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

CLS KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ, FAKÜLTELER MAHALLESİ 2630 ADA 6 PARSELDE BULUNAN '9 KATLI BETONARME BANKA BİNASI ve ARSASI' NİTELİKLİ ANA TAŞINMAZ

CLS KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Firat Murat

Bu belge ********** kimlik numarali Firat Murat tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 03/12/2025 12:02

SEVINC ÖZTÜRK

Bu belge ********** kimlik numarali SEVINC ÖZTÜRK tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 03/12/2025 11:55

ÖZGÜR CALISKAN

Bu belge ********** kimlik numarali ÖZGÜR CALISKAN tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 03/12/2025 11:52

UYGUNLUK BEYANIMIZ

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

✓ 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 şartlarına 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,

✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığının varsayıldığını,

✓ 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.

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

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR ÖZETİ 4
2. RAPOR BİLGİLERİ 4
3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 5
4. GENEL ANALİZ VE VERİLER 6
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER 6
ANKARA İLİ 6
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER 8
5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER 13
5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU, ... 13
5.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ 15
5.2.1. **GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ** 15
5.2.3. **TAPU İNCELEMELERİ** 16
5.2.3.1. **TAPU KAYITLARI** 16
5.2.3.2. **TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR** 17
5.2.4. **BELEDİYE İNCELEMESİ** 17
5.2.4.1. **İMAR DURUMU** 18
5.2.4.2. **İMAR DOSYASI İNCELEMESİ** 18
5.2.4.3. **ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR** 18
5.2.4.4. **YAPI DENETİM FİRMASI** 18
5.2.5. **SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM** 19
5.3. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE 19
EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA 19
6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI 19
6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER 19
6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER 22
6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER 22
6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ 22
***6.5.* DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR** 23
6.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ /EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERLEME 24
6.6.1. **EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ** 25
6.6.2. **MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ** 25
6.6.3. **GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.** 27
6.8. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ 27
6.9. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ 27
6.10. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 27
6.11. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI 27
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 28
7.1.FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI 28
7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ 28
7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ 28
8. SONUÇ 29
8.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ 29
8.2.NİHAİ DEĞER TAKDİRİ 29
8.3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER 31

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMENİN AMACI	:	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Fakülteler Mahallesi, 2630 ada 6 parsel üzerinde yer alan "9 Katlı Betonarme Banka Binası ve Arsası" niteliğindeki ana gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespiti amacıyla; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin Madde-34/1 g fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti" hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1'inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
DEĞERLENEN TAŞINMAZLARIN KISA TANIMI	:	Değerlemeye konu parsel ANKARA İli, ÇANKAYA İlçesi, FAKÜLTELER Mahallesi, **2630 Ada, 6** Parselde konumlu **9 Katlı Betonarme Banka Binası ve Arsası** nitelikli taşınmaz.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	:	Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu 2630 Ada 6 Parselin 20.02.1959 tarih ve bila karar numarası ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kaldığı, parselin 39370 nolu kesin parselasyon planı ile oluşturulduğu, bölge kat nizamı planında blok nizam 8 katlı konut alanında ve Ticaret Yolunda kaldığı, ana yola yapı yaklaşma mesafesinin 5.00 m olduğu, bina derinliğinin ~15m olduğu öğrenilmiştir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	:	Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi (Pazar Yaklaşımı), Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyet Yaklaşımı, Gelir Kapitalizasyon Yöntemi
SÖZLEŞME TARİHİ/NUMARASI	:	10.10.2025 / ÖZL_100
TESPİT EDİLEN DEĞER	:	**KDV HARİÇ: 124.000.000-TL Yasal ve Mevcut Durum Değeri** **KDV DAHİL: 148.800.000-TL Yasal ve Mevcut Durum Değeri**
TESPİT EDİLEN KİRA DEĞERİ		**Taşınmazın mevcut hali ile tahmini 550.000 TL/ay kira getirisinin olacağı düşünülmektedir.**

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ : 01.12.2025

RAPORUN NUMARASI : 2025_ÖZL_100

DEĞERLEME TARİHİ : 25.11.2025

RAPORUN KULLANIM AMACI ve YERİ	:	Rapor Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemler için hazırlanmış olup değerleme konusu taşınmazların güncel piyasa şartlarında değerlerini tespit için hazırlanmıştır.
DEĞERLEMENİN KONUSU ve AMACI	:	İş bu değerleme raporu; ANKARA İli, ÇANKAYA İlçesi, FAKÜLTELER Mahallesi, 2630 Ada, 6 parselde yer alan '9 Katlı Betonarme Banka Binası ve Arsası' nitelikli taşınmazın güncel satış ve kat bazlı güncel kira değerinin tespiti için hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYAN	:	**FIRAT MURAT (SPK Lisans No: 408338)** Değerleme Uzmanı
DEĞERLEME UZMANI / DENETMEN	:	**SEVİNÇ ÖZTÜRK TAŞDEMİR (SPK Lisans No: 401854)** Değerleme Uzmanı / Denetmen
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	:	**ÖZGÜR ÇALIŞMAK (SPK Lisans No: 401299)** Sorumlu Değerleme Uzmanı

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI	:	CLS Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	Birlik Mah. 448.Cad. No:115/3 Çankaya/ANKARA

MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI	:	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
ŞİRKETİN ADRESİ	:	Finanskent Mah. Finans Cad. B Blok No:44/B-12 Ümraniye/İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI ve VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	:	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 bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

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

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

ANKARA İLİ

•Ankara, Türkiye'nin başkenti olan ildir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Yüzölçümü 30.715,00 km² olan Ankara'nın ortalama olarak deniz seviyesinden yüksekliği 890 m.'dir. Ankara, Türkiye'nin başkenti ve en kalabalık ikinci ilidir. Nüfusu 2023 itibarıyla 5.782.285 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya, Eskişehir illeri ile çevrilidir. 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. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitimli nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur.

•Ankara, doğuda Kırşehir ve Kırıkkale; batıda Eskişehir, kuzeyde Çankırı, kuzeybatıda Bolu ve güneyde Konya ve Aksaray illeri ile çevrilidir. Ankara, Orta Anadolu'nun kuzeybatısında bulunan Kızılırmak ve Sakarya nehirlerinin kollarının oluşturduğu ovalarla kaplı bir bölgedir. Bu bölgede orman alanları ile step ve bozkır alanlarını bir arada görmek mümkündür. Akarsu boylarında sıralar halinde görülen iğde, söğüt ve kavak ağaçları step içerisinde yer alır. Genel olarak Karasal İklimin hüküm sürdüğü Ankara'da, kışlar soğuk ve kar yağışlı, yazlar ise sıcak ve kuraktır. Yağışlar en çok ilkbahar mevsimindedir. Karın yerde kalma süresi ortalama 62 gündür. Gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunur. En sıcak aylar Temmuz (ortalama 23,4 °C) ve Ağustos (ortalama 23,9 °C), en soğuk aylar ise Ocak (ortalama 0,6 °C) ve Şubat (ortalama 1 °C) olarak belirlenmiştir.

•İlin, en yüksek noktasını 2.015 m yüksekliğindeki Elmadağ Dağı, en geniş ovasını 3.789 km²'lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölünü yaklaşık 490 km²'lik yüzölçümü (İl içi) ile Tuz Gölü, en uzun akarsuyunu yaklaşık 151 km.lik (İl içi) uzunluğu ile Sakarya Nehri, en büyük barajını 83,8 km².lik yüzölçümü ile Sarıyar Barajı oluşturmakta olup, il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11

baraj bulunmaktadır. İlçeleri Akyurt- Altındağ- Ayaş- Bala- Çankaya- Çubuk- Elmadağ- Etimesgut- Gölbaşı- Kalecik- Kazan- Keçiören- Mamak- Pursaklar- Sincan- Yenimahalle- Beypazarı- Çamlıdere- Evren- Güdül- Haymana- Kızılcahamam- Nallıhan- Polatlı- Şereflikoçhisar'dır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Ankara'nın Toplam Nüfusu 5.803.482 kişidir.

•İl, Türkiye gayrisafi millî hasılasının %9'una sahiptir. Ülkenin toplam vergi gelirlerinin %12'si, bütçe gelirlerinin %12,3'ü buradan toplanır; buna karşılık ilin ülke bütçesinden aldığı pay %6,4'tür. 2006 yılında Ankara bütçe vergi gelirlerine 16,5 milyar TL, toplam bütçe gelirlerine de 21,1 milyar TL katkıda bulunmuş, bütçeden ise 11,3 milyar TL pay almıştır. 2001 yılı itibarıyla gayrisafi yurt içi hasılasının Ankara'ya düşen kısmının %45'i ticaretten, %23'ü ulaştırma ve haberleşmeden, %14'ü devlet hizmetinden kaynaklanmaktadır.

•Ankara İlinde Anıtkabir, Pembe Köşk, TBMM gibi anıt ve binalar çok yakın tarihimizi anlatan eserler arasındadır. MTA Genel Müdürlüğü Tabiat Tarihi Müzesi, ODTÜ Arkeoloji Müzesi, Devlet Resim ve Heykel Müzesi, Abdi ipekçi Parkı, Kurtuluş Parkı, Milli Egemenlik Parkı, Oyuncak Müzesi, Hatti Anıtı, Atakule, ilçenin diğer turist çekim merkezleridir. Ahlatlıbel Spor ve Eğlence Merkezinin yanı sıra, Eymir Gölü de ilçenin güneyinde ODTÜ arazisi içindedir.

Çankaya İlçesi Özellikleri

•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 km2, 2023 Yılı Adrese Dayalı Nüfus kayıt verilerine göre; toplam nüfusu 937.546.

•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 içerisindedir.

•1936 yılında Ankara'nın merkez ilçesi olan Çankaya, 1983 yılında Çankaya, Altındağ, Yenimahalle, Mamak ve Keçiören olmak üzere beş ilçeye bölünmüştür. 1984 yılında Ankara Büyükşehir Belediyesi kurulmuş, Çankaya da bu belediyeye bağlı bir metropol olmuştur. İlçe bir belediye başkanlığına ve bir kaymakamlığa bağlıdır. İlçede 116 tane mahalle bulunmaktadır. İlçe Ankara'nın merkezinde bulunmaktadır. İlçe içi ulaşımı kolaylaştıran 4 adet faal, 2 adet de inşaat halinde olan metro vardır. Metro güzergâhları Dikimevi-Söğütözü, M1 Kızılay- Batıkent, M2 Kızılay- Koru, M3 Batıkent- Törekent, M4 Gar- Gazino, M5 Gar-Esenboğa Havalimanı hatları üzerinde konumlanmıştır. Bu metrolar Çankaya'yı, Yenimahalle, Altındağ, Etimesgut, Sincan, Keçiören, Pursaklar, Çubuk ilçelerine bağlar. Yapımına 1992 yılında başlanan Ankaray metrosundan Ankara Şehirlerarası Otobüs Terminali'ne direkt geçiş vardır. Sincan-Kayaş Banliyö Tren Hattı'nın ilçe üzerinden geçen istasyonları mevcuttur. İlçeye havayolu ile ulaşım, 28 km mesafede bulunan, Çankaya'nın kuzeydoğusundaki Esenboğa Uluslararası Havalimanı ile mümkündür

4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

Türkiye Ekonomik Görünüm

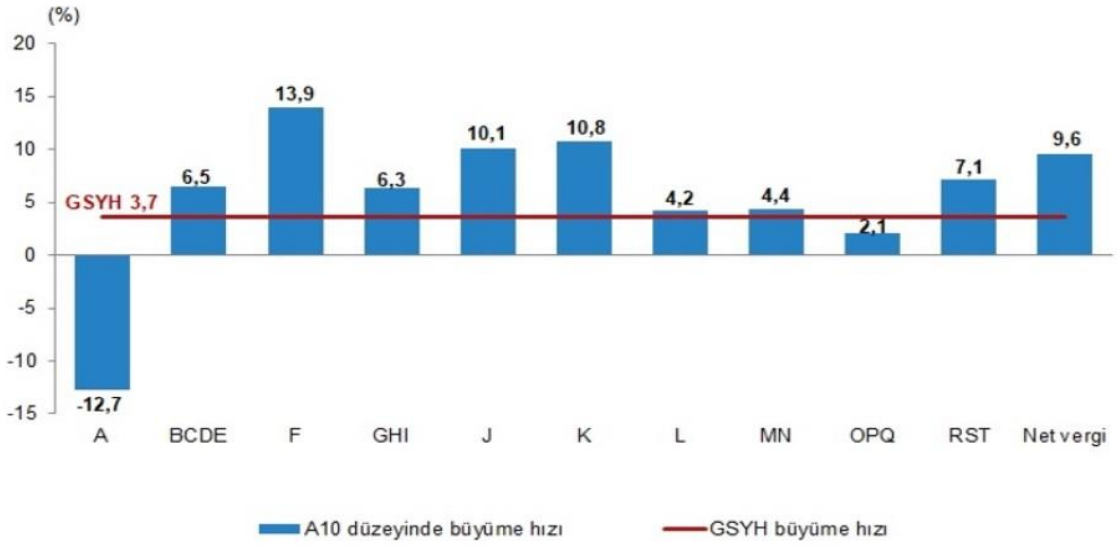
•Türkiye'nin orta vadede mali ve gelir politikalarının ve gelecek projeksiyonlarının iyileşeceğine dair beklentiler, enflasyon ile mücadelede sıkı para politikalarının uygulanma devam etmesi ve iki seçim döneminin geride bırakılmasıyla 2.çeyrek 2025'te de güçlenmeye devam etmiştir.

•Gayrimenkul yatırım işlemlerinde perakende sektörü en yüksek payı alırken, son dönemlerde yükselişe geçen ofis yatırımları sırayı takip etmiştir. Yüksek finansman maliyetleri yatırım faaliyetlerinde en önemli zorluk olmaya devam etmektedir. (VS Partners Araştırma, 2Ç 2024 Gayrimenkul Pazarı Verileri)

•Enflasyon, 2024 yılında Türkiye'nin en büyük ekonomik sorunlarından biri olmaya devam etmiştir. Tüketici fiyat endeksindeki yükseliş, temel ihtiyaçlarda ciddi artışlara yol açarak halkın alım gücünü zayıflatmıştır. Bu durum, Merkez Bankası'nın sıkı para politikalarına yönelmesine neden olmuş, faiz oranlarındaki artışlarla enflasyon baskısını kontrol altına alma çabaları sürmüştür. Ancak yüksek faiz oranları, özel sektör yatırımları ve tüketici harcamaları üzerinde yavaşlatıcı bir etki yaratmıştır.

• GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2025 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat %13,9, finans ve sigorta faaliyetleri %10,8, bilgi ve iletişim faaliyetleri %10,1, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %9,6, diğer hizmet faaliyetleri %7,1, sanayi sektörü %6,5, ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmetleri %6,3, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %4,4, gayrimenkul faaliyetleri %4,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %2,1 arttı. Tarım sektörü ise %12,7 azaldı. (TÜİK HABER BÜLTENİ, TEMMUZ-EYLÜL 2025)

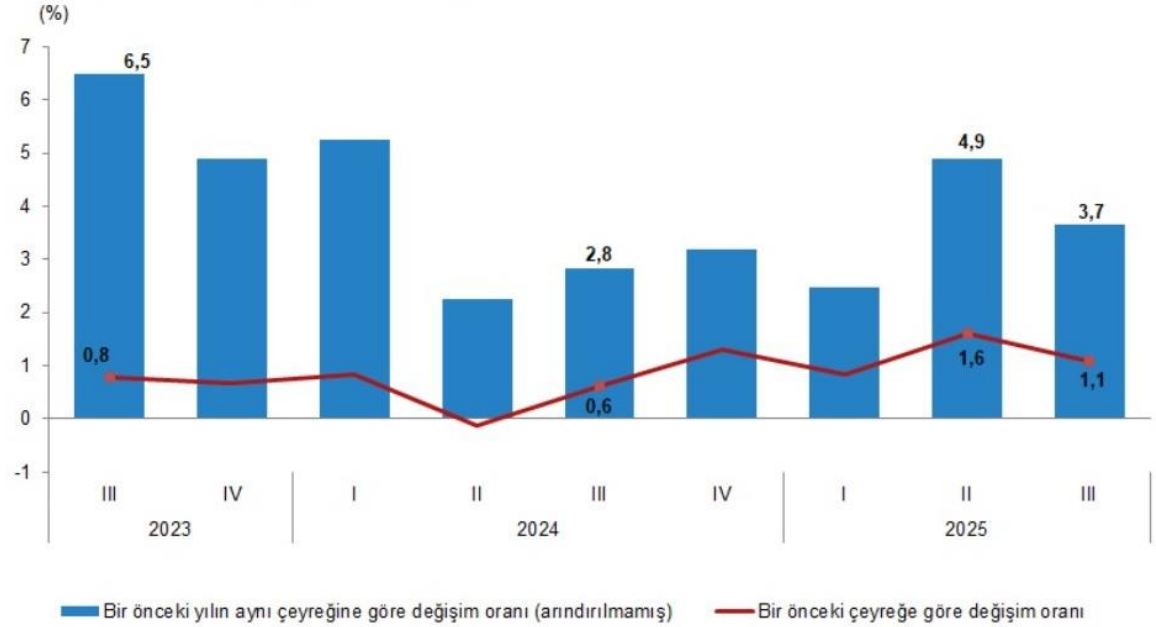
GSYH, iktisadi faaliyet kollarına göre A10(1) düzeyinde büyüme hızları, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2025



(1) A-Tarım, ormancılık ve balıkçılık, **BCDE**-Sanayi, **F**-İnşaat, **GHI**- Ticaret, ulaştırma, konaklama ve yiyecek hizmetleri, **J**-Bilgi ve iletişim, **K**-Finans ve sigorta faaliyetleri, **L**-Gayrimenkul faaliyetleri, **MN**- Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri, **OPQ**- Kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri, **RST**- Diğer hizmet faaliyetleri.

• Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,1 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2025 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,4 arttı. (TÜİK HABER BÜLTENİ)

GSYH büyüme hızları, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2025



• Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2025 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %41,6 artarak 17 trilyon 424 milyar 718 milyon TL oldu. GSYH'nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 432 milyar 880 milyon olarak gerçekleşti.

GSYH sonuçları, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2025

		GSYH			
Yıl	Çeyrek	Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon $)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2023	**Yıllık**	**27 091 469**	**1 153 241**	**223,2**	**5,0**
	I	4 798 503	254 299	196,7	4,0
	II	5 696 948	281 090	212,9	4,6
	III	7 894 487	303 663	239,5	6,5
	IV	8 701 530	314 189	243,6	4,9
2024	**Yıllık**	**44 587 225**	**1 358 255**	**230,6**	**3,3**
	I	9 075 604	293 781	207,1	5,3
	II	10 142 412	314 092	217,7	2,3
	III	12 307 887	370 600	246,2	2,8
	IV	13 061 323	379 781	251,4	3,2
2025	I(r)	12 537 940	346 926	212,2	2,5
	II(r)	14 605 817	378 308	228,3	4,9
	III	17 424 718	432 880	255,2	3,7

• Yerleşik hane halklarının nihai tüketim harcamaları 2025 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %4,8 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %0,8, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %11,7 arttı.

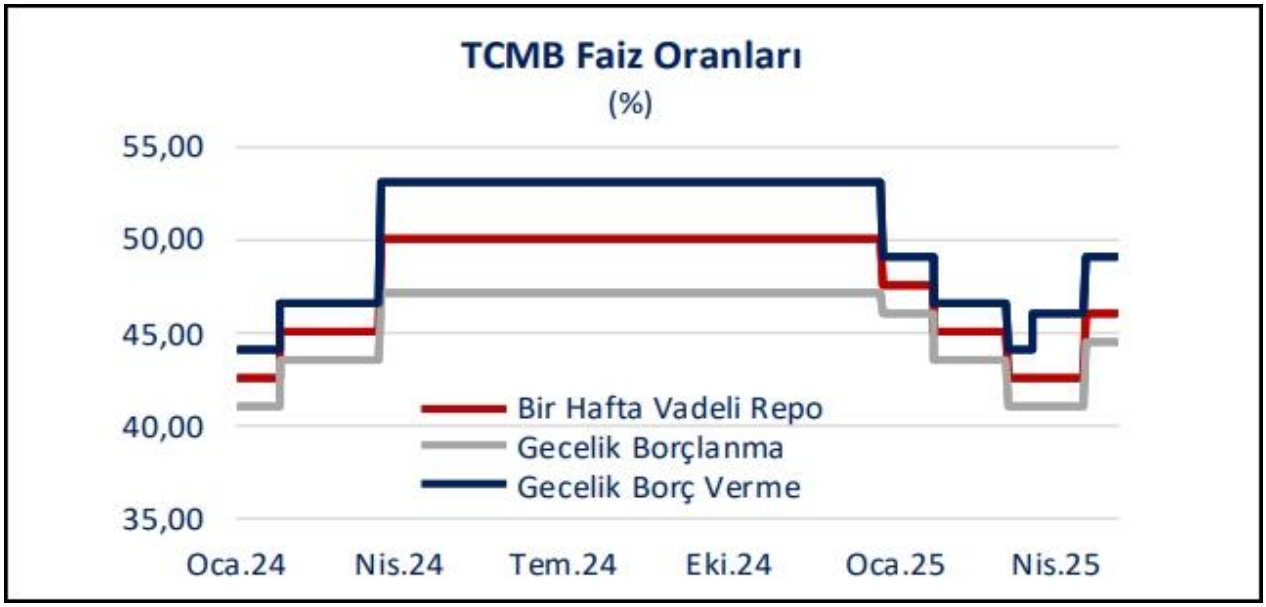
•Sanayi, hizmet ve inşaat üretim endekslerinin aylık bazda gerilediği Şubat ayında perakende satışlardaki artış ivme kaybederek %1,1 düzeyinde gerçekleşti. Mart ayında mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı %7,9'a gerilerken, atıl işgücü oranı %28,8'e yükseldi. Şubat'ta cari işlemler hesabının 4,4 milyar USD açık vermesiyle 12 aylık kümülatif cari açık 12,8 milyar USD'ye çıktı. Mart ayında 7,2 milyar USD düzeyinde gerçekleşen dış ticaret açığı Nisan'da yıllık bazda %21,7 artarak 12 milyar USD'ye yükseldi. Mart'ta merkezi yönetim bütçesi 261,5 milyar TL açık verdi. Böylece, yılın ilk çeyreğinde toplam bütçe açığı yıllık bazda %38,4 genişleyerek 710,8 milyar TL oldu. Nisan'da TÜFE aylık bazda %3 artarken, yıllık TÜFE enflasyonu %37,86'ya indi. Yurt içi ÜFE aylık bazda %2,76, yıllık bazda %22,50 arttı. TCMB Nisan toplantısında politika faizini 350 baz puan artırarak %46 düzeyine yükseltirken, gecelik borç verme faiz oranını %49, gecelik borçlanma faiz oranını da %44,5 olarak belirledi. Nisan'da BIST-100 endeksi %6 gerilerken, USD/TL kuru %1,4 yükseldi. Euro/TL de EUR/USD paritesindeki yükselişe bağlı olarak %6,3'lük artışla 43,62 seviyesine ulaştı. S&P, 25 Nisan'da yaptığı değerlendirmede Türkiye'nin kredi notunu değiştirmeyerek "BB-", not görünümünü de "durağan" olarak teyit etti. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, MAYIS 2025 İŞ BANKASI)

•Mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre işsizlik oranı Mart'ta %7,9'a gerileyerek veri setinin başladığı Ocak 2005'ten bu yana en düşük değerini aldı. İşgücünün bir önceki aya göre 325 bin kişi arttığı bu dönemde istihdamdaki 391 bin kişilik yükseliş dikkat çekti. Böylece, işgücüne katılım ve istihdam oranları sırasıyla %53,4'e ve %49,2'ye yükseldi. Öte yandan, Mart'ta en geniş tanımlı işsizlik göstergesi olan atıl işgücü oranı bir önceki aya göre 0,3 puan artarak %28,8 oldu. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, MAYIS 2025 İŞ BANKASI)

•TÜFE artışı Nisan'da aylık bazda ivme kazanmasına rağmen %3,0 ile piyasa beklentilerinin (%3,1) bir miktar altında gerçekleşti. Böylece yıllık TÜFE enflasyonu %37,86 düzeyine gerileyerek, düşüş trendini 11. ayına taşıdı. Aylık yurt içi ÜFE enflasyonunda ise %2,76 ile son üç ayın en yüksek düzeyi kaydedildi. Yıllık yurt içi ÜFE enflasyonu da bu dönemde %22,50 ile Ekim 2020'den bu yana en düşük düzeyinde gerçekleşti. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, MAYSI 2025 İŞ BANKASI)

Nisan	TÜFE		Yurt İçi ÜFE	
(değişim %)	2024	2025	2024	2025
Aylık	3,18	3,00	3,60	2,76
Yılsonuna Göre	18,72	13,36	15,61	10,19
Yıllık	69,80	37,86	55,66	22,50
Yıllık Ortalama	59,64	48,73	45,83	32,65

•Finansal piyasalarda yaşanan oynaklık karşısında 20 Mart'ta düzenlediği ara toplantıyla gecelik borç verme faiz oranını 200 baz puan artırarak %46'ya yükselten ve bir hafta vadeli repo ihalelerine ara veren TCMB, 17 Nisan tarihli olağan Para Politikası Kurulu toplantısında politika faizini 350 baz puan artırarak %46 düzeyine çıkardı. TCMB ayrıca, gecelik borç verme faiz oranını %46'dan %49'a, gecelik borçlanma faiz oranını da %44,5'e yükseltti. Karar metninde TCMB, enflasyonun ana eğiliminin Mart'ta gerilediğini belirtirken, aylık temel mal enflasyonunun finansal piyasalardaki gelişmelerin etkisiyle Nisan ayında bir miktar yükseleceğini öngördü. Öncü verilere göre yurt içi talebin ilk çeyrekte ivme kaybetmekle birlikte öngörülenin üzerinde seyrettiği ve enflasyonu düşürücü etkisinin azaldığı da değerlendirildi. Metinde ayrıca, enflasyon beklentileri ve fiyatlama davranışlarının dezenflasyon süreci açısından risk unsuru olmaya devam ettiği vurgulandı. TCMB, 20 Mart'ta ara verilen haftalık repo ihalelerine de yeniden başladı. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, MAYSI 2025 İŞ BANKASI)

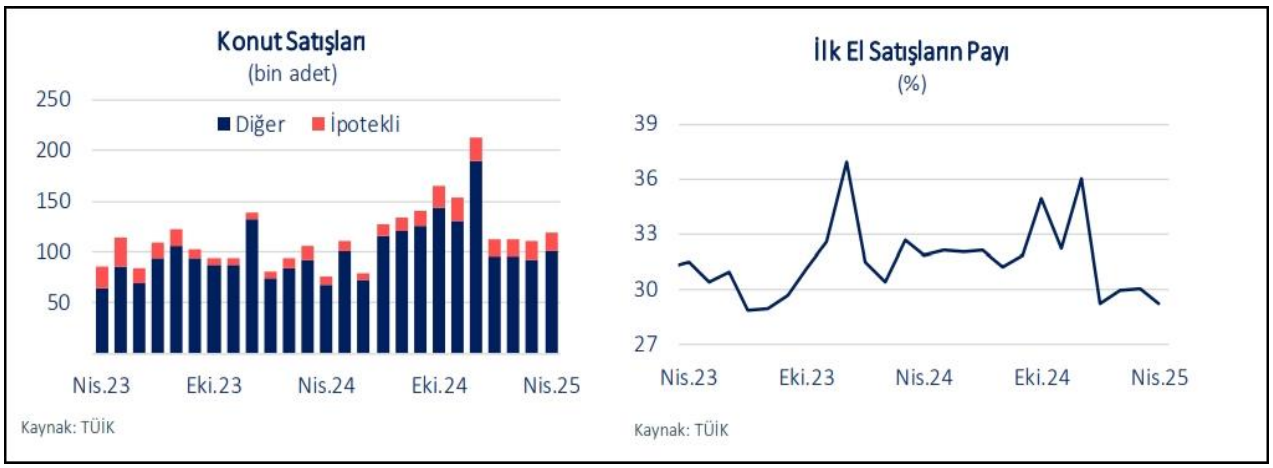


•Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu S&P, 25 Nisan'da yapmış olduğu değerlendirmede Türkiye'nin kredi notunu değiştirmeyerek "BB-" düzeyinde tutarken, not görünümünü de "durağan" olarak teyit etti. Raporunda TL'deki değerlenmenin ihracatı olumsuz etkileyebileceği, yatırım harcamalarının düşebileceği ve işsizliğin artabileceği gibi risklere dikkat çeken Kuruluş, not görünümünün durağan olarak korunmasında ülkede döviz rezervlerindeki azalışa ve döviz kuru oynaklığındaki artışa rağmen yetkililerin enflasyonu düşürme ve dolarizasyonu azaltmaya yönelik politikalarını sürdürmesinin etkili olduğunu belirtti. S&P ayrıca, Türkiye'nin 2025 ve 2026 yıllarına ilişkin büyüme tahminlerini sırasıyla %2,7 ve %2,9 seviyesinde belirledi.

Belge, 5070 Sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

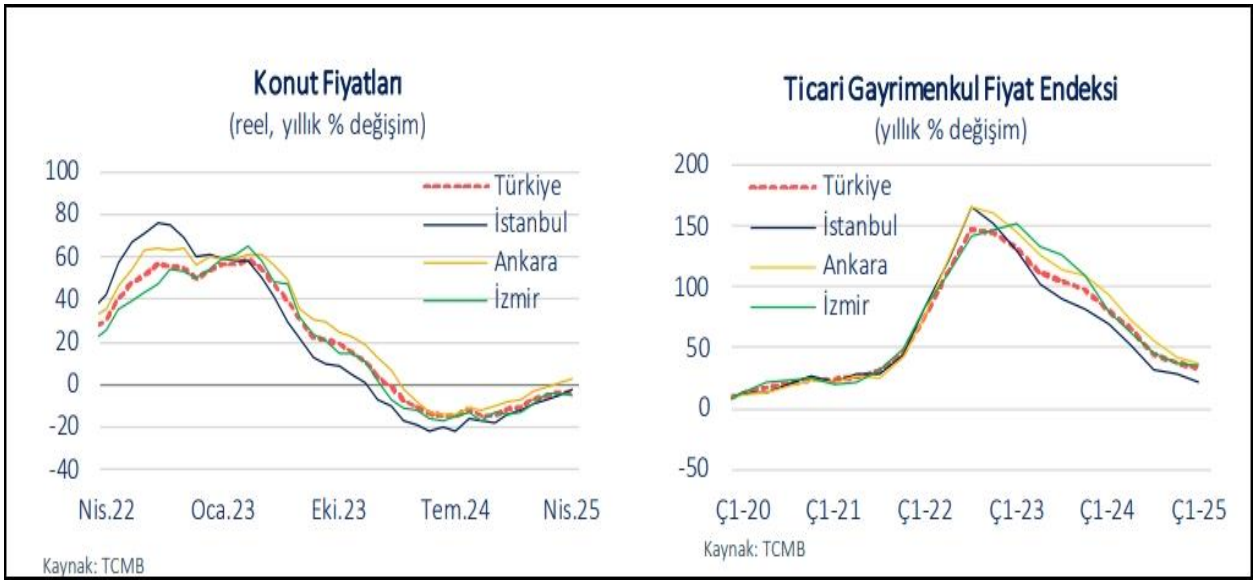
GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ ANALİZİ

•Konut satışları 2025 yılının ilk çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,1 oranında artarak 335.786 adet olmuştur. Yılın ilk çeyreğinde izlenen olumlu performans, Nisan ayında da devam etmiştir. Nisan'da yıllık bazda %56,6 artan satışlar, Ocak-Nisan döneminde %27,9 oranında yükselerek 454.145 adet olmuştur. Yılın ilk dört aylık döneminde ipotekli satışlar yıllık bazda yaklaşık iki katına çıkarken, ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payı da %15,2'ye yükselmiştir. Bu dönemde ilk el satışların toplam satışlar içindeki payı ise geçtiğimiz yılın aynı dönemine kıyasla 2 puanlık bir düşüşle %29,6'ya gerilemiştir. (Sektörel Güncel Gelişmeler, 1.Çeyrek, 2025-1, Mayıs, İktisadi Araştırmalar Bölümü, Türkiye İş Bankası)



•Konut fiyatları ilk çeyrekte yıllık bazda %5,6 düzeyinde reel düşüş kaydetmiştir. Nisan ayında ise fiyatlardaki reel düşüş %3,6'ya gerilemiştir. Nisan'da konut fiyatları İstanbul ve İzmir'de reel bazda sırasıyla %2,5 ve %5 gerilerken, Ankara'da %2,9 artmıştır. Söz konusu gelişme, Ankara konut piyasasında iç göçün de etkisiyle gözlenmekte olan hareketliliğin devam ettiğine işaret etmektedir.

•Ticari gayrimenkul piyasasında da fiyat artışlarının enflasyon oranının altında kaldığı izlenmektedir. Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE), 2025'in ilk çeyreğinde yıllık bazda nominal olarak %32,4 ile son 14 çeyreğin en ılımlı artışını kaydetmiş; reel bazda ise %5,2 gerilemiştir. Üç büyük ildeki fiyat gelişmeleri incelendiğinde, İstanbul, Ankara ve İzmir'de ticari gayrimenkul fiyatlarının sırasıyla %21,4, %37,5 ve %35,3 arttığı gözlenmiştir. Türkiye genelinde dükkan ve ofis fiyatlarındaki yıllık artışlar da %32,8 ve %30,3 olmuştur. (Sektörel Güncel Gelişmeler, 1.Çeyrek, 2025-1, Mayıs, İktisadi Araştırmalar Bölümü, Türkiye İş Bankası)

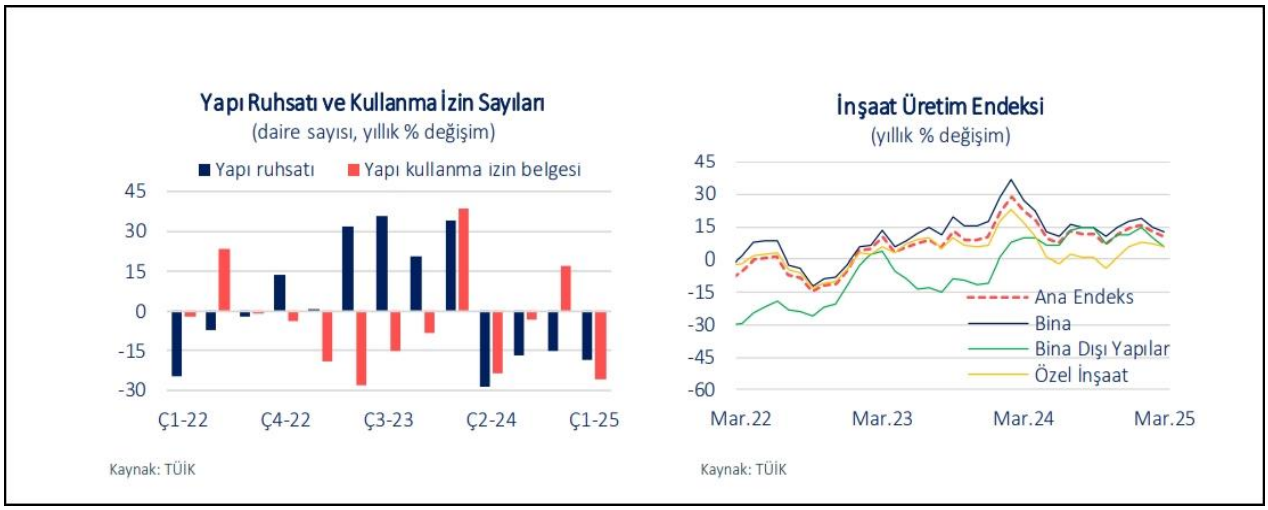


•2024'ün dördüncü çeyreğinde yıllık bazda yapı ruhsatı verilen daire sayısı %17,4 azalırken, yapı kullanma izni alan daire sayısı %16,9 artmıştır. Böylece 2024'ün tamamında ruhsatlar %11,9 düşerken, kullanma izinleri %9,5 yükselmiştir. Veriler, geçtiğimiz yıl yeni inşaatlara başlama iştahının zayıf olduğuna, buna karşılık tamamlanan yapıların devreye alınmasının yapı stokuna ek katkı yaptığına işaret etmektedir. 2025'in ilk çeyreğinde yapı ruhsatı verilen daire sayısı yıllık bazda %18,7 azalmıştır. Böylece yapı

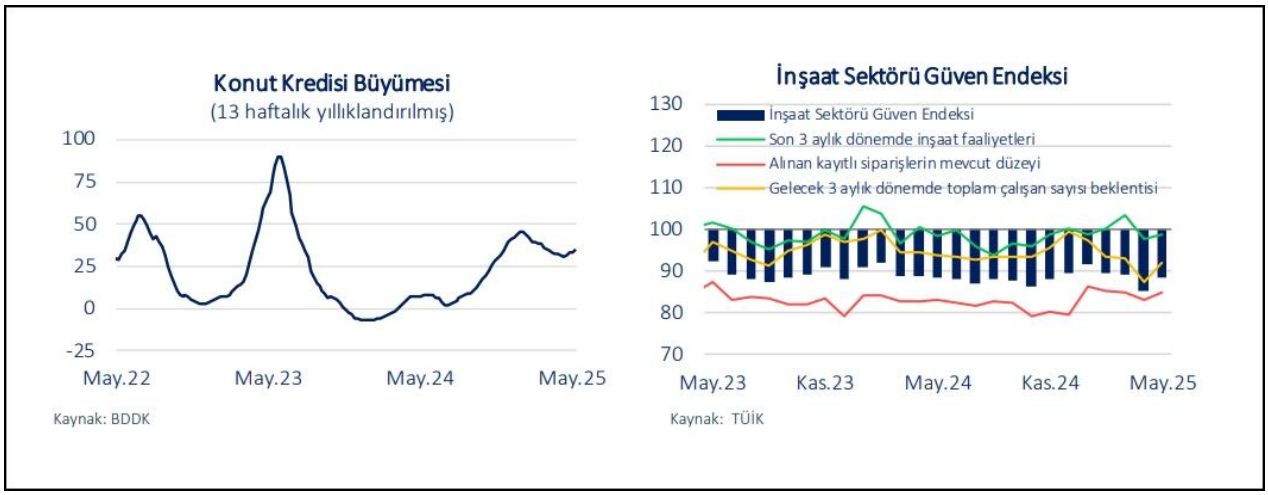
Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu kapsamında güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır

ruhsatları üst üste dört çeyrek boyunca gerilemiştir. Aynı dönemde kullanma izni verilen daire sayısından da %25,8 düşüş kaydedildiği görülmektedir. (Sektörel Güncel Gelişmeler, 1.Çeyrek, 2025-1, Mayıs, İktisadi Araştırmalar Bölümü, Türkiye İş Bankası)

•Öte yandan, takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre, inşaat üretim endeksi 2025'in ilk çeyreğinde yıllık bazda %13,3 artış kaydetmiştir. Bu artışta bina inşaatlarındaki hızlı yükseliş (%15,7) etkili olmuştur. Özellikle deprem bölgesindeki konut ve konut dışı yapıların inşaatı, sektördeki büyümeyi desteklemeye devam etmektedir. Bina dışı yapı ve özel inşaat faaliyetleri de aynı dönemde sırasıyla %10,5 ve %7,2 oranında büyümüştür.



•2024'ün son haftasında %45,8 ile Temmuz 2023'ten bu yana en yüksek seviyesine ulaşan konut kredilerinin 13 haftalık yıllıklandırılmış kredi büyümesi, 2025 yılının ilk çeyreğinde ivme kaybetmiştir. Nisan ayı ortasında %30,6'ya kadar gerileyen kredi büyümesi, takip eden haftalarda yeniden artış eğilimi göstermiş ve 9 Mayıs haftası itibarıyla %34,6 seviyesinde gerçekleşmiştir.



•23 Nisan 2025 tarihinde Marmara Denizi açıklarında meydana gelen 6,2 büyüklüğündeki depremin ardından İstanbul başta olmak üzere Marmara Bölgesi'ndeki kentsel dönüşüm ve yapı güçlendirme faaliyetlerinin hızlanması beklenmektedir. Bu gelişmenin de etkisiyle, önümüzdeki dönemde inşaat sektörü faaliyetlerinde ağırlıklı olarak kentsel dönüşüm projelerinin öne çıkmaya devam edeceği düşünülmektedir

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU,

Değerleme konusu taşınmaz Ankara İli, Çankaya İlçesi, Fakülteler Mahallesi, Cemal Gürsel Cad., No:79/1-2-3-4-5-6-7 (T.C. Ziraat Bankası Cebeci Şubesi ve Binası) adresinde bulunmaktadır. Ana arter olan Ziya Gökalp Cad. üzerinde kuzeydoğu yönde ilerlerken Kurtuluş kavşağından aynı yönde Cemal Gürsel Caddesi üzerinde 850m ilerledikten sonra ana taşınmaz sol kolda konumludur. Yakın çevresinde; Ankara

Üniversitesi Siyasal Bilimler Fakültesi, Dikimevi Ankaray Durağı, Kurtuluş Ankaray Durağı, Cebeci Tren İstasyonu, Cebeci Cami, Zekai Tahir Burak Hastanesi ve Ankara Eğitim Araştırma Hastanesi bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge alt yapı hizmetlerinden tam olarak faydalanmakta olup bölgede alt yapı problemi bulunmadığı gözlemlenmiştir

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup, konum olarak; Ankara İl merkezinde ve Ankara İli ile Çankaya İlçe merkezinin bulunduğu Kızılay Semti ticari potansiyeli ve insan trafiği bakımından en işlek caddesi özelliğini taşıyan Cemal Gürsel Caddesi üzerinde konumludur. Bölgedeki yapılaşma; zemin katları ticari, diğer katları ticari + büro amaçlı 8- 10 katlı, geneli 30- 50 yıllık binalar, iş hanları ve iş merkezleri şeklindedir. Bölgenin teknik alt yapısı tam olup, ulaşım; Talatpaşa Bulvarı, Cemal Gürsel Caddesi ve Ziya Gökalp Caddesi üzerinden geçen toplu taşıma araçlarıyla ve Kızılay metro istasyonu ile kolaylıkla sağlanabilmektedir. Sosyal donatı alanları yeterli seviyede olup, alt yapı sorunu bulunmamaktadır. Bölge halkı günlük ihtiyaçlarını yürüme mesafesindeki büyük, orta ve küçük hacimdeki işletmeler aracılığıyla sağlayabilmektedir.

KAPI NO	UAVT KODU
BİNA	108296294
BANKA ŞUBESİ KAPI NO: 79/1	2769435112
KAPI NO: 79/2	5281500487
KAPI NO: 79/3	5133894724
KAPI NO: 79/4	5248689969
KAPI NO: 79/5	5342227633
KAPI NO: 79/6	5265994185
KAPI NO: 79/7	5448880731

Belge No: [illegible] çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

5.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ

-Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu ana gayrimenkul, 2630 ada 6 parsel üzerinde Bodrum + Zemin + 7 Normal kat olarak inşa edilmiş yapıdır. Ana yapıda 1.bodrum+ zemin+ 1 normal katı yerinde T.C. Ziraat Bankası Cebesi Şubesi olarak kullanılmaktadır, diğer normal katlar boş durumdadır.

-Taşınmazın bulunduğu bina Çankaya İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 2630 ada 6 parsel 408,00 m² alanlı olup; "Ticaret Yolu" alanında kalmaktadır. Değerlemesi yapılan taşınmaz arazi topoğrafik yapısı itibari ile düz eğime sahip olup; batı-doğu yönünde az eğimli bir arazi yapısına dönüşmektedir, geometrik olarak düzgün bir formu yoktur ve dikdörtgen formuna yakındır. Bulunduğu arazi jeolojik yapı itibariyle 4. derece deprem bölgesinde bulunmaktadır. Değerleme konusu parselin bulunduğu bölgede şebeke elektriği, şebeke suyu, telefon hattı, doğalgaz mevcuttur. Parselin ana yola cephesi ~15m, derinliği ~26m'dir, Atatürk Bulvarı üzerinde konumludur.

5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL ve FİZİKSEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

-Ana gayrimenkul 408,00 m² alanlı parsel üzerine, betonarme-karkas sistem, blok nizam olarak bodrum + zemin + 7 normal kat olarak inşa edilmiş yapıdır. Dış cephesi kompozit giydirme ve akrilik cephe boyalıdır, banka ve ana bina girişi zemin kat ve güneydoğu cephede konumlanmıştır, 2 adet asansör vardır, otopark imkanı bulunmamaktadır. Kat planları ve alanlarına baktığımızda:

5.2.2. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

-Projesinde 1. Bodrum katı brüt ~276 m² alanlı olup; kasa, arşiv, su tankı, kazan dairesi, ana tablo, wc+lavabo hacimleri olarak çizilmiştir. Mahallinde; teknik hacimler, kazan dairesi, arşiv odaları, kasa odaları, hol, sistem odası vs. hacimleri bulunmaktadır.

-Projesinde Zemin katı brüt ~270 m² alanlı olup; ana giriş ve holü, vestiyer, wc+lavabo olarak çizilmiştir. Mahallinde; T.C. Ziraat Bankası Cebeci Şubesi olarak kullanılmaktadır; ATM yerleri, müşteri karşılama ve oturma yerleri, vezne, operasyon merkezi, bireysel müşteri açık ofis alanları vs. hacimleri bulunmaktadır.

-Projesinde 1. Katı brüt ~251 m² kapalı alan + ~35 m2 açık teras alanlı olup; müdür odası, vezne, wc+lavabo olarak çizilmiştir. Mahallinde; müdür odası, bireysel ve ticari krediler servisi, wc+lavabo, sistem odası, açık oturma alanları bulunmaktadır.

-Projesinde 2. Katı brüt ~257 m² alanlı olup; ziraat müh. odası, avukat odası, wc+lavabo, vestiyer olarak çizilmiştir. Mahallinde bu katta; açık ofis alanları, depo, mutfak yeri-çay ocağı bulunmaktadır.

-Projesinde 3. Katı brüt ~257 m² alanlı olup; santral, haberleşme, müfettiş odaları, koridor, banko, arşiv, bekleme yeri, vestiyer, wc+lavabo olarak çizilmiştir. Mahallinde; açık ofis alanları, alçıpan duvarlar bölünmüş farklı oda bölümleri bulunmaktadır, boş durumdadır.

-Projesinde 4. Katı brüt ~257 m² alanlı olup; açık büro, bilgi işlem, koridor, klima ve program odası, banyo, oda, vestiyer, wc+lavabo olarak çizilmiştir. Mahallinde; alçıpan duvarlar bölünmüş farklı oda bölümleri bulunmaktadır, boş durumdadır.

-Projesinde 5. Katı brüt ~257 m² alanlı olup; açık bürolar, arşiv, vestiyer, wc+lavabo olarak çizilmiştir. Mahallinde bu katı normalde kiracının ofis olarak kullanıldığı beyan edilmiştir.

Projesinde 6. Katı brüt ~257 m² alanlı olup; açık bürolar, arşiv, vestiyer, wc+lavabo olarak çizilmiştir. Mahallinde; alçı duvarlar bölünmüş odalar bulunmaktadır, boş durumdadır.

-Projesinde 7. Katı brüt ~257 m² alanlı olup; yemekhane, mutfak, servis bandı, lavabo, dinlenme ve çay salonu, vestiyer, wc+ lavabo olarak çizilmiştir. Mahallinde; alçı duvarlar bölünmüş odalar bulunmaktadır, boş durumdadır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır

-Ana yapının iç özelliklerine baktığımızda genel zeminler laminant parke ve seramik kaplama karma olup; duvarları alçı sıva üzeri plastik boyalıdır, tavanlar spot gömmeli led aydınlatmalı asma tavandır. Wc+lavabo zemin ve duvarları seramik olup; klozet, lavabo mevcuttur. Mutfak dolapları hazır imalat ahşap doğrama, iç kapıları panel-lake karma, pencereler alüminyum doğramadır. Isınması merkezi sistem/kalorifer ile sağlanmaktadır. Binada faal 2 adet asansör bulunmaktadır, otopark imkanı yoktur, yangın merdiven mevcuttur, güvenlik kameraları aktiftir. Ortak alanlarda zeminler mermer kaplı, duvarlar saten boyalı olup, merdiven korkulukları alüminyum doğramadır

-Toplam yasal ve mevcut brüt alanı; ~2.339 m2 kapalı + ~35 m2 teras olarak hesaplanmıştır.

GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.2.3. TAPU İNCELEMELERİ

5.2.3.1. TAPU KAYITLARI

İLİ	:	ANKARA
İLÇESİ	:	ÇANKAYA
MAHALLESİ	:	FAKÜLTELER
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	-
SINIRI	:	-
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	2630
PARSEL NO	:	6
YÜZÖLÇÜMÜ	:	408 m²
NİTELİĞİ	:	9 Katlı Betonarme Banka Binası ve Arsası
B. BÖLÜM NO	:	-
BLOK NO	:	-
B.B NİTELİĞİ	:	-
KAT	:	-
ARSA PAYI	:	1/1 (TAM)
YEVMİYE NO	:	51046
CİLT NO	:	1
SAHİFE NO	:	22
TAŞINMAZ ID		483304
EDİNİM TAR.	:	09.07.2020
MALİK	:	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
TAPU CİNSİ	:	CİNS TASHİHLİ

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

5.2.3.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLEMESİNE İLKİŞKİN KISITLAMAR

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü sistem üzerinden yapılan sorgulamada 09.10.2025 / 17:46 Tarih/Saat itibari ile alınan TAKBİS Belgesine göre konu taşınmazın tapu kaydında herhangi bir takyidata rastlanılmamıştır.

Değerleme Konusu Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumuna İlişkin Görüş:

Taşınmazın satışına engel olabilecek herhangi bir riskli takyidatın olmadığı düşünülmektedir.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Taşınmazın satışına engel olabilecek herhangi bir riskli takyidatın olmadığı düşünülmektedir.

Takyidat Bilgilerinin Değere Etkisine İlişkin Görüş:

Güncel tapu kaydında herhangi bir takyidata rastlanılmamıştır, değere olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

5.2.4. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.2.4.1. İMAR DURUMU

•Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu 2630 Ada 6 Parselin 20.02.1959 tarih ve bila karar numarası ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kaldığı, parselin 39370 nolu kesin parselasyon planı ile oluşturulduğu, bölge kat nizamı planında blok nizam 8 katlı konut alanında ve Ticaret Yolunda kaldığı, Hmax: 24.50m, ana yola yapı yaklaşma mesafesinin 5.00m olduğu, bina derinliğinin ~15m olduğu olarak tespit edilmiştir. Parselin kadastral konumunun doğruluğu, imar paftası ve CBS uydu görüntüsü yardımı ile teyit edilmiştir

•Parselin yapı yaklaşma mesafelerine bağlı olarak klasik yapılaşma koşulları bulunmaktadır. Klasik parsel düzeni getirilen imar adalarında TAKS/KAKS değerleri bulunmamakta olup Ankara Büyükşehir Belediyesi imar yönetmeliğinde belirtilen "Bina derinlik hesabı" formülü uygulanmaktadır.

•Bölgeye ait plan notları bulunmamakla beraber Ankara Büyükşehir Belediyesi Planları Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri uygulanacaktır.

5.2.4.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

(*) Çankaya Belediyesinden alınan tarama dosyasında ana taşınmaz için 01.04.1985 tarihli mimari proje, projeye bağlanan 23.12.1985 tarih ve 522 sayılı yeni yapı ruhsatı; 15.04.1988 tarihli tadilat mimari projesi, projeye bağlanan 27.01.1989 tarih ve 9 sayılı tadilat yapı ruhsatı (tadilat konusu 2. Bodrum katın iptal edilmesi) incelenmiştir. Tarama dosyasında 22/12/1988 gün 15.07.11-14268-88(19717) Çankaya Belediye Encümeni kararıyla projeye aykırılıklar nedeniyle yeniden ruhsatlandırmaya karar verilmiş ve tadilat ruhsatı alınmıştır. Tek bağımsız bölüm Banka binası ve müştemilatı için 01.02.1989 tarih ve 122/989 sayılı iskan belgesi düzenlenmiştir. Yapı Kullanma İzin Belgesi bodrum+zemin+7 normal kat ve 2.538,00 m² inşaat alanın kapsamaktadır. Taşınmazın 28.04.1988 tarihli betonarme projesine ulaşılamamış olup; 14.12.2021 tarihli (yurt ve işyeri için onaylanan ancak uygulanmayan) betonarme projesindeki mevcut statik durum üzerinden yapılan tespitlerde ana yapının taşıyıcı sistemle uyumlu olduğu gözlemlenmiştir.

(*) Dosyasında ayrıca öğrenci yurt binası ve banka için düzenlenmiş 04.11.2021 tarihli tadilat mimari projesi, projeye bağlanan 21.03.2022 tarih ve 20/22 sayılı tadilat ruhsatı incelenmiştir. Her ne kadar tadilat projesi onaylanıp ruhsat alınmış olsa da geçen sürede herhangi bir işlem binada yapılmamış olup; ruhsat iptali ve hakediş iadesi için Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tarafından dilekçe verilmiş olup; 24.06.2025 tarih ve E.1371446 sayılı Çankaya Belediyesinin yazısında işlemlerin devam ettiği okunmuştur, Eylül 2025 tarihi itibari ile ruhsat şube ile yapılan görüşmede evrakların tam olduğu ve ruhsatın iptal edilip hakediş iadesinin yapıldığı şifahen öğrenilmiştir.

(*) Ana taşınmaz için 05.12.2020 tarih, M2906FF0B009A sayılı 'D' sınıfı enerji kimlik belgesi mevcuttur.

5.2.4.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

(*) Tarama dosyasında 22/12/1988 gün 15.07.11-14268-88(19717) Çankaya Belediye Encümeni kararıyla projeye aykırılıklar nedeniyle yeniden ruhsatlandırmaya karar verilmiş ve tadilat ruhsatı alınmıştır, risk barındırmamaktadır.

Taşınmazlarla ile ilgili olarak Çankaya Belediyesinde yapılan incelemeye göre güncel imar durumu raporun 5.3.2.1 başlığı altında anlatılmış olup, son 3 yıldaki gelişmeler ise raporun 5.3.3 başlığı altında verilmiştir.

5.2.4.4. YAPI DENETİM FİRMASI

YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ

Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde elektronik olarak imzalanmıştır.

(*) Parsel üzerindeki bina yapım yılı itibari ile yapı denetim kanununa tabi değildir. Herhangi bir Yapı Denetim Kuruluşuna bağlı değildir. Öğrenci yurt binası ve banka için 21.03.2022 tarih ve 20/22 sayılı tadilat ruhsatı alınmış olup yapı denetimliğini Yeni Ankara Yapı Denetim LTD. ŞTİ. Yapmış olsa da fesih işlemi gerçekleşmiş, %10 hakediş iadesi için işlemler tamamlanmış, tadilat ruhsatı Eylül 2025 tarihin iptal edilmiştir.

5.2.5. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmazların güncel imar durumunda gelinen aşama 5.3.2.1. başlığı altında sunulmuş olup son 3 yıl içerisindeki değişiklikler aşağıda belirtilmiştir.

TAPU MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Beş Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	:	Değerleme konusu Taşınmazın mülkiyet durumunda son 3 yılda değişiklik bulunmamaktadır. 09.07.2020 tarih ve 51046 yevmiye numarası ile ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adın tescil işlemi yapılmıştır.
BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	:	Çankaya Belediyesi Çap Şubesinden alınan bilgiye istinaden değerleme konusu taşınmazın imar durumunda son 3 yılda değişiklik bulunmamaktadır.

5.3. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA

(*) Ana gayrimenkul, 2630 ada 6 parsel üzerinde Bodrum + Zemin + 7 Normal kat olarak inşa edilmiş yapıdır. Ana yapıda 1.bodrum+ zemin+ 1 normal katı yerinde T.C. Ziraat Bankası Cebeci Şubesi olarak kullanılmaktadır. Yapının diğer normal katları ise ofis vasfında olup boş durumdadır. Değerleme mevcut onaylı mimari projelerinin ve mevcut durumlarının göz önüne alınarak yapılmıştır. Taşınmazın mevcut durumda belirlenmiş imar durumu ile kat sayısı ve alanı uyumludur. Değerleme tüm bina olarak yapılmıştır, farklı bir proje uygulanması halinde değerinin çok büyük ölçüde fark yaratmayacağı (yapı yaşı hariç) düşünülmektedir. Ziraat GYO tarafından üst katların öğrenci yurduna dönüştürülmesine yönelik girişim yapılmış olsa da işlemin uygulanmadığı (ruhsat iptali için işlemler devam etmekte) tespit edilmiştir,

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmaktadır.

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

- Pazar (Emsal) Yaklaşımı,
- Gelir Yaklaşımı,
- Maliyet Yaklaşımı.

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

Sayılı 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde güvenli elektronik imzalanmıştır

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

- Değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esasları ve varsayılan kullanımları,
- Olası değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- Her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- Yöntemlerin uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.
- 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 değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar

verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

- **PAZAR (EMSAL) YAKLAŞIMI:**

İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. 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 ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı 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.

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

- **GELİR YAKLAŞIMI:**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu uyarınca güvenli elektronik imzalanmıştır

birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması durumlarında gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder. Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyle giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

Değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması İNA yönteminin temel adımları olarak sıralanabilir.

- **MALİYET YAKLAŞIMI:**

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

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) İkame Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) Yeniden Üretim Maliyeti Yöntemi: Gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) Toplama yöntemi: Varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir. Maliyet unsurları varlığın türüne bağlı farklılıklar gösterebilir ve değerleme tarihi itibarıyla varlığın ikamesi/yeniden oluşturulması için gerekli olacak direkt (malzemeler ve işçilik) ve endirekt maliyetleri (nakliye maliyetleri, kurulum maliyetleri, tasarım, izin, mimari, yasal vb. profesyonel hizmet maliyetleri, komisyonlar vb. diğer ücretleri, genel üretim giderleri, vergiler, alınan borçlara ilişkin faizler vb. finansman maliyetleri, varlığı oluşturana ait kâr marjı/girişimci kârı) içermesi gerekli görülmektedir.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır

Amortisman kavramı, maliyet yaklaşımı kapsamında, değerleme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir

Taşınmaz Mülkiyet Hakları;

Mülk hakları normalde devletler tarafından veya bireysel anlamda hukuk mevzuatında tanımlanır ve yerel veya ulusal yasalarla düzenlenir.
Taşınmaz mülkiyet hakları, arsa ve binaların mülkiyet, yönetim, kullanma veya işgal hakkıdır. Üç temel hak türü bulunmaktadır:

- Arazinin tanımlanmış herhangi bir alanı üzerindeki birinci derece haklar. Burada hak sahibi, ikinci derece haklar ve yasal kısıtlamalar saklı kalmak kaydıyla, arsa ve üzerindeki binaların tüm mülkiyet ve yönetim haklarının mutlak sahibidir.
- Arsa veya binaların tanımlanmış alanları için, belirli bir süre boyunca, örneğin bir kira sözleşmesi kapsamında, münhasır sahiplik ve yönetim gibi sahiplik hakları veren ikinci derece haklar. (İntifa hakkı, üst hakkı, vb.)
- Bir arsayı veya binaları münhasır sahiplik veya yönetim hakkı sağlanmaksızın kullanma hakkı, örneğin arsadan geçiş veya sadece belirli bir faaliyet için kullanma hakkı. (Geçit hakkı vb.)

Geliştirme Amaçlı Mülk;

Geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerleme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- Binaların inşaatı,
- Altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- Daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- Mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- Nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi,
- Nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

6.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Ana taşınmazın üst katları uzun süre kullanılmamış olup; son 2-3 yıllık sürede eğitim ve danışmanlık firması kiracı sıfatında devam etmektedir, ciddi bir iç tadilat geçmiştir, alt katları ise uzun süredir banka şubesi kullanmaktadır, reklam kabiliyeti fazladır, dezavantaj ise otopark imkânının olmamasıdır.

6.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- **OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**
    - İskanlı, cins tashihli olması.
    - İyi yapı kalitesine sahip olması, reklam kabiliyetinin yüksek olması.
    - Kira getirisinin yüksek olması, Cebeci merkezinde yer alması.
- **OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER**
    - Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.
    - Kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmesi, ana yapının yaşının ~45 olması.
    - Otopark imkanının olmaması.

6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde; taşınmazların imar durumu, bölge özellikleri, konumu dikkate alınarak emsal araştırması yapılmıştır. Ayrıca bu yöntem çerçevesinde taşınmazlar üzerinde geliştirilmesi olası proje gelirlerinin tespitine yönelik olarak yakın çevresindeki yapılaşmanın satış rakamlarına yönelik olarak da piyasa araştırma yapılmıştır.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu uyarınca güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Yeniden inşa etme (ikame) maliyeti yaklaşımı; mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerleme 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, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlenen taşınmazın inşaası aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

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.

6.5. DEĞER TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULAR

EMSAL ARAŞTIRMASI:

•Emsal 1: Gay. Sahibi (0532 611 55 50) Fidanlık Mah., 1054 ada 29 parselde konumlu, 577,00 m² alanlı, Merkezi İş Alanı imarlı, 6 kat, ~1400 m² satılabilir alan yapılabilen, konum olarak dezavantajlı boş durumdaki arsa yakın zamanda 60.000.000 TL'den satış görmüştür.
(Tahmini Satış Değeri: 60.000.000 TL/577 m² = 103.986 TL/m²)

•Emsal 2: Emlak Yetkilisi (0312 428 13 33) Poftföy gizliliği nedeniyle tam konumu paylaşılmayan Kavaklıdere-Tunalı tarafında, 5 kat, klasik yapılaşmalı, konut imarlı, alt katına ticari bağımsız yapılabilen boş durumdaki 451 m² arsa için 64.000.000 TL satış fiyatı talep edilmektedir. Emsal konusu taşınmazın konum-yapılaşma dezavantajı bulunmaktadır.
(Tahmini Satış Değeri: 64.000.000 TL/451 m² = 141.906 TL/m²)

•Emsal 3: Emlak Yetkilisi (0534 266 34 75) Kavaklıdere (ME) Mah., 2515 ada 19 parselde, 5 kat, konut imarlı, zemin katına dükkan yapılabilen, Tunus Cad. üzerindeki 1.304 m² alanlı, boş arsa için 160.000.000 TL satış fiyatı talep edilmektedir. Klasik parsel olmasından dolayı parselin bir bölümü yapılaşma olarak dezavantajlı duruma düşmektedir.
(Tahmini Satış Değeri: 160.000.000 TL/1.304 m² = 154.738 TL/m²)

•Emsal 4: Coldwell Banker Başkent (0312 436 01 00) Güzeltepe Mah., 5206 ada 19 parselde, 5 kat, konut imarlı, Cinnah Cad. üzerinde, köşe konumda, iyi kot alan, çatı arası da yapılabilen, klasik yapılaşmalı, boş durumdaki 840 m² alanlı arsa için 169.000.000 TL satış fiyatı talep edilmektedir.
(Tahmini Satış Değeri: 169.000.000 TL/840 m² = 201.190 TL/m²)

•Emsal 5: Borsem Atakule Hoşdere (0312 440 24 25) Ziya Gökalp-Cemal Gürsel Caddesi kavşağında, metro çıkışında konumlu, kiracılı, 200 m² zemin + 50 m² bodrum alanlı olduğu tahmin edilen, reklam kabiliyeti yüksek dükkan için 35.000.000 TL satış bedeli talep edilmektedir. Zemin kata indirgenen 50/5 + 200 m² = 210 m²)
(Tahmini Satış Değeri: 35.000.000 TL/210 m² = 166.667 TL/m²)

•Emsal 6: Gay. Sahibi (0541 894 35 72) Dikimevi metro çıkış durağında, reklam kabiliyeti ve şerefiyesi çok daha iyi 185 m² zemin kat + 50 m² depo alanlı dükkan için 42.000.000 TL satış bedeli talep edilmektedir. Zemin kata indirgenen alan 50/5 + 185 m² = 195 m²
(Tahmini Satış Değeri: 42.000.000 TL/195 m² = 215.385 TL/m²)

•Emsal 7: İNG Emlak (0312 319 48 40) Aynı cadde üzerinde İNG Bank olarak kullanılan, tam ölçüme izin verilmeyen, ~300 m² toplam alanlı, bodrum + zemin + asma katlı, yapılı dükkan için KDV hariç ~110.000 TL/ay kira bedeli ödendiği öğrenilmiştir. (Zemin kata indirgenen alan: 100 m²zemin kat+ 100 m² bodrum kat/5 + 100 m²asma kat/2: 170 m²)
(Tahmini Kiralık Değeri: 110.000 TL/170 m² = 647 TL/m²)

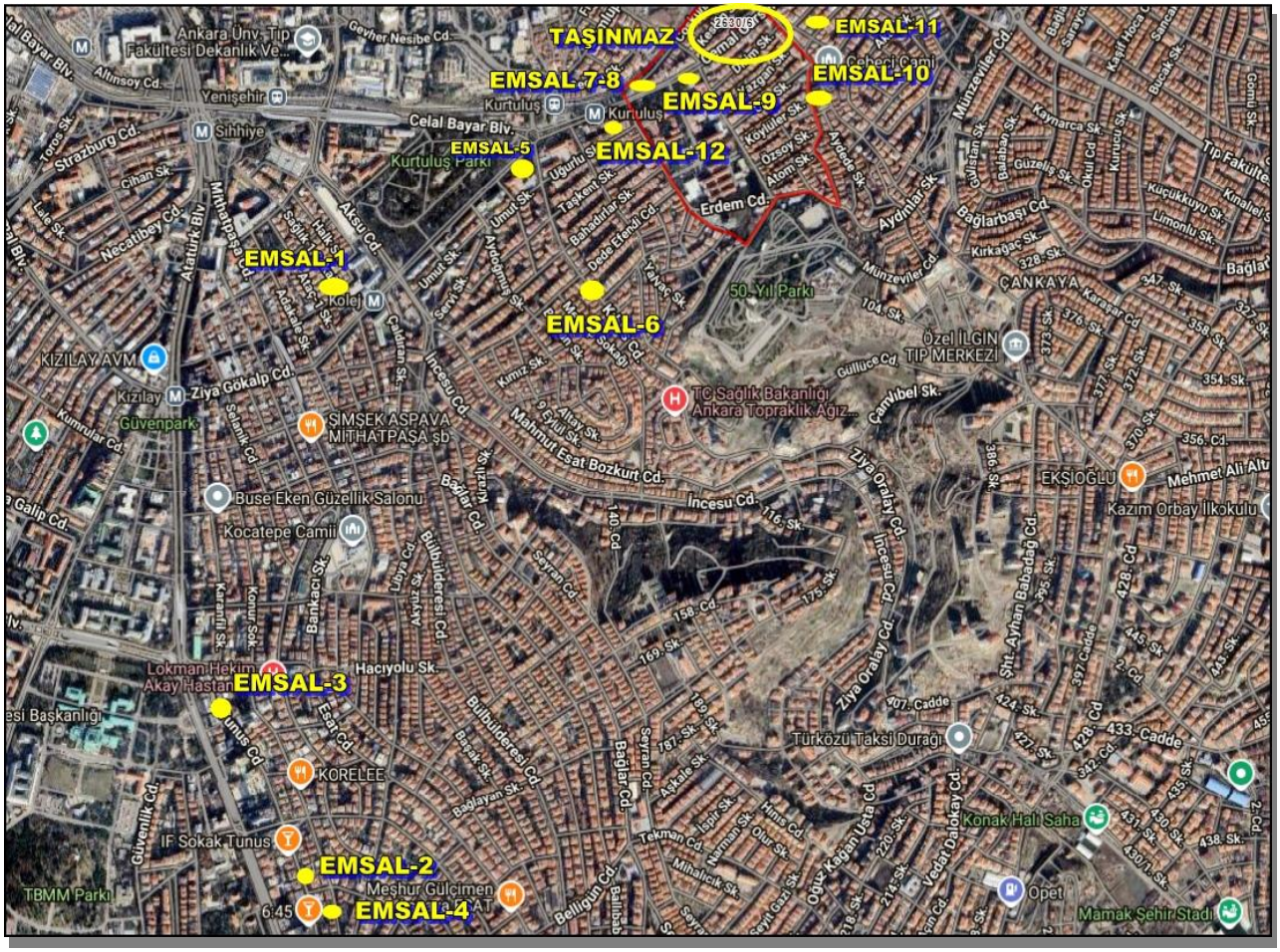
•Emsal 8: Şekerbank (0312 3620 01 68) Aynı cadde üzerinde, Şekerbank tarafından kullanılan, ~40 m² zemin + ~20 m² asma kat olduğu tahmin edilen dükkan için ~30.000 TL/ay kira ödendiği şifahen öğrenilmiştir. (Zemin kata indirgenen alan 40 + 20/2 = ~50 m²)
(Tahmini Satılık Değeri: 30.000 TL/50 m²= 600 TL/m²)

•Emsal 9: Cadde Emlak (0312 319 53 53) Cemal Gürsel Caddesi üzerinde, asansörlü binanın ara katında, 3+1, 120 m² alanlı, ofis kullanımına da uygun taşınmaz için 4.250.000 TL satış bedeli talep edilmektedir.
(Tahmini Satılık Değeri: 4.250.000 TL/120 m² = 34.415 TL/m²)

•Emsal 10: Yücesoy Gay. İnşaat (0554 119 35 84) Aynı semtte, asansörlü ve açık otoparklı binanın ara katında, 3+1 geniş tipte, 175 m² alanlı, full yapılı mesken-ofis için 8.250.000 TL satış bedeli talep edilmektedir.
(Tahmini Satış Değeri: 8.250.000 TL/175 m² = 47.142 TL/m²)

•Emsal 11: Hakan Gay. Yatırım (0532 205 55 70) Cemal Gürsel Cad. üzerinde asansörlü plazada tarzı binada ara katta, 100 m², çok daha iyi yapılı ofis için 35.000 TL/ay kira bedeli talep edilmektedir.
(Tahmini Kiralık Değeri: 35.000 TL/100 m² = 350 TL/m²)

•Emsal 12: Cadde Emlak (0312 319 53 53) Cemal Gürsel Caddesi üzerinde, 50-55 yıllık asansörlü binanın 4 ara katında, orta yapılı, 135 m² alanlı mesken nitelikli ofis kullanımına uygun taşınmaz için 45.000 TL/ay kira bedeli talep edilmektedir.
(Tahmini Kiralık Değeri: 45.000 TL/135 m² = 333 TL/m²)



6.6. SATIŞ DEĞERİ TESPİTİ /EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞERLEME

Yukarıda verilen emsal bilgileri ışığında pazarlık payları, konumları, yapılaşma hakları gibi unsurlar göz önünde bulundurulmuştur. Değerleme konusu taşınmaza;

Belge No: [illegible] Belge İzleme Kodu: [illegible] ile e-imza ile imzalanmıştır.

6.6.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

-Ofis ve dükkan türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerleme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Bunun neticesinde dükkan fiyatları araştırılırken Cemal Gürsel Cad. ve/veya yakınındaki ticari hareketliliğinin çok yoğun olduğu dükkan fiyatları araştırılmış, bodrum ve/veya asma kat alanları zemin kata farklı oranlarda indirgenmiş nihai sonuca ulaşılmıştır.

Değerlemeye konu taşınmazın yakın çevresinde yapılan incelemeler ve araştırmalarda elde edilen satılık dükkan emsalleri bulundukları konum, yaş, reklam ve ticari aktivite kabiliyetleri ve kullanım alanları dikkate alınarak değerlendirilmiş değerlemeye konu taşınmazın özellikleri göz önünde bulundurularak dükkan m² birim fiyatı bulunurken zemin kata farklı oranlarda (1/4, 1/5, 1/3 vs.) indirgemeler yapılmıştır. Benzer ticari akslar üzerinden alınan emsaller neticesinde dükkan zemin kat birim satış fiyatları 155.000-TL/m² ile 175.000 TL/m² bandında değiştiği gözlemlenmiştir. Gene aynı şekilde ofis satış birim m² fiyatları da plaza ve İşhanı tarzı yüksek katlı yapılardan yararlanılarak 35.000 TL/m²-45.000 TL/m² bandında gerçekçi satış rakamlarının olduğu tespit edilmiştir.

EMSAL DÜZELTME TABLOSU								
	SATILIK DÜKKAN				SATILIK OFİS			
İçerik	Emsal 5		Emsal 6		Emsal 9		Emsal 10	
Brüt alanı (m²)	210,00m²		195,00m²		120,00m²		175,00m²	
Satış fiyatı	35.000.000 TL		42.000.000 TL		4.250.000 TL		8.250.000 TL	
m² birim fiyatı	166.667 TL		215.385 TL		35.417 TL		47.143 TL	
Pazarlık	5%	-	15%	-	5%	-	10%	-
Konum şerefiyesi	10%	+	15%	-	0%	-	10%	+
Kullanım alanı şerefiyesi	5%	-	5%	-	5%	+	5%	-
Yapı kalitesi şerefiyesi	5%	-	15%	+	0%	-	5%	-
İndirgenmiş birim fiyat	158.333 TL		172.308 TL		35.417 TL		42.429 TL	
Ortalama Birim fiyat	165.321TL/m²				38.923TL/m²			

6.6.2. MALİYET YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ

-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. Arsa değeri için ise benzer yapılaşma koşullarına, konuma, terki olmayan vs. arsa emsalleri araştırılmış, olumlu/olumsuz faktörler neticesinde çıplak arsa fiyatına ulaşılmış, maliyet yöntemi ile ana yapı değeri oluşturulmuştur, arsa fiyat aralığının 115.000 TL/m²-130.000 TL/m² olacağı tespit edilmiştir.

EMSAL DÜZELTME TABLOSU								
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Brüt alanı (m²)	577,00m²		451,00m²		1.304,00m²		840,00m²	
Satış fiyatı	60.000.000 TL		64.000.000 TL		160.000.000 TL		169.000.000 TL	
m² birim fiyatı	103.986 TL		141.907 TL		122.699 TL		201.190 TL	
Konum ve şerefiye düzeltmesi	25%	+	10%	-	10%	-	15%	-
Pazarlık payı	0%	-	5%	-	5%	-	3%	-
Düzenlenmiş Birim Fiyat	129.983 TL		120.621 TL		104.294 TL		164.976 TL	
Ortalama Birim fiyat	129.969TL/m²							

-Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

-Rapor içerisinde verilen proje geliştirme tablosu sonucunda arsa birim m² fiyatları belirlenmiş ve söz konusu taşınmazın arsa birim m² değerinin 130.000,00 TL/m² (çıplak arsa değeri) olabileceği kanaatine varılmıştır. Parsel üzerindeki yapının 4/B yapı sınıfında olduğu tespit edilmiş, güncel inşaat maliyetleri de göz önünde bulundurulmuştur.

Proje Geliştirme Tablosu Varsayımları

•Çankaya Belediyesi Çap Şubesi ile yapılan görüşme ve arazinin yol kotu da düşünüldüğünde bina bodrum + zemin + 7 normal kat olarak planlanmıştır. Toplam satılabilir alan ~2.065,00 m², toplam inşaat alanı ~2.350 m² olarak hesaplanmış, 6 büro ve 1 dükkan düşünülmüştür. Mimari proje ve paylaşımlara göre mesken sayılarında ve brüt alanlar farklılıklar gösterebilir, inşaatın ~2.5 yıl gibi bir sürede tamamlanacağı kar karşılığı oranının %45-%55 bandında olacağı düşünülmüştür.

PROJE GELİŞTİRME ANALİZİ (2630 ADA 6 PARSEL)

Kat Karşılığı	45%
Arsa Alanı	408,00
TAKS	0
KAKS	0
Satılabilir Alanı	2065,00
Ruhsat Alanı	2350,00

Yapı Birim Maliyeti
27.500 TL
Proje Maliyeti
64.625.000 TL

Ofis Toplam Değeri		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
227,00	6	90.000 TL
Ofis Toplam Değeri		
122.580.000 TL		

Toplam Ciro		187.330.000,00 TL
Arsa Sahibine Düşen Değeri		84.298.500,00 TL
Proje Süresi		2
Proje Riski	17%	14.330.745 TL
Finansman Maliyeti	20%	16.859.700 TL
Arsa Değeri		53.108.055 TL
Arsa M2 birim Fiyatı		**130.166,80**
Kat Karşılığı Yöntemine Karlılık Oranı		
Müteahhite maliyet		64.625.000 TL
Müteahhit Geliri		103.031.500 TL
Kar /Zarar		**38.406.500 TL**
Karlılık Oranı		0,37
Arsa Satın Alınması Suretiyle Karlılık Oranı		
Arsayı satın alarak proje bedeli		117.733.055 TL
Müteahit karı		69.596.945 TL
Karlılık Oranı		0,59

Dükkan (Konut + Ticari)		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
370,00	1	175.000 TL
Dükkan Toplam Değeri		
64.750.000 TL		
Dükkan Var mı?		EVET

-Değerlemeye konu parselin bulunduğu bölgede boş arsa emsali bulunmuş emsal karşılaştırma yöntemi doğrudan kullanılmamış bunun yanında proje geliştirme çalışması tespitinde emsal karşılaştırma analizleri yapılarak bu tablolara veri tabanı oluşturulması sağlanmıştır. Bölgede sıfır ofis-mesken satış birim m² fiyatları 85.000 TL/m²-95.000 TL/m² bandında değişirken, Atatürk Bulvarı ve yakın çevresindeki ana akslar üzerinde dükkânların satış birim m² fiyatları zemin katta 170.000 TL/m²-180.000 TL/m² bandında değiştiği gözlemlenmiştir. Proje geliştirme yönteminde yeni bina daire-ofis satış değerlerinin ortalaması 90.000 TL/ m² olarak, zemin katta dükkan satış değerlerinin ortalaması 175.000 TL/m2 olarak alınmıştır.

5070 Sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

6.6.3. GELİR YÖNTEMİ İLE DEĞER TESPİTİ.

-Değerlemeye konu taşınmazın kat bazında kira analizi yapılmış olup kira değeri tespitinde emsal karşılaştırma yönteminden faydalanılmıştır.

6.7.KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

-Taşınmazın 1 bodrum + zemin + 1 normal katı Ziraat Bankası Şubesi olarak, diğer katları ise ofis-boş durumdadır. Taşınmazın kira tespiti yapılırken kat bazında analiz edilmiştir. Emsal çalışmaları dükkân ve ofis kullanımlarına göre ayrıştırılmıştır. Dükkân kullanımı için satışa konu durumda olan ve kiralık emsaller değerlendirilmiş zemin kat m² birim değerinin 650 – 750 TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır. Ofis kullanımları için satışa konu durumda olan ve kiralamaya konu durumda olan emsaller birlikte değerlendirilmiş ofis kira m² birim değerinin 180,00 – 230,00 TL/m² olabileceği hesaplanmıştır.

EMSAL DÜZELTME TABLOSU								
	KİRALIK DÜKKAN				KİRALIK OFİS			
İçerik	Emsal 7		Emsal 8		Emsal 11		Emsal 12	
Brüt alanı (m²)	170,00m²		50,00m²		100,00m²		135,00m²	
Kira fiyatı	110.000 TL		30.000 TL		35.000 TL		45.000 TL	
m² birim fiyatı	647 TL		600 TL		350 TL		333 TL	
Pazarlık	0%	-	0%	-	2%	-	5%	-
Konum şerefiyesi	20%	+	45%	+	5%	-	5%	+
Kullanım alanı şerefiyesi	20%	-	50%	-	25%	-	20%	-
Yapı kalitesi şerefiyesi	5%	+	5%	+	10%	-	25%	-
İndirgenmiş birim fiyat	679 TL		600 TL		203 TL		183 TL	
Ortalama Birim fiyat	640TL/m²				193TL/m²			

6.8. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde satış kabiliyetini sınırlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

6.9. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımının; hâlihazırdaki (dükkan+ofis daire tipi işyeri) kullanımının olduğu kanaatindeyiz.

6.10. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değer tespiti ana yapının tamamı için yapılmıştır.

6.11. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI

Taşınmaz kent merkezinde olduğundan sıfır proje arzı çok azdır, yapılan görüşmeler ve tespitler neticesinde, bölgenin kat karşılığı oranları, parselin alacağı kot sayısı, temeline yapılacak çalışmalar, imar durumu kat sayısı, bulunduğu aks vs. faktörler dikkate alındığında %45-%55 banında olacağı düşünülmektedir.

Yapılan çalışmada; Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi (Pazar Yaklaşımı), Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyet Yaklaşımı, Gelir Kapitalizasyon Yöntemi kullanılmış ve nihai sonuca ulaşılmıştır.

Yaklaşım	TL
Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Yasal Piyasa Değeri)	**124.000.000 TL**
Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyet Yaklaşımı	**124.000.000 TL**
Gelir Kapitalizasyon Yöntemi	**124.000.000 TL**

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

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1.FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile yapılan değerleme işleminde; Ofis ve dükkan türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerleme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Bunun neticesinde dükkan fiyatları araştırılırken Atatürk Bulvarı ve/veya yakınındaki ticari hareketliliğinin çok yoğun olduğu dükkan fiyatları araştırılmış, bodrum ve/veya asma kat alanları zemin kata farklı oranlarda indirgenmiş nihai sonuca ulaşılmıştır. Bodrum kat değeri zemin kat değerinin yaklaşık 1/6 oranında değerlemede dikkate alınmıştır. Toplam değerin 124.000.000 TL olacağı hesaplanmıştır. Kat bazında değer analizi, raporun fotoğraf ekinde tablo olarak sunulmuştur.

Yeniden İnşa Etme (İkame) Yöntemi ile yapılan değerleme işleminde; arsa değeri için ise benzer yapılaşma koşullarına, konuma, terki olmayan vs. arsa emsalleri araştırılmış, olumlu/olumsuz faktörler neticesinde çıplak arsa fiyatına ulaşılmış, maliyet yöntemi ile ana yapı değeri oluşturulmuştur, arsa fiyat aralığının 115.000 TL/m²-130.000 TL/m² olacağı tespit edilmiştir. Parsel üzerindeki yapının 4/B yapı sınıfında olduğu tespit edilmiş, güncel inşaat maliyetleri de göz önünde bulundurulmuştur. Yapının yaşı ve kullanım durumu gözetilerek %20 yıpranma düşülerek yapı maliyetine ulaşılmıştır.

2630 ADA 6 PARSEL- MALİYET YAKLAŞIMI (YASAL VE MEVCUT DURUM)				
	Yüzölçümü / Alanı (m2)	Birim Fiyatı (TL/m2)	Amortisman	Değer (TL)
Arsa Değeri	408,00	130.000		53.040.000,00 TL
Bina Değeri	2.339,00	27.500	0,20	51.458.000,00 TL
Çevre düzeni / şerefiye/diğer	Maktuen			19.502.000,00 TL
TOPLAM				124.000.000,00 TL

Gelir Yaklaşımı Yöntemi ile yapılan değerleme işleminde; kat bazında kira analizi yapılmış olup kira değeri tespitinde emsal karşılaştırma yönteminden faydalanılmıştır. Dükkan kullanımı için satışa konu durumda olan ve kiralık emsaller değerlendirilmiş zemin kat m² birim değerinin 600 – 750 TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır. Ofis kullanımları için satışa konu durumda olan ve kiralamaya konu durumda olan emsaller birlikte değerlendirilmiş ofis kira m² birim değerinin 170,00 – 200,00 TL/m² olabileceği hesaplanmıştır. Toplam kira getirisinin 550.000 TL/m² olacağı hesaplanmıştır. Taşınmazların yıllık kira getirilerinin, değerlerine oranı ile kapitalizasyon oranları belirlenmiştir. Kat bazında kira analizi raporun fotoğraf ekinde tablo olarak sunulmuştur.

7.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemeye konu taşınmazın gerekli tüm izinleri alınmış, ilgili evraklar incelenmiş, tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

7.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Bu değerleme raporu Sermaye Piyasası Kapsamındaki işlemlerde, bağımsız denetim raporunda kullanılmak amacı ile hazırlanmıştır. Konu rapor uluslararası değerleme standartlarına göre tanzim edilmiştir.

8. SONUÇ

8.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Rapor içerisinde değerleme uzmanı tarafından yapılan analiz ve sonuçların kontrolü tarafımca yapılmış olup uzman tarafından ulaşılan sonuçlara katılıyorum.

(*) Taşınmazın piyasa değeri, emsal bilgileri kapsamında yapılan mukayeseler, olumlu ve olumsuz özellikleri ile oluşan şerefiyesi doğrultusunda düzeltilerek yasal durum değeri 124.000.000 TL (Yüzyirmidört Milyon Türk Lirası) olarak tahmin ve takdir edilmiştir. Bu takdir, taşınmaz ile ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

(*) Değerleme konusu Taşınmazın konumlu olduğu ana gayrimenkul, 2630 ada 6 parsel üzerinde 1 Bodrum + Zemin + 7 Normal kat olarak inşa edilmiş yapıdır. Ana yapıda 1.bodrum+ zemin+ 1 normal katı yerinde T.C. Ziraat Bankası Cebeci Şubesi olarak kullanılmaktadır. Yapının diğer katları ise boş durumdadır, ofis olarak kullanılmaya elverişlidir.

(*) Değerleme konusu taşınmazın resmi kurum ve mahal incelemeleri dikkate alınarak tapu kayıtlarında kısıtlayıcı herhangi bir kayıt bulunmaması, yapı kullanma izin belgesinin mevcut olması cins değişikliğinin yapılmış olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın "Ticari Bina" olarak portföyde bulunmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

8.2.NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Kıymet takdiri yapılacak bu gayrimenkullerin arsasının alanı, geometrik şekli, topografik durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, ana cadde ve çarşı-pazar ile olan irtibatı, inşa tarzları, inşa sırasında kullanılmış olan malzeme ve işçiliklerin cins ve kaliteleri, dâhili taksimat ve kullanışlılık durumu, konfor derecesi, yüzölçümü, çevredeki diğer gayrimenkullerin hâlihazır değerleri, çevrenin ofis alanı olarak kullanılması, ticari aktivitenin yoğun olması, getirebilecekleri kira miktarları, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet-menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak;

01/12/2025 TARİHİ İTİBARİYLE TAŞINMAZIN TOPLAM YASAL PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)

124.000.000 TL **2.918.017.-USD**

01/12/2025 TARİHİ İTİBARİYLE TAŞINMAZIN TOPLAM YASAL PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)

148.800.000 TL **3.501.621.-USD**

(*) %20 KDV dahil toplam değer bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

(**) 1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
28.11.2025 tarihi itibariyle TCMB efektif Satış Kuru 1 USD: 42,4946 TL

Sayılı 6098 Sayılı Elektronik İmza Kanunu Kapsamında Güvenli Elektronik İmzalıdır.

8.3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu gayrimenkulün daha önceki 08:07.2025 tarihli 1B+Z+1 KATLAR için düzenlenen raporunda KDV HARİÇ 62.250.000 TL yasal ve mevcut durum değeri takdir edilmiştir.

DEĞERLEME UZMANI// DEĞERLEME UZMANI/DENETMEN // SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

FIRAT MURAT	Sevinç ÖZTÜRK TAŞDEMİR	ÖZGÜR ÇALIŞKAN
Lisans No: 408338	Lisans No: 401854	Lisans No: 401299