Bu belg[illegible] Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

ARGE 18.YIL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Müşteri Adı : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi : 17.12.2024
Rapor No : VAKIF GYO-2024-34

ANKARA

SELCUK AVLAR

Bu belge ********** kimlik numarali SELCUK AVLAR tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 18/12/2024 14:33

AHMET MERMERKAYA

Bu belge ********** kimlik numarali AHMET MERMERKAYA tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 18/12/2024 14:55

YILMAZ KÜRKCÜ

Bu belge ********** kimlik numarali YILMAZ KÜRKCÜ tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 18/12/2024 14:25

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1. İçindekiler

1.1. İçindekiler ... 3
1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri ... 5
2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi ... 8
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi ... 8
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar ... 8
2.4. İşin Kapsamı ... 8
3.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler ... 10
3.1.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ... 10
3.2. Ana Gayrimenkulün Tanımı ... 10
3.3. Bağımsız Bölüm Özellikleri ... 11
3.4. Tapu Kayıtları ... 11
3.5. Takyidat Bilgileri ... 11
3.6. Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler ... 12
3.7. Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 14
3.8. 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 ... 14
3.9. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler ... 14
3.10. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklama ... 14
3.11. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler ... 14
3.12. 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
3.13. 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 Deetimler Hakkında Bilgi ... 14
3.14. 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 İlişkinAçıklama ... 14
3.15. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi ... 14
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler ... 16
4.1.1. Ankara İli ... 16
4.1.2. Nüfus ve Demografik Yapı ... 16
4.1.3. Çankaya İlçesi ... 16
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri ... 17
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler ... 23
4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler ... 23
4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler ... 23
4.4. Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri ... 23
4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler ... 24
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 ... 24

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 24
5.1. Güncel Değerleme Teknikleri 26
5.1.1. Maliyet Yöntemi 26
5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi 26
5.1.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi 26
5.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri 26
5.3. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi 27
5.3.1. Satılık Dükkan Emsalleri 27
5.3.2. Kiralık Dükkan Emsalleri 28
5.3.3. Emsal Krokisi 29
5.4. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç 30
5.5. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi 30
5.6. Takdir Edilen Kira Değerleri 30
5.7. Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları .. 31
5.8. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri 31
5.9. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar 31
5.10. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi 31
5.11. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi 31
6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması 33
6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri 33
6.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 33
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 33
6.5. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 33
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 33
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 34
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 36
7.2. Nihai Değer Takdiri 36
7.3. Beyan 37
7.4. Ekler 37

1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri

Değerleme Tarihi	13.12.2024
Rapor Tarihi	17.12.2024
Rapor No	VAKIF GYO-2024-34
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 değerleme raporudur
Raporu Talep Eden	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan Şirket	ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanlarına Ait Bilgiler	Selçuk AVLAR Şehir Plancısı – Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407552
	Ahmet MERMERKAYA İnşaat Mühendisi –Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 403892
Sorumlu Değerleme Uzmanına Ait Bilgiler	Yılmaz KÜRKÇÜ Harita Mühendisi – Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400572
Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası	Sözleşme Tarihi: 01.10.2024 Sözleşme No: GYO_2024_06
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 De Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önce 09.11.2021 tarihli 2021_VAKIF_GYO_06 numaralı, 26.12.2023 tarih 2023_VAKIF_GYO_09 ve 24.06.2024 tarih VAKIF GYO-2024-4 numaralı raporlar bulunmaktadır.

Taşınmazların 17.12.2024 Tarihli Özet Değerleri

Nitelik	KDV Hariç Satış Değeri (TL)
1 No.lu Depolu Dükkan	**134.795.000,00**
	Yüz Otuz Dört Milyon Yedi Yüz Doksan Beş Bin Türk Lirası
	KDV Dahil Satış Değeri (TL)
	161.754.000,00
	Yüz Altmış Bir Milyon Yedi Yüz Elli Dört Bin Türk Lirası
	KDV Hariç Kira Değeri (TL/Ay)
	609.000,00
	Altı Yüz Dokuz Bin Türk Lirası
	KDV Dahil Kira Değeri (TL/Ay)
	730.800,00
	Yedi Yüz Otuz Bin Sekiz Yüz Türk Lirası

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 2

KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi

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 değerleme 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 değerleme 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 değerlemesi' hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Şirket Unvanı : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şirket Adresi : İnkılap Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:7A/28 Ümraniye/İSTANBUL

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

2.4. İşin Kapsamı

Bu değerleme 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 değerleme amacı ile hazırlanmıştır.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

3.1.1. Gayrimenkullerin Yeri, 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 dönülür. Konu taşınmaz Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde ~145m ileride sol kolda 121B kapı numarasında konumludur.

3.2. Ana Gayrimenkulün Tanımı

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu ana taşınmaz 651,00 m² yüzölçümlü arsa üzerine ayrık nizam halinde inşa edilmiştir. Ana taşınmaz; bodrum kat, zemin kat ve 6 normal kattan oluşmaktadır. Binanın bodrum katında depo alanları, 1 ve 2 no.lu dükkana ait depolar ve müştemilatlar, zemin katında 1 ve 2 nolu dükkanlar ve bina girişi, 1. normal katında 1 no.lu 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. Binanın merkezi sistem doğal gazlı kalorifer ile ısıtılmaktadır.

3.3. Bağımsız Bölüm Özellikleri

Bodrum Kat; mimari projesinde brüt ~218 m² kulanım alanlı olup, ana kasa, kiralık kasa, arşiv, depo

Zemin Kat; mimari projesinde brüt ~366 m² kulanım alanlı olup, ofis alanları, servis, bankamatik bölümü, 2 adet wc.

1. kat; mimari projesinde brüt ~328 m² kulanım 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 mahallînde ~1.062,00 m² tespit edilmiş olup 19.12.2019 tarih 5RUBN2VZ belge numarası ile düzenlenen yapı kayıt belgesi ile yasal hale getirildiği gözlemlenmiştir

3.4. Tapu Kayıtları

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 m²	**Taşınmaz Kimlik No**	287672
Malik	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ.	**Hisse Pay/Payda**	1/1

3.5. Takyidat Bilgileri

Web Tapu sistemi üzerinden 04.10.2024 tarih saat 09:52'de alınan tapu kayıtlarına göre taşınmaz üzerinde;

Beyanlar Hanesinde:

-Yönetim Planı (Tarih:- / Yevmiye:-)

Şerhler Hanesinde:

Kayıt bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

Kayıt bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

Kayıt bulunmamaktadır.

3.6. Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

Çankaya Belediyesi'nde yapılan inceleme ve araştırmalar neticesinde değerleme 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 no.lu dükkan için düzenlenen 20/05/1996 tarih ve 211/96 sayılı yapı kullanma izin belgesi incelenmiştir.

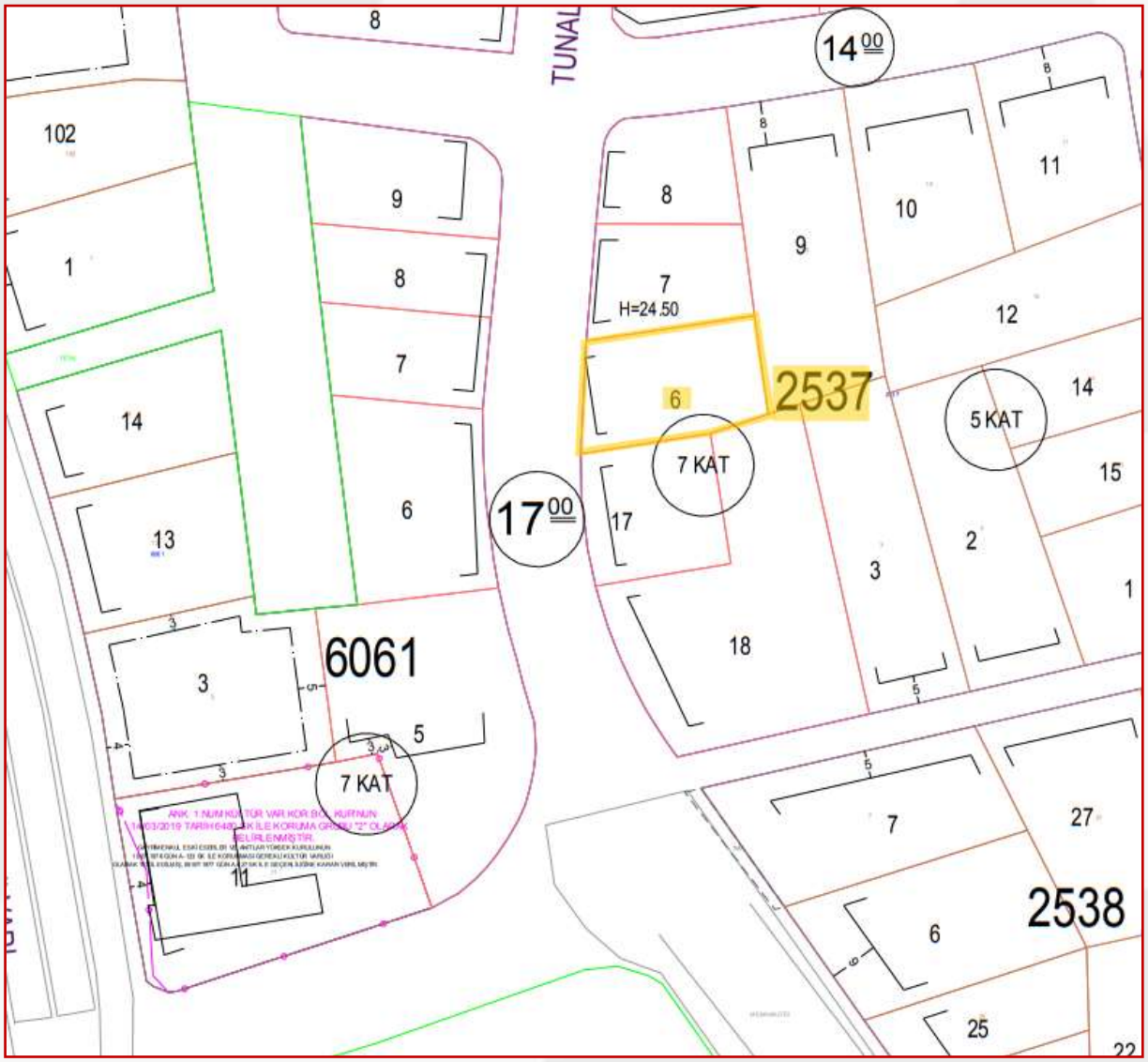
Yapı Kayıt Belgesi:

Rapora konu taşınmaz için 3194 sayılı İmar Kanunun 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 ile yapı kayıt belgesi; kapalı alanı 1.062,00 m² olarak güncellenmiştir.

Çankaya Belediyesinde 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.

Değerlemeye konu olan Ankara ili, Çankaya İlçesi, Küçükesat Mahallesi'nde 2537 ada 6 parseldeki taşınmaza ait imar durumu Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü 6600/B no.lu 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.



06.11.2024-1170300

Çankaya BELEDİYESİ

T.C.
ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

100 TÜRKİYE CUMHURİYETİNİN YÜZÜNCÜ YILI

Sayı : E-53849070-115.99-[2537/6]-1170300 06.11.2024
Konu : Barbaros Mah. 2537 Ada 6 Parsel Hk.

ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.'NE
(Sayın İrfan ÇAKMAK)
Küçükbakkalköy Mah. Uman Sok. No:3/1
Ataşehir/İSTANBUL

İlgi : Müdürlüğümüz evrakına 23.10.2024 tarih ve E-1169350 sayıda kayıtlı 16.10.2024 tarih ve bila sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı dilekçe ile Şirketiniz ile VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında 01.10.2024 tarihinde yapılan "Danışmanlık Hizmeti Sözleşmesi" çerçevesinde hazırlanacak değerleme raporuna veri teşkil edecek VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş adına kayıtlı; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Barbaros Mahallesi 2537 Ada 6 parsel numaralı taşınmaza ait 1/1.000 Ölçekli uygulama imar planı paftası üzerinde parsel görülecek şekilde onaylı birer suretinin tarafınıza verilmesi, parselin 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında hangi kullanımda kaldığını, ifraz ve terk koşullarının yazılı şekilde tarafınıza bildirilmesi ile taşınmazın güncel Emlak Arsa Rayiç Bedelini gösterir belgenin gönderilmesi istenmektedir.

Yapılan incelemede; Barbaros mahallesi 6600/B nolu parselasyon planı kapsamında bulunan imarın 2537 ada 6 sayılı parselin 117 m² yola gideni olup, uhdesinde 651 m² kaldığı, kamuya terk işleminin yapıldığına dair Müdürlüğümüz arşivinde herhangi bir evraka rastlanılmadığı, güncel imar planında parselin 7 Katlı Ticaret Yolu alanında kaldığı, yapılaşma ile ilgili diğer hususların paftasında ve imar durumu belgesinde tanımlı olduğu, parselin Ankara Büyükşehir İmar yönetmeliği kapsamında ifrazının mümkün olmadığı belirlenmiş olup, parselin bulunduğu caddeye ait rayiç değeri yazımız ekinde gönderilmektedir. Onaylı veya onaysız plan suretleri ve imar durumu belgesi Belediye Hizmet ücretine tabi olduğundan, Belediye hizmet ücretinin yatırılması halinde onaylı plan sureti veya imar durumu belgesi verilebilecektir.

Bilgilerini rica ederim.

Hasan Erkin KAYA
İmar ve Şehircilik Müdür V.

Ek:2024 yılı Rayiç Bedeli (1 sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu :BSE8KF45B6 Pin Kodu :83732 Belge Takip Adresi : https://www.turkiye.gov.tr/cankaya-belediyesi-ebys

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

Bilgi için: Hamdi Çetin
Unvanı: Teknisyen

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

3.7. Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmaz üzerinde devredilmesine engel teşkil eden herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

3.8. 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 Dükkân" 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.

3.9. 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 6600/B no.lu 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.

3.10. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklama

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış herhangi bir karar bulunmamaktadır.

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

Taşınmaz için yapılmış gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeler gibi herhangi bir sözleşme mevcut değildir.

3.12. 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

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

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

3.14. 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

Taşınmazların 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 değerleme yapılmıştır. Bulunan değerler tamamen mevcut projeye ilişkin olup, farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabilir.

3.15. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz için alınmış enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

4.1.1. 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 hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. 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.

4.1.2. Nüfus ve Demografik Yapı

Yıl	Ankara Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	5.803.482	2.860.361	2.943.121
2022	5.782.285	2.856.479	2.925.806
2021	5.747.325	2.843.409	2.903.916
2020	5.663.322	2.805.877	2.857.445
2019	5.639.076	2.793.850	2.845.226

4.1.3. Çankaya İlçesi

İl merkezine 9 km uzaklıktaki Çankaya'nın yüzölçümü 1.672 km²' olan Çankaya, Orta Anadolu'nun düzlükleri ortasında kayalık bir alanda kurulmuştur. Doğusunda Mamak, kuzeyinde Altındağ, batısında Yenimahalle, güneyinde Gölbaşı ile çevrilidir. Hızlı şehirleşme hareketlerinin sonucu olarak 9 Haziran 1936 tarihinde kabul edilen 330 sayılı Yasa ile Çankaya ilçe haline getirilmiştir. Türkiye Cumhuriyeti Devletinin üst yönetim idare binaları bu ilçe sınırları içinde yer almaktadır.

İlçenin kuzeydoğusunda, içinde Hatip Çayının yer aldığı Kayaş Vadisi kent merkezine kadar uzanır. Dikmen Vadisi ve Portakal Çiçeği Vadisi gibi yeni projelerle de ilçenin bir ticaret, turizm ve kültür merkezi haline getirilmesi için çalışmalar yapılmaktadır. Ova özelliği taşıyan düzlükler içinde önceden akarsu yatağı olan dereler vardır. Suları kurutulmuş çukur alanlar durumunda olan bu dereler, ıslah edilmiş ve üzerleri kapatılmıştır. Günümüzde üzerinden önemli bulvar ve yolların geçtiği bu dereler İncesu Deresi, Bülbül Deresi, Araplar Deresi, Kavaklıdere ve Cevizlidere'dir. İlçenin en önemli akarsuyu olan İmrahor Deresi, Kavaklıdere, Küçükesat, Seyranbağları, Topraklı ve Cebeci semtlerinden sonra Altındağ ilçesine geçer, İncesu Çayı ile birleşerek Ankara Çayına karışır. İlçede yer alan tek göl Eymir Gölüdür. Kent merkezine 15 kilometre uzaklıktadır. Gölbaşı ilçesinde yer alan Mogan Gölünün kuzeydoğusunda yer alır.

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

2024 yılının ilk yarısında küresel ekonomide ağırlıklı olarak enflasyon ve buna karşı önlemler gündeme gelmiştir. Enflasyonu önlemek için merkez bankalarının para politikalarını sıkı tutmaya devam ettikleri gözlenmiştir. Ancak üçüncü çeyrek itibarıyla, büyüme ve istihdam ile ilgili yaşanan sorunların artması, ekonomileri tedirgin etmeye başlamıştır. Enflasyonda sağlanan kontrol, parasal gevşeme adımlarının hayata geçirilmesi için zemin oluşturmuştur. Dünyanın önde gelen merkez bankaları büyüme ve istihdam ile enflasyon dengesini kurmak ve zamanında gevşemeye geçmek için istekli görünmektedir.

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	26.545.722	310.940	1.130.009	13.236	5,10	23,49
2024*	9.949.792		308.158		2,50	32,29

Kaynak: TÜİK

*2024 yılı 2. Çeyrek verisidir.

Fed (ABD Merkez Bankası) uyguladığı para politikaları ile ABD ekonomisinde "yumuşak iniş" senaryosunu hayata geçirmiş görünmektedir. Piyasa bu yıl içinde Fed'in kısmi bir gevşeme yapmasını da beklemektedir. Eylül ayında yapılacak Fed toplantısında büyük olasılıkla faiz indirimine gidilip enflasyon ve büyüme konusunda bir patika kamuoyu ile paylaşılacaktır. Diğer yandan ABD'de Kasım ayında yapılacak başkanlık seçimleri ve buna bağlı olası iktisat politikalarında değişiklikler, Fed'in 2025 projeksiyonlarını farklılaştırma potansiyeline de sahiptir. Trump'un başkan seçilmesi durumunda yoğun bir korumacılık ve ABD içinde vergi indirimine gidecek olması beklentisi para politikalarının yönünü değiştirebilecektir. Özellikle 2025 yılının ilk yarısı Fed'in uygulayacağı para politikaları açısından kritik bir öneme sahip olacaktır. Makul bir gevşeme ile daha alışagelmiş maliye politikalarının uygulanması durumunda küresel sermaye akımlarının artışı ve risk iştahının yükseldiği bir süreç yaşanabilir.

Üretim Yöntemiyle İnşaat Sektörünün Cari Fiyatlarla GSYH'dan Aldığı Pay

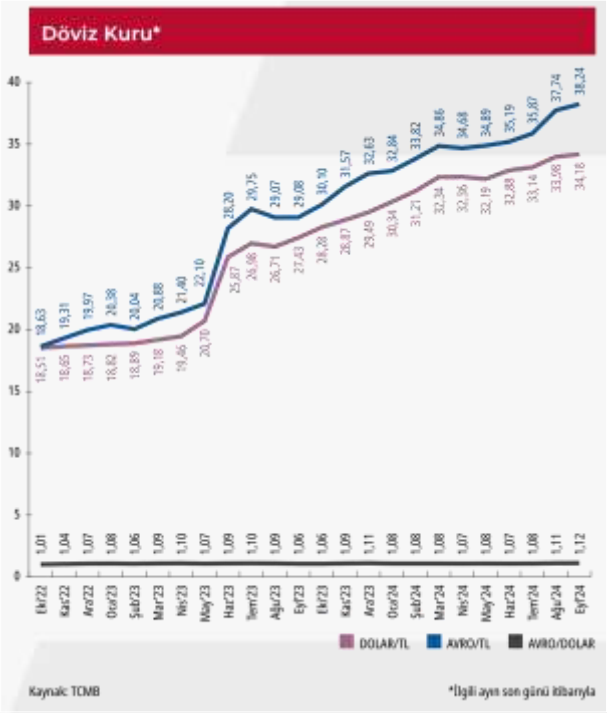
GSYH İçindeki Pay (%) - (Yıllık Bazda)

Kaynak: TÜİK

*2024 yılı 2. Çeyrek verisidir.

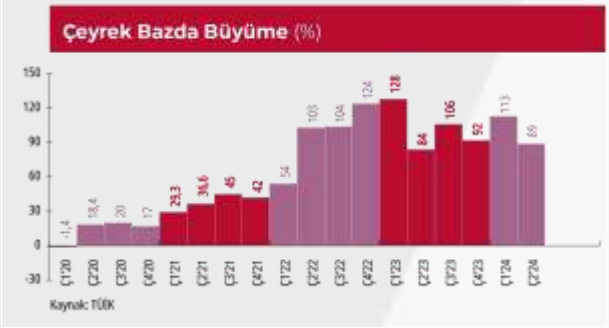
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

ECB (Avrupa Merkez Bankası) cephesinde ise Euro Bölgesinde görülen büyüme sorunları ve ekonomik durgunluk ile mücadele etmektedir. Genel ekonomik yapı içinde durgunluk enflasyondan daha önemli bir hal almaya başlamıştır. Bu nedenle Haziran ayında faiz indirimine gitmiş süreci takip edeceğini ifade etmiştir. Almanya, Fransa gibi AB ekonomisinin önemli itici gücü konumundaki ülkelerde yaşanan ekonomik sorunlar diğer birlik ülkelerinde de görülmeye başlanmıştır. Yılın ikinci yarısı itibarıyla ECB daha hızlı bir parasal gevşeme politikasına yönelik mesajlar vermeye başlamıştır. Uzakdoğu'da durum biraz daha farklı görünmektedir. Özellikle Çin Merkez Bankası sorun yaşanan inşaat ve gayrimenkul sektörünü desteklemek için ciddi bir çaba sarf ederken diğer yandan alışılagelmişin altında olan büyüme rakamlarını iyileştirmeye çalışmaktadır. Japonya da ise son aylarda hızlı değer kaybı yaşayan para birimlerini desteklemek ve deflasyonist eğilime girmemek için uygulanan politikalar gözlenmektedir. BOJ'un (Japon Merkez Bankası) para biriminin değer kaybını ve oynaklığını azaltmak için mart ayında faiz artırımına gitmiş ardından Temmuz ayında da benzer uygulamayı hayata geçirmiştir. BOJ'un bu tip bir sıkılaştırma adımı artmasındaki neden ise; zayıflayan para birimi yeni tekrar güçlendirmek ve tüketicilerin gıda ve enerji maliyetlerini düşürmek için mali politikada normalleşme sürecini teşvik etmek olarak açıklanmıştır.



Japon Yeni maliyetlerinin faiz artırımı nedeniyle yükselmesi küresel ekonomide carry trade (taşıma fonlaması ticareti) dalgalanmasına neden olmuştur. Japon Yeni cinsinden borçlanıp diğer ülke para birimleri ve finansal varlıklarına yatırım yapan fonların yarattığı dalgalanma dünyadaki varlık fiyatlarını negatif etkilemiştir. Ancak BOJ'un faiz artırımına devam edeceğine dair verdiği mesajlar küresel ekonomide bir risk unsuru oluşturmaktadır.

Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte dış kaynağa ulaşma maliyeti, ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşısı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır.



Yılın son çeyreğine doğru daha yoğun yaşanması beklenen parasal gevşeme eğilimi gelişmekte olan ülkeler açısından pozitif değerlendirilebilir. Bu yolla artacak portföy girişleri ve sıcak para kısmı olarak bu tip ülkelerin kaynak ihtiyaçlarını daha ucuza karşılamasını sağlayacaktır.

2024 yılının dokuz aylık bölümü geçtiğimiz seneden gelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da arttığı bir süreç olmuştur. Doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan olumsuz gelişmeler, savaşın yayılması, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, uluslararası ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olmaya başlamıştır. İnsani olarak da ciddi bir olumsuzluğa işaret eden savaşlar ekonomik olarak da pek çok faaliyeti olumsuz etkilemektedir.

Dünya ekonomisinde hareketlenmede toparlanma 2024'ün üçüncü çeyreğinde duraksarken, ülkeler bazında ayrışma sürmektedir. Haziran ayında 50,8 seviyesinde olan küresel imalat satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül'de 48,8'e gerileyerek daralma bölgesine geçmiştir. Hizmet PMI ise Haziran ayındaki 52,9 seviyesinden sınırlı bir gerileme göstermiş ve daha dirençli bir tablo çizmiştir. Ağustos ayı başında, teknoloji şirketlerinin beklenti altında kalan bilanço verileri, küresel büyümeye yönelik kaygıların artması ve özellikle Japon Yeni'nde görülen hızlı değer kazancı nedeniyle küresel finansal piyasalarda oynaklık artarken, risk iştahı gerilemiştir. ABD Merkez Bankası (FED) Eylül ayındaki toplantısında faiz indirimlerine 50 baz puanlık bir indirimle başlarken, Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Haziran ayından sonra Eylül toplantısında 25 baz puanlık indirime gitmiştir. FED başta olmak üzere belli başlı merkez bankalarının faiz indirimleri ile Eylül ayı sonunda Çin'de açıklanan geniş kapsamlı ekonomik destek paketinin etkisiyle küresel risk iştahı bir miktar toparlanmıştır. Bu son gelişmeler metaller başta olmak üzere emtia fiyatlarını desteklemektedir. Öte yandan, son dönemde artan jeopolitik riskler enerji fiyatları üzerinde artış yönündeki riskleri beslemektedir.

İnşaat Maliyet Endeksi
Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)

AĞUSTOS	Endeks	Aralık ayına göre	Aynı aya göre
2020	216	13	13
2021	307	28	42
2022	667	65	117
2023	1.110	54	66
2024	1.572	31	42

Kaynak: TÜİK

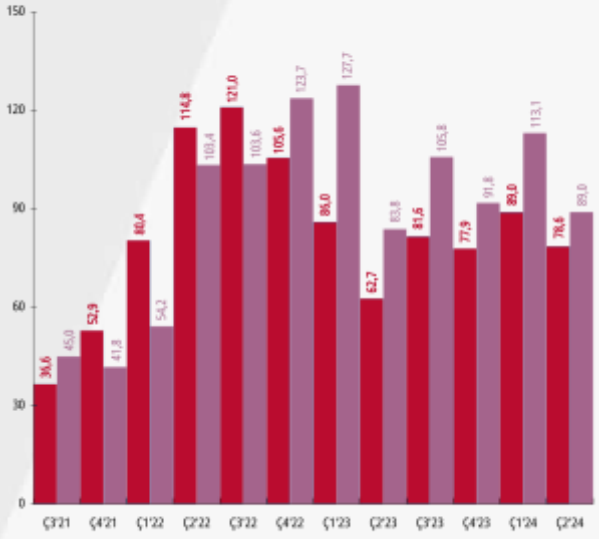
İnşaat Maliyet Endeksi
Maliyet Gruplarına Göre Değişim

AĞUSTOS	Endeks (İnşaat)	Malzeme (İnşaat)	İşçilik (İnşaat)
2020	216	207	237
2021	307	315	289
2022	667	724	531
2023	1.110	1.102	1.132
2024	1.572	1.487	1.775

Kaynak: TÜİK

Türkiye ekonomisi 2024'ün ikinci çeyreğinde yavaşlama kaydetmiştir. 2024 ikinci çeyrek Gayri Safi Yurtiçi Hasıla'ya (GSYH) harcamalar tarafında özel sektör tüketiminden gelen katkı azalırken, net dış talebin pozitif katkısı sürmüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,1 artarken, yıllık bazda büyümesi %2,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH 2024'ün ikinci çeyreğinde 1 trilyon 201,6 milyar dolar olmuştur. Yurtiçinde 2024'ün üçüncü çeyreğine yönelik öncü veriler ekonomik aktivitede yavaşlamanın sürdüğüne işaret etmektedir.

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



Kaynak: TÜİK
*2024 yılı 2. Çeyrek verisidir.

Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış verilere göre sanayi üretimi ve perakende satışlar Temmuz ayında aylık bazda sırasıyla %0,4 ve %0,8 sınırlı artışlar göstermiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran ayındaki 47,9 seviyesinden Eylül'de 44,3'e gerileyerek daralma bölgesinde kalmayı sürdürmüştür. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa düşüş gösterirken, sektörel güven endekslerinin genelinde gerileme eğilimi görülmektedir. Üçüncü çeyrekte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir.İhracatta toparlanma sürerken, fiyat etkilerinin de desteğiyle ithalat ve dış ticaret açığında daralma görülmektedir. Hizmet gelirlerinde artış yavaşlarken, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk dokuz ayında ihracat 2023'ün aynı dönemine göre %3,2 artarken, ithalatta %7,9 düşüş gerçekleşmiştir.

Bundan dolayı 2023'ün ilk dokuz ayında 87,7 milyar Dolar olan dış ticaret açığı 2024'ün aynı döneminde 60,1 milyar Dolara gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,0 milyar Dolar olan 12 aylık toplam cari açık Temmuz 2024'te 19,1 milyar Dolara inmiştir. 2024 Haziran'da başlayan dezenflasyon süreci üçüncü çeyrek itibarıyla baz etkisinin de desteğiyle hızlanarak sürmüştür. 2024 Haziran ayında %71,6 olan Genel Tüketici Fiyatları Endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Eylül ayında %49,4 seviyesine inmiştir. Aynı dönemde Genel Yurtiçi Üretici Fiyatları Endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu da %50,1'den %33,1'e gerilemiştir. Önümüzdeki aylarda yıllık enflasyondaki düşüşün sürmesi beklenmektedir. TCMB Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarındaki toplantılarında politika faizini %50,00'da sabit tutarken, mesajlarında iç talepteki ivme kaybı ve enflasyonun eğilimi konusunda temkinli duruşunu korumuştur. TCMB ayrıca iç talepteki dengelenmeyi sürdürmek amacıyla TL mevduatına yönelimi teşvik edici düzenlemeler yapmış ve likidite yönetimi alanında yeni adımlar atmıştır. Ayrıca yabancı para cinsinden kredi büyümesine yönelik ilave sınırlamalar getirmiştir.

KONUT PİYASA ANALİZİ

2024 yılı 2. Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %2,50 azalarak 85 bin 68 adet oldu. İkinci el konut satışları da %7,63 azalarak 180 bin 402 adet olarak gerçekleşti. 2024 yılı 2. Çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %9,0 olarak gerçekleşti. Bu oran son sekiz yılın en düşük üçüncü oranı olarak kayda geçti. 2024 2. Çeyreğinde toplam 265 bin 470 adet konut satışı yapıldı.

Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)

	Ç1'21	Ç2'21	Ç3'21	Ç4'21	2021 Toplam	Ç1'22	Ç2'22	Ç3'22	Ç4'22	2022 Toplam	Ç1'23	Ç2'23	Ç3'23	Ç4'23	2023 Toplam	Ç1'24	Ç2'24
Yeni Satış	80.370	87.508	119.278	174.367	461.523	94.437	114.014	103.667	147.961	460.079	83.907	87.251	97.439	110.945	379.542	88.256	85.068
İkinci El Satış	182.680	202.252	277.050	368.351	1.030.333	225.626	292.321	227.128	280.468	1.025.543	199.308	195.313	236.856	214.907	846.384	191.348	180.402
Toplam Satış	**263.050**	**289.760**	**396.328**	**542.718**	**1.491.856**	**320.063**	**406.335**	**330.795**	**428.429**	**1.485.622**	**283.215**	**282.564**	**334.295**	**325.852**	**1.225.926**	**279.604**	**265.470**
İpotekli Satış	47.216	56.952	77.687	112.675	294.530	68.342	101.975	58.284	51.719	280.320	58.822	62.708	39.354	16.864	177.748	27.622	23.793

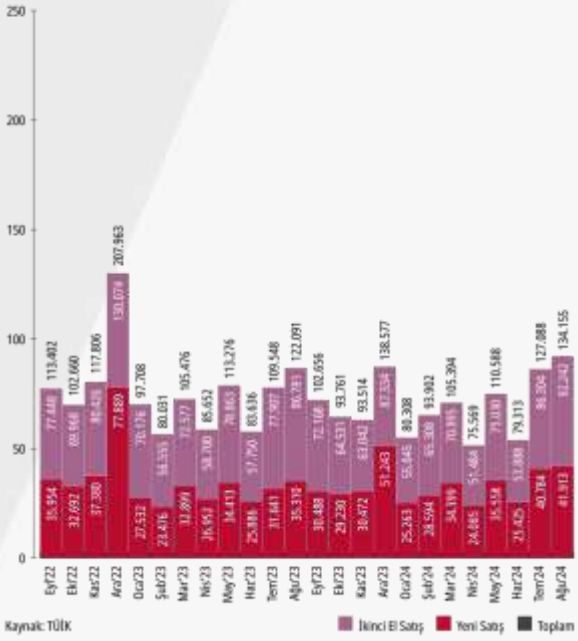
Kaynak: TÜİK

Yeni Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.

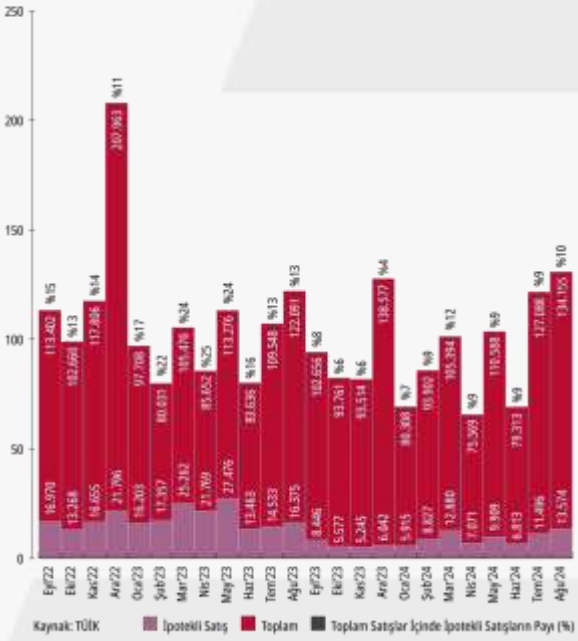
İkinci el satış: Satın alınmış bir evin tekrar satılması.

2024 yılı 2. Çeyrek döneminde kullandırılan konut kredisi miktarı 20 milyar 689 milyon TL'ye ulaştı. Konut başı ortalama kullandırılan kredi tutarı ise 946.000 TL oldu. 2024 yılı 2. Çeyreği ile bir önceki yılın aynı dönemi kıyaslandığında konut başına kullandırılan ortalama kredi tutarında %0,6 oranında bir artış görüldü. 2024 Eylül ayı itibari ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %3,04, yıllık bileşik faiz ise %43,20 seviyesinde gerçekleşti.

Aylık Konut Satışı (Adet)



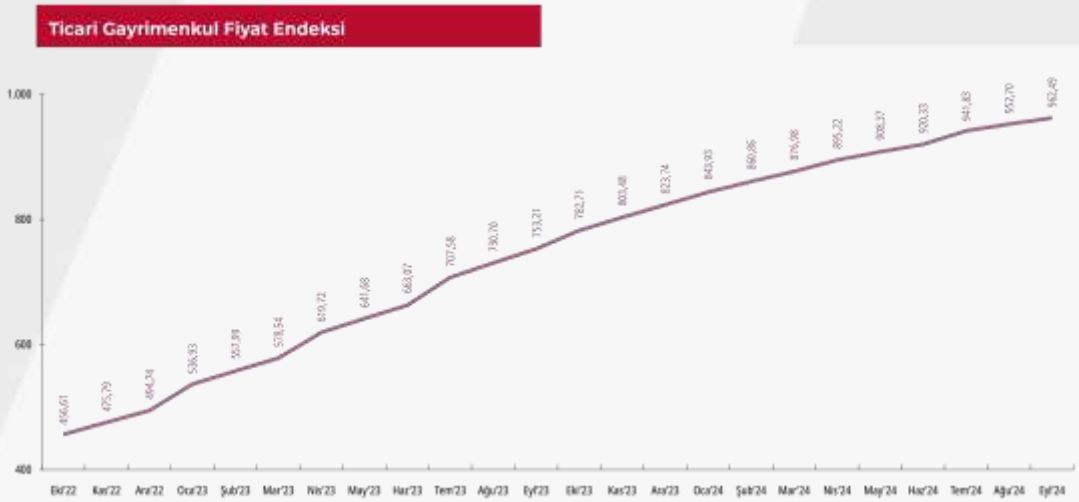
Aylık İpotekli Konut Satış Oranı (%)



TİCARİ GAYRİMENKULLERİN PİYASA ANALİZİ

2024 yılının ikinci çeyreğinde birincil ofis kiraları 42 ABD Doları olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla Dolar bazında %13,5 oranında artış göstermiştir. Aynı zamanda TL bazında ise %77,3 artışla 1.357 TL'ye ulaşmış ve Haziran ayı enflasyonu olan %71,60'ın üzerinde bir yükseliş göstermiştir. Son sekiz yılın en yüksek seviyesine yükselen birincil ofis kiraları en son 2016 yılında bu seviyede kaydedilmişti.

2024 yılının ilk yarısında İstanbul ofis pazarında genel arz bazı, ofislerin ofis alanlarının bir kısmının fonksiyon değiştirmesi sebebiyle 7,12 milyon m²'ye düşmüştür. Yılın ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı ise 90.721 m² iken, ikinci çeyrekte 47.876 m² kaydedilmiştir. Böylece yılın ilk yarısında gerçekleşen kiralama işlemi toplamı 138.597 m²'ye ulaşmıştır. Bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla ise metrekare bazında %32,9 artış yaşanırken, adet bazında %19,4 düşüş kaydedilmiştir. İnşaat maliyetlerindeki artış nedeniyle ofis arzına yeni yatırımlar yapılmaması ve talebin yüksek seyretmesi, birincil kiralar üzerinde yukarı yönlü baskının devam etmesine yol açmaktadır. İlk yarıyılda, metrekare bazında anlaşmaların, %48,5'i Merkezi İş Alanı'nda (MİA) gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla artış kaydedilmiştir. MİA dışındaki işlemlerin %23,2'si Anadolu yakasında, %28,3'ü ise Avrupa yakasında gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla sadece Anadolu yakasındaki işlemlerde %37 oranında düşüş yaşanmıştır. Ayrıca, 2024 yılının ilk yarısında boşluk oranı %10,89'dan %10,30'a düşüş kaydetmiştir. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir. Nitelikli A sınıfı ofislere olan talebin artmasıyla birlikte, MİA'da boşluk oranları önemli ölçüde azalmıştır. Boşluk oranlarındaki bu düşüş ve sınırlı arz, ABD$ bazında birincil kiraların bu çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %13,5 oranında artmasına yol açmıştır. Orta vadede sınırlı arz ve yüksek talep sebebiyle yükselen birincil kiralara bağlı olarak orta-uzun vadede özellikle MİA'daki talebin yavaşlaması ve birincil kira oranlarındaki yukarı yönlü baskının azalması beklenmektedir.



2024 Yılı 2. Çeyreğinde genel arz 7,12 milyon m2 olup bir önceki çeyreğe göre düşüş yaşadı. İstanbul genelinde bu çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama işlemi 47,876 bin m2 , bir önceki çeyreğe göre %49,3, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %27,75 düşüş gösterdi. Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2024 Eylül sonu itibarıyla 962,49 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 209,28 puan artış gösterirken yıllık bazda %27,8 artış gösterdi.

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 Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu ana taşınmaz 651,00 m² yüzölçümlü arsa üzerine ayrık nizam halinde inşa edilmiştir. Ana taşınmaz; bodrum kat, zemin kat ve 6 normal kattan oluşmaktadır. Binanın bodrum katında depo alanları, 1 ve 2 no.lu dükkana ait depolar ve müştemilatlar, zemin katında 1 ve 2 nolu dükkanlar ve bina girişi, 1. normal katında 1 no.lu 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. Binanın merkezi sistem doğal gazlı kalorifer ile ısıtılmaktadır.

Bodrum Kat; mimari projesinde brüt ~218 m² kulanım alanlı olup, ana kasa, kiralık kasa, arşiv, depo

Zemin Kat; mimari projesinde brüt ~366 m² kulanım alanlı olup, ofis alanları, servis, bankamatik bölümü, 2 adet wc

1. kat; mimari projesinde brüt ~328 m² kulanım 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 ~1.062,00 m² tespit edilmiş olup 19.12.2019 tarih 5RUBN2VZ belge numarası ile düzenlenen yapı kayıt belgesi ile yasal hale getirildiği gözlemlenmiştir.

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

Yerinde yapılan incelemelerde zemin kat ATMlere 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.

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 no.lu bağımsız bölüm banka şubesi olarak kullanılmaktadır.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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 İşyeri ve arsa türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım emsal karşılaştırma yöntemidir. Bu değerleme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır:
- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

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.

5.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

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

5.3. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazlar dükkan ve büro-ofis nitelikli olup yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların fiyatları araştırılmış ve aşağıda gösterilmiştir.

5.3.1. Satılık Dükkan Emsalleri

SATILIK DÜKKAN ÖRNEKLERİ					
Emsal	**Konumu ve Açıklama**	**İlgili Kişi/Kurum Telefon**	**Kat**	**İndirgenmiş Brüt Alan**	**İstenen Değer**
Emsal 1	Taşınmaz ile aynı cadde üzerinde zemin katta yer alan 260,00 m² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen dükkan emlak ofisi tarafından 55.000.000,00 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (312) 441 04 43	Zemin Kat	260,00 m²	55.000.000,00 TL
Emsal 2	Taşınmaz ile aynı cadde üzerinde zemin katta yer alan 200,00 m² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen dükkan emlak ofisi tarafından 45.000.000,00 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (533) 768 70 15	Zemin Kat	200,00 m²	45.000.000,00 TL
Emsal 3	Taşınmaz ile aynı cadde üzerinde zemin katta yer alan 700,00 m² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen dükkan emlak ofisi tarafından 150.000.000,00 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (312) 504 98 98	Zemin Kat	700,00 m²	150.000.000,00 TL
Emsal 4	Taşınmaz ile aynı cadde üzerinde zemin katta yer alan 35,00 m² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen dükkan emlak ofisi tarafından 7.400.000,00 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (312) 905 05 05	Zemin Kat	35,00 m²	7.400.000,00 TL
Emsal 5	Taşınmaz ile aynı cadde üzerinde zemin katta yer alan 300,00 m² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen dükkan emlak ofisi tarafından 110.000.000,00 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (312) 390 27 27	Zemin Kat	300,00 m²	110.000.000,00 TL

Değerleme konusu taşınmazlar için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların dükkan fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli satılık dükkan nitelikli taşınmaz m² birim değerlerinin **211.428,57 TL/m² – 366.666,67 TL/m²** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

DÜKKAN EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU					
Başlıklar	**Örnek 1**	**Örnek 2**	**Örnek 3**	**Örnek 4**	**Örnek 5**
Brüt Alan (m²)	260,00	200,00	700,00	35,00	300,00
İstenen Satış Fiyatı (TL)	55.000.000,00	45.000.000,00	150.000.000,00	7.400.000,00	110.000.000,00
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	211.538,46	225.000,00	214.285,71	211.428,57	366.666,67
Öngörülen Pazarlık Oranı	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%
Kat Şerefiye Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	5%	0%	0%	0%	-10%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m²)	211.538,46	213.750,00	203.571,43	200.857,14	311.666,67
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m²)					**228.276,74**

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerleme konusu taşınmazın zemin kat dükkan birim m² değeri **228.276,74 TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.3.2. Kiralık Dükkan Emsalleri

KİRALIK DÜKKAN ÖRNEKLERİ					
Emsal	**Konumu ve Açıklama**	**İlgili Kişi/Kurum Telefon**	**Kat**	**İndirgenmiş Brüt Alan**	**İstenen Değer**
Emsal 1	Taşınmaz ile aynı cadde üzerinde zemin katta yer alan 36,00 m² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen dükkan emlak ofisi tarafından 32.000,00 TL/Ay bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (312) 431 05 05	Zemin	36,00 m²	32.000,00 TL
Emsal 2	Taşınmaz ile aynı cadde üzerinde zemin katta yer alan 133,00 m² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen dükkan emlak ofisi tarafından 110.000,00 TL/Ay bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (507) 946 89 20	Zemin	133,00 m²	110.000,00 TL
Emsal 3	Taşınmaz ile aynı cadde üzerinde zemin katta yer alan 165,00 m² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen dükkan emlak ofisi tarafından 150.000,00 TL/Ay bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 425 31 25	Zemin	165,00 m²	150.000,00 TL
Emsal 4	Taşınmaz ile aynı cadde üzerinde zemin katta yer alan 120,00 m² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen dükkan emlak ofisi tarafından 110.000,00 TL/Ay bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 286 86 13	Zemin	120,00 m²	110.000,00 TL
Emsal 5	Taşınmaz ile aynı cadde üzerinde zemin katta yer alan 140,00 m² kapalı alana sahip olduğu beyan edilen dükkan emlak ofisi tarafından 125.000,00 TL/Ay bedelle kiralıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 411 81 75	Zemin	140,00 m²	125.000,00 TL

Değerleme konusu taşınmaz için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların dükkan fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikli kiralık dükkan nitelikli taşınmaz m² birim değerlerinin **827,07 TL/Ay/m² – 916,67 TL/Ay/m²** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU					
Başlıklar	**Örnek 1**	**Örnek 2**	**Örnek 3**	**Örnek 4**	**Örnek 5**
Brüt Alan (m²)	36,00	133,00	165,00	120,00	140,00
İstenen Kira Fiyatı (TL/Ay)	32.000,00	110.000,00	150.000,00	110.000,00	125.000,00
İstenen Birim Kira Değeri (TL/Ay/m²)	888,89	827,07	909,09	916,67	892,86
Öngörülen Pazarlık Oranı	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Alan Düzeltme Katsayısı	15%	15%	5%	5%	10%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	5%	15%	10%	10%	10%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/Ay/m²)	1.022,22	1.033,83	1.000,00	1.008,33	1.026,79
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/Ay/m²)					**1.018,24**

Emsal düzeltme tablosuna istinaden değerleme konusu taşınmazların kiralık dükkan birim m² değeri **1.018,24 TL/Ay/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.3.3. Emsal Krokisi

Satılık Dükkan Emsalleri Krokisi

Kiralık Dükkan Emsalleri Krokisi

5.4. Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Yeterli emsal bulunduğunda Pazar yaklaşımı gayrimenkuller için güvenilir bir değerleme yaklaşımıdır. Değerleme konusu taşınmaz için yakın çevredeki benzer nitelikli taşınmazların fiyatları araştırılmış emsal tablolarında gösterilmiştir. 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/m²)	Toplam Değer (TL)	Nihai Değeri (TL)
1	Depolu Dükkan	Bodrum	218,00	57.069,18	12.441.082,33	136.625.000,00
		Zemin	394,00	228.276,74	89.941.035,53	
		1. Kat	450,00	76.092,25	34.241.510,99	
GENEL TOPLAMLAR			1.062,00		136.623.628,85	

5.5. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemeler sonucunda benzer nitelikteki zemin kat dükkan birim kira değerlerinin **827,07 TL/Ay/m² – 916,67 TL/Ay/m²** aralığında olduğu tespit edilmiştir. Dükkanın değerleme 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 15-18 yıl aralığında olduğu yönünde görüşler alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda dükkan nitelikli taşınmaz için kapitalizasyon oranı %5,50 olarak baz alınmıştır.

B.B. NO	Niteliği	B.B. Kat	Kat Alanı (m²)	Birim Kira Değeri (TL/m²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapt. Oranı	Net Bugünkü Değeri (TL)
1	Depolu Dükkan	Bodrum	218,00	254,56	55.494,00	665.928,00	5,50%	132.965.000,00
		Zemin	394,00	1.018,24	401.185,00	4.814.220,00		
		1.Kat	450,00	339,41	152.735,00	1.832.820,00		
TOPLAMLAR			1.062,00		609.414,00	7.312.968,00		

Bu bilgiler doğrultusunda dükkan nitelikli taşınmazın Gelir Kapitalizasyonu Yöntemine göre toplam değeri **132.965.000,00 TL** olarak hesaplanmıştır

5.6. Takdir Edilen Kira Değerleri

B.B. NO	Niteliği	B.B. Kat	Kat Alanı (m²)	Birim Kira Değeri (TL/m²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Aylık Yaklaşık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Yıllık Yaklaşık Kira Değeri (TL)
1	Ofis	Bodrum	218,00	254,56	55.494,00	55.000,00	665.928,00	666.000,00
		1.Kat	394,00	1.018,24	401.185,00	401.000,00	4.814.220,00	4.814.000,00
		2.Kat	450,00	339,41	152.735,00	153.000,00	1.832.820,00	1.833.000,00
TOPLAMLAR			1.062,00		609.414,00	609.000,00	7.312.968,00	7.313.000,00

5.7. 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 bölümlerinin değerlemesidir. Bu nedenle taşınmazların konumlandığı parsel için hasılat paylaşımı veya kat karşılığı pay oranları tespit edilmemiştir.

5.8. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Mevcutta hazırlanan rapor; proje geliştirme niteliğinde olmayıp, "Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetinde bulunan bağımsız bölümün değerlemesidir. Bu nedenle boş arazi ve proje değerleri tespiti yapılmamıştır.

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

Mevcutta hazırlanan rapor; proje geliştirme niteliğinde olmayıp, "Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetinde bulunan bağımsız bölümün değerlemesidir. Bu nedenle boş arazi ve proje değerleri tespiti yapılmamıştır.

5.10. 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 itibariyle 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.

5.11. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 6

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİMESİ VE SONUÇ

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

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

B.B. No	Niteliği	Pazar Yaklaşımına Göre Değer (TL)	Gelir Yöntemine Göre Değer (TL)	Uyumlaştırılmış Nihai Değer (TL)
1	**Depolu Dükkan**	136.625.000,00	132.965.000,00	**134.795.000,00**

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 tescili 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 değerini veya devrini olumsuz olarak etkileyecek herhangi bir takyidat mevcut değildir.

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

Değerleme konusu taşınmaz dükkân vasıflı olup arsa ve arazi kullanımı 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 taşınmazlar III.48-1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği" doğrultusunda incelenmiş olup;

- Tebliğin "Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar" başlıklı 22. Maddesinin a) bendinde belirtildiği üzere "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." belirtilmiş olup değerleme konusu 2537 ada, 6 parsel üzerinde bulunan 1 adet depolu dükkan nitelikli olarak GYO portföyünde bulundurulmasında bir sakınca olmayacağı,

- 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,

- 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." ibaresi yer almakta olup taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir değeri ve devri engelleyen herhangi bir kayıt bulunmadığından GYO portföyünde bulundurulmasında bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 7

SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerlemesi yapılan taşınmaz 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 normal seviyededir. Ticari olarak merkezde yer aldığından, aynı zamanda merkezi bir konumda olduğundan kiralanabilir ve satılabilir özelliktedir.

7.2. Nihai Değer Takdiri

Mülkiyeti 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 nolu bağımsız bölümün yasal ve mevcut durum değerleri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın;

Nitelik	KDV Hariç Satış Değeri (TL)
	134.795.000,00
	Yüz Otuz Dört Milyon Yedi Yüz Doksan Beş Bin Türk Lirası
	KDV Dahil Satış Değeri (TL)
	161.754.000,00
	Yüz Altmış Bir Milyon Yedi Yüz Elli Dört Bin Türk Lirası
1 No.lu Depolu Dükkan	**KDV Hariç Kira Değeri (TL/Ay)**
	609.000,00
	Altı Yüz Dokuz Bin Türk Lirası
	KDV Dahil Kira Değeri (TL/Ay)
	730.800,00
	Yedi Yüz Otuz Bin Sekiz Yüz Türk Lirası

Selçuk AVLAR
Şehir Plancısı
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 407552

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

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

7.4. Ekler

- ✓ **Taşınmaza Ait Resimler ve Diğer Ekler**
- ✓ **Takyidat Belgesi**
- ✓ **Tapu Senedi**
- ✓ **Değerleme Uzmanlarının Lisans Örnekleri ve Tecrübe Belgeleri**