

# NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ 7 ADET MESKEN 1 ADET BÜRO

### GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**AHMET  
ÖZGÜN  
HERGÜL**

Bu belge \*\*\*\*\*  
kimlik numaralı  
AHMET ÖZGÜN  
HERGÜL  
tarafından  
elektronik olarak  
imzalanmıştır.

**SERIFE  
SEDA  
YÜCEL  
KARAGÖZ**

Bu belge \*\*\*\*\*  
kimlik numaralı  
SERIFE SEDA  
YÜCEL KARAGÖZ  
tarafından elektronik  
olarak imzalanmıştır.

**EREN  
KURT**

Bu belge \*\*\*\*\*  
kimlik numaralı  
EREN KURT  
tarafından  
elektronik olarak  
imzalanmıştır.

### RAPOR BİLGİLERİ

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	1.12.2022
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b> □	5.12.2022
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b> □	29.12.2022
<b>RAPOR TARİHİ</b>	30.12.2022
<b>RAPOR NO</b>	NUGYO-2210077
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	ÇANKAYA İLÇESİ BAĞCILAR MAHALLESİNDE YER ALAN NUROL REZİDANSTA YER ALAN 8 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	BAĞCILAR MAHALLESİ, KOZA CADDESİ, NO:128-130 (VEDAT DALOKAY CADDESİ NO:111) NUROL REZİDANS A BLOK:6,8,10,11 B BLOK:1,4,5 BAĞ EVİ:37 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜMLER
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	A. Özgün HERGÜL-Değerleme Uzmanı (Lisans No:402487) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT- Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
<b>RAPORUN KAPSAMI</b>	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
  - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
  - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
  - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
  - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
  - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
  - 2.1 - Tapu Kayıtları
  - 2.2 - Takyidat Bilgileri
  - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
  - 3.1 - Tanımı
  - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
  - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
  - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
  - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
  - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
  - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
  - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
  - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
  - 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
  - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
  - 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 6.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
  - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
  - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
  - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
  - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

## EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Yapılaşma Belgeleri (kopya)
- Ek 3** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5** - Tapu belgeleri (kopya)
- Ek 6** - Değer Listesi (kopya)
- Ek 7** - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

## UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- \* Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- \* Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- \* Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.  
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,  
\* değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- \* Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- \* Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- \* Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- \* Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- \* Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır. Değerleme için Nurol GYO A.Ş. tarafından iletilen 8 adet bağımsız bölüm esas alınmıştır.

Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

##### **Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Maslak Mahallesi, Büyükdere Caddesi Nurol Plaza No:255 Kat:3 Sarıyer/İSTANBUL

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

##### **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan bağımsız bölümlerin , değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır. Değerleme için Nurol GYO A.Ş. tarafından iletilen 8 adet bağımsız bölüm esas alınmıştır.

#### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için NUGYO-2210077 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

A. Özgün HERGÜL, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ ve Eren KURT değerlendirme işleminde görev almıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde 1 değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
<b>Rapor Numarası</b>	NUGYO-2110088		
<b>Rapor Tarihi</b>	28.12.2021		
<b>Rapor Konusu</b>	18 ADET MESKEN		
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	A. Özgün HERGÜL Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT		
<b>Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)</b>	38.450.000 TL		

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

26238 ADA 3 PARSEL	
İli	: Ankara
İlçesi	: Çankaya
Bucağı	:
Mahallesi	: İmrahor-3
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 26238
Parsel No	: 3
Alanı	: 8.319,00
Vasfı	: BETONARME KARKAS BİNA
Sınırı	: Planındadır
Tapu Cinsi	: Kat Mülkiyeti

BAĞIMSIZ BÖLÜM MÜLKİYET LİSTESİ													
ADA	PARSEL	BLOK	KAT	BB NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	ARSA PAYDA	TARİH	YEVMIYE	ÇİLT NO	SAHİFE NO	MALİK	
26238	3	A	6	6	MESKEN	3370	/	100000	25.01.2010	955	2	182	NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
26238	3	A	8	8	MESKEN	3370	/	100000	25.01.2010	955	2	184	NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
26238	3	A	10	10	MESKEN	3370	/	100000	25.01.2010	955	2	186	NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
26238	3	A	11	11	MESKEN	3370	/	100000	25.01.2010	955	2	187	NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
26238	3	B	1	1	MESKEN	3390	/	100000	25.01.2010	955	2	188	NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
26238	3	B	4	4	MESKEN	3390	/	100000	25.01.2010	955	2	191	NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
26238	3	B	5	5	MESKEN	3390	/	100000	25.01.2010	955	2	192	NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
26238	3	BAĞ EVİ	ZEMİN+1	37	BÜRO	860	/	100000	8.07.2011	36710	3	235	NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

**Nurol GYO A.Ş. Tarafından alınan ve tarafımıza iletilen 13.12.2022-26.12.2022 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgeleri ekte sunulmuştur.**

**Tüm bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak:**

\* Satış Vaadi: 04.06.1999 Yev: 3255 Nurol Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş. Lehine  
(*"MADDE 26 – Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve kat karşılığı inşaat sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunludur. Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesinden ortaklık yönetim kurulu veya yönetim kurulunca yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üye sorumludur. Bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhi zorunlu değildir."*denilmekte olup ilgili şerhin taşınmazın inşaatı aşamasında konulduğu, hali hazırda inşaatın tamamlanarak kat mülkiyetine geçtiği görülmüştür. Taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.)

\* Yönetim Planı: 03.05.2002 (Tarih ve yevmiye bulunmamaktadır.)

\* Kira Şerhi: 04.04.2001 Yev:2457 Trafo Yeri Olarak 99 Yıllığına TEK Lehine  
(*Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili şerh ve beyanların taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.*)

### **A-6, A-11 No'lu Bağımsız Bölümler Üzerinde**

\* Belediye Gelirleri Kanununa göre kısıtlıdır. (17.03.2011-13709)

(*Taşınmazların üzerinde "Belediye Gelirleri Kanunu'na göre kısıtlıdır." beyanı bulunmakta olup, Tapu Sicil Müdürlüğü'nde bu beyan bu bilgilere istinaden değerlendirme tarihi itibari ile kaldırılabilir yeni bir yazı ile aynı beyanın konulacağı bilgisi verilmiş olup bu beyanın konulma nedeninin taşınmazların devri söz konusu olduğunda Çankaya Belediyesi'nden "Borcu yoktur." yazısı alınmadan işlem yapılmasının önüne geçmek olduğu ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde öğrenilmiştir. Taşınmazların halihazırda portföyde olduğundan ve değerlendirme konusu da portföydeki taşınmazın değerlemesi olduğundan hukuki süreç tamamlanıncaya kadar değerlendirme konusu taşınmazın G.Y.O. portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.*)

### **37 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde**

Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (30.09.1988-4182)

## 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.



## 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Çankaya Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 28.11.2022 tarihli yazılı imar durumu belgesine göre; İmrahor-3 (Bağcılar) Mahallesi'nde 8319 m<sup>2</sup> yüzölçümüyle 81041 nolu parsellasyon planı ile oluşturulan, imarın 26238 ada 3 sayılı parselin, onanlı imar planına göre imar kullanımının "Konut+Ticaret+Bağevi" olarak belirlendiği, yapılaşmanın ise Toplam İnşaat Alanı=17.000 m<sup>2</sup>, H(max)=38.00 metre olduğu anlaşılmaktadır.



### 2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde imar planlarında herhangi bir değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir.

### 2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazın dosya incelemesi Çankaya Belediyesi'nde taranmış dijital veriler vasıtası ile imar arşivinde yapılmıştır.

Taşınmazların bulunduğu A-B-C bloklar için;

\* 21.10.1998 tarih 445 sayılı yeni yapı ruhsatı,

\* 02.03.2000 tarih 31 sayılı tadilat ruhsatı,

\* 28.08.2002 tarih 322/2002 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Tapu kayıtlarında Bağ Evi olarak tescil edilmiş büro nitelikli taşınmaz için tüm ruhsat ve iskan belgeleri A,B ve C blokla birlikte verilmiştir.

\* Taşınmazlara ait 06.12.1999 tarihli onaylı mimari projesi web tapu sisteminde incelenmiştir.

YENİ YAPI RUHSAT BİLGİLERİ					
Tarih	Sayı	Niteliği / B.B. Sayısı	Veren Kurum/ Ruhsat Türü	Alanı	Yapı Sınıfı
21.10.1998	445	58 Mesken 1 Büro	Çankaya Belediyesi/Yeni Yapı Ruhsatı	31.526,00 m <sup>2</sup>	IIIB

TADİLAT RUSATI BİLGİLERİ					
Tarih	Sayı	Niteliği / B.B. Sayısı	Veren Kurum/ Ruhsat Türü	Alanı	Yapı Sınıfı
2.03.2000	31	58 Mesken 1 Büro	Çankaya Belediyesi/Tadilat Yapı Ruhsatı	32.334,00 m <sup>2</sup>	IIIB

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ					
Tarih	Sayı	Niteliği / B.B. Sayısı	Veren Kurum/ Ruhsat Türü	Alanı	Yapı Sınıfı
28.08.2002	322/2002	58 Mesken 1 Büro	Çankaya Belediyesi/Yapı Kullanma İzin Belgesi	32.334,00 m <sup>2</sup>	IIIB

### **2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş**

Mahallinde yapılan incelemeler sonucunda, taşınmazın incelenen mimari projesiyle, bağımsız bölümlerin bina içerisindeki bulunduğu kat, konum ve brüt kullanım alanı açısından uyumlu olduğu görülmüştür. Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde dosyası incelenmiş olup, projeye ilişkin tüm yasal izinleri alınmış, inşası tamamlanmış olan projenin kat mülkiyeti kurulmuş ve tapu kütüğüne cins tashihleri yapılmıştır.

### **2.3.6 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler**

Bloklar yapı denetim kanunundan önce inşa edilmiştir.

### **2.3.7 - Proje 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**

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

### **2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Bloklara ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar ; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Bağcılar Mahallesi, Koza Caddesi üzerinde konumlanmış olan 26238 ada 3 parselde kat mülkiyeti kurulmuş taşınmaz üzerindeki "Nurul Rezidans" olarak isimlendirilmiş A blokta 4 adet, B Blokta 3 adet mesken nitelikli bağımsız bölüm ve Bağ Evi olarak tescil edilmiş 1 adet büro nitelikli bağımsız bölümdür.

A Blok; parselin kuzey doğu cephesinde yer almakta olup betonarme karkas yapı tarzında 2 bodrum, zemin ve 11 normal kat olmak üzere toplam 14 kattan oluşmaktadır. Zemin ile normal katlarının her birinde birer adet mesken olmak üzere toplam 11 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina girişi zemin kat seviyesinden site içerisinde güney cepheden sağlanmaktadır. Bina dahilinde 2 adet asansör, yangın merdiveni, yangın söndürme tesisatı bulunmaktadır. Binanın dış cephesi akrilik esaslı dış cephe boyası ve granit kaplamadır. Bağımsız bölümlerin kullanım alanları 3.4.1 başlığında tablolştırılmıştır.

B Blok; parselin güney batı cephesinde yer almakta olup betonarme karkas yapı tarzında 2 bodrum, zemin ve 11 normal kat olmak üzere toplam 14 kattan oluşmaktadır. Zemin ile normal katlarının her birinde birer adet mesken olmak üzere toplam 11 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina girişi zemin kat seviyesinde, site içerisinden güney doğu cepheden sağlanmaktadır. Bina dahilinde 2 adet asansör, yangın merdiveni, yangın söndürme tesisatı bulunmaktadır. Binanın dış cephesi akrilik esaslı dış cephe boyası ve granit kaplamadır. Bağımsız bölümlerin kullanım alanları 3.4.1 başlığında tablolştırılmıştır.

C Blok; parselin kuzeybatı cephesinde yer almakta olup betonarme karkas yapı tarzında 2 bodrum, zemin ve 5 normal kat olmak üzere toplam 8 kattan oluşmaktadır. Her bir katında 6'şar adet mesken olmak üzere toplam 36 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bina girişi 1. bodrum kat seviyesinden Vedat Dalokay Caddesinden sağlanmaktadır. Bina dahilinde 2 adet asansör, yangın merdiveni, yangın söndürme tesisatı bulunmaktadır. Binanın dış cephesi akrilik esaslı dış cephe boyası ve granit kaplamadır.

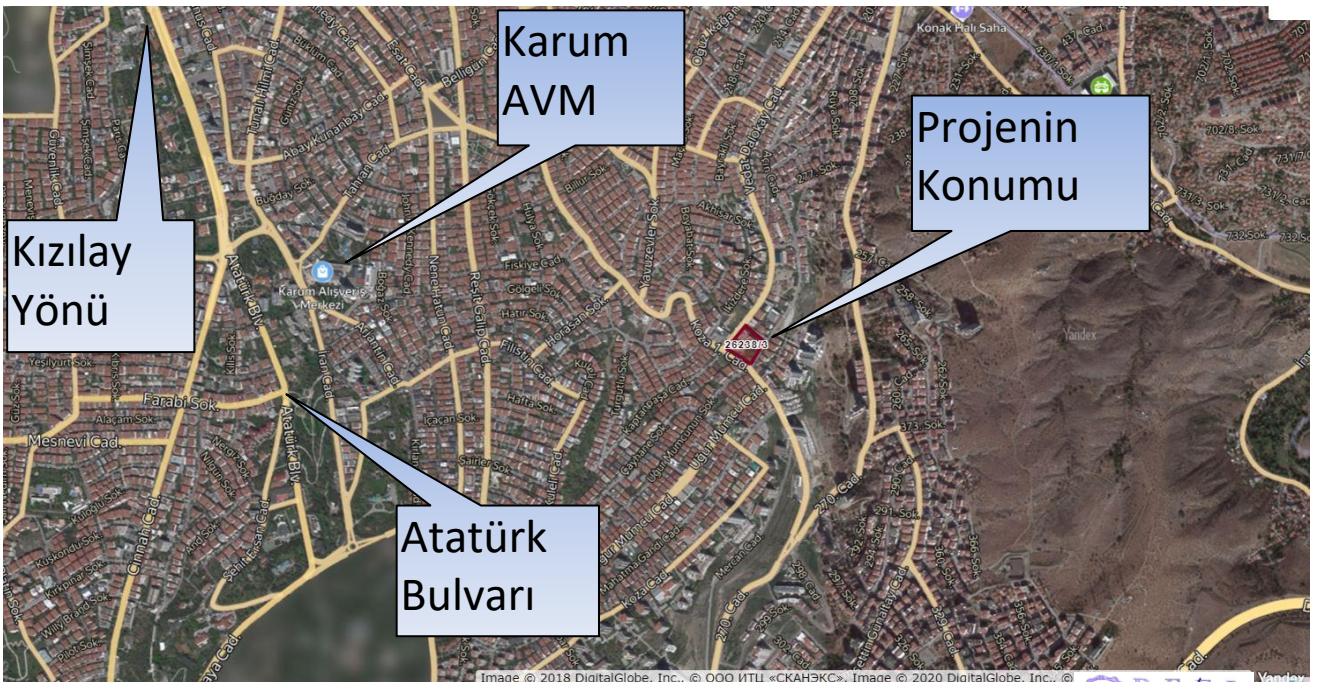
Bağ Evi; dış cephe kaplaması tamamlanmış, iç mekanı 3+1 tertibinde olup, zeminler ahşap parke, duvarlar saten boyalı, kapı ve pencereler ahşap doğramalıdır. Büro nitelikli olarak tescil edilmiştir.

Sitede tüm bloklar için ortak kullanımlı bir spor salonu bulunmaktadır. Kapalı yüzme havuzu, fitness, masa tenisi ve buhar odası gibi donatıları bulunmaktadır. Aynı zamanda her blok için kapalı otopark alanları bulunmaktadır. Site güvenli olup site çevresi betonarme duvarlarla çevrili durumdadır. (Site bünyesinde kiracı veya mal sahibi olarak bazı ülkelerin konsolos ve elçilerinin sitede ikamet etmesi nedeni ile güvenlik tedbirlerinin diğer projelere göre daha yoğun olduğu gözlemlenmiştir. A ve B bloklarda normal katlara erişim parmak izi ile sağlanmaktadır.)



### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

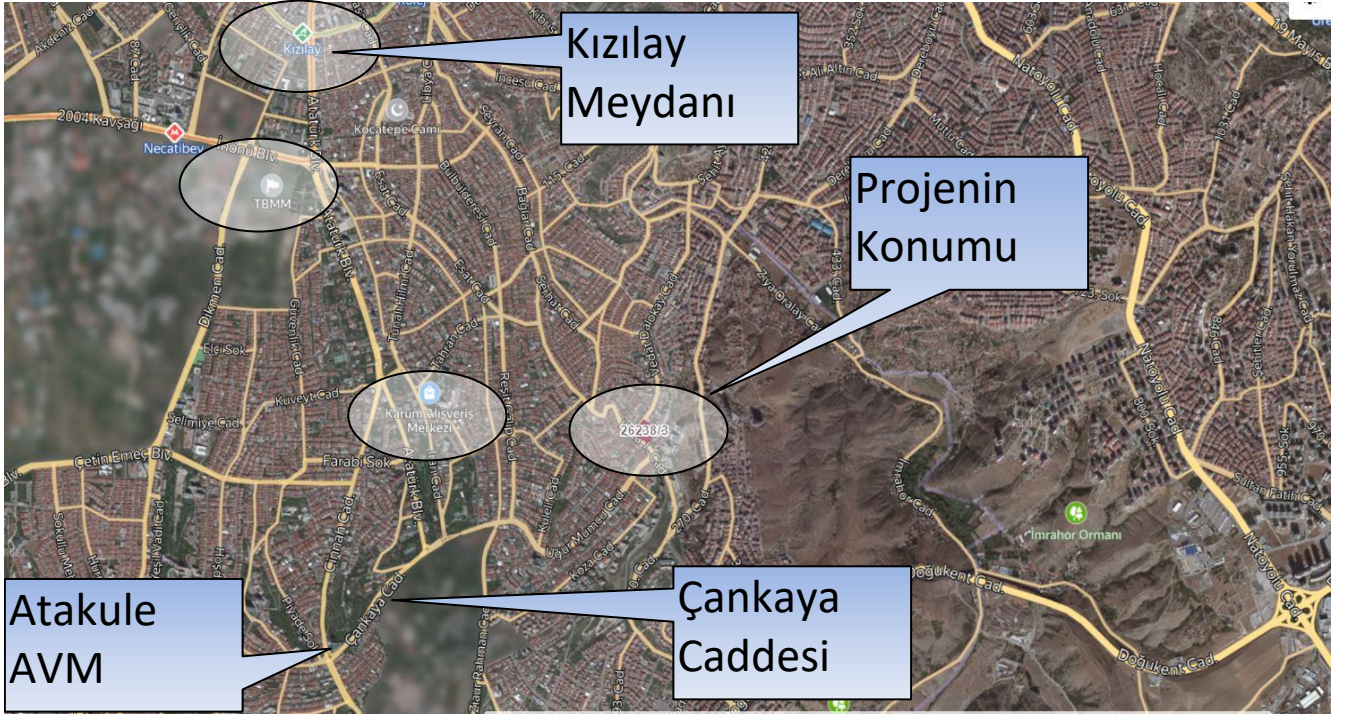
Değerleme konusu taşınmazlar; Çankaya İlçesi, Bağcılar Mahallesi içerisinde konumlanmıştır. Merkezi bir konumda yer almaktadır. Yakın çevresi konut ve kısmen ticari fonksiyonlu olarak gelişmiştir. Yakın çevrede benzer nitelikte yeni v eski siteler, apartman tipinde konut yerleşim alanları ve ticari birimler bulunmaktadır. Bölge orta-üst ve kısmen üst gelir grubunun ikamet ettiği lokasyon olarak dikkati çekmiştir. Altyapı imkanları iyi durumdadır.





### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmaza Kızılay, Kavaklıdere ve Çankaya yönlerinden toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşılabilir. Kızılay ve Kavaklıdere yönünden Atatürk Bulvarı, Cinnah Caddesi vasıtası ile Çankaya'ya ulaştıktan sonra Çankaya Caddesi ve Uğur Mumcu Caddesi vasıtası ile Koza Caddesi'ne ulaşılır. Bu cadde vasıtası ile de taşınmazların bulunduğu siteye ulaşılabilir. Sitenin ana girişi Koza Caddesi üzerinden sağlanmakta olup C Blok için aynı zamanda Vedat Dalokay Caddesi'nden de erişim bulunmaktadır.



### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Taşınmazların bulunduğu proje 8.319 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel üzerinde yer almaktadır. Kat mülkiyeti kurulmuş durumdadır. Site bünyesinde toplam 59 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup 58 adet bağımsız bölüm mesken 1 adet bağımsız bölüm ise büro olarak tescil edilmiştir. A, B ve C bloklar ayrıık nizamda apartman bloğu olarak inşa edilmiş olup 37 numaralı büro nitelikli 'Bağ Evi' 2 katlı mustakil yapı olarak projelendirilmiştir.

A ve B Bloktaki bağımsız bölümler; 5 oda, salon, antre, mutfak, 6 adet banyo-wc, kiler, hizmetli odası, 2 adet balkon ve açık teras bölümlerinden oluşmaktadır. Bu bağımsız bölümler 4 cephelidir.

Blok No	BB No	Kat No	Nitelik	Bağımsız Bölüm Brüt Alan (m <sup>2</sup> )
A	6	6	MESKEN	632,00
A	8	8	MESKEN	632,00
A	10	10	MESKEN	632,00
A	11	11	MESKEN	632,00
B	1	1	MESKEN	632,00
B	4	4	MESKEN	632,00
B	5	5	MESKEN	632,00
BAĞ EVİ	37	Zemin+1	BÜRO	177,00
<b>TOPLAM</b>				<b>4.601,00</b>

### Bloğunun Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	IIIB
Kullanım Amacı	:	Rezidans Daire - Büro
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Merkezi
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Intercom Tesis	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Teras
Dış Cephe	:	Cam giydirme
Park Yeri	:	Kapalı
Güvenlik	:	Mevcut
Cephesi	:	G-D-B-K
Deprem Bölgesi	:	1.Derece <input type="checkbox"/> 2.Derece <input type="checkbox"/> 3.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

### 3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulün, dış cephesi ve ortak alanları yapılmış, giriş, koridorlar, otoparklar tamamlanmış durumdadır. A blokta yer almakta olan 10 numaralı bağımsız bölümün iç mekanı görülmüştür. Diğer bağımsız bölümlerin müsait olmaması nedeni ile iç mekan özellikleri görülemediği görülmüştür. Taşınmazların iç mekanlarında zeminler seramik ve laminat parke; duvarlar ise plastik boyalıdır. Pencere PVC doğrama ve çift camlıdır. Daireler bakımlı durumda olup acil bir bakım veya tadilat ihtiyacına rastlanmamıştır.

### 3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmektedir.





#### 4.1.2 - Çankaya

İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara İline bağlı bir ilçe olan Çankaya, doğusunda Mamak, kuzeyinde Altındağ, batısında Yenimahalle, güneyinde Gölbaşı ile çevrilidir. Çankaya, 9 Haziran 1936'da merkez ilçe yapıldı. O zamanlar bucak olan Gölbaşı ve Elmadağ ilçemize bağlandı. Daha sonra Kayaş, Cebeci, Bahçelievler ve Dikmen bucak oldu. 1960 yılında bucak teşkilatlarının kaldırılmasıyla Kayaş, Cebeci, Bahçelievler ve Dikmen Çankaya'nın semtleri haline geldiler. İlçenin bugün 17 semti ve 124 mahallesi bulunmaktadır. İl merkezine 9 km. uzaklıktaki Çankaya'nın yüzölçümü 307 km<sup>2</sup>, 2021 Yılı Adrese Dayalı Nüfus kayıt verilerine göre; toplam nüfusu 949.265 kişidir. Çankaya sınırları içerisinde Cumhurbaşkanlığı Köşkü, TBMM, Başbakanlık, kuvvet komutanlıkları (Genelkurmay Başkanlığı, Kara Kuvvetleri Komutanlığı, Hava Kuvvetleri Komutanlığı, Deniz Kuvvetleri Komutanlığı ve Jandarma Genel Komutanlığı), bakanlıklar, kamu kuruluşları, büyükelçilikler, önemli ticari, kültürel ve sosyal merkezler yer almaktadır. Fakat Çankaya'nın Ankara'nın diğer metropol ilçelerinden farkı, gündüz nüfusunun 2,5 milyonu aşmasıdır. Çünkü Ankara'nın sosyal, kültürel, siyasi ve ticari hayatına yön veren kuruluşların önemli bir bölümü Çankaya sınırları içerisinde.

Ankara'nın önemli ilçelerinden olan Çankaya'da Atatürk Orman Çiftliği, Anıtkabir Atatürk Müzesi, Atatürk Anıtı (Zafer Anıtı-Sıhhiye), MTA Genel Müdürlüğü Tabiat Tarihi Müzesi, Güvenlik Anıtı , Etnografya Atatürk Anıtı ODTÜ Arkeoloji Müzesi, Devlet Resim ve Heykel Sergi Salonu, Anıt Park, Botanik Bahçesi, Abdi İpekçi Parkı, Güven Park, Kurtuluş Parkı, Kuşulu Park, Milli Egemenlik Parkı, Ahmet Arif Parkı, Hitit Anıtı, Atakule ve TBMM bulunmaktadır.

#### 4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

##### Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldirmiştir. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşılan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu." (Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

2019 Aralık ayında başlayan COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert olmuştur. Salgının etkileri daha da belirginleşince salgının kontrol altına alınması önlemler alınmış ve ekonomide duraksama yaşanmıştır. Pandeminin ilk döneminde ekonomik kaybı diğer ülkelerdeki gibi yüksek olan Türkiye, hızlı bir toparlanma ile benzer ülkelere ayrıştı. Türkiye ekonomisi zincirlenmiş hacim endeksine göre 2021'in üçüncü çeyreğinde yıllık bazda %7,4 oranında büyüdü.

Türkiye ekonomisi, 2020 yılında %1,8 oranında büyüyerek büyüme kaydeden birkaç ekonomiden biri olmuştur. Bu olumlu tablo 2021 yılında da devam etti ve GSYİH 2. çeyrekte yıllık %22'lik güçlü bir artışın ardından 3. çeyrekte %7,4 arttı. Böylece, yılın ilk dokuz ayında yıllık büyüme %11,7 düzeyinde gerçekleşti. Başta hane halkı harcamaları olmak üzere iç talepteki artış ve net ticaret genel büyümeye olumlu katkı yaparken, inşaat yatırımlarındaki azalışın etkisiyle yatırım harcamaları büyümeyi sınırlandırdı.

Küresel büyümenin, 2020 yılındaki keskin düşüşün ardından baz etkisiyle birlikte 2021 yılında güçlü bir şekilde toparlanması bekleniyor. ABD ekonomisinin 2021 yılında %5,7 ile beklentinin üzerinde büyümesi, küresel büyümenin de öngörülenden daha güçlü olabileceği beklentilerini artırdı. 2022 yılında salgının seyrine ilişkin gelişmelerin yanı sıra başlıca merkez bankalarının para politikası kararlarının küresel piyasaların seyrinde etkili olması bekleniyor. FED, ocak ayındaki toplantısında 2022 Mart ayında varlık alımlarını sonlandırıp faiz artırımlarına başlayacağı sinyalleri verdi. Piyasalar, 2022 yılı içerisinde FED'in 3 kez 25'er baz puanlık faiz artışı yapacağını öngörüyor. Aralık ayında politika faizini %0,25'e yükselterek salgının başlangıcından bu yana faizleri artıran ilk büyük merkez bankası olan İngiltere Merkez Bankası'nın yanı sıra ECB (Avrupa Merkez Bankası), 1,85 trilyon Euro büyüklüğündeki Pandemi Acil Varlık Alım programını 2022 Mart ayında sonlandıracağını açıkladı. Artan enflasyon dolayısıyla gelişmiş ülke ekonomilerinin genişlemeci para politikalarını sonlandırıp yavaş yavaş daraltıcı para politikalarına geçmeleri, Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelere olan sermaye akışında baskı oluşturabilir. (Colliers International, 2021, İkinci Yarı Raporu).

Küresel salgının etkisi hafiflese de özellikle üretim yapısı, arz olanakları ve lojistik anlamında sıkıntılar devam edegelmektedir. Salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan birisi de gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu sürece destek olmuştur. Uygulanan genişletici para ve maliye politikalarının etkisi ile 2021 yılında küresel olarak büyüme güçlenmiş, hammadde ihtiyacı artmış bunlarla birlikte fiyatlar genel seviyesinde de yükselmeler görülmüştür.

Dünya ekonomisinde 2022 ilk çeyrek jeopolitik belirsizliklerin arttığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Rusya ve Ukrayna arasında sıcak çatışmaya dönüşen gerilim enerji fiyatları başta olmak üzere emtia fiyatlarında artışa yol açmıştır. Enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler artarken büyüme beklentileri aşağı çekilmiştir. Uluslararası Para Fonu (IMF) Küresel Ekonomik Görünüm raporunda savaşın toparlanmayı yavaşlattığını değerlendirirken, 2022 yılı dünya büyüme öngörülerini %4,4'ten %3,6'ya indirmiştir. Raporda, gelişmiş ekonomilerde enflasyonun bir önceki tahminlerine kıyasla 1,8 yüzde puan daha yukarıda %5,7 olacağını öngörürken, gelişmekte olan ekonomilerde enflasyonun %8,7 ile önceki beklentisinin 2,8 yüzde puan üzerinde olacağını duyurmuştur. Bununla birlikte, devam eden savaş, gelişmiş ekonomilerde beklenen parasal sıkılaşma, finansal piyasalarda oynaklık, salgın döneminde alınan genişlemeci maliye politikası adımlarının geri çekilmesi, Çin'deki yavaşlama ile salgının seyri ve aşığı erişim konularını küresel görünüm üzerindeki belirleyici unsurlar olarak sıralamıştır. (Gyoder,2022, 1.Çeyrek Raporu)

2021 yılını güçlü bir büyüme ile tamamlayan Türkiye ekonomisi 2022 yılında sınırlı bir yavaşlamayla başlamıştır. 2021 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) verileri iç ve dış talebin dengeli katkısıyla güçlü büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %1,5 büyürken, yıllık büyüme oranı %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken, Dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselirken, kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 9 bin 539 dolar olarak hesaplanmıştır. Yıl genelinde harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden ve ihracattan gelirken, üretim tarafında inşaat dışındaki faaliyet kollarının hepsi büyümeye pozitif katkı yapmıştır.

2022 ilk çeyreğe ilişkin öncü veriler ise ekonomiye ilişkin karışık sinyaller vermektedir. Sanayi üretimi Ocak ayında %2,4 azalırken, Şubat ayında %4,4 oranında büyümüştür. Perakende satışlarda Ocak ayındaki %1,5 azalışa karşın, Şubat'ta %0,5 yükseliş kaydetmiştir. İşgücü piyasasında ise salgın ve kısıtlama tedbirleri nedeniyle karışık bir tablo ortaya çıkmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 sonunda %11,4 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %10,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergeleri iyileşmeye eşlik etmiştir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) ilk çeyrek sonu itibarıyla 49,4 ile daralma bölgesine inerken, kapasite kullanım oranı gücünü korumaktadır. Güven endeksleri gerilerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler iç talepteki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedir.

2021 sonunda %36,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %61,1'e çıkarmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeks) %31,9'dan %48,4'e yükselirken, gıda fiyatlarında yıllık enflasyon %44,7'den %71,6'ya yükselmiştir. 2021 sonunda %79,9 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Mart'ta %115,0'e çıkarırken, imalat sanayi ÜFE yıllık enflasyonu %77,4'ten %106,6'ya ulaşmıştır. Mart ayı verileri fiyat baskısının bazı kalemlerde yavaşlamış olmakla birlikte sürdürdüğünü teyit etmiştir. TCMB para politikası faizini %14'te sabit tutarken, tüm politika araçlarında yürütülen kapsamlı gözden geçirmenin devam ettiğinin altını çizmektedir. Jeopolitik gelişmelerin yol açtığı enerji maliyeti artışlarının, ekonomik temellerden uzak fiyatlamaya oluşumlarının geçici etkilerinin ve küresel emtia fiyatlarındaki artışların oluşturduğu güçlü negatif arz şoklarının enflasyondaki yükselişte etkili olduğunu değerlendirmektedir. Sürdürülebilir fiyat istikrarı ve finansal istikrarın tesisi için atılan ve kararlılıkla sürdürülmekte olan adımlarla, enflasyonda baz etkilerinin ortadan kalkmasıyla ve küresel barış ortamının yeniden tesis edilmesiyle dezenflasyonist sürecin başlayacağını öngörmektedir. Bununla birlikte, enflasyonda kalıcı düşüşe işaret eden güçlü göstergeler oluşana ve orta vadeli %5 hedefine ulaşınca kadar elindeki tüm araçları "Liralaşma stratejisi" çerçevesinde kararlılıkla kullanacağını vurgulamaktadır.(Gyoder,2022, 1.Çeyrek Raporu)



Döviz kurundaki ani artışın da etkisiyle 2021 yılı sonunda %36,1'e ulaşan enflasyon, 2022 yılının ilk yarısında da yükselişine devam ederek haziran ayında yıllık bazda %78,62'ye ulaştı. Oxford Economics haziran ayı tahminlerine göre, enflasyonun 2022'de yurt içi enerji fiyat artışları ve lira üzerindeki baskı göz önüne alındığında yüksek kalması bekleniyor. Ancak, mevsimsel faktörlerin enflasyondaki artışı yaz aylarında bir miktar sınırlandırması ve yıl sonuna doğru baz etkisiyle beraber enflasyonun yılsonunda %69,4' seviyesinde olması bekleniyor.

Pandeminin etkisiyle kötüleşen işsizlik oranı, 2021 yılının ikinci yarısında başladığı toparlanma sürecini sürdürerek Nisan 2022 itibarıyla %11,3 oldu. Oxford Economics haziran ayı tahminlerine göre, iş gücü verilerinin bir miktar bozulması ve 2022 yılında işsizlik oranının %11,5 olarak gerçekleşmesi bekleniyor. (Colliers, 2022 İlk Yarı Raporu)

2022 yılı ikinci çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin belirginleştiği bir dönem olarak geride kalmıştır. Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarının süreceğini teyit ederken, finansal koşulların sıkılaşmasına yol açmıştır. Açıklanan veriler küresel ekonomik aktivitede ivme kaybını teyit ederken, resesyon endişeleri artmıştır. Büyüme kaygıları ham petrol başta olmak üzere emtia fiyatlarında gerilemeye yol açsa da enflasyonda yükseliş eğilimi sürmektedir. Birikmiş maliyetler, tedarik zinciri sorunları ve beklentilerdeki yükselişten dolayı enflasyonda düşüşün zaman alabileceği endişeleri öne çıkmaktadır. Bu dinamiklerle hareket eden küresel risk iştahı zayıf bir seyir izlerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımlarında kırılganlıklar sürmektedir.

Türkiye ekonomisi 2022 yılı ilk çeyrekte ekonomik aktivite gücünü korurken, ikinci çeyreğe dair öncü veriler yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedir. 2022 yılı ilk çeyrekte takvim ve mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) çeyreklik bazda %1,2 büyürken, yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %7,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. İkinci çeyreğe ilişkin öncü veriler ekonomide ılımlı yavaşlamanın sürdüğüne işaret etmektedir. İkinci çeyrekte imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) daralma bölgesinde kalırken, sektörel güven endeksleri ayrışan performanslar sergilemektedirler. Sanayi üretimi aylık bazda Nisan ayında yatay kalırken, Mayıs ayında %3,0 oranında azalmıştır. Söz konusu iki ayda perakende satışlar sırasıyla %2,1 ve %1,9 artış kaydetmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 yıl sonunda %11,4 olan işsizlik oranı Mayıs itibarıyla %10,9'a gerilemiştir. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

## 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)
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	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.047.909	60.537	716.902	8.599	1,80	7,04
2021	7.209.040	85.672	802.678	9.539	9,10	8,98
2022*	2.496.328	-	179.800	-	7,30	13,88

GSYH 2022 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,3 arttı.

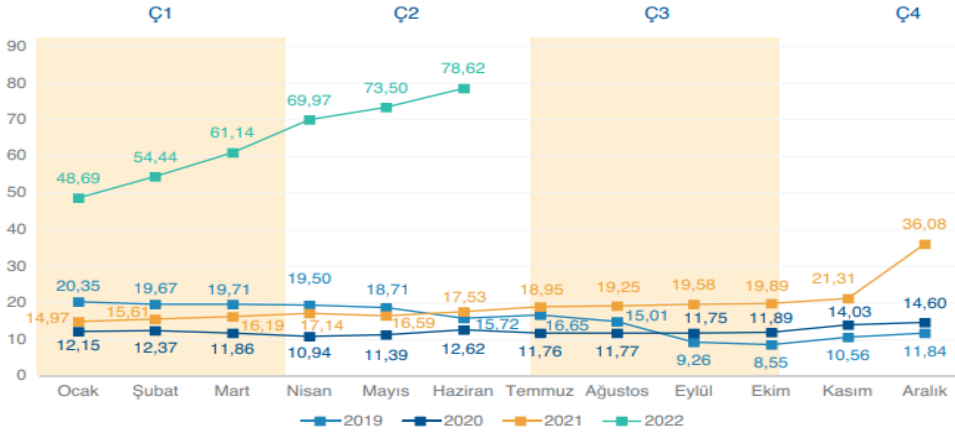
Kaynak: TÜİK

\*1.Çeyrek sonu verisidir.

\*\*Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

İhracatta yavaşlama sınırlı kalırken, turizmde güçlü toparlanma sürmektedir. Bununla birlikte, uluslararası enerji fiyatlarındaki artışla dış ticaret açığı ve cari açık genişlemektedir. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, ilk altı ayda ihracat 2021'in aynı dönemine göre %20 artarken, ithalatta artış %40'ı aşmıştır. Bundan dolayı 2021 yılı ilk yarıda 21,2 milyar dolar olan dış ticaret açığı 51,4 milyar dolara ulaşmıştır. Turizm ve diğer hizmetlerdeki toparlanmaya rağmen 2021 yılı OcakMayıs döneminde 12,4 milyar dolar olan cari açık 2022'nin aynı döneminde 28,1 milyar dolara genişlemiştir. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

### Yıllık Enflasyon\*



Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2022 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %4,95, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,35, bir önceki yılın aynı ayına göre %78,62 ve on iki aylık ortalamalara göre %44,54 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

\*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Küresel eğilimler ve diğer maliyet unsurlarının birikimli etkileriyle enflasyonda yükseliş devam etmektedir. 2022 yılı ilk çeyrek sonunda %61,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Haziran ayında %78,6'ya çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %115,0'dan %138,3'e yükselmiştir. Detaylar, bazı alt kalemlerde fiyat baskısının yavaşlamış olmakla birlikte sürdüğünü teyit etmektedir. TCMB para politikası faizini %14'te sabit tutarken, para politikası aktarım mekanizmasının etkinliğinin güçlendirilmesi için makro ihtiyati adımlar atılmıştır. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

### Gayrimenkul Sektörü:

Küresel salgının etkisi hafiflese de özellikle üretim yapısı, arz olanakları ve lojistik anlamında sıkıntılar devam edegelmektedir. Salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan birisi de gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu sürece destek olmuştur. Uygulanan genişletici para ve maliye politikalarının etkisi ile 2021 yılında küresel olarak büyüme güçlenmiş, hammadde ihtiyacı artmış bunlarla birlikte fiyatlar genel seviyesinde de yükselmeler görülmüştür.

2022 yılı ilk üç aylık döneminde ise 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlanması, neredeyse 2008 finansal krizinden bu yana devam eden düşük faiz bol likidite döneminin sonunu getirmeye başlamıştır. Dünyanın önde gelen merkez bankalarının bilanço küçültme, faiz artırma eğilimleri giderek güçlenmekte olup zaten dengesiz olan talep ve arz yapısını etkilemeye aday görünmektedir. Artan parasal maliyetlerin zaten ciddi bir maliyet enflasyonu yaşayan küresel ekonomiyi nasıl etkileyebileceği tartışma konusu olmuştur. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığı da bulunmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaktadır.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- 'Savaş Küresel Toparlanmayı Geciktiriyor') raporunda Türkiye'nin 2022 yılı büyüme tahmini de yüzde 3,3'ten yüzde 2,7'ye revize etmiştir. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6,1 büyüdüğü kaydedilen raporda, küresel ekonominin 2022 ve 2023'te yüzde 3,6'şar büyümesinin beklendiği bildirmiştir. IMF, ocak ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 4,4 ve 2023'te yüzde 3,8 büyüyeceğini öngörmüştü. İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise Rusya-Ukrayna savaşının küresel dengesizlikleri daha da artırabileceği ve enflasyonist eğilimin gelir dağılımını daha da bozması olasılığı dile getirilmiştir. Tüm dünyada yaşanan bu tip dengesizliklerin gerek talep gerek iş yapış şeklinde önemli değişiklikler getirebileceği de unutulmamalıdır.

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılının ilk çeyreğini incelediğimizde konut satışlarında momentumun korunduğu gözlenmektedir. İlk üç ayda 320 bin adet konut el değiştiren geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 21,7'lik bir artışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise en önemli artış 2021 yılının ilk çeyreğine göre, ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ipotekli satışlar yüzde 44,7'lik bir artış göstermiş ve 68 bin ädete ulaşmıştır. Süreçte talebin güçlü olmasının yanında enflasyona göre kredi maliyetlerinin reel olarak ucuz olmasının etkisi de gözlenmiştir. Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 96.4, reel olarak ise yüzde 26,9 oranında artış gerçekleşmiştir . (Gyoder, 2022, 1.Çeyrek Raporu)

Küresel ofis kiralama hacimleri 2022 ilk döneminde sabit kalmış, ancak bu yılın ikinci yarısında artış göstermesi beklenmektedir. Buna paralel olarak ofis alanı emilim oranlarının artış eğiliminde olması beklenmektedir. Türkiye'de son 1 yılda artan kira gelirleri yatırımcıları konuta yönlendirirken, getirilen kira artışı kısıtlamaları nedeniyle durağan olan ofis pazarına pandemi etkisinin azalmasıyla birlikte talep artmıştır. Ancak ofis kiralarda da yaşanan yükselişin sürdürülebilir halde devam etmesi önem kazanmaktadır. Sektör uzmanları artan ofis kiralama hacmine bağlı olarak, ofis pazarında arz sıkıntısı oluşabileceğini öngörmektedir. İstanbul Finans Merkezi'nin 1,5 milyon metrekarelik ofis arzı sonrasında, ofis pazarında orta vadede daha dengeli bir piyasa oluşacağı öngörülmektedir. Kurumsal firmalarda paylaşımlı ofis talebi gün geçtikçe artmaktadır. Dünya'da artan paylaşımlı ofis talebi, "kullandığın kadar öde" trendini ortaya koymaktadır.

Pandemi ile birlikte, kapanma ve seyahat kısıtları nedeniyle en kötü dönemini yaşayan konaklama sektörü 2022 yılı başından itibaren canlanmaya başlamıştır ve sektöre yapılan yatırımlar yeniden yükselişe geçmiştir. En fazla turizm yatırım projesi İstanbul ve Muğla'da bulunurken, Antalya'da turizm yatırım projeleri ile bu illeri takip etmektedir. Sektör uzmanları, turizmin sürdürülebilirliği ve sezon etkisinin dengelenerek sene boyunca devam eden hale getirilebilmesi amacıyla, kültür turizmi odaklı yatırımların Anadolu'ya yayılması gerektiğini düşünmektedir. Yüksek enflasyonist bir ortamda turizm sektörünün yabancı para cinsinden gelir üretmesi sebebiyle diğer gayrimenkul türlerine göre daha iyi bir yatırım enstrümanı olarak, özellikle Ortadoğu ve Asyalı kurumsal yatırımcılar tarafından tercih edilmektedir.



Pandemi etkisiyle diğer sektörlerde gözlenen yavaşlamaya rağmen, lojistik sektörüne olan talep güçlü şekilde devam etmektedir. E-ticaret kullanıcıları pazarda daha fazla baskın bir rol oynadıkça lojistik sektörü daha geniş tabanlı hale gelmektedir. Yatırımcılar daha az riskli görülen kira getirili gayrimenkul arayışında oldukları için, pandeminin başından beri artan e-ticaret dolayısı ile yükselen trend olan lojistik sektörüne yönelmektedir. Ancak kısıtlı arz sebebiyle yatırımcılar portföylerine bu gayrimenkul segmentini eklemekte zorlanmaktadır. Yine pandemi ile yükselişe geçen e-ticaret sektörü ile merkezde, son kilometre dağıtım merkezi olarak adlandırılan depo ihtiyacı da artmıştır. Bu durumda merkezi konumlardaki dükkanlar yeni küçük depolar haline dönüşerek e- ticaret sektörü için yeni yatırım alanları oluşturmaktadırlar.(Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

Temel Ekonomik Göstergeler						
	2017	2018	2019	2020	2021	2022
GSYİH (Cari ABD Doları)	\$859 milyar	\$797 milyar	\$761 milyar	\$717 milyar	\$787 milyar*	\$711 milyar*
Kişi başına düşen GSYİH (Cari ABD Doları)	\$10,696	\$9,792	\$9,213	\$8,562	\$9,320*	\$8,310*
Büyüme	7,5%	3,0%	0,9%	1,8%	10,3%*	2,5%*
Enflasyon	11,9%	20,3%	11,8%	14,6%	36,1%	31,6%*
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-\$40,8	-\$21,7	\$6,8	-\$36,7	-\$18,9*	-\$19,2*
Cari Açık/GSYİH	-4,7%	-2,7%	0,9%	-5,1%	-2,4%*	-2,7%*
ABD Doları/ TL (Yıl Sonu)	3,78	5,30	5,96	7,44	13,32	13,86*
İşsizlik Oranı	9,9%	12,8%	13,2%	12,6%	12,2%*	12%*

Enflasyon 2021 yılı sonunda döviz kurundaki ani artışın da etkisiyle %36,1'e ulaşarak son 19 yılın en yüksek seviyesini gördü. Oxford Economics ocak ayı tahminlerine göre; tüketici fiyatlarını etkileyen ÜFE'de yıllık yaklaşık %80 oranında artış, kamu hizmetlerindeki zamlar, vergilerdeki ve emtia fiyatlarındaki artış göz önüne alındığında enflasyonun 2022'de yüksek kalması ve yılı %31,6'da kapatması bekleniyor. (Colliers International, 2021, İkinci Yarı Raporu).

#### 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Çankaya Belediyesi, web tapu portalı ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

#### 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

##### 4.4.1 - Olumlu Faktörler

- \* Merkezi bir noktada yer almaktadırlar.
- \* Kat mülkiyeti kurulmuştur.
- \* Donatıları olan site içerisinde yer almaktadırlar.
- \* Ulaşım imkanları iyi durumdadır.

##### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- \* A ve B Blokta yer alan taşınmazlar metrajı nedeni ile daha kısıtlı bir alıcı kitlesine hitap etmektedir.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

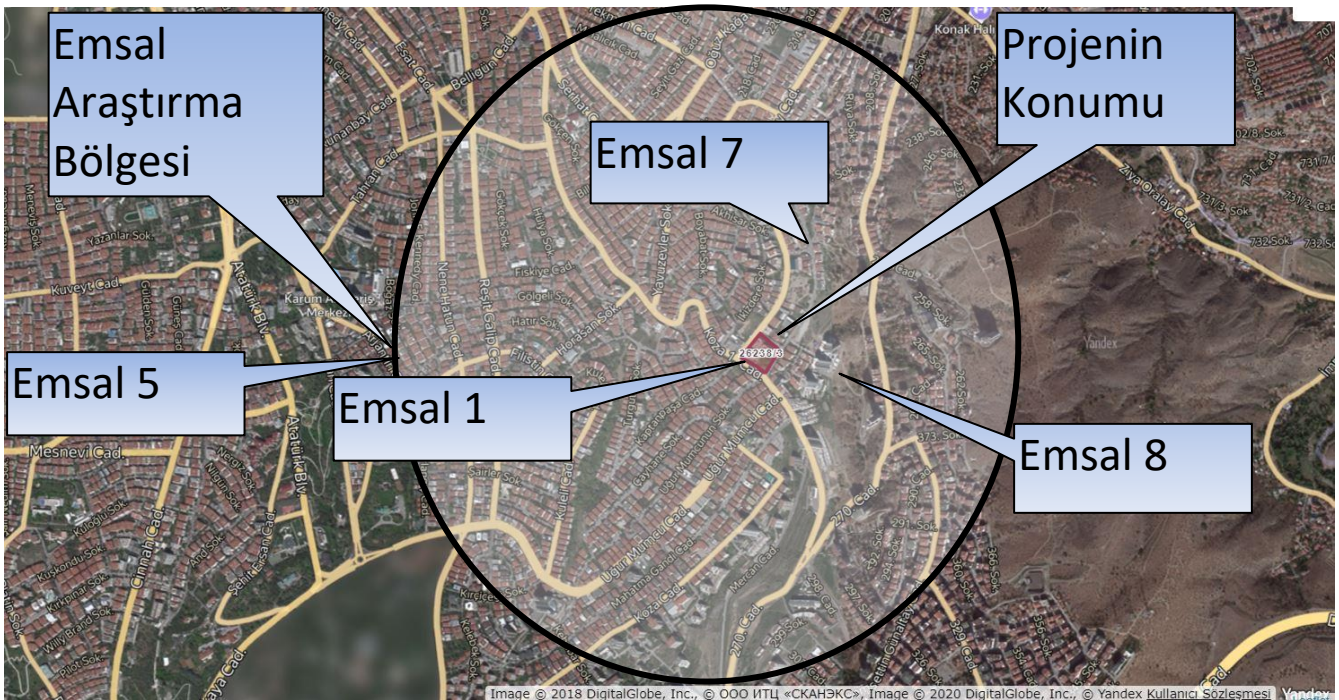
Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında taşınmazların değerinin tespitinde;

- Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

#### Satılık Residence Emsalleri

#### Emsal Krokisi



#### 1 Ulaş Köksal Gayrimenkul

Tel 0542 559 20 99

Aynı site içerisinde 7+1 planlı olarak beyan edilen ve 640 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan daire satılık durumdadır. 1. katta yer alan ve parmak izi teknolojisi ile giriş-çıkışlı olarak sunulan daire için 23.600.000 TL istenmektedir. Gerçekçi piyasa değerinden çok yüksek bir bedelle satılık olduğu düşünülmektedir.

<b>SATILIK</b>	640 .-M <sup>2</sup>	23.600.000 .-TL	36.875 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

## 2 Remax Deniz

Tel 0533 490 69 97

Aynı lokasyon içerisinde yeni bir rezidans tarzı binada 4.5 + 1 plan tertipli Nova Garden projesinde yer alan 26. katta bulunan daire satılık durumdadır. 200 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan dairenin gerçekçi alanının 175 m<sup>2</sup> olabileceği düşünülmektedir. 4.250.000 TL bedelle satılıktır. Proje içerisinde kapalı otopark ve resepsiyon donatılarına sahiptir.

<b>SATILIK</b>	200 .-M <sup>2</sup>	4.250.000 .-TL	21.250 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

## 3 Ada Gayrimenkul

Tel

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı lokasyon içerisinde Vadi Prestij Konaklarında yer alan taşınmaz 3+1 planlıdır. projesinde 16 katlı blokta 16. katta yer alan daire 155 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmaktadır. 4.100.000 TL bedelle satılıktır. Kapalı otopark ve güvenlidir. 3-4 yaşındadır. Benzer özelliklere sahiptir.

<b>SATILIK</b>	155 .-M <sup>2</sup>	4.100.000 .-TL	26.452 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

## 4 Borseme Kuleli Temsilciliği

Tel 0532 418 28 21

Gaziosmanpaşa Mahallesi içerisinde Kader Sokak'ta yer alan 450 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan gerçekçi alanı 400 m<sup>2</sup> olduğu düşünülen tam kat dubleks daire satılık durumdadır. Açık otoparklı ve asansörlü bir binada yer almaktadır. Site içerisinde yer almamaktadır. 9.800.000 TL bedelle satılıktır.

<b>SATILIK</b>	450 .-M <sup>2</sup>	9.800.000 .-TL	21.778 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

## 5 Park Emlak

Tel 0505 554 08 34

İran Caddesi üzerinde Park Sitesi'nde en şerefli blokta 8. katta yer alan 4+1 planlı daire satılık durumdadır. 240 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmaktadır. 1 araçlık kapalı otopark güvenlik, çocuk oyun alanı ve futbol sahası gibi sosyal alanları bulunmaktadır. Bina yaşı 20-25 aralığındadır.

<b>SATILIK</b>	240 .-M <sup>2</sup>	10.850.000 .-TL	45.208 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

## 6 Yaşarkent Gayrimenkul

Tel 0532 154 85 73

100. Yıl Mahallesi içerisinde Turgutlu Sokak'ta kurumsal kiracısı bulunan 300 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan taşınmaz 8.800.000 TL bedelle satılıktır. Site içerisinde yer almamakta olup bina 20-25 yaş aralığındadır.

<b>SATILIK</b>	300 .-M <sup>2</sup>	8.800.000 .-TL	29.333 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

### 7 Grand Kule Gayrimenkul

Tel 0546 841 91 91

Vedat Dalokay Caddesi'ne yakın konumda yer alan 300 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan 4+1 planlı daire kiralık durumdadır. Binaya ait kapalı otopark imkanının bulunduğu ve binanın 20-25 yaş aralığında olduğu beyan edilmiştir. Site içerisinde bulunmamaktadır. 30.000 TL bedelle kiralıktır. Daire eşyalı kiralanmaktadır.

<b>KİRALIK</b>	300 .-M <sup>2</sup>	30.000 .-TL	100 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

### 8 Kerem Nükte Gayrimenkul

Tel 0505 429 89 68

Yakın konumda 2 bloktan oluşan Ankapia Towers 'da yer alan 4+1 planlı 220 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan daire kiralık durumdadır. 16. katta yer alan daire rezidans niteliğindedir. 25.000 TL kira bedeli istenmektedir. Bina yaşı olarak daha yenidir.

<b>KİRALIK</b>	220 .-M <sup>2</sup>	25.000 .-TL	114 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

### 9 BRK Konsept Gayrimenkul

Tel 0541 565 93 45

Gaziosmanpaşa'da Mahatma Gandhi Caddesi üzerinde Ufuk-1 Sitesi'nde yer alan daire kiralık durumdadır. 11. katta 160 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan daire otopark ve asansörlüdür. 18.500 TL kira bedeli istenmektedir.

<b>KİRALIK</b>	160 .-M <sup>2</sup>	18.500 .-TL	116 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

### 10 Betül Emlak

Tel 0552 763 40 37

Aynı yerleşim içerisinde Koza Doğa Rezidans içerisinde yer alan 2+1 planlı dubleks taşınmaz kiralık durumdadır. 120 m<sup>2</sup> daire site içerisinde yer almaktadır. 16.500 TL bedelle kiralıktır. Proje 1-2 yıl önce tamamlanmıştır.

<b>KİRALIK</b>	120 .-M <sup>2</sup>	16.500 .-TL	138 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

### 11 Yaşarkent Gayrimenkul

Tel 0532 154 85 73

Emsal taşınmaz Kuvars Kule projesinde projede yer alan villa nitelikli taşınmaz olarak kiralıktır. 650 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan villa fitness, yüzme havuzu, güvenlik ve otopark donatılarına sahip durumdadır. 69.000 TL bedelle kiralıktır.

<b>KİRALIK</b>	650 .-M <sup>2</sup>	69.000 .-TL	106 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	-------------	-------------------------



### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

<b>SATILIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (A BLOK 10 NOLU B.B.)</b>				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (2)	EMSAL (4)	EMSAL (6)
SATIŞ FİYATI		4.250.000	9.800.000	8.800.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	632	200	450	300
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		21.250	21.778	29.333
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -15%	KÜÇÜK -20%
DAİRE TİPİ		4+1	5+2	6+1
TİPE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	ORTA KÖTÜ	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	10%	0%
KONUM		KÖTÜ	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		15%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER		YENİ BINA		
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -15%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-16%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-36%	-25%	-40%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>15.823</b>	<b>13.536</b>	<b>16.333</b>	<b>17.600</b>

Yukarıdaki karşılaştırma tablosu değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. Tabloda, değerlendirilmesi yapılan bağımsız bölümlerden özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 3 adet emsalden yararlanılmıştır.

Pazar yaklaşımı yönteminde değerlendirilmesi konusu bağımsız bölümlerden A Blok 10 nolu bağımsız bölüm numaralı daire baz alınarak karşılaştırma yapılmıştır.

Bölgedeki konut emsalleri de incelenmiş olup, Pazar yaklaşımı ile ortalama birim m<sup>2</sup> değerlerine ulaşılmıştır.



Taşınmazlar ile ilgili yapılan araştırmada; değerlemeye konu olan taşınmazların bulunduğu bölgede benzer nitelikte az sayıda mesken bulunmakta olup taşınmazların bulunduğu site Ankara İlinin talep edilen bölgesinde bulunmasının yanı sıra talep edenlerin çoğunun yabancı diplomat olması nedeniyle emsal meskenlere oranla satış değerlerinin daha yüksek olacağı öngörülmüştür. Taşınmazların konumu, binanın yıpranmışlık durumu, manzarası, arz ve talep dengesi ve mevcut ekonomik koşullar göz önünde bulundurularak her bir bağımsız bölüm için değer takdir edilmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu A Blok 10 bağımsız bölüm nolu taşınmazın birim m<sup>2</sup> değeri olarak ~15.823-TL/m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması ile söz konusu taşınmazların mevkii, proje içindeki konumları, dekorasyonlu olup olmamaları, iç mekan özellikleri, alanları, katları, cephe özellikleri gibi çeşitli parametreleri dikkate alınarak şerefiyelerine istinaden her bir bağımsız bölüm için ekte belirtilen birim m<sup>2</sup> değerleri takdir edilmiştir. 37 no'lu taşınmazın niteliğinin ofis olması ve tip olarak bağımsız villa tarzında inşa edilmiş olması nedeni ile kullanım alanı, nitelik ve tipi birlikte diğer bağımsız bölümlerden daha farklı değerlendirilmiştir.

■ **Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;**

Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Nitelik	Bağımsız Bölüm Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> Birim Değeri (TL)	Taşınmazın Değeri (KDV Hariç) (TL) (*)	Taşınmazın Değeri (KDV Dahil) (TL)
6	6	MESKEN	632,00	13.766	8.700.000	10.266.000
8	8	MESKEN	632,00	14.446	9.130.000	10.773.400
10	10	MESKEN	632,00	15.823	10.000.000	11.800.000
11	11	MESKEN	632,00	16.503	10.430.000	12.307.400
1	1	MESKEN	632,00	11.187	7.070.000	8.342.600
4	4	MESKEN	632,00	13.244	8.370.000	9.876.600
5	5	MESKEN	632,00	13.592	8.590.000	10.136.200
37	ZEMİN+1	BÜRO	177,00	7.966	1.410.000	1.663.800
<b>TOPLAM</b>			<b>4.601,00</b>		<b>63.700.000</b>	<b>75.166.000</b>

<b>Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Değerleme Konusu Taşınmazların Toplam Değeri</b>	<b>63.700.000 TL</b>
--	----------------------

**6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı**

Parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olması, taşınmazların yapı kullanım izin belgesine sahip olmaları nedeni ile yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı kullanılmamıştır.

### 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

Gelir yönteminde bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların konumları, büyüklükleri mimari projeleri ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut niteliği olan konut kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

#### ■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

<b>Değerleme Konusu Taşınmazların Toplam Değeri (-.TL)</b>	<b>63.700.000 TL</b>
--	----------------------

#### 6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken kat mülkiyetli olması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir yönteminde ise bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenilir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

#### **6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu bölgede bulunan konut birim m<sup>2</sup> değerlerinin tip, alan, buldukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m<sup>2</sup> değerleri takdir edilmiştir.

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirilme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlendirilme hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

#### **6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazların tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

#### **Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması**

#### **6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Yapılan incelemeye göre yasal gereklilerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

#### 6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin kira değeri analizi yapılmıştır. Bölgede yapılan incelemelerde emsal taşınmazların 70.-TL/m<sup>2</sup> ila 140.-TL/m<sup>2</sup> birim değerler arasında pazarlandığı görülmüştür. Bağımsız bölümlerin metraj, site yaşı, sosyal donatıları göz önünde bulundurularak kira değerleri aşağıdaki gibi öngörülmüştür.

TAŞINMAZLARIN KİRA DEĞER TABLOSU						
Blok No	Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Nitelik	Bağımsız Bölüm Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> Birim Kira Değeri (TL)	Taşınmazın Değeri (KDV Hariç) (TL) (*)
A	6	6	MESKEN	632,00	86	54.400
A	8	8	MESKEN	632,00	90	57.100
A	10	10	MESKEN	632,00	99	62.500
A	11	11	MESKEN	632,00	103	65.200
B	1	1	MESKEN	632,00	70	44.200
B	4	4	MESKEN	632,00	83	52.300
B	5	5	MESKEN	632,00	85	53.700
BAĞ EVİ	37	ZEMİN+1	BÜRO	177,00	57	10.100
TOPLAM				4.601,00		399.500

#### 6.5.7 - Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar "Bina" portföyünde olduğundan bu kapsam dışındadır.

#### 6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli ve tüm hisseleri Şirkete ait olduğundan bu kapsam dışındadır.

**6.5.9 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Rapora konu taşınmazların Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

**İmar ve mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;**

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." denilmektedir. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Fiili kullanımları tapu nitelikleri ile uyumludur. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Tebliğin 22-1-c maddesinde "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. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmaz üzerinde portföyde bulunmasını etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, bu söz konusu taşınmazlarda "Binalar" olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyünde bulunmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

## 7 - SONUÇ

### 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

### 7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu 8 Adet bağımsız bölümün;

30.12.2022 tarihli toplam değeri için ;

**63.700.000 .-TL**

**(Altmış Üç Milyon Yedi Yüz Bin Türk Lirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**75.166.000 .-TL**

Toplam kira değeri için;

**399.500 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

#### Değerleme Uzmanı



**A. Özgün HERGÜL**

Lisans No: 402487

#### Değerleme Uzmanı



**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**

Lisans No: 405453

#### Sorumlu Değerleme Uzmanı



**Eren KURT**

Lisans No: 402003

\* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

\* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.

\* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.

\* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

\* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.