdadır. Yeniden ruhsat almasını gerektiren herhangi bir uygulama 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 Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu 1 nolu bağımsız bölüm banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

BÖLÜM 5

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1. Güncel Değerleme Teknikleri

5.1.1. Maliyet Yöntemi

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, Bayındırlık 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, Resmi 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.

5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

Konut, sahibi tarafından kullanılan işyeri ve arsa türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım emsal karşılaştırma yöntemidir. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

5.1.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Taşınmazlar gelir getiren cinsten mülkler ise- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- piyasa değerleri bulunurken gelir yöntemi uygulanır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık potansiyel brüt gelirinden, taşınmazın boşluk ve kira kayıplarından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı geliri ve arsa gelirinden oluşmaktadır.

5.1.4. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmaz işhanı nitelikli olup yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların fiyatları araştırılmış ve aşağıda gösterilmiştir.

5.1.5. Satılık Dükkan Emsalleri

Emsal 1					
Emsalin Niteliği	Satılık Dükkan	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	533 376 33 13
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde yer alan, 685,00m2 beyan edilen 500,00 m2 zemin, 185,00 m2 bodrum kat alanlı dükkan 26.800.000.-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Bodrum kat 1/4 oranında zemine indirgenmiştir. Toplam zemine indirgenmiş alan 546 m ² olarak hesaplanmıştır.				
Beyan Edilen Alan	546,00 m ²	İstenen Fiyat	26.800.000 TL	İstenen Birim Değer	49.084,25 TL
Tahmini Kullanım Alanı	546,00 m ²	Pazarlıklı Kira Fiyatı	22.780.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	41.721,61 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi		25%	İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		10%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL				28.162,09 TL	
Emsal 2					
Emsalin Niteliği	Satılık Dükkan	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	312 514 06 36
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde yer alan, 200,00 m2 zemin kat alanlı beyan edilen dükkan 4.500.000.-TL bedel ile pazarlıklı ile satılıktır.				
Beyan Edilen Alan	200,00 m ²	İstenen Fiyat	4.500.000 TL	İstenen Birim Değer	22.500,00 TL
Tahmini Kullanım Alanı	200,00 m ²	Pazarlıklı Kira Fiyatı	3.825.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	19.125,00 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi		-20%	İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		-10%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL				25.245,00 TL	
Emsal 3					
Emsalin Niteliği	Satılık Dükkan	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	312 215 15 12
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Bestekar Sokak üzerinde yer alan, 330,00 m2 beyan edilen kat dağılımı öğrenilemeyen dükkan 7.950.000.-TL bedel ile pazarlıklı ile satılıktır				
Beyan Edilen Alan	330,00 m ²	İstenen Fiyat	7.950.000 TL	İstenen Birim Değer	24.090,91 TL
Tahmini Kullanım Alanı	330,00 m ²	Pazarlıklı Kira Fiyatı	6.360.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	19.272,73 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi		-20%	İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL				23.127,27 TL	
Emsal 4					
Emsalin Niteliği	Satılık Dükkan	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	312 468 31 21
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Bestekar Sokak üzerinde yer alan, 360,00 m2 beyan edilen, 200,00 m2 zemin kat, 150,00 m2 1. kat alanlı dükkan 5.000.000.-TL bedel ile pazarlıklı ile satılıktır. 1. kat 1/2 oranında zemine indirgenmiştir. Toplam zemine indirgenmiş alan 275 m ² olarak hesaplanmıştır.				
Beyan Edilen Alan	275,00 m ²	İstenen Fiyat	5.000.000 TL	İstenen Birim Değer	18.181,82 TL
Tahmini Kullanım Alanı	275,00 m ²	Pazarlıklı Kira Fiyatı	4.750.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	17.272,73 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi		-20%	İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		-20%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL				24.872,73 TL	

Emsal 5					
Emsalin Niteliği	Satılık Dükkan	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	312 426 31 36
Açıklama	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde yer alan, 740,00 m2 beyan edilen, 435,00 m2 zemin, 285,00 m2 bodrumkat alanlı dükkan 9.500.000.-TL bedel ile pazarlıklı satılıktır. Bodrum kat 1/4 oranında zemine indirgenmiştir. Toplam zemine indirgenmiş alan 506 m ² olarak hesaplanmıştır.				
Beyan Edilen Alan	506,00 m ²	İstenen Fiyat	9.500.000 TL	İstenen Birim Değer	18.774,70 TL
Tahmini Kullanım Alanı	506,00 m ²	Pazarlıklı Kira Fiyatı	8.550.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	16.897,23 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi		-20%	İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		-20%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL				24.332,02 TL	

5.1.6. Kiralık Dükkan Emsalleri

Emsal 1					
Emsalin Niteliği	Kiralık Dükkan	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	312 566 22 20
Açıklama	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde yer alan, 140,00 m2 zemin kat, 90,00 m2 asma katta, 70,00 m2 bodrum katta kullanım alanı olduğu beyan edilen işyeri için 30.000.-TL kira bedeli istenmektedir. Bodrum kat zemine 1/4 oranında, asma kat ½ oranında zemine indirgenmiştir. Toplam zemine indirgenmiş alan 202 m ² olarak hesaplanmıştır.				
Beyan Edilen Alan	202,00 m ²	İstenen Fiyat	35.000 TL	İstenen Birim Değer	173,27 TL
Tahmini Kullanım Alanı	202,00 m ²	Pazarlıklı Kira Fiyatı	33.500 TL	Pazarlıklı Birim Değer	165,84 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi		10%	İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		10%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL				134,33 TL	

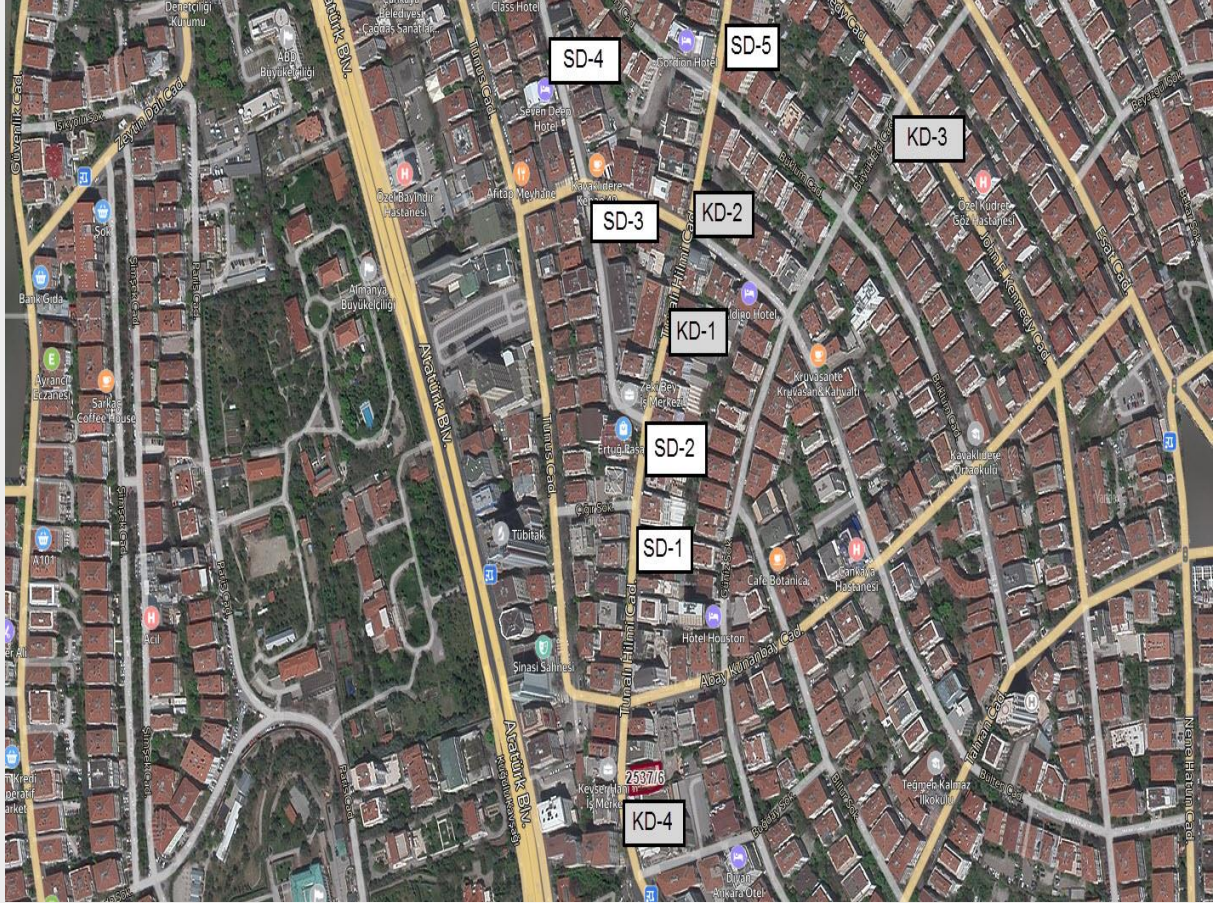
Emsal 2					
Emsalin Niteliği	Kiralık Dükkan	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	312 439 94 39
Açıklama	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde yer alan, 135,00 m2 zemin kat beyan edilen işyeri için 25.000.-TL kira bedeli istenmektedir.				
Beyan Edilen Alan	135,00 m ²	İstenen Fiyat	25.000 TL	İstenen Birim Değer	185,19 TL
Tahmini Kullanım Alanı	135,00 m ²	Pazarlıklı Kira Fiyatı	17.500 TL	Pazarlıklı Birim Değer	129,63 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi		0%	İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL				129,63 TL	

Emsal 3					
Emsalin Niteliği	Kiralık Dükkan	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	312 428 86 17
Açıklama	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Esat Caddesi üzerinde yer alan, 500,00 m2 beyan edilen, 250 m2 zemin, 250 m2 bodrum kat alanlı olduğu düşünülen işyeri için 30.000.-TL kira bedeli istenmektedir. Bodrum kat zemine 1/4 oranında zemine indirgenmiştir. Toplam zemine indirgenmiş alan 312 m ² olarak hesaplanmıştır.				
Beyan Edilen Alan	312,00 m ²	İstenen Fiyat	30.000 TL	İstenen Birim Değer	96,15 TL
Tahmini Kullanım Alanı	312,00 m ²	Pazarlıklı Kira Fiyatı	27.000 TL	Pazarlıklı Birim Değer	86,54 TL
Konum ve Şerefiye Düzeltmesi		-25%	İnşaat Kalitesi Düzeltmesi		-15%
Düzeltilmiş Birim Fiyat TL				124,40 TL	

Emsal 4					
Emsalin Niteliği	Kiralık Beyan	Beyan Eden Kişi/Kurum	Emlak Ofisi	Telefon	533 376 33 13
Açıklama	Bölge emlakçısı ile yapılan görüşmede konu taşınmazın aylık 110.000-140.000-TL aralığında kiralanabileceği beyanı alınmıştır.				

5.1.7.

5.1.8. Emsal Krokisi



SD: Satılık Dükkan
KD: Kiralık Dükkan

5.1.9. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Yeterli emsal bulunduğu Pazar yaklaşımı gayrimenkuller için güvenilir bir değerlendirme yaklaşımıdır. Değerleme konusu taşınmaz için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmaza benzer özellikli satılık dükkan nitelikli taşınmaz m² birim değerlerinin 23.127–28.162-TL/m² aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir. Değerleme konusu dükkan nitelikli taşınmazın birim değerleri konum, cephe ve büyüklük özelliklerine göre takdir edilmiş olup bodrum kat ~1/4 oranında ~1.kat 1/3 oranında zemin kata indirgenerek birim değer takdir edilmiştir.

B.B. No	Nitelik	B.B. Kat	B.B. Kat Alanı	Kat Alanı Birim Değeri (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)	Nihai Değeri (TL)
1	Depolu Dükkan	Bodrum	218	6.250,00	1.362.500,00	16.840.000,00
		Zemin	394	25.000,00	9.850.000,00	

	1. Kat	450	12.500,00	5.625.000,00
TOPLAM		1.062,00		16.837.500,00

5.1.10. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemeler sonucunda benzer nitelikteki zemin kat dükkan birim kira değerlerinin 124 TL-134 TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir. Dükkanın değerlendirme işleminde bodrum kat ~1/4 oranında 1.kat 1/2 oranında zemin kata indirgenerek birim değer takdir edilmiştir

Satılık ve kiralık verilerin yanında bölge emlak ofisleriyle görüşmeler yapılmış ticari hareketliliğin yüksek olduğu bölgede taşınmaz ile benzer özellik gösteren dükkan nitelikli taşınmazların geri dönüş sürelerinin 14- 15 yıl aralığında olduğu yönünde görüşler alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda dükkan nitelikli taşınmaz için kapitalizasyon oranı %7,14 olarak baz alınmıştır.

B.B. NO	Niteliği	B.B. Kat	Kat Alanı (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri	Yıllık Kira değeri (TL)	Kapt. Oranı %	Net Bugünkü Değer TL	Nihai Değeri (TL)
1	Depolu Dükkan	Bodrum	218	40	8.720	104.640	7,14%	1.465.546	18.110.000,00
		Zemin	394	160	63.040	756.480	7,14%	10.594.958	
		1.Kat	450	80	36.000	432.000	7,14%	6.050.420	
TOPLAM			1062		107.760	1.293.120		18.110.924	

5.1.11. Takdir Edilen Kira Değerleri

B.B. NO	Niteliği	B.B. Kat	Kat Alanı (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira değeri (TL)
1	Depolu Dükkan	Bodrum	218	40	8.720	104.640
		Zemin	394	160	63.040	756.480
		1.Kat	450	80	36.000	432.000
TOPLAMLAR			1.062		107.760,00	1.293.120,00

5.1.12. Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Mevcutta hazırlanan rapor; hasılat paylaşımı veya kat karşılığı modeline göre proje geliştirme niteliğinde olmayıp, yapı kullanma izin belgeleri alınmış, kat irtifakı kurulmuş mevcut projede "Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetinde bulunan bağımsız bölümün değerlemesidir. Bu nedenle taşınmazın konumlandığı parsel için hasılat paylaşımı veya kat karşılığı pay oranları tespit edilmemiştir.

5.1.13. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Mevcutta hazırlanan rapor; proje geliştirme niteliğinde olmayıp, kat irtifakı kurulmuş mevcut projede bulunan bağımsız bölümün değerlemesidir. Bu nedenle boş arazi ve proje değerleri tespiti yapılmamıştır.

5.1.14. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Mevcutta hazırlanan rapor; proje geliştirme niteliğinde olmayıp, kat irtifakı kurulmuş mevcut projede bulunan bağımsız bölümün değerlemesidir. Bu nedenle boş arazi ve proje değerleri tespiti yapılmamıştır.

5.1.15. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımı en etkin ve verimli kullanımıdır. Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme tarihi itibarıyla tanımlanmış bulunan en yüksek bugünkü değer rakamını destekleyici makul ve muhtemel kullanımdır. Bir başka ifade ile; makul, muhtemel ve yasal olan alternatif kullanım şekilleri arasından, yapılması teknik ve finansal olarak mümkün olup en yüksek değerine ulaştıran kullanımdır.

Değerleme konusu taşınmazın hukuksal ve fiziksel şartları ile birlikte değerlendirildiğinde en verimli ve en iyi kullanımında olduğu düşünülmektedir.

5.1.16. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Tapuda ayrı sayfaya kaydedilmiş bağımsız bölüm tescili söz konusu olduğundan bağımsız bölümün uyumlaştırma sonrası nihai değeri takdir edilmiştir.

BÖLÜM 6

ANALİZ
SONUÇLARININ
DEĞERLENDİRİLMESİ
VE GÖRÜŞ

6.1. Farklı Değerleme Metodlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Bu değerlendirme çalışmasında Pazar yaklaşımı ve direk gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılmıştır. Her iki yöntemden elde edilen değerler uyumlaştırılarak taşınmazın nihai değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

B.B. No	Nitelik	Pazar Yaklaşımına Göre Değer (TL)	Gelir Yöntemine Göre Değer (TL)	Uyumlaştırılmış Nihai Değer (TL)
1	Depolu Dükkan	16.840.000	18.110.000,00	17.475.000

6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

6.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazın mimari projesi onanmış, yapı ruhsatı alınmış ve kat irtifakı kurulmak sureti ile bağımsız bölüm tescilli yapılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi alınarak yasal süreç tamamlanmıştır.

6.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerinin Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde yer alan takyidatlar gayrimenkullerin değerini veya devrini olumsuz olarak etkilememektedir.

6.5. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Daire Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz dükkan vasıflı olup arsa ve arazi kullanımını mevcut değildir.

6.6. 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 taşınmaz için herhangi bir üst hakkı, devre mülk hakkı bulunmamaktadır.

6.7. 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 taşınmaz Resmi Gazete' de yayımlan 28.05.2013 tarih ve 28660 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" doğrultusunda incelenmiş olup;

Tebliğin "Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar" başlıklı 22. Maddesinin b) bendinde belirtildiği üzere "(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 Kanunu'nun 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." Denilmekte olup, konu taşınmazın yasal belgelerinin olduğu anlaşıldığı üzere GYO portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı,

Aynı maddenin c) bendinde belirtildiği üzere "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." denilmekte olup, konu taşınmazın takyidat kayıtlarından anlaşıldığı üzere taşınmaz üzerinde değeri ve devri engelleyen herhangi bir kayıt bulunmamakta olduğu ve tapu kayıtları doğrultusunda GYO portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı belirlenmiş olup GYO portföyüne "Gayrimenkul" olarak alınabileceği görüş ve kanaatindeyiz.

BÖLÜM 7

SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerlemesi yapılan taşınmazın için yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri alınmış kat mülkiyetine geçilerek tüm yasal gereklilikler tamamlanmıştır. Ticaret fonksiyonlu gelişmekte olan bir bölgede kurumsal kiracılara hitap eden dükkan olarak ihtiyaçlara cevap verebilecek şekilde inşa edilmiştir. Yapının malzeme kalitesi iyi seviyededir. Ticari olarak merkezde yer aldığından, aynı zamanda merkezi bir konumda olduğundan kiralanabilir ve satılabilir özelliktedir.

7.2. Nihai Değer Takdiri

Mülkiyetleri VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan ve Tapu kütüğünde Ankara İli, Çankaya İlçesi, Küçükesat Mahallesi,2537 ada,6 parsel üzerinde bulunan 1 adet bağımsız bölümün yasal ve mevcut durum değerleri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

B.B. No	Nitelik	KDV Hariç Değeri (TL)	KDV Dahil Değeri (TL)
1	Depolu Dükkan	17.475.000	20.620.500

Rapor içerisinde bilgiler verilen depolu dükkan nitelikli taşınmazın;

- KDV hariç toplam peşin satış değeri;
- 17.475.000,-TL (Onyedimilyondörtüzyetmişbeşbintürklirası)
- KDV dahil toplam peşin satış değeri;
- 20.620.500,-TL (Yirmimilyonaltıyüzyirmibinbeşyüztürklirası) olarak belirlenmiştir.

Engin TOKER

Maliye

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:406194

Ahmet MERMERKAYA

İnşaat Mühendisi

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 403892

Yılmaz KÜRKÇÜ

Harita Mühendisi

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:400572

7.3. Beyan

- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
- Raporda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı;
- Değerleme Hizmetinin ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
- Değerleme hizmetinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğlerinde "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanları" için belirlenmiş kriterler ve kurallar dâhilinde gerçekleştiği;
- Değerleme Uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu;
- Değerleme Uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği; hususunu beyan ederiz.
- Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

EKLER

Taşınmaza ait resimler ve diğer ekler(Proje, ruhsat, iskan vb.)

Tapu Belgesi

Takyidat Belgesi

Değerleme uzmanlarının lisans örnekleri ve tecrübe belgeleri