

**ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ, YUKARI BAĞÇELİEVLER MAHALLESİ 2758  
ADA 29 PARSELDE BULUNAN 1 VE 2 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI 'BÜRO' , 7  
BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI 'DÜKKAN' NİTELİKLİ TAŞINMAZLARIN  
DEĞERLEME RAPORU**



**MARKA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**  
**Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza Apartmanı Bina No:14-16 No:13,14,15,16**  
**Çankaya / ANKARA**



## YÖNETİCİ ÖZETİ:

<b>TALEP EDEN KURUM</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
<b>TALEP TARİHİ</b>	04.10.2023
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ</b>	23.01.2023
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	02.11.2023
<b>RAPOR TARİHİ VE TAKİP NO</b>	06.11.2023 – 2023/HALK GYO/8
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2758 ada 29 parsel 1 ve 2 bağımsız bölüm numaralı “BÜRO”, 7 bağımsız bölüm numaralı “DÜKKAN” niteliğindeki taşınmazların 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.
<b>PROJE ADI</b>	Bahçelievler Binası – 1
<b>GAYRİMENKULÜN MALİKİ</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
<b>TAPU BİLGİLERİ</b>	Değerleme konusu gayrimenkulün detaylı tapu bilgileri raporun “4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri” bölümünde açıklanmaktadır.
<b>İMAR DURUMU</b>	Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın konumlu olduğu 2758 Ada 29 Parselin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı kapsamında, “Konut Alanı” lejantında 4 kat, yoldan 5 m, komşu parsellerden 3 m çekme mesafeli yapılaşma koşullarına haizdir.
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI</b>	3
<b>TOPLAM DÜKKAN ALANI</b>	480 m <sup>2</sup>
<b>TOPLAM OFİS ALANI</b>	300 m <sup>2</sup>
<b>KULLANILAN DEĞERLEME YAKLAŞIMI</b>	Pazar Yaklaşımı
<b>KISITLAYICI DURUMLAR</b>	İşbu değerlendirme raporunun kapsamı müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
<b>GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 06.11.2023 TARİHLİ (KDV HARİÇ) SATIŞ DEĞERİ</b>	47.500.000,00-TL (Kırkyedimilyonbeşyüzbin Türk lirası)

<b>GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 06.11.2023 TARİHLİ (KDV HARİÇ) KİRA DEĞERİ</b>	238.000.-TL
<b>RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)</b>	Hamdi AYTAÇ (Spk Lisans No: 408287)
<b>KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)</b>	Yunus MERMER (SPK Lisans No:905894 )
<b>ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)</b>	SERDAR KADİR ASLAN (SPK Lisans No: 402750)

## İÇİNDEKİLER

<b>1</b>	<b>DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....</b>	<b>6</b>
1.1	DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER.....	6
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ .....	6
1.3	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR .....	6
1.4	RAPORUN KAPSAMI .....	6
1.5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER.....	7
<b>2</b>	<b>RAPOR BİLGİLERİ.....</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....</b>	<b>7</b>
3.1	DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....	7
3.2	UYGUNLUK BEYANI.....	8
<b>4</b>	<b>GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ .....</b>	<b>9</b>
4.1	GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ .....	9
4.2	GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ.....	10
<b>5</b>	<b>İMAR VE PROJE BİLGİLERİ .....</b>	<b>11</b>
5.1	İMAR BİLGİLERİ .....	11
5.2	RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ .....	11
5.3	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA .....	12
<b>6</b>	<b>GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN KUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ.....</b>	<b>12</b>
6.1	MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	12
6.2	KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI? .....	12
6.3	İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI? .....	12
6.4	HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	12
	YASAL KISITLAMALAR .....	13
<b>7</b>	<b>GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DÂHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....</b>	<b>13</b>
7.1	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME.....	13
7.2	GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME .....	14
7.3	SONUÇ GÖRÜŞ .....	14
<b>8</b>	<b>GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER .....</b>	<b>14</b>
<b>9</b>	<b>ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ.....</b>	<b>15</b>
9.1	YAPI CİNSİ.....	15
9.2	MEVCUT TESİSATLAR.....	15
9.3	ISITMA SİSTEMLERİ.....	15
9.4	YAPI NİZAMI.....	15
9.5	GAYRİMENKULÜN TÜRÜ .....	15

9.6	İŞÇİLİK VE MALZEME .....	15
9.7	SOSYAL DONATI ALANLARI .....	15
9.8	YAPIYA AİT BİLGİLER.....	15
9.9	TAŞINMAZLARA AİT BİLGİLER .....	16
<b>10</b>	<b>MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR.....</b>	<b>16</b>
<b>11</b>	<b>ANA GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ .....</b>	<b>16</b>
<b>12</b>	<b>BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ.....</b>	<b>17</b>
<b>13</b>	<b>GENEL VE SEKTÖREL VERİLER .....</b>	<b>17</b>
13.1	TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER.....	17
13.2	SEKTÖREL VERİLER.....	20
13.3	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....	21
<b>14</b>	<b>GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....</b>	<b>23</b>
14.1	ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ .....	23
14.2	GAYRİMENKULÜN KONUMU .....	23
14.3	ÇEVRESEL ÖZELLİKLER.....	24
<b>15</b>	<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....</b>	<b>24</b>
15.1	BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ.....	24
15.2	EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ .....	24
15.3	GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER .....	24
<b>16</b>	<b>DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....</b>	<b>25</b>
16.1	EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI).....	25
16.2	MALİYET YÖNTEMİ.....	25
16.3	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	26
16.4	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER .....	26
16.4.1	<i>TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ .....</i>	<i>26</i>
16.4.2	<i>HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI.....</i>	<i>26</i>
16.4.3	<i>ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ .....</i>	<i>26</i>
16.4.4	<i>BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR .....</i>	<i>26</i>
<b>17</b>	<b>DEĞERLEME KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ .....</b>	<b>29</b>
<b>18</b>	<b>EKSPERİN KANAATI .....</b>	<b>30</b>
<b>19</b>	<b>FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI .....</b>	<b>30</b>
<b>20</b>	<b>DEĞERLEME VE SONUÇ .....</b>	<b>32</b>
<b>21</b>	<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....</b>	<b>32</b>
21.1	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....	32

## **1 DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER**

### **1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER**

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sermaye : 2.000.000-TL

Ticaret sicil : 372903

Telefon : 0 312 442 9 444

e-posta/Web : www.markakurumsal.com.tr

Adres : Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza No:14/16 Kat:4

No:13-14-15-16 Çankaya / ANKARA

SPK Lisans Tarihi :23.09.2014

BDDK Lisans Tarihi :29.06.2014

Faaliyet Konusu :Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespit ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektedir.

### **1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ**

Şirket Ünvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Barbaros Mah. Begonya Sk. WBC İş Merkezi No:2H 34746 Ataşehir / İstanbul

Şirket Amacı :Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak, ülkemiz gayrimenkul piyasasındaki değişim ve ilerlemeye ivme kazandırmak, Türkiye ekonomisi için değer yaratmak, dünya standartlarında projelere imza atmak ve sektörün önde gelen güvenilir firmalarından biri olmak adına 18.10.2010 tarihinde faaliyete geçmiştir.

Sermayesi: :1.645.000.000 TL

Halka Açıklık : Açık

Telefon : 0216 600 10 00

e-posta : [info@halkgyo.com.tr](mailto:info@halkgyo.com.tr)

### **1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Ankara ili, Çankaya ilçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2758 ada 29 parsel 1 ve 2 bağımsız bölüm numaralı "BÜRO", 7 bağımsız bölüm numaralı "DÜKKAN" niteliğindeki gayrimenkullerin piyasa satış ve kira değerinin TL cinsinden değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır.

### **1.4 RAPORUN KAPSAMI**

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

## **1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER**

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından 09.11.2022 – 2022/OZL/160 nolu rapor hazırlanmıştır.

## **2 RAPOR BİLGİLERİ**

**Raporun Tarihi ve Numarası** : 06.11.2023 – 2023/HALK GYO/8

### **Raporu Hazırlayanların**

#### **Ad ve Soyadları**

: Hamdi AYTAÇ (Spk Lisans No: 408287)

: Yunus MERMER (Spk Lisans No: 905894)

### **Sorumlu Değerleme Uzmanının**

#### **Adı ve Soyadı**

:Serdar Kadir ASLAN (Spk Lisans No: 402750)

### **Değerleme Tarihi**

: Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından mahal ve resmi kurum incelemeleri 02.11.2023 tarihinde tamamlanmıştır.

### **Dayanak Sözleşmesinin**

#### **Tarihi ve Numarası**

: 23.01.2023

**Raporun, Tebliğin 1.Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama:** Değerleme raporu; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

## **3 DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI**

### **3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI**

Bu rapor, müşteri talebi doğrultusunda; yukarıda niteliği yazılı gayrimenkullerin mevcut durumuyla Türk Lirası cinsinden pazar satış ve kira değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

**Pazar Değeri;** Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satılı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

**Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.**

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili olarak her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlar ile peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alın-satım işlemleri sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

### **3.2 UYGUNLUK BEYANI**

Bilgimiz ve inancımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporla belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkarımız veya önyargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden hesaplanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporla belirtilen kişiler haricinde hiç kimse raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme raporu; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayılı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.



## 4 GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ

### 4.1 GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ

<b>İl</b>	ANKARA	<b>Mevkii</b>	-
<b>İlçe</b>	ÇANKAYA	<b>Pafta</b>	-
<b>Bucak</b>	-	<b>Ada</b>	2758
<b>Mahalle</b>	YUKARI BAHÇELİEVLER	<b>Parsel</b>	29
<b>Cilt – Sayfa No</b>	103/10181	<b>Bağımsız Bölüm Niteliği</b>	BÜRO
<b>Kat/BB No</b>	1./1	<b>Arsa Pay/Payda</b>	9/90
<b>Sokak</b>	-	<b>Yüzölçümü</b>	612,00 m <sup>2</sup>
<b>Malik</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ(1/1)	<b>Ana Taşınmaz Niteliği</b>	KARGİR APARTMAN
<input checked="" type="checkbox"/> <b>MÜLKİYETİ</b>	<input type="checkbox"/> <b>KAT İRTİFAKI</b>	<input type="checkbox"/> <b>DEVRE MÜLK</b>	<input type="checkbox"/> <b>DİĞER (ANA TAŞINMAZ)</b>

<b>İl</b>	ANKARA	<b>Mevkii</b>	-
<b>İlçe</b>	ÇANKAYA	<b>Pafta</b>	-
<b>Bucak</b>	-	<b>Ada</b>	2758
<b>Mahalle</b>	YUKARI BAHÇELİEVLER	<b>Parsel</b>	29
<b>Cilt – Sayfa No</b>	103/10182	<b>Bağımsız Bölüm Niteliği</b>	BÜRO
<b>Kat/BB No</b>	1./2	<b>Arsa Pay/Payda</b>	10/90
<b>Sokak</b>	-	<b>Yüzölçümü</b>	612,00 m <sup>2</sup>
<b>Malik</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ(1/1)	<b>Ana Taşınmaz Niteliği</b>	KARGİR APARTMAN

<input checked="" type="checkbox"/> MÜLKİYETİ	<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input type="checkbox"/> DİĞER (ANA TAŞINMAZ)
---	---------------------------------------	-------------------------------------	---

<b>İl</b>	ANKARA	<b>Mevkii</b>	-
<b>İlçe</b>	ÇANKAYA	<b>Pafta</b>	-
<b>Bucak</b>	-	<b>Ada</b>	2758
<b>Mahalle</b>	YUKARI BAHÇELİEVLER	<b>Parsel</b>	29
<b>Cilt – Sayfa No</b>	103/10187	<b>Bağımsız Bölüm Niteliği</b>	DÜKKAN
<b>Kat/BB No</b>	BODRUM+ZEMİN/7	<b>Arsa Pay/Payda</b>	31/90
<b>Sokak</b>	-	<b>Yüzölçümü</b>	612,00 m <sup>2</sup>
<b>Malik</b>	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ(1/1)	<b>Ana Taşınmaz Niteliği</b>	KARGİR APARTMAN
<input checked="" type="checkbox"/> MÜLKİYETİ	<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input type="checkbox"/> DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

#### 4.2 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ

Ankara ili, Çankaya ilçesi, Yukarı Bahçelievler Mah., Aşkabat Caddesi, No:30A  
Ankara ili, Çankaya ilçesi, Yukarı Bahçelievler Mah., 65 Sokak, No:2/1  
Ankara ili, Çankaya ilçesi, Yukarı Bahçelievler Mah., 65 Sokak, No:2/2  
(UAVT NO; 7BB: 1479174433 ; 1BB: 1566700629 ; 2BB: 1574800353)

## 5 İMAR VE PROJE BİLGİLERİ

### 5.1 İMAR BİLGİLERİ

<b>PLAN ÖLÇEĞİ</b>	1/1.000		
<b>BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE</b>	Çankaya Belediyesi	<b>İMAR PLANI ONAY TARİHİ</b>	-
<b>TAKS</b>	-	<b>YÜKSEKLİK (H)</b>	4 kat
<b>KAKS</b>	-	<b>EMSAL</b>	-
<b>ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)</b>	5	-	3
<b>LEJANT</b>	Konut Alanı	<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	Ayrık
<b>PARSELİN TERKLERİ</b>	-		
<b>KISITLAMALAR,</b>	Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın konumlu olduğu 2758 Ada 29 Parselin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı kapsamında, "Konut Alanı" lejantında 4 kat, yoldan 5 m , komşu parsellerden 3 m çekme mesafeli yapılaşma koşullarına haizdir.		

### 5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

<b>ONAYLI PROJE TARİH VE NO</b>	22.10.2019 Tarih Yapı Kayıt Belgesine esas proje
<b>RUHSAT TARİH VE NO</b>	28.07.1977 Tarih ve 608 Nolu Yeni Yapı Ruhsatı
<b>YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO</b>	30.03.1979 Tarih ve 6024/79 Nolu Yapı Kullanma İzin Belgesi
<b>YAPI KAYIT BELGESİ TARİH VE NO</b>	22.12.2018 Tarih ve 8LVN39HM Nolu 1,2 ve nolu bağımsız bölümler için Yapı Kayıt Belgesi (6 nolu bb tapu tescilinde 7 nolu bb olarak değişmiştir.)
<b>GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?</b>	Ana gayrimenkul inşaat alanı olarak projesine uyumludur
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?</b>	1.katta yer alan 1 ve 2 nolu bağımsız bölümlerin birleştirildiği ve zemin katta yer alan 7 nolu bağımsız bölüm ile iç merdiven vasıtasıyla geçiş sağlanarak, üç adet bağımsız bölümün beraber kullanıldığı tespit edilmiştir. Söz konusu işlemler yapı kayıt belgesi ve buna esas mimari proje ile uyumlu hale getirilmiştir.
<b>ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI</b>	Konu mülkün yer aldığı parselin doğruluğu Çankaya Belediyesi'nde yer alan İmar Paftası görüntüsü üzerinden tespit edilmiştir.
<b>YIKIM KARARI BİLGİSİ</b>	Yıkım kararı bulunmamaktadır.
<b>YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ</b>	Yapı Denetim Kanunu kabulünden önce inşa edilmiş olduğun ilgili kanun hükümlerine tabi değildir.
<b>GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ</b>	Gayrimenkulün enerji verimliliği ile ilgili herhangi bir sertifika veya belgeye ulaşamamıştır.

**EĞER BELİRİLİ 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 DAİR BİLGİ**

Değerlemeye konu taşınmazın değerlendirme işlemi mevcut onaylı mimari projelerinin ve mevcut durumlarının göz önüne alınarak yapılmıştır. Taşınmazın mevcut durumda belirlenmiş imar durumu ile kat sayısı uyumludur. Yasal ve mevcut kullanım alanında farklılık bulunmadığından farklı bir projenin uygulanmasına gerek bulunmamaktadır.

### **5.3 GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA**

Çankaya Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü ile yapılan sözlü görüşmede değerlendirme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir olumsuz evrak-tutanak-karar bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

### **6 GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN KUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ**

#### **6.1 MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?**

Evet:

Hayır: Değerleme konusu Taşınmazın mülkiyet durumunda son 3 yılda değişiklik bulunmamaktadır.

#### **6.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?**

Evet:

Hayır: Değerleme konusu Taşınmazın kadastral durumlarında son 3 yılda değişiklik bulunmamaktadır.

#### **6.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?**

Evet:

Hayır: Değerleme konusu Taşınmazın imar durumunda son 3 yılda değişiklik bulunmamaktadır.

#### **6.4 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?**

Evet:

Hayır: Hukuki durumda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

## YASAL KISITLAMALAR

<b>İPOTEK</b>	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.
<b>HACİZ</b>	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir haciz kaydı bulunmamaktadır.
<b>DİĞER ŞERHLER</b>	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.
<b>BEYANLAR</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Evet: * Yönetim Planı: 15/10/2019( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (Tarih:25.10.2019 Yev:82836) *Diğer (Konusu: 3194 sayılı İmar Kanununun Geçici 16. Maddesi kapsamında işlem gerçekleştirilmiştir. ) Tarih: - Sayı: -( Şablon: Diğer) (Tarih:25.10.2019 Yev:82836) * Diğer (Konusu: YABANCI GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ VE SINIRLI AYNİ HAK EDİNİMLERİ YASAKLANMIŞTIR. ) Tarih: - Sayı: -( Şablon: Diğer) (Tarih:19.08.2009 Yev:12611) <input type="checkbox"/> Hayır:
<b>AÇIKLAMA</b>	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminde 13.10.2023 tarih, 09.44 itibari ile edinilen tapu kayıtlarına göre konu mülk üzerinde yukarıdaki beyanlara rastlanmıştır.

## 7 GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DÂHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

### 7.1 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME

Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28/05/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.c maddesi uyarınca;

22.c) “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.” denilmektedir.

Taşınmazın tapu kayıtlarında portföye alınmasını ve devrini engelleyici herhangi bir kayıt bulunmamaktadır. Taşınmazın tapu kaydında “YABANCI GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ VE SINIRLI AYNİ HAK EDİNİMLERİ YASAKLANMIŞTIR.” beyanı bulunmakta olup, taşınmazın yabancılara satış engeli dışında tasarrufu kısıtlayıcı bir durumu bulunmamaktadır

## **7.2 GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME**

Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 2/1/2019 tarihli ve 30643 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi uyarınca;

22.b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.” gereği taşınmazın tapu niteliklerinin fiili kullanımlarına uygun olması ve yapı kullanma izin belgesine uyumlu olması ayrıca yasal gerekliliklerinin yerine getirilmiş olması sebebiyle GYO portföyünde bina olarak bulunmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

## **7.3 SONUÇ GÖRÜŞ**

Değerleme tarihi itibarıyla 2758 ada 29 parsel 1 ve 2 nolu bağımsız bölümler “Büro”, 7 nolu bağımsız bölüm “Dükkan” vasıflıdır. Taşınmazlar mahallinde Halkbank Bahçelievler Şubesi olarak kullanılmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların resmi kurum ve mahal incelemeleri dikkate alınarak tapu kayıtlarında kısıtlayıcı herhangi bir kayıt bulunmaması, yapı kullanma izin belgesinin mevcut olması ve yasal gerekliliklerinin yerine getirmiş olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazların GYO portföyüne alınmasının uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

## **8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER**

Değerleme konusu gayrimenkul için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

## 9 ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

### 9.1 YAPI CİNSİ

<input checked="" type="checkbox"/> Betonarme karkas	<input type="checkbox"/> Kargir/Yığma Tuğla	<input type="checkbox"/> Ahşap	<input type="checkbox"/> Çelik	<input type="checkbox"/> Diğer ()
--	---	--------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

### 9.2 MEVCUT TESİSATLAR

<input checked="" type="checkbox"/> Şehir Suyu	<input type="checkbox"/> Isıtma sistemi	<input type="checkbox"/> Asansör	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik	<input type="checkbox"/> Merkezi sıcak su	<input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz
--	---	----------------------------------	--	---	--

### 9.3 ISITMA SİSTEMLERİ

<input type="checkbox"/> Merkezi kalorifer	<input checked="" type="checkbox"/> Kombi	<input checked="" type="checkbox"/> Klima	<input type="checkbox"/> Soba	<input type="checkbox"/> Havalandırma	<input type="checkbox"/> Doğalgaz Sobalı
--	---	---	-------------------------------	---------------------------------------	--

### 9.4 YAPI NİZAMI

<input type="checkbox"/> Bitişik	<input checked="" type="checkbox"/> Ayrık	<input type="checkbox"/> İkiz	<input type="checkbox"/> Blok yapı	<input type="checkbox"/> Site
----------------------------------	---	-------------------------------	------------------------------------	-------------------------------

### 9.5 GAYRİMENKULÜN TÜRÜ

<input type="checkbox"/> Daire	<input type="checkbox"/> Villa	<input type="checkbox"/> Yazlık ev	<input checked="" type="checkbox"/> Dükân	<input type="checkbox"/> Diğer(Ofis)
--------------------------------	--------------------------------	------------------------------------	---	--------------------------------------

### 9.6 İŞÇİLİK VE MALZEME

<input type="checkbox"/> Lüks	<input checked="" type="checkbox"/> İyi	<input type="checkbox"/> Orta	<input type="checkbox"/> Kötü	<input type="checkbox"/> Çok Kötü
-------------------------------	---	-------------------------------	-------------------------------	-----------------------------------

### 9.7 SOSYAL DONATI ALANLARI

<input checked="" type="checkbox"/> OTOPARK (genel)	<input type="checkbox"/> OTOPARK (özel)	<input type="checkbox"/> SPOR SALONU	<input type="checkbox"/> HAVUZ	<input type="checkbox"/> GÜVENLİK
---	---	--------------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

### 9.8 YAPIYA AİT BİLGİLER

Yapı Sınıfı	Yapı yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi
3-B	43	5 Kat	7	4. Derece

## 9.9 TAŞINMAZLARA AİT BİLGİLER

Manzarası	Cephe genişliği	Köşe parseli	Topografya
Değerleme konusu taşınmaz Çankaya ilçesi Bahçelievler Mahallesi merkez konumundaki Aşkabat Caddesi (7. Cadde) cepheli olup manzara kabiliyeti bulunmamaktadır.	Değerleme konusu 9 nolu bağımsız bölüm Aşkabat Caddesine yaklaşık 14 m. Cephelidir.	Ana gayrimenkul köşe parsel konumundadır.	Değerleme konusu taşınmaz topografik olarak eğimsiz ve engebesiz arazi yapısına sahiptir.

## 10 MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkul, 612 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 2758 ada 29 parsel üzerinde 1 Bodrum, Zemin, 3 Normal kattan ibaret betonarme binadır. Değerleme konusu 1, 2 ve 7 bağımsız bölüm nolu taşınmazların tamamı mahallinde Halkbank Bahçelievler Şubesi olarak kullanılmaktadır. Mahallinde 1.katta yer alan 1 ve 2 nolu bağımsız bölümlerin birleştirildiği ve zemin katta yer alan 7 nolu bağımsız bölüm ile iç merdiven vasıtasıyla geçiş sağlanarak, üç adet bağımsız bölümün beraber kullanıldığı tespit edilmiştir. Söz konusu işlemler yapı kayıt belgesi ve buna esas mimari proje ile uyumlu hale getirilmiştir.

## 11 ANA GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz 612,00 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip dikdörtgene benzer geometrik şekle sahiptir. Parselin bulunduğu bölge eğimsiz topografik yapıya sahiptir. Parsel doğu yönünden Aşkabat Caddesine, güney yönden 65. Sokağa cepheli olup diğer yönlerden komşu parsellere cepheli durumdadır. Parselin bulunduğu bölge orta ve orta üst gelir grubuna hitap etmekte olup ticari lokasyon olarak gelişmiş bir bölge içerisinde yer almaktadır. Bölgede altyapı faaliyetleri tamamlanmış durumdadır. Taşınmaz şehir merkezine yakın konumda olup ulaşım imkanları kolaylıkla sağlanmaktadır. Parsel üzerinde iskanlı 1 Bodrum+zemin+3 normal kattan oluşan betonarme bina yer almaktadır.

Binanın 1.bodrum katında; arşiv odası, kiralık kasa dairesi, kaloriferli dairesi, zemin katında; Bina girişi ve banka şubesi, 1. Katında 1 ve 2 bağımsız bölüm numaralı banka şubesinin üst katı, 2. ve 3. Katlarında 2 şer adet büro yer almakta olup, yapıda toplam 7 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Bina girişi zemin kattan, Aşkabat Caddesine göre arka (batı) cepheden sağlanmaktadır. Yapının tüm cepheleri sıva üzeri akrilik esaslı boyalı olup, binada asansör bulunmamaktadır.



## **12 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ**

Değerlemeye konu "BÜRO" nitelikli 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz, projesinde ve mahallinde binanın 1. katında yer almakta olup, bina girişine göre sol cephede yer almaktadır. Konu taşınmaz, mimari projesinde brüt 145 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz mahallinde 2 ve 7 nolu bağımsız bölümler ile birleştirilerek banka şubesi olarak kullanılmakta olup, planlama bakımından iç kullanımına yönelik değişiklikler yapılmıştır.

Değerlemeye konu "BÜRO" nitelikli 2 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz, projesinde ve mahallinde binanın 1. katında yer almakta olup, bina girişine göre sağ cephede yer almaktadır. Konu taşınmaz, mimari projesinde brüt 155 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz mahallinde 1 ve 7 nolu bağımsız bölümler ile birleştirilerek banka şubesi olarak kullanılmakta olup, planlama bakımından iç kullanımına yönelik değişiklikler yapılmıştır.

Değerlemeye konu "DÜKKAN" nitelikli 7 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz, projesinde ve mahallinde binanın bodrum + zemin katında yer almakta olup, katta yer alan tek bağımsız bölümdür. Konu taşınmaz mimari projesinde; Zemin katı; banka hacminden oluşmakta olup, brüt 215 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Bodrum katı; arşiv ve kiralık kasa odası hacimlerinden oluşmakta olup brüt 265 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz toplamı brüt 480 m<sup>2</sup> alanlıdır. Taşınmaz mahallinde 1 ve 2 nolu bağımsız bölümler ile birleştirilerek banka şubesi olarak kullanılmakta olup, planlama bakımından iç kullanımına yönelik değişiklikler yapılmıştır.

Taşınmazın zeminleri seramik duvarlar saten boyalıdır. Dışa bakan cephesi alüminyum doğramadır. Merdiven basamakları seramik kaplı, korkulukları alüminyum doğramadır. Taşınmazın üzerinde bulunduğu caddeye yaklaşık 14 m cephesi bulunmaktadır.

## **13 GENEL VE SEKTÖREL VERİLER**

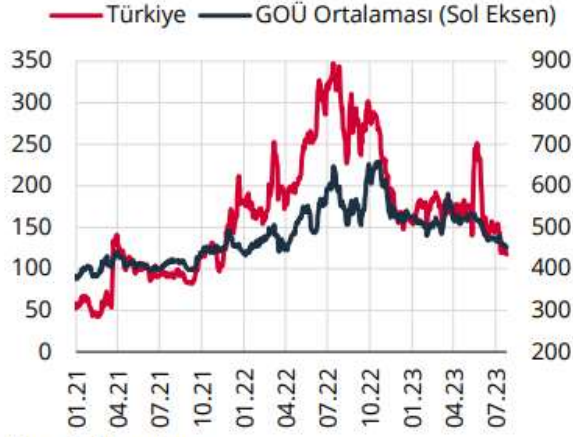
### **13.1 TÜRKİYE'YE VE DÜNYAYA AİT GENEL VERİLER**

Küresel büyümeye ilişkin yatay görünüm devam ederken gelişmiş ülkelerde para politikasında sıkılaşıma sürecinin beklenenden yavaş olacağına ilişkin sinyaller küresel oynaklıkları sınırlandırmıştır. Fed'in para politikası faizini 10 toplantı üst üste artırdıktan sonra haziran ayı toplantısında faiz artırımlarına ara vermesi ve yıl sonuna kadar beklenen faiz artırım miktarının gerilemesi küresel risk iştahını desteklemiştir. Risk iştahındaki toparlanmaya paralel olarak gelişmekte olan ülkelerde risk primi göstergeleri gerilerken Türkiye'de ise yurt içi belirsizliklerin etkisiyle mayıs ayında 703 baz puana yükselerek bu yılın zirve seviyesine ulaşan CDS primi, TCMB'nin para politikasına yönelik sıkılaştırıcı söylemlerinin de etkisiyle haziran ayından itibaren hızlı bir düşüş eğilimine girerek 25 Temmuz itibarıyla 435 baz puan düzeyine gerilemiştir.

(Grafik 2.2.1). Bununla birlikte Türkiye'nin CDS primi son 10 yıllık ortalaması olan 350 baz puanın belirgin üzerinde seyretmeye devam etmiştir. Mevcut Enflasyon Raporu dönemi genelinde, Türkiye hisse senedi piyasasına 0,84 milyar ABD doları net yabancı girişi olurken DİBS piyasasından 0,03 milyar ABD doları seviyesinde net yabancı çıkışı gerçekleşmiştir. Haziran ayından itibaren ise net portföy girişi 0,07 milyar ABD doları DİBS

piyasasına ve 1,48 milyar ABD doları hisse senedi piyasasına olmak üzere toplam 1,55 milyar ABD dolarına ulaşmıştır (Grafik 2.2.2).

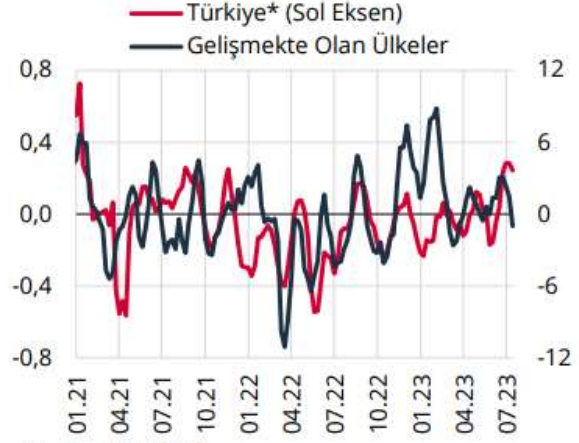
**Grafik 2.2.1: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke CDS Primleri\***



Kaynak: Bloomberg.

\* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Endonezya, Filipinler, G. Afrika, Kolombiya, Malezya, Meksika, Şili.

**Grafik 2.2.2: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke Portföy Hareketleri (4 Haftalık Ortalama, Milyar ABD Doları)**

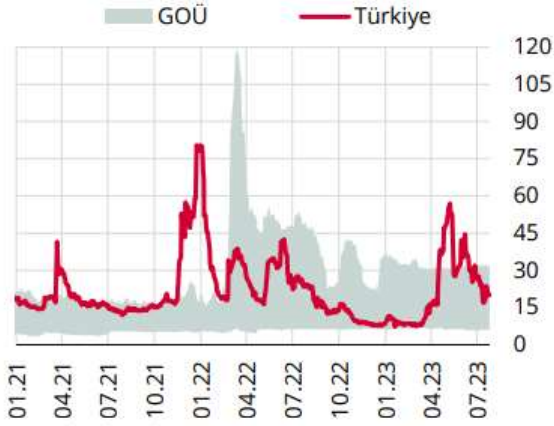


Kaynak: TCMB, IIF.

\* Türkiye verisi hisse senedi ve DİBS piyasasına yönelik portföy akımlarını kapsamaktadır. DİBS verisine repo kalemi dahildir.

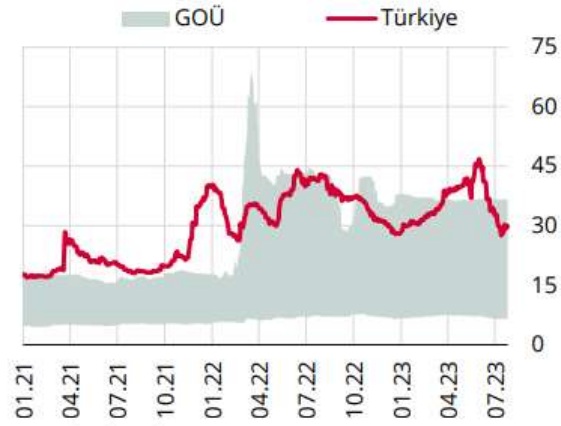
Türk lirasının opsiyonların ima ettiği kur oynaklığı mayıs ayında yurt içi belirsizliklerin etkisiyle yükselmiş, ancak haziran ayından itibaren hızla gerilemiştir. Mevcut Enflasyon Raporu döneminde küresel risk iştahındaki olumlu seyrin etkisiyle gelişmekte olan ülke paraları ABD doları karşısında sınırlı oranda değer kazanırken Türk lirası kayda değer oranda değer kaybetmiştir. Buna karşın, Türk lirasının kur oynaklığı benzer ülke para birimlerine kıyasla olumlu performans sergilemiştir. Türk lirasının 1 ay ve 12 ay vadeli kur oynaklıkları mayıs ayında sırasıyla 56,87 puan ve 46,77 puana kadar yükseldikten sonra 25 Temmuz itibarıyla 20,18 ve 29,99 puana gerilemiştir (Grafik 2.2.3 ve Grafik 2.2.4).

**Grafik 2.2.3: Opsiyonların İma Ettiği Kur Oynaklığı\*** (ABD Dolarına Karşı, 1 Ay Vadeli, %)



\* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Şili, Kolombiya, Meksika, Polonya, Filipinler, Malezya, Güney Afrika, Endonezya, Romanya, Rusya ve Macaristan.

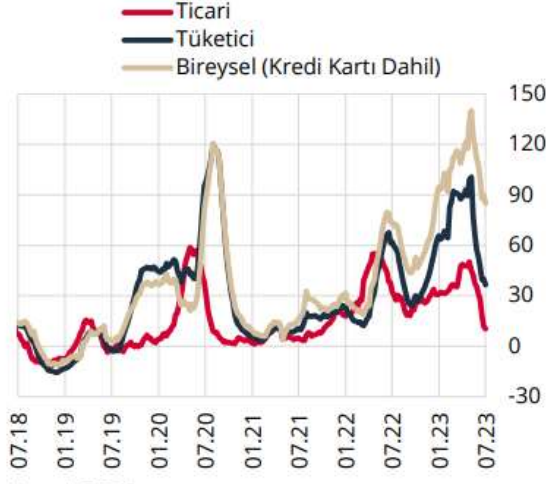
**Grafik 2.2.4: Opsiyonların İma Ettiği Kur Oynaklığı\*** (ABD Dolarına Karşı, 12 Ay Vadeli, %)



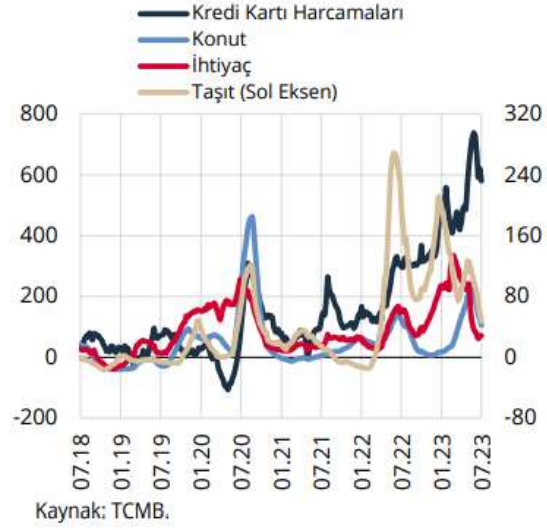
\* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Şili, Kolombiya, Meksika, Polonya, Filipinler, Malezya, Güney Afrika, Endonezya, Romanya, Rusya ve Macaristan.

Bir önceki Enflasyon Raporu döneminde ivmelenen kredi büyümesi 2023 yılının ikinci çeyreğinde güçlü seyrini sürdürmüştür. İç talebi artırarak enflasyon üzerinde risk oluşturan kredi büyümesi, ticari krediler öncülüğündeki haziran ayında sergilediği ivme kaybına rağmen ikinci çeyrekte bireysel krediler öncülüğünde tarihsel ortalamaların üstünde gerçekleşmiştir. Mayıs ayında yüzde 140 seviyesine ulaşan bireysel kredilerin 13 haftalık yıllıklandırılmış büyüme oranı 14 Temmuz itibarıyla yüzde 84,8'e gerilemiş, ticari kredilerin büyümesi oranı ise aynı dönemde yüzde 50,2'den yüzde 10,4'e gerilemiştir (Grafik 2.2.9). Bununla beraber bireysel kredi yıllık büyüme oranı yüzde 80'lere ulaşmıştır. Son dönemdeki bireysel kredi büyümesinin yıllık yüzde 186,6 büyüme oranına ulaşan kredi kartı harcamaları ağırlıklı olduğu görülmektedir (Grafik 2.2.10). Reelleştirilmiş kredi değişimlerine bakıldığında, 2023 yılının ikinci çeyreğinde ticari ve bireysel kredilerin uzun dönem ortalamalarının üzerinde büyüdüğü gözlemlenmektedir. Öte yandan, Banka Kredileri Eğilim Anketi'ne göre üçüncü çeyrekte kredi talebinin güçlenmesi beklenmektedir.

**Grafik 2.2.9: Kredi Büyümesi** (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, Kur Etkisinden Arındırılmış, %)



**Grafik 2.2.10: Bireysel Kredi Türüne Göre Büyüme Oranları** (13 Haftalık Yıllıklandırılmış Büyüme, %)



## 13.2 SEKTÖREL VERİLER

2023 yılının ilk çeyreği itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 453 adet alışveriş merkezinde 14 milyon m<sup>2</sup> seviyesinde kaydedilmiştir. Tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 2025 yılı sonunda 15,2 milyon m<sup>2</sup> seviyesine ulaşması beklenmektedir. Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 164 m<sup>2</sup> kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 328 m<sup>2</sup> ile ülke ortalamasının iki katı perakende yoğunluğuna sahip konumdadır.

Ankara ise 286 m<sup>2</sup> perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. 2022 yılında pazara toplamda 7 alışveriş merkezinde yaklaşık 153 bin m<sup>2</sup> kiralanabilir alan girişi olmuştur. 2023 yılı ilk çeyreğinde ise 1 AVM ve yaklaşık 11 bin m<sup>2</sup> kiralanabilir alan girişi kaydedilmiştir. Mevcutta 39 alışveriş merkezinde yaklaşık 1,2 milyon m<sup>2</sup> inşaat halinde kiralanabilir alan bulunurken, toplam arzın 2025 yılı sonu itibarı ile 15,2 milyon m<sup>2</sup> seviyesine ulaşması beklenmektedir. İstanbul %37,2 oranında pay ile mevcut arzın çoğunluğuna ev sahipliği yapmakta ve İstanbul'u sırasıyla %11,8 pay ile Ankara takip etmektedir. 2023 yılı birinci çeyreği sonunda bin kişi başına 164,4 m<sup>2</sup> olarak kaydedilen perakende yoğunluğunun inşaat halindeki projelerin tamamlanmasıyla 2025 yılı sonunda 173 m<sup>2</sup> seviyesine ulaşması beklenmektedir. Gelecek arzın %37'si İstanbul'da yer alırken, %17'si Bursa'da ve %12'ser oranla Ankara ve Konya'da yer almaktadır. Pazarda alışveriş merkezi geliştirme faaliyetlerinde hafif bir ivmelenme gözlense de gelecek arz Türkiye'deki perakende harcamaları dinamikleri değerlendirildiğinde kısıtlı kalmaya devam etmektedir.

(Kaynak: GYODER – Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 – 1. Çeyrek Raporu).

### 13.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ



Ankara, Türkiye'nin başkenti ve en kalabalık ikinci ilidir. Nüfusu 2021 itibarıyla 5.747.325 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 215'tir. 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. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir.

Ankara ili, doğuda Kırıkkale, kuzeydoğuda Çankırı, kuzeybatıda Bolu, batıda Eskişehir, güneyde Konya, güneydoğuda Kırşehir ve Aksaray ile komşudur. Ankara ilinin yüzölçümü 25.632 km<sup>2</sup>'dir.

1.355 kilometre uzunluğu ile, tamamı Türkiye toprakları üzerinde yer alan en büyük nehir olan Kızılırmak ilin doğusunu, 824 kilometre ile Türkiye'deki en büyük nehirlerden olan Sakarya Nehri ise, ilin batısını sulamaktadır. Sakarya Nehri'nin kollarından Ankara Çayı, il merkezinden geçer. İlin güneyinde ise 1300 km<sup>2</sup> ile ülkenin en büyük ikinci gölü, %32,4 tuz oranıyla da dünyanın en tuzlu ikinci gölü olan Tuz Gölü vardır. Ayrıca Tuz Gölü'nün de içinde bulunduğu havza, Türkiye'nin en büyük kapalı havzasıdır.

Ovalık bir alanda kurulan ilin yüzölçümünün yaklaşık %50'sini tarım alanları, %28'ini ormanlık ve fundalık alanlar, %12'sini çayır ve meralar, %10'unu ise tarım dışı araziler teşkil etmektedir. İlin en yüksek noktası 2015 m yüksekliğindeki Elmadağ, en geniş ovası 3789 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölü yaklaşık 490 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümü ile Tuz Gölü'nün il içindeki alanı, en uzun akarsuyu yaklaşık 151 km'lik uzunluğu ile Sakarya Nehri'nin il içindeki bölümü, en büyük barajı ise 83,8 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümü ile Sarıyar Barajı olup, il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır.

Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından (13 Ekim 1923) şehir hızla gelişmiş ve Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör

yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitilmiş nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışır ve bu sektör ilin gayrisafi hasılasında en büyük paya sahiptir. Sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır.

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.

Günümüzde Çankaya ilçesi sınırları içinde Ankara'nın en modern bölgesini oluşturan kısmı barındırmaktadır. Günümüzde Bakanlıklar semtinde görülen modern ve büyük binalar Cumhuriyet döneminin ilk yapılarıdır. Hızlı şehirleşme hareketlerinin sonucu olarak 9 Haziran 1936 tarihinde kabul edilen 330 sayılı Yasa ile Çankaya ilçe haline getirilmiştir. Türkiye Cumhuriyeti Devletinin üst yönetim idare binaları bu ilçe sınırları içinde yer almaktadır.

Engabeli bir araziye yerleşmiş olan ilçenin denizden yüksekliği yaklaşık 870 metredir. İlçenin önemli dağları doğu yönünde yer alır. Ankara'nın Elmadağ ilçesine adını veren Elmadağ'ın Çaldağ Tepesi bunlardan birisidir. İlçenin doğu yönünü zirvesi 1800 metreyi bulan dağlar kaplarken kuzey ve batısını Ankara Ovası'nın düzlükleri oluşturur. Örneğin, Bahçelievler Emek Mahallesi'nde yer alan Atatürk Orman Çiftliği bu ova üzerinde kurulmuştur.

İlçenin kuzeydoğusunda, içinde Hatip Çayının yer aldığı Kayaş Vadisi kent merkezine kadar uzanır. Dikmen Vadisi ve Portakal Çiçeği Vadisi gibi yeni projelerle de ilçenin bir ticaret, turizm ve kültür merkezi haline getirilmesi için çalışmalar yapılmaktadır. Ova özelliği taşıyan düzlükler içinde önceden akarsu yatağı olan dereler vardır. Suları kurutulmuş çukur alanlar durumunda olan bu dereler, ıslah edilmiş ve üzerleri kapatılmıştır. Günümüzde üzerinden önemli bulvar ve yolların geçtiği bu dereler İncesu Deresi, Bülbül Deresi, Araplar Deresi, Kavaklıdere ve Cevizlidere'dir. İlçenin en önemli akarsuyu olan İmrahor Deresi, Kavaklıdere, Küçükesat, Seyranbağları, Topraklı ve Cebeci semtlerinden sonra Altındağ ilçesine geçer, İncesu Çayı ile birleşerek Ankara Çayına karışır. İlçede yer alan tek göl Eymir Gölüdür. Kent merkezine 15 kilometre uzaklıktadır. Gölbaşı ilçesinde yer alan Mogan Gölünün kuzeydoğusunda yer alır. Uzunluğu 5 kilometre, eni 300 metre civarındadır.

Derinliği 1012 metre civarında değişen gölün suyu tatlıdır. Çevresinde tesislerin yer aldığı gölde balık üretilmektedir. İlçenin ormanlık alanı, Elmadağ, Eymir Gölü ve Çal Dağı arasında yer alan meşelikler ve Oran şehrindeki ormanlık alandır.

İlçede bulunan Anıtkabir, Atatürk Müzesi, Pembe Köşk, Zafer Anıtı, Güvenlik Anıtı Güven Park ve 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, Anıt Park, Botanik Bahçesi, Abdi İpekçi Parkı, Kurtuluş Parkı, Milli Egemenlik Parkı, Oyuncak Müzesi, Hattı Anıtı, Atakule, ilçenin diğer turist çekim merkezleridir. Ahlatlıbel Spor ve Eğlence Merkezinin yanı sıra, Eymir Gölü de ilçenin güneyinde ODTÜ arazisi içindedir.

TÜİK ADNKS 2021 verilerine göre Çankaya ilçesi toplam nüfusu 949.265 kişidir.

## **14 GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ**

### **14.1 ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ**



### **14.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU**

Değerleme konusu taşınmaz Ankara İli, Çankaya İlçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, Aşkabat Caddesi, No:30A posta adreslidir. Taşınmaz bölgenin ana arterlerinden Aşkabat Caddesi (eski 7. Cadde) üzerinde yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu cadde ofis ile dükkanların bulunduğu ve yaya yoğunluğunun olduğu, çeşitli mağaza, cafe/restaurant ve banka şubelerinin yer aldığı lokasyondadır. Yakın çevresinde Bahçelievler Merkez Cami, Ulubatlı Hasan İlkokulu bulunmaktadır.

**14.3 ÇEVRESEL ÖZELLİKLER**

<b>Konum</b>	Şehir İçi	Şehir Dışı	Kırsal
	X		
<b>Genel İnşaat Seviyesi</b>	% 75'den fazla	% 25-% 75 arası	% 25'in altında
	X		
<b>Gelişme</b>	Hızlı	Sabit	Yavaş
	X		
<b>Arz/Talep</b>	Arz az	Dengeli	Arz fazla
		X	
<b>Mülk değeri</b>	Artıyor	Sabit	Azalıyor
	X		
<b>Pazarlama süresi</b>	3 aydan az	3-6 ay arası	6 aydan fazla
		X	
<b>Genel Kullanım Durumu</b>	Kiracı ağırlıklı	Mal sahibi ağırlıklı	
	X		
<b>Bölgedeki yapılaşma oranı (%)</b>	%0- %25	%25-%50	%50-%75
			X
<b>Binadaki/sitedeki doluluk oranı (%)</b>	%0- %25	%25-%50	%50-%75
			X

**15 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER****15.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ**

Değerleme konusu taşınmazın cephe aldığı Aşkabat Caddesi bölgenin merkezi konumunda olup ana araç ve yaya aksı konumundadır. Bölgedeki ticari faaliyet kolları günlük ihtiyaçlara yönelik şekillenmiş olup, ofis, cafe/restaurant, mağazalar ve banka şubeleri şeklindedir.

Bölgedeki yapılaşma 4 kat şeklinde olup yeni yapı oranı özellikle cadde paralelinde düşüktür. Planlı yapılaşmaya sahip bölgenin altyapısı tamamlanmıştır. Toplu taşıma araçları ile ulaşımı rahattır.

**15.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ**

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan resmi kurum, piyasa ve mahal araştırmaları sonucu işyeri kullanımının en iyi ve verimli kullanımda olduğu kanaatine varılmıştır.

**15.3 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER**

<b>Olumlu Faktörler</b>	<b>Olumsuz Faktörler</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Merkezi konumda, tercih edilen bölgede, ulaşım imkanlarının tam olması yer</li> <li>Ticari ve yaya hareketliliğinin yüksek olduğu bölgede yer alması</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eski yapı olması</li> <li>Yapının Deprem yönetmeliği öncesindeki dönemde inşa edilmiş olması</li> </ul>



## **16 DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**

### **16.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)**

Konut ve dükkan türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

-Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

-Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu kabul edilir.

-Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı kabul edilir.

-Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

-Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

### **16.2 MALİYET YÖNTEMİ**

Maliyet yöntemi, fabrika, lojistik depo tipindeki gayrimenkullerin, inşaatı tamamlanmamış yatırım dönemindeki gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve piyasada emsali olmayan özel gayrimenkullerin değerlemesinde yaygın olarak kullanılır. Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

Bu yöntemde gayrimenkulün, belirli bir kalan ekonomik ömrünün olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, 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.

Binalardaki yıpranma payı, Resmî Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Boş arsa değerlemelerinde maliyet yöntemi uygun değildir.

### **16.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ**

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi: Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi: Proje Geliştirme yönteminde herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirilmesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

### **16.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER**

#### **16.4.1 TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ**

Değerlemeye konu taşınmazın kira değeri tespitinde emsal karşılaştırma yönteminden faydalanılmıştır.

Dükkan ve ofis kullanımları için satışa konu durumda olan ve kiralamaya konu durumda olan emsaller birlikte değerlendirilmiş dükkan kira zemin m<sup>2</sup> birim değerinin 790,00 TL/m<sup>2</sup>, ofis kira m<sup>2</sup> birim değerinin 205,00 TL/m<sup>2</sup> olabileceği hesaplanmıştır.

#### **16.4.2 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI**

Söz konusu taşınmaz kat irtifaklı bağımsız bölüm olup, herhangi bir proje geliştirme çalışması hazırlanmamış olup, hasılat paylaşım oranlarından faydalanılmamıştır.

#### **16.4.3 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ**

Söz konusu değerlendirme çalışması 1, 2 ve 7 bağımsız bölüm nolu taşınmaz için yapılmış olup, herhangi bir proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

#### **16.4.4 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR**

Söz konusu değerlendirme çalışması 1, 2 ve 7 bağımsız bölüm nolu taşınmaz için yapılmış olup, herhangi bir proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

#### **16.4.4.1 EMSAL ARAŞTIRMASI**

##### **Emsal 1:**

ANADOLU EMLAK 0532 572 50 12

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Aşkabat Caddesine yakın, Şht. Mehmet Aras Sokak (ara sokak) üzerinde, ticari potansiyeli bakımından daha düşük konumda, 1.bodrum katta 94 m<sup>2</sup>, zemin katta 225 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 319 m<sup>2</sup> alanlı dükkan pazarlıklı olarak 35.000.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın bodrum kat:1/5, zemin:1/1 olarak indirgenmiş 244 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.

##### **Emsal 2:**

BURAK EMLAK 0537 343 35 74

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde, ticari potansiyeli bakımından benzer konumda, zemin katta 320 m<sup>2</sup> alanlı dükkan pazarlıklı olarak 48.000.000 TL bedelle satılıktır.

##### **Emsal 3:**

COLDWELL BANKER PRO 0553 180 34 86

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde, ticari potansiyeli bakımından benzer konumda, zemin katta 180 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanlı dükkan pazarlıklı olarak 49.500.000 TL bedelle satılıktır. Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede taşınmazın satılabilir fiyatının 30.000.000 TL civarında olduğunu beyan etmiştir.

##### **Emsal 4:**

MARKA YATIRIM GAYRİMENKUL 0542 810 68 69

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde, ticari potansiyeli bakımından benzer konumda, 360 m<sup>2</sup> kapalı kullanım alanlı dükkan pazarlıklı olarak 56.000.000 TL bedelle satılıktır.

##### **Emsal 5:**

COLDWELL BANKER 0553 180 34 86

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde, ticari potansiyeli bakımından benzer konumda, 100 m<sup>2</sup> kapalı alanlı dükkan aylık 85.000 TL bedelle kiralıktır.

##### **Emsal 6:**

SAHİBİNDEN 0850 622 94 24

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, ara sokak üzerinde, ticari potansiyeli bakımından daha düşük konumda, zemin katta 120 m<sup>2</sup> alanlı dükkan aylık 75.000 TL bedelle kiralıktır.

**Emsal 7:**

REMAX LOT 0505 705 64 64

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde, cadde cepheli, 3 katlı binanın 3. Katında, brüt 180 m<sup>2</sup> alanlı, bakımlı durumdaki ofis pazarlıklı olarak 7.600.000 TL bedelle satılıktır.

**Emsal 8:**

KAPLAN İNŞAAT GAYRİMENKUL 0552 763 37 22

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde, cadde cepheli, 3 katlı binanın 1. Katında, brüt 150 m<sup>2</sup> alanlı, içi yeni yapılı bakımlı durumdaki ofis pazarlıklı olarak 8.190.000 TL bedelle satılıktır.

**Emsal 9:**

GARANTİ GAYRİMENKUL 0536 949 22 56

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde, cadde cepheli, 3 katlı binanın 1. Katında, brüt 200 m<sup>2</sup> alanlı, içi yeni yapılı bakımlı durumdaki ofis pazarlıklı olarak 10.450.000 TL bedelle satılıktır.

**Emsal 10:**

RETHİNK GAYRİMENKUL 0544 256 02 24

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde, cadde cepheli, 4 katlı binanın 1. Katında, brüt 110 m<sup>2</sup> alanlı, bakımlı durumdaki ofis pazarlıklı olarak 25.000 TL bedelle kiralıktır.

**Emsal 11:**

CANSU EMLAK 0532 612 72 37

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı cadde üzerinde, caddeye göre arka cepheli, 3 katlı binanın 3. Katında, brüt 90 m<sup>2</sup> alanlı, bakımsız durumdaki ofis pazarlıklı olarak 18.000 TL bedelle kiralıktır.



## 17 DEĞERLEME KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Değerlemede emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılmış olup, değerlemeye konu olan taşınmaz emsalleri ile karşılaştırılmış, pazarlık payı, konumu, iç dekorasyon özellikleri ve cephe özelliklerine göre gerekli düzeltmeler yapılarak piyasa değeri oluşturulmuştur.

Cadde üzerinde yer alan dükkan zemin m<sup>2</sup> birim fiyatlarının 110.000 TL/m<sup>2</sup> – 120.000 TL/m<sup>2</sup> aralığında, kira zemin m<sup>2</sup> birim fiyatlarının ise 750 TL/m<sup>2</sup> – 800 TL/m<sup>2</sup> aralığında ; ofis m<sup>2</sup> birim fiyatlarının 40.000 TL/m<sup>2</sup> civarında, kira m<sup>2</sup> birim fiyatlarının ise 200 TL/m<sup>2</sup> – 210 TL/m<sup>2</sup> aralığında olduğu tespit edilmiştir.

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Satılık Dükkan)									
Sıra	Dükkan Alanı	Satış Birim Değeri	Satış Değeri	Konum Şerefiyesi	Reklam Kab. ve Ticari Ak. Şerefiyesi	Kullanım Alanı Şerefiyesi	Yapı Ömrü Şerefiyesi	Pazarlık Payı	Düzeltilmiş Satış Birim Değeri
Emsal 1	244	143.442,62 ₺	35.000.000,00 ₺	-10%	-10%	0%	0%	20%	138.852,46 ₺
Emsal 2	320	150.000,00 ₺	48.000.000,00 ₺	10%	10%	-10%	0%	20%	106.920,00 ₺
Emsal 3	180	275.000,00 ₺	49.500.000,00 ₺	10%	10%	0%	0%	40%	133.650,00 ₺
Emsal 4	360	155.555,56 ₺	56.000.000,00 ₺	10%	10%	-10%	0%	20%	110.880,00 ₺
<b>DÜZELTİLMİŞ ORT. M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>									<b>122.575,61 ₺</b>

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Kiralık Dükkan)									
Sıra	Dükkan Alanı	Birim Kira Değeri	Toplam Kira Değeri	Konum Şerefiyesi	Reklam Kab. ve Ticari Ak. Şerefiyesi	Kullanım Alanı Şerefiyesi	Yapı Ömrü Şerefiyesi	Pazarlık Payı	Düzeltilmiş Kira Birim Değeri
Emsal 5	100	850,00 ₺	85.000,00 ₺	0%	-5%	0%	0%	15%	758,63 ₺
Emsal 6	120	625,00 ₺	75.000,00 ₺	-20%	-20%	0%	0%	15%	765,00 ₺
<b>DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM KİRA DEĞERİ</b>									<b>761,81 ₺</b>

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Satılık Ofis)									
Sıra	Ofis Alanı	Satış Birim Değeri	Satış Değeri	Konum Şerefiyesi	Reklam Kab. ve Ticari Ak. Şerefiyesi	Kullanım Alanı Şerefiyesi	Yapı Ömrü Şerefiyesi	Pazarlık Payı	Düzeltilmiş Satış Birim Değeri
Emsal 7	180	42.222,22 ₺	7.600.000,00 ₺	0%	0%	0%	0%	5%	40.111,11 ₺
Emsal 8	150	54.600,00 ₺	8.190.000,00 ₺	0%	0%	0%	10%	15%	41.769,00 ₺
Emsal 9	200	52.250,00 ₺	10.450.000,00 ₺	0%	0%	0%	10%	15%	39.971,25 ₺
<b>DÜZELTİLMİŞ ORT. M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ</b>									<b>40.617,12 ₺</b>

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Kiralık Ofis)									
Sıra	Ofis Alanı	Birim Kira Değeri	Toplam Kira Değeri	Konum Şerefiyesi	Reklam Kab. ve Ticari Ak. Şerefiyesi	Kullanım Alanı Şerefiyesi	Yapı Ömrü Şerefiyesi	Pazarlık Payı	Düzeltilmiş Kira Birim Değeri
Emsal 10	110	227,27 ₺	25.000,00 ₺	0%	0%	0%	0%	10%	204,55 ₺
Emsal 11	90	200,00 ₺	18.000,00 ₺	-5%	-5%	0%	-5%	10%	208,37 ₺
<b>DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM KİRA DEĞERİ</b>									<b>206,46 ₺</b>

## 18 EKSPERİN KANAATI

Değerleme konusu Taşınmazın konumu, mevcut imar durumu, yakın çevresi, mimari özellikleri ve kullanıcılarına sunduğu olanaklar gibi özellikleri göz önünde bulundurulduğunda satış süresinin “Orta-uzun”, görüşünün “Satılabilir” olacağı düşünülmektedir.

## 19 FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir.

2758 ADA 29 PARSEL						
YASAL VE MEVCUT NİHAİ DURUM DEĞERİ						
BB NO	KAT	NİTELİĞİ	ALAN (m <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> BİRİM FİYATI (TL)	DEĞER (TL)	SİGORTA DEĞERİ (TL)
1	1. KAT	BÜRO	145,00	40.000,00	5.800.000,00	1.305.000,00
2	1. KAT	BÜRO	155,00	60.000,00	9.300.000,00	1.395.000,00
7	ZEMİN	DÜKKAN	215,00	120.000,00	32.160.000,00	4.320.000,00
	BODRUM		265,00	24.000,00		
<b>GENEL TOPLAM</b>			<b>780,00</b>		<b>47.500.000,00</b>	<b>7.020.000,00</b>

Bölgede yapılan araştırmalar, edinilen bilgiler, gayrimenkul piyasası ve günümüz koşulları göz önüne alınarak, bölgede zemin kat dükkanların ortalama yaklaşık %6,5 kapitalizasyon oranı belirlenmiştir.

2758 ADA 29 PARSEL							
GELİR YÖNTEMİ							
BB NO	KAT	ALAN (m <sup>2</sup> )	KİRA M <sup>2</sup> BİRİM FİYATI (TL)	YAKLAŞIK AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	Kapitalizasyon Oranı	TOPLAM DEĞER (TL)
1	1.KAT	145	160	23.200,00	278.400,00	6%	4.640.000,00
2	1.KAT	155	200	31.000,00	372.000,00	6%	6.200.000,00
7	ZEMİN	215,00	690,00	183.860,00	2.206.320,00	6%	36.772.000,00
	BODRUM	265,00	134,00				
<b>GENEL TOPLAM</b>		<b>780</b>		<b>238.060,00</b>	<b>2.856.720,00</b>		<b>47.612.000,00</b>

Gelir yöntemine göre değerlendirme konu taşınmaz için toplamda 47.612.000 TL değere ulaşılmıştır.

Yukarıda belirtildiği üzere, değerlendirme aşamasında emsal karşılaştırma (Pazar yaklaşımı) ve gelir yöntemleri kullanılmıştır. Gelir yönteminde, bölge araştırmaları sonucunda taşınmazın elde edeceği kira getirisine esas piyasa değerine direk kapitalizasyon yöntemiyle ulaşılmıştır. Her iki yöntemde ulaşılan değer birbirine yakın olduğu görülmüştür. Bağımsız bölüm değerlemelerinde emsal karşılaştırma (Pazar yaklaşımı) yöntemi en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımdır. Bu sebeple değerlendirme aşamasında emsal karşılaştırma (Pazar yaklaşımı) ile elde edilen sonuç esas alınmıştır.

## 20 DEĞERLEME VE SONUÇ

### 21 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Bu rapor Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine Ankara ili, Çankaya ilçesi, Yukarı Bahçelievler Mahallesi, 2758 ada 29 parselde bulunan 1 ve 2 bağımsız bölüm numaralı "BÜRO", 7 bağımsız bölüm numaralı "DÜKKAN" niteliğindeki taşınmazların 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.

#### 21.1 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Değerlemede emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılmış olup, değerlemeye konu olan taşınmaz emsalleri ile karşılaştırılmış, pazarlık payı, konumu, iç dekorasyon özellikleri ve cephe özelliklerine göre gerekli düzeltmeler yapılarak piyasa değeri oluşturulmuştur.

Değerleme aşamasında 2 adet yöntem kullanılmıştır. Bir tanesi gelir yöntemi, diğeri ise Pazar yöntemi. Nihai değer olarak Pazar Yaklaşımı ile elde edilen değer kabul edilmiştir. Taşınmazların aylık toplam kira bedelinin 238.000.-TL olabileceği takdir edilmiştir.

Pazar Yaklaşımı ile Elde Edilen Değer: 47.500.000.-TL

Satış Değer Rakamla; 47.500.000,00-TL (Kırkyedimilyonbeşyüzbin Türk lirası)

KDV dahil satış değeri: 57.000.000,00-TLdir.

Usd kurundan satış değeri; 1.670.182- USD

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.

03.11.2023 tarihi itibarıyla TCMB efektif Satış Kuru 1 USD : 28.44

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Hamdi AYTAÇ Lisans No: 408287	Yunus MERMER Lisans No:905894	Serdar Kadir ASLAN Lisans No: 402750