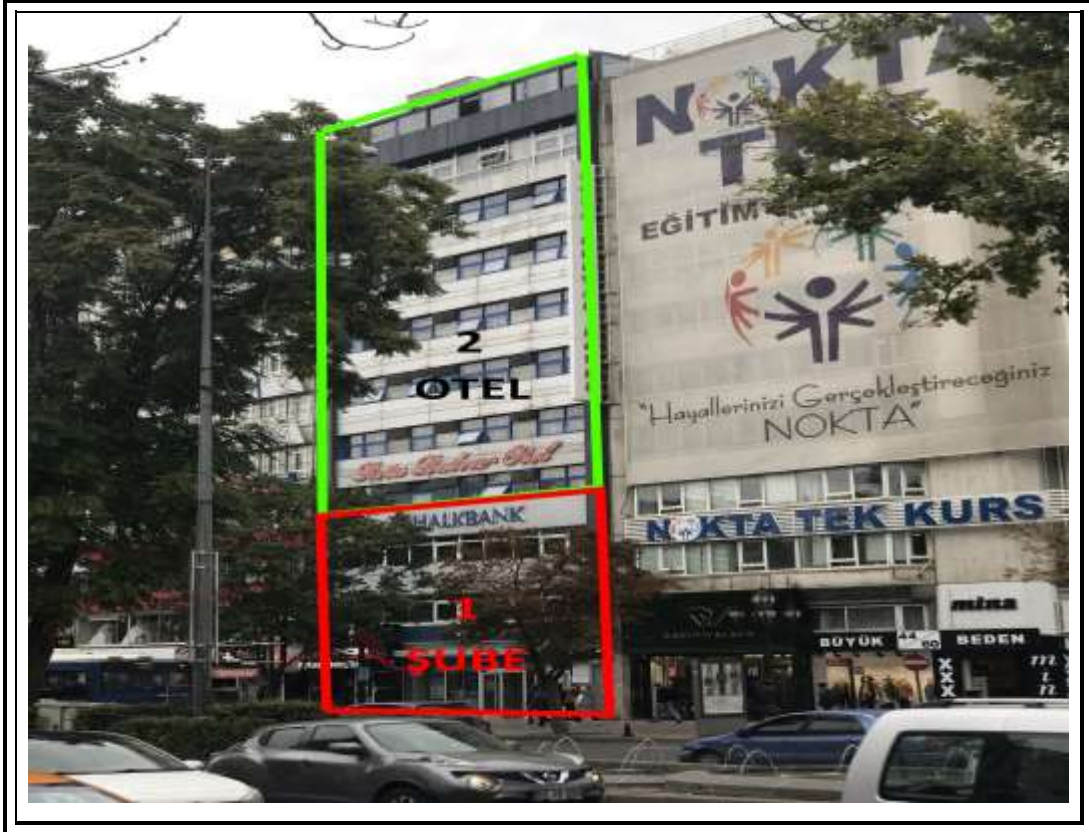


**ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ, CUMHURİYET MAHALLESİ 1046 ADA 27
PARSELDE BULUNAN 1 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI 'DEPOLU DÜKKAN'
VE 2 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI 'ÇATI ARALI OTEL' NİTELİKLİ
TAŞINMAZLARIN DEĞERLEME RAPORU**



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:

TALEP EDEN KURUM	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
TALEP TARİHİ	10.10.2022
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	31.01.2022
DEĞERLEME TARİHİ	17.10.2022
RAPOR TARİHİ VE TAKİP NO	29.11.2022 – 2022/OZL/163
RAPORUN KONUSU	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1046 ada 27 parselde bulunan 1 bağımsız bölüm numaralı “DEPOLU DÜKKAN” ve 2 bağımsız bölüm numaralı “ÇATI ARALI OTEL” 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.
BİNA ADI	Yenişehir Binası
BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	2 (1 Adet Dükkan + 1 Adet Otel)
KAT SAYISI	1 Bodrum Kat + Zemin Kat + 9 Normal Kat + Çatı Arası
TOPLAM DÜKKAN ALANI	576 m ²
TOPLAM OTEL ALANI	1.272 m ²
GAYRİMENKULÜN MALİKİ	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkulün detaylı tapu bilgileri raporun “4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri” bölümünde açıklanmaktadır.
İMAR DURUMU	Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın konumlu olduğu 1046 Ada 27 Parselin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı kapsamında, “Merkezi İş Alanı” lejantında bitişik nizam 10 kat yapılaşma koşullarına haizdir.
KISITLAYICI DURUMLAR	İşbu değerlendirme raporunun kapsamı müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 29.11.2022 TARİHLİ (KDV HARİÇ) SATIŞ DEĞERİ	38.000.000.-TL 2.036.441- USD
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Hamdi AYTAÇ (Spk Lisans No: 408287)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Defne LAFCI (SPK Lisans No:406524)
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	SERDAR KADİR ASLAN (SPK Lisans No: 402750)

İÇİNDEKİLER

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

9.6	İŞÇİLİK VE MALZEME	14
9.7	SOSYAL DONATI ALANLARI	14
9.8	YAPIYA AİT BİLGİLER.....	14
9.9	ARSAYA AİT BİLGİLER	15
10	MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR.....	15
11	ANA GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ	15
12	BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ.....	16
13	GENEL VE SEKTÖREL VERİLER	16
13.1	TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER.....	17
13.2	SEKTÖREL VERİLER.....	22
13.3	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	25
14	GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	27
14.1	ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ	27
14.2	GAYRİMENKULÜN KONUMU	28
14.3	ÇEVRESEL ÖZELLİKLER.....	28
15	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	29
15.1	BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ.....	29
15.2	EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	29
15.3	GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER.....	29
16	DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	29
16.1	EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI).....	29
16.2	MALİYET YÖNTEMİ.....	30
16.3	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	30
16.4	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	31
16.4.1	<i>TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ</i>	<i>31</i>
16.4.2	<i>HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI.....</i>	<i>31</i>
16.4.3	<i>ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ</i>	<i>32</i>
16.4.4	<i>BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR</i>	<i>32</i>
17	DEĞERLEME KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ	34
18	EKSPERİN KANAATİ	34
19	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI	34
20	DEĞERLEME VE SONUÇ	36
21	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	36
21.1	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	37

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 :Şerifali Çiftliği Tatlısu Mahallesi Ertuğrulgazi Sokak No:1 34774
Yukarı Dudullu - Ümraniye / 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: : 1.570.000.000.-TL

Halka Açıklık : Açık

Telefon : +90 216 600 10 00

e-posta : info@halkgyo.com.tr

1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Ankara ili, Çankaya ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1046 ada 27 parselde bulunan 1 bağımsız bölüm numaralı “DEPOLU DÜKKAN” ve 2 bağımsız bölüm numaralı “ÇATI ARALI OTEL” niteliğindeki taşınmazların 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 rapor hazırlanmamıştır.

2 RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası : 29.11.2022 – 2022/OZL/163

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 17.10.2022 tarihinde tamamlanmıştır.

Dayanak Sözleşmesinin

Tarihi ve Numarası

: 31.01.2022

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.

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda 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.
- Raporunda 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**

İl	ANKARA	Mevkii	-
İlçe	ÇANKAYA	Pafta	-
Bucak	-	Ada	1064
Mahalle	CUMHURİYET	Parsel	27
Cilt – Sayfa No	37-3273	Bağımsız Bölüm Niteliği	DEPOLU DÜKKAN
Kat/BB No	ZEMİN+1+2//1	Arsa Pay/Payda	70/205
Sokak	-	Yüzölçümü	205,00 m ²
Malik	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ(1/1)	Ana Taşınmaz Niteliği	11 Katlı Betonarme Otel, Ofis ve İşyeri ve Arsası
<input checked="" type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ	<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input type="checkbox"/> DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

İl	ANKARA	Mevkii	-
İlçe	ÇANKAYA	Pafta	-
Bucak	-	Ada	1064
Mahalle	CUMHURİYET	Parsel	27
Cilt – Sayfa No	37-3274	Bağımsız Bölüm Niteliği	ÇATI ARALI OTEL
Kat/BB No	3,4,5,6,7,8,9//2	Arsa Pay/Payda	135/205
Sokak	-	Yüzölçümü	205,00 m ²
Malik	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ(1/1)	Ana Taşınmaz Niteliği	11 Katlı Betonarme Otel, Ofis ve İşyeri ve Arsası
<input checked="" type="checkbox"/> KAT 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, Cumhuriyet Mah., Atatürk Bulvarı, No:63/1
(UAVT:1047416407)

Ankara ili, Çankaya ilçesi, Cumhuriyet Mah., Atatürk Bulvarı, No:63/2
(UAVT:1546686070)

5 İMAR VE PROJE BİLGİLERİ

5.1 İMAR BİLGİLERİ

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1.000		
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Çankaya Belediyesi	İMAR PLANI ONAY TARİHİ	-
TAKS	-	YÜKSEKLİK (H)	10 kat
KAKS	-	EMSAL	-
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	-	İNŞAAT NİZAMI	Bitişik
LEJANT	Merkezi İş Alanı	İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	-
PARSELİN TERKLERİ	-		
KISITLAMALAR,	Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın konumlu olduğu 1046 Ada 27 Parselin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı kapsamında, "Merkezi İş Alanı" lejantında bitişik nizam 10 kat yapılaşma koşullarına haizdir.		

5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

ONAYLI PROJE TARİH VE NO	03.06.2014
RUHSAT TARİH VE NO	07.07.1966 Tarih ve 543 Nolu Yeni Yapı Ruhsatı 22.03.1995 Tarih ve 27 Nolu Tadilat Ruhsatı 27.11.2014 Tarih ve 193/14 Nolu Tadilat Ruhsatı
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO	26.04.2016 Tarih ve 357 Nolu Yapı Kullanma İzin Belgesi
GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Ana gayrimenkul kat ve konum olarak projesine uyumludur
BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Mahalinde 1. Katta yer alan 35 m ² alanlı teras hacminin ve çatı arası katında yer alan toplam 87 m ² alanlı teras hacimlerinin kapalı alan içerisine dahil edildiği tespit edilmiştir. Yapılan değişiklikler basit bir tadilat ile geri dönüştürülebilir niteliktedir.
ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI	Konu mülkün yer aldığı parselin doğruluğu Çankaya Belediyesi'nde yer alan İmar Paftası görüntüsü üzerinden tespit edilmiştir.
YIKIM KARARI BİLGİSİ	Yıkım kararı bulunmamaktadır.
YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	Yapı Denetim Kanunu kabulünden önce inşa edilmiş olduğun ilgili kanun hükümlerine tabi değildir.

GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	30.03.2016 tarih ve S34E15C62B914 nolu “C” enerji performansına sahip Enerji Kimlik Belgesi mevcuttur.
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. Yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir 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

İPOTEK	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.
HACİZ	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir haciz kaydı bulunmamaktadır.
DİĞER ŞERHLER	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.
BEYANLAR	<input checked="" type="checkbox"/> Evet: * Yönetim Planı : 20/09/2016(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (Tarih:30.09.2016 Yev:73681) (Her iki bağımsız bölüm üzerinde müşterek olarak) <input type="checkbox"/> Hayır:
EKLENTİ	<input checked="" type="checkbox"/> Evet: - E: 1 DEPO (1 nolu bağımsız bölüm üzerinde) (Tarih:30.09.2016 Yev:73681) <input type="checkbox"/> Hayır:
AÇIKLAMA	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminde 05.10.2022 tarih, 16.34 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.

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 1046 ada 27 parsel 1 nolu bağımsız bölüm “Depolu Dükkan”, 2 nolu bağımsız bölüm ise “Çatı Aralı Otel” vasıfındadır. Mahalinde; 1. Bodrum kat, Zemin, 1. ve 2. Katlarda yer alan 1 nolu bağımsız bölüm Halkbank Yenişehir Şubesi, üst katlar ise Otel 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 checked="" type="checkbox"/> Bitişik	<input 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 checked="" type="checkbox"/> Diğer(Otel)
--------------------------------	--------------------------------	------------------------------------	---	---

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 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
4-B	56	12 Kat	2	4. Derece

9.9 ARSAYA AİT BİLGİLER

Manzarası	Cephe genişliği	Köşe parseli	Topografya
Değerleme konusu taşınmaz Ankara ili ve merkezi konumundaki Atatürk Bulvarı cepheli olup manzara kabiliyeti bulunmamaktadır.	Değerleme konusu ana gayrimenkul Atatürk Bulvarına yaklaşık 13,35 m. Cephelidir.	Ana gayrimenkul ara 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, 205 m² yüzölçümlü 1046 ada 27 parsel üzerinde 2 Bodrum, Zemin, 9 Normal kat ve çatı arası kattan ibaret betonarme binadır. Mahalinde 1. Katta yer alan 35 m² alanlı teras hacminin ve çatı arası katında yer alan toplam 87 m² alanlı teras hacimlerinin kapalı alan içerisine dahil edildiği tespit edilmiştir. Yapılan değişiklikler basit bir tadilat ile geri dönüştürülebilir niteliktedir. Mahalinde; 1. Bodrum kat, Zemin, 1. ve 2. Katlarda yer alan 1 nolu bağımsız bölüm Halkbank Yenişehir Şubesi, üst katlar ise Otel olarak kullanılmaktadır.

11 ANA GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz 205,00 m² yüzölçümüne sahip dikdörtgene benzer geometrik şekle sahiptir. Parselin bulunduğu bölge eğimsiz topografik yapıya sahiptir. Parsel güney yönünden Atatürk Bulvarına cepheli olup diğer yönlerden komşu parsellere cepheli durumdadır. Parselin bulunduğu bölge orta gelir grubuna hitap etmekte olup ticari lokasyon olarak gelişmiş bir bölge içerisinde yer almaktadır. Bölgede altyapı faaliyetleri tamamlanmış durumdadır. Taşınmaz şehir merkezinde konumlu olup ulaşım imkanları kolaylıkla sağlanmaktadır. Parsel üzerinde iskanlı 2 Bodrum+zemin+9 normal kat ve çatı arası kattan oluşan betonarme bina yer almaktadır.

Binanın 2.Bodrum katında: sığınak, kazan dairesi ve binaya ait depo, 1. bodrum katında; 1 nolu bağımsız bölüme ait hacim; zemin katında; 1 nolu bb, banka ve otel girişi, reception; 1. Ve 2. katlarında; 1 nolu bağımsız bölüme ait hacim; 3. kat ile 9. kat aralığında ise 2 bağımsız bölüm nolu otel bulunmaktadır. Yapı girişi, zemin kat seviyesinden, Atatürk Bulvarına göre ön(batı) cepheden sağlanmaktadır. Yapının dış cephesi alüminyum kaplama olup, binada 2 asansör bulunmaktadır. Söz konusu asansörler 2 nolu bağımsız bölüm olan otel kullanımındadır.

Taşınmazın kat bazında alanları aşağıdaki gibidir.

Kat İsmi	Alan (m ²)
2. Bodrum Kat	200
1. Bodrum Kat	200
Zemin Kat	200
1. Normal Kat	158
2. Normal Kat	165
3. Normal Kat	165
4. Normal Kat	165
5. Normal Kat	165
6. Normal Kat	165
7. Normal Kat	165
8. Normal Kat	165
9. Normal Kat	165
Çatı Kat	88
TOPLAM	2166

Çatı katında yer alan 46 ve 32 m² alanlı teraslar mahallinde kapalı alana dahil edilmiş olup taşınmazın toplam kapalı alanı mahalde 2.244 m² olmuştur.

12 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu "Depolu Dükkan" nitelikli 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz, projesinde binanın 1. Bodrum kat, zemin, 1. Ve 2. katlarında konumlanmaktadır. Konu taşınmaz mimari projesine göre, 1. Bodrum kat: 160 m², Zemin katında: 150 m², 1. Katında: 130 m² ve 35 m² teras, 2. Katında: 136 m² olacak şekilde toplam brüt 576 m² kapalı kullanım alanına ve 35 m² teras hacmine sahiptir. Mahalinde 1. Katta yer alan 35 m² alanlı teras hacminin kapalı alan içerisine dahil edildiği tespit edilmiştir. Taşınmaz mevcutta toplam 758 m² alanlıdır. 1. Bodrum, zemin, 1. Ve 2. Katların tamamı Halkbank Şubesi olarak kullanılmaktadır. Taşınmazın ~10 metre vitriniyle tanımlı olduğu caddeye cephelidir. Taşınmazın reklam kabiliyeti ve vitrin görünürlüğü iyi seviyededir. İç hacminde zeminler seramik kaplı, duvarlar alçı sıva üzeri plastik boyalıdır. Vitrini, giriş kapısı ve pencereleri alüminyum doğramadır. Taşınmazda ısıtma, doğalgaz yakıtlı merkezi sistem ile sağlanmaktadır.

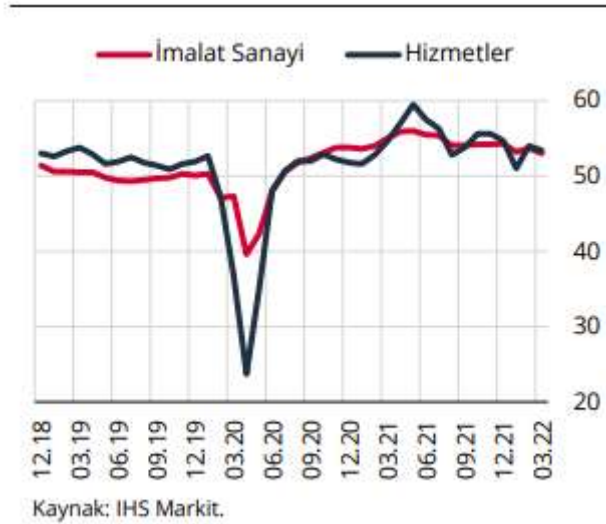
Değerlemeye konu "Çatı Aralı Otel" nitelikli 2 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz, projesinde ve mahallinde binanın 3,4,5,6,7,8,9 ve çatı arası katında yer almaktadır. Konu taşınmaz mimari projesine göre; 3,4,5,6,7,8 ve 9. Katların her birinde brüt 165 m², çatı arası katında ise 82 m² + 87 m² teras kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz toplamı brüt 1.272 m² ve 78 m² teras şeklindedir. Taşınmazın zemin katında ortak alandan kullanılan yaklaşık 35 m² alanlı bir resepsiyonu da mevcuttur. Söz konusu resepsiyon alanı olmadan otelin faaliyet gösteremeyeceği göz önünde bulundurularak bu alan da otelin alanı olarak kabul edilmiştir. Mahalinde çatı arası katında yer alan toplam 78 m² alanlı teras hacimlerinin kapalı alan içerisine dahil edildiği tespit edilmiştir. Taşınmaz mahalinde brüt 1.350 m² alanlıdır. Bağımsız bölümü oluşturan katların tamamı otel olarak kullanılmakta olup, normal katlarda otel odaları, çatı arası katında ise yemek ve kahvaltı salonu bulunmaktadır. Normal katların her birinde 5'er adet oda bulunmakta olup, toplamda 35 adet otel odası mevcuttur. Oda

hacimlerinin zeminleri ahşap parke, duvarlar duvar kağıdı ile kaplıdır. Islak hacimlerde zemin ve duvarlar seramik kaplıdır. İç kapılar panel olup pencereler alüminyum doğramadır. Taşınmazın ısıtması klima ve merkezi sistem ile sağlanmaktadır.

13 GENEL VE SEKTÖREL VERİLER

13.1 TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER

Etkisi sürmekte olan jeopolitik riskler, küresel ve bölgesel iktisadi faaliyet üzerindeki aşağı yönlü riskleri canlı tutmakta ve belirsizliklerin artmasına yol açmaktadır. Yaklaşımlarda farklılaşma olmakla birlikte vaka sayılarındaki azalma ile ülkelerin genelinde salgın tedbirlerinin hafifletildiği görülmektedir. Ancak, Çin'in önemli ticaret ve finans şehirlerinde vaka sayılarında görülen artışla beraber karantina önlemlerinin genişletilmesi küresel talep ve tedarik zincirlerine ilişkin risk unsuru oluşturmaktadır. Bununla beraber, Rusya ve Ukrayna arasındaki çatışmanın başta Euro Bölgesi olmak üzere küresel ekonomiyi emtia fiyatları, tedarik ve ticaret kanallarıyla etkileme potansiyeline sahip olması küresel büyüme görünümü üzerindeki riskleri artırmaktadır. Nitekim, Mart ayında açıklanan öncü göstergeler iktisadi faaliyetteki toparlanmanın hız kaybettiği yönünde sinyaller vermektedir. Satın Alma Yöneticileri Endeksi (PMI) gelişmiş ülkelerde imalat sanayi ve hizmet sektörlerinde eşik değerlerinin üzerinde kalmaya devam ederek iktisadi faaliyetteki güçlü seyrin sürdüğüne işaret ederken, gelişmekte olan ülkelerde başta hizmetler sektörü olmak üzere faaliyetin Rusya ile Ukrayna arasındaki çatışmadan olumsuz etkilendiğini ima etmektedir. Çatışmanın hangi yönde ilerleyeceği, etkilerinin boyutu ve kalıcılığı hakkında belirsizliğin sürmesi ise küresel büyüme görünümü üzerinde risk oluşturmaya devam etmektedir.



Küresel PMI Endeksi

Enerji başta olmak üzere emtiaların geneline yayılan fiyat artışları hız kazanmıştır. Ocak ve Şubat aylarında küresel enerji fiyatlarında, salgın önlemlerinin hafifletilmesi, arz-talep uyumsuzluğu ve tedarik zincirindeki aksaklıklar nedeniyle yüksek oranda artış kaydedilmiştir. Son dönemde ise küresel petrol üretiminde önemli bir paya sahip olan Rusya'nın, Ukrayna ile arasındaki çatışma ülkelerin arz sorunlarıyla karşılaşabileceği endişesi oluşturarak fiyatlardaki artışı ivmelendirmiştir. Petrol, doğal gaz ve kömür fiyatları

çatışmadan sonra önemli ölçüde artış göstermiştir. Bununla birlikte ülkelerin stratejik rezervlerini kullanmaları ve Çin'de artan vaka sayıları petrol fiyatlarının son dönemde gerilemesine yol açmıştır. Doğal gaz piyasasında ise Avrupa'nın önemli bir gaz tedarikçisi olan Rusya'ya yönelik yaptırımları, talebin sınıvlandırılmış doğal gaza kaymasına neden olmuş ve son zamanlarda Amerika Birleşik Devletleri (ABD) borsalarında işlem gören doğal gaz fiyatlarının oldukça artmasına yol açmıştır. Diğer taraftan buğday ve mısır başta olmak üzere enerji dışı emtia fiyatları Ocak ayı Rapor dönemine göre artışını sürdürmüştür

Emtia Fiyat Değişimleri (%)

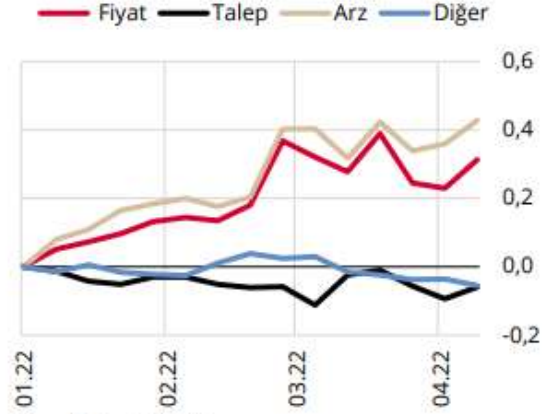
	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Yıllık	Bir Önceki Rapor Dönemine Göre*	Çatışma Sonrası Dönemine Göre**
Emtia Ana Endeksi	9,3	8,0	15,8	-1,0	52,3	17,9	8,9
Enerji	13,9	9,9	19,5	-1,7	72,5	21,2	11,8
Tarımsal Emtia	2,1	6,4	14,7	1,5	37,8	22,7	10,4
Endüstriyel Metal	6,2	4,0	10,5	-2,1	31,9	4,5	-0,4
Değerli Metal	1,5	2,3	5,4	-0,5	9,3	5,5	-1,8
Enerji Hariç	3,4	5,4	10,2	0,1	28,6	12,9	4,7
Brent Petrol	15,1	12,0	20,7	-8,4	63,4	13,1	2,3
Doğal Gaz (ABD)	10,3	4,8	11,6	33,7	148,1	6,4	46,0
Doğal Gaz (Avrupa)	-24,8	-5,1	62,0	-23,1	390,5	2,1	-19,0
Kömür	27,3	12,7	46,1	-12,5	231,4	44,4	37,2
Alüminyum	10,6	7,9	8,4	-5,9	42,9	-1,4	-10,0
Bakır	2,4	1,5	4,0	0,3	11,4	0,6	-0,2
Demir	16,9	12,2	5,6	2,9	-10,2	14,7	5,3
Buğday	-3,1	4,5	39,6	-5,1	60,4	36,7	14,7
Soya	8,3	13,7	5,7	-0,3	14,5	17,6	2,5
Pirinç	4,2	3,7	5,0	1,0	22,0	9,0	7,8
Mısır	2,7	6,9	14,9	4,3	27,1	28,0	15,1
Pamuk	9,2	4,1	1,8	9,6	66,1	16,3	15,4
Şeker	-3,7	-1,4	5,0	3,7	22,6	2,9	3,4

Kaynak: Bloomberg.

* 25 Nisan ve 27 Ocak tarihlerinde oluşan fiyatların yüzde değişimini göstermektedir.

** 25 Nisan ve 24 Şubat tarihlerinde oluşan fiyatların yüzde değişimini göstermektedir.

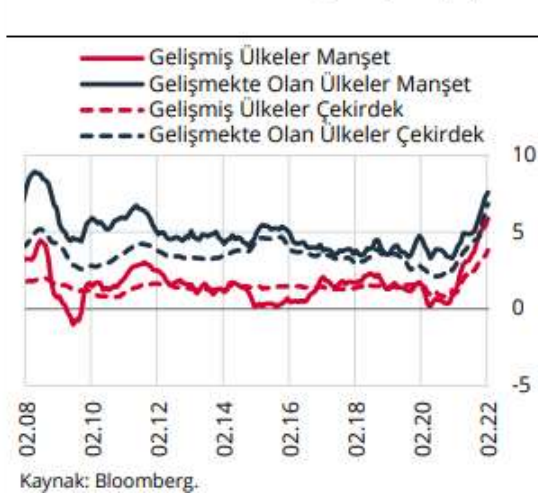
Brent Petrol Faktör Ayrıştırması (7 Ocak 2022 = 0)



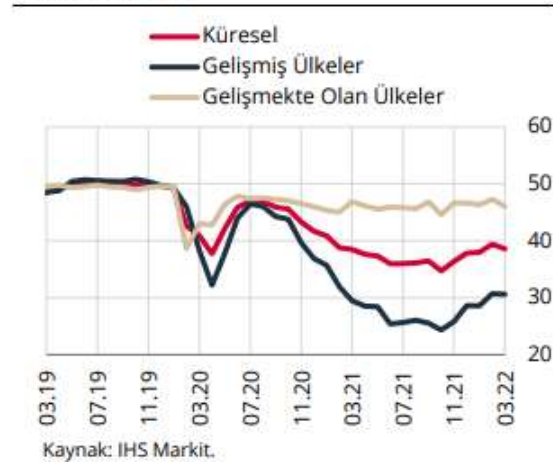
Kaynak: New York FED.

Küresel enflasyon hızlanarak artmaya devam etmektedir. Küresel gıda güvenliğindeki belirsizlikler, emtia fiyatlarındaki yüksek seyir, enerji başta olmak üzere bazı sektörlerdeki arz kısıtlarının daha da belirgin hale gelmesi ve taşımacılık maliyetlerindeki yüksek seviyeler uluslararası ölçekte üretici ve tüketici fiyatlarının artmasına yol açmaktadır. Enflasyon, dünya genelinde gerek manşet gerekse çekirdek göstergelerde hız kazanmış, özellikle gelişmiş ülkeler için tarihsel olarak yüksek seviyelere ulaşmıştır. Bu çerçevede, gelişmiş ülke merkez bankaları küresel talebin canlılığını koruduğuna, artan enerji fiyatlarına ve arz-talep uyumsuzluğuna vurgu yaparak enflasyonda görülen yükselişin beklenenden uzun sürebileceğini öngörmektedir. Salgının etkilerinin zayıflamasıyla ortadan kalkması beklenen arz ve tedarik sorunlarının henüz düzelme eğilimine girmediği ve özellikle gelişmiş ülkelerdeki enflasyonu artırıcı yönde etki etmeye devam ettiği değerlendirilmektedir. Ayrıca, jeopolitik risklerin emtia fiyatları ve tedarik zincirlerindeki aksaklıklar kanalıyla enflasyonu daha fazla olumsuz etkileme riski bulunmaktadır.

Küresel Enflasyon¹ (Yıllık, %)

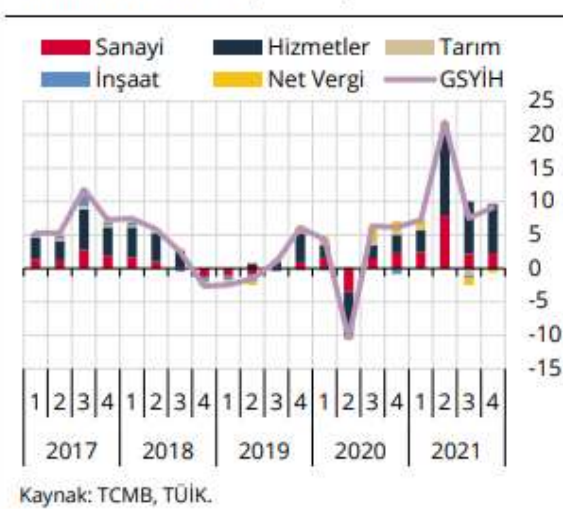


PMI İmalat Sanayi Tedarik Süreleri (Seviye)

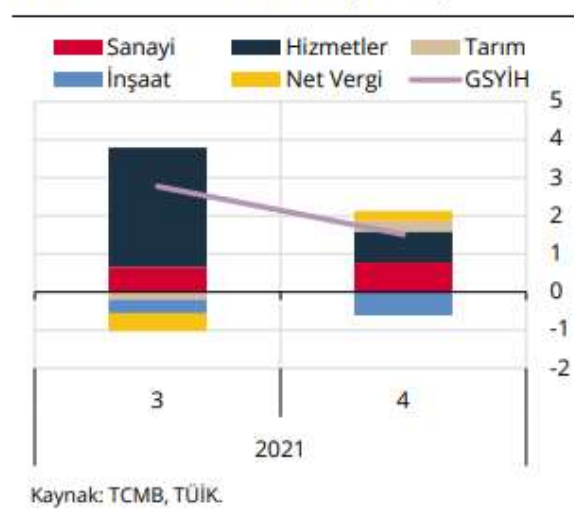


İktisadi faaliyet 2021 yılının son çeyreğinde hem iç hem de dış talebin etkisiyle güçlü seyretmiştir. Bu dönemde milli gelir yıllık bazda yüzde 9,1; mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilerle ise bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 1,5 oranında artmıştır (Grafik 2.3.1). Böylelikle, 2021 yılı genelinde büyüme yüzde 11 oranında gerçekleşmiştir. Üretim yönünden değerlendirildiğinde, son çeyrekte yıllık ve dönemlik büyümenin temel sürükleyicisi sanayi ve hizmetler sektörü olurken, inşaat sektörü büyümeyi sınırlamıştır. Harcama yönünden bakıldığında ise hem dönemlik hem de yıllık büyümenin temel belirleyicisi özel tüketim öncülüğünde nihai yurt içi talep olmuş, net ihracatın büyümeye katkısı ise devam etmiştir. Bu dönemde, yatırımların alt kalemlerinden makine-teçhizat yatırımları yıllık bazda artışını sürdürürken, inşaat yatırımlarında düşüş gerçekleşmiştir. Dönemlik bazda net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı 0,9 yüzde puan, yıllık büyümeye katkısı ise 4,2 yüzde puan olmuştur. Stoklar ise hem dönemlik hem de yıllık büyümeye negatif katkı vermiştir.

GSYİH Yıllık Büyümesine Üretim Yönünden Katkılar (% Puan)



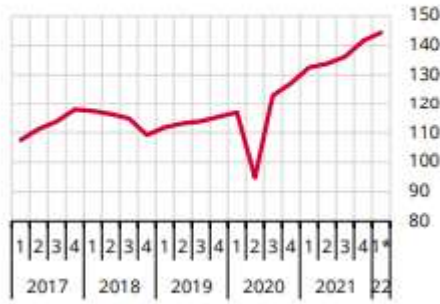
GSYİH Çeyreklik Büyümesine Üretim Yönünden Katkılar (% Puan)



2022 yılının ilk çeyreğine ilişkin veriler iktisadi faaliyetin iç talep kaynaklı olarak bir miktar ivme kaybettiğine işaret etmektedir. Sanayi üretimi Ocak-Şubat ayları ortalaması

mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış olarak bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 2 oranında artış kaydetmiştir. Ocak ayının son on gününde sanayi tesislerinde uygulanan elektrik ve doğal gaz kesintileri Şubat ayı içerisinde sona ermiştir. Bu çerçevede, Şubat ayında bir önceki ayda enerji kesintileri nedeniyle gerçekleşen üretim kayıpları telafi edilmiş ve sanayi üretiminde bir düzeltme hareketi gerçekleşmiştir. İhracat yoğunluğuna göre bakıldığında güçlü dış talebin etkisiyle ihracatçı sektörlerde sanayi üretiminin kuvvetli olduğu görülmektedir. Sanayi ciro endeksleri yurt içi talebin Ocak-Şubat döneminde yavaşladığına işaret ederken, yurt dışı ciro endekslerindeki artış devam etmiştir. Perakende satış hacim endeksleri Ocak-Şubat ayları ortalaması ise ikinci çeyrekte azalmıştır. Benzer şekilde, kartla yapılan harcamalar bir önceki çeyreğe kıyasla sınırlı bir düşüş kaydetmiştir. Söz konusu gelişmeler iç talepteki yavaşlamayı teyit etmektedir.

. Sanayi Üretim Endeksi (Mevsim ve Takvim Etkilerinden Arındırılmış, 2015=100)



Kaynak: TÜİK.
* Ocak-Şubat ayları ortalamasıdır.

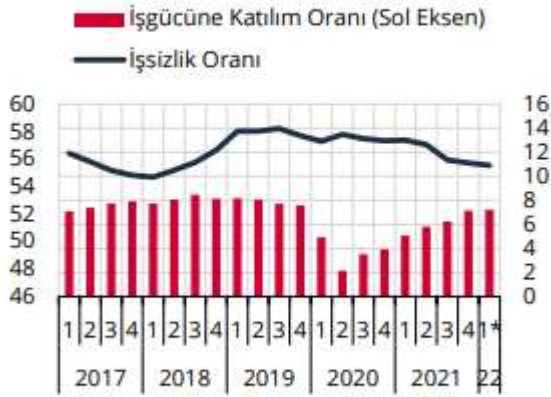
. Sanayi Ciro Endeksleri (Mevsim ve Takvim Etkilerinden Arındırılmış, Reel, 2015=100)



Kaynak: TCMB, TÜİK.
* Ocak-Şubat ayları ortalamasıdır.

İş gücü piyasasındaki gelişmeler iktisadi faaliyet görünümüyle uyumlu şekilde devam etmiştir. 2022 yılının Ocak-Şubat döneminde mevsimsellikten arındırılmış ortalama toplam işsizlik oranı bir önceki çeyreğe göre 0,2 puan düşerek yüzde 10,9 düzeyinde gerçekleşmiştir. Söz konusu dönemde, istihdam bir önceki çeyreğe kıyasla yüzde 0,7 oranında (yaklaşık 200 bin kişi) artarken, katılım oranındaki yataya yakın seyir işsizlik oranındaki azalışı desteklemiştir.

Toplam İşsizlik Oranı ve İşgücüne Katılım Oranı (Mevsimsellikten Arındırılmış, %)



Kaynak: TÜİK.

* Ocak-Şubat ayları ortalaması.

Toplam İşsizlik Oranı Değişimine Katkıları (Mevsimsellikten Arındırılmış, % Puan)



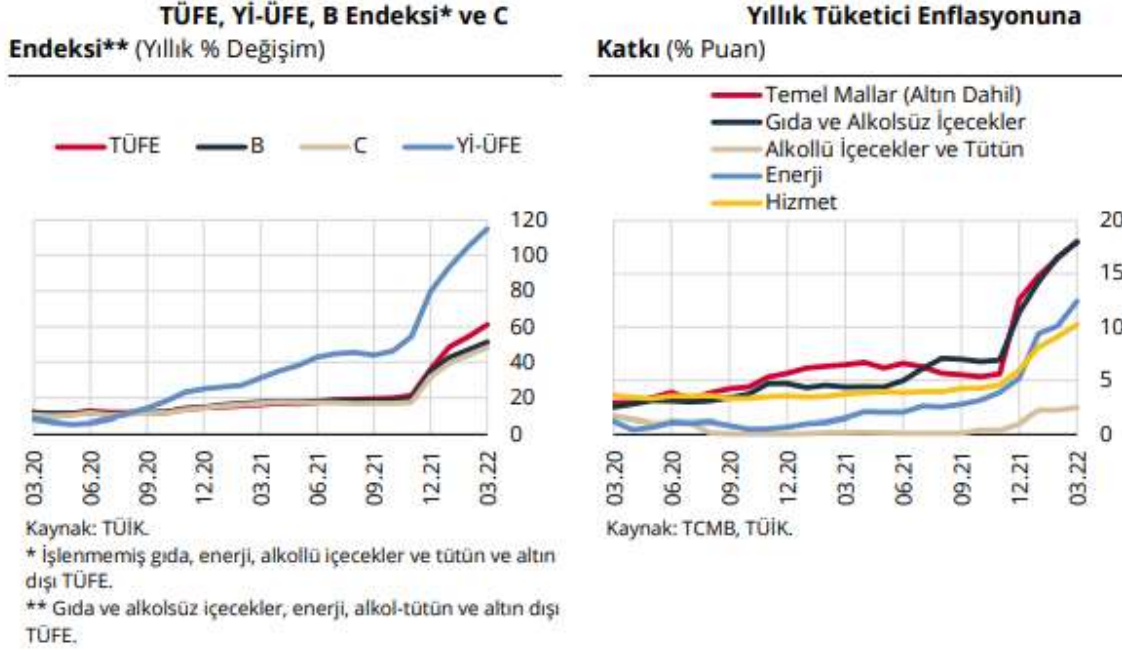
Kaynak: TCMB, TÜİK.

* Ocak-Şubat ayları ortalaması.

** İstihdam kaybının etkisinin eksi değer alması istihdam artışı olduğuna işaret etmektedir.

Tüketici enflasyonu 2022 yılının ilk çeyreğinde yüzde 61,14, B enflasyonu da yüzde 51,34 oranı ile Ocak Enflasyon Raporu'nda sunulan tahmin aralığının üzerinde gerçekleşmiştir. İlk çeyrekte jeopolitik gelişmelerle birlikte enerji, metal, gıda ve tarımsal ürünler ön planda olmak üzere küresel emtia fiyatlarında yaşanan keskin yükselişler enflasyonist baskıların artmasına sebep olmuştur. Nitekim, uluslararası emtia fiyatlarında Mart ayında tarihsel olarak en yüksek aylık artışlardan biri kaydedilmiştir. Yaşanan jeopolitik gelişmelerin yeni bir negatif arz şoku dalgası oluşturmasıyla arz kısıtları daha da belirgin hale gelmiştir. Uluslararası gıda fiyatlarında da tarihsel en yüksek seviyelere ulaşılmış, ithalat fiyatlarındaki artışın yanı sıra yüksek seyreden taşımacılık maliyetleri ve tedarik sürecindeki aksaklıklar gibi arz yönlü unsurlar enflasyon görünümünü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. 2022 yılının ilk çeyreğine ilişkin veriler iktisadi faaliyetin iç talep kaynaklı olarak bir miktar ivme kaybettiğine işaret ederken, çıktı açığı göstergeleri dış talebin olumlu katkısıyla pozitif bölgede kalmaya devam etmiştir. Bu gelişme enflasyonun ana belirleyicileri ile birlikte ele alındığında, ilk çeyrekte emtia fiyatlarındaki bozulmanın etkisinin ön planda olduğunu göstermektedir. Bu dönemde temel gıda, şebeke suyu ve elektrikteki KDV indirimleri ile otomobildeki matrah düzenlemesine rağmen, alkollü içecekler ve tütünde altı aylık Yİ-ÜFE artışının ÖTV tutarlarına yansıtılması, enerji grubundaki fiyat ayarlamaları (elektrik, doğal gaz, şebeke suyu) ve çiğ süt referans fiyatındaki artışın etkileri tüketici enflasyonu üzerinde yakından hissedilmiş, toplamda yönetilen/yönlendirilen fiyatlar ile vergi ayarlamalarının etkisi bir önceki çeyreğe kıyasla yükseliş kaydetmiştir. Jeopolitik gelişmelere rağmen Türk lirasının ilk çeyrekte istikrarlı bir seyir izlemesi, enflasyonda daha olumsuz bir görünümün önüne geçmiştir. Bu dönemde, tüm alt grupların yıllık enflasyonlarında belirgin artışlar kaydedilirken enflasyon beklentilerindeki yükseliş sürmüştü ve yayılım endeksi fiyat artışlarının genele yayıldığı bir görünüme işaret etmiştir. Bu gelişmelerle tüketici fiyatlarında mevsimsellikten arındırılmış çeyreklik artış önemli ölçüde yüksek gerçekleşmiştir. Üretici fiyatlarındaki artışlarda, emtia fiyatlarındaki güçlü yükselişler ve arz kısıtları ile taşımacılık maliyetleri belirleyici olmaya devam ederken, elektrik ve doğal gazda üreticilere yönelik

yapılan fiyat ayarlamaları baskı yaratan bir diğer unsur olmuş, böylelikle üretici fiyatları kaynaklı baskılar güçlü seyretmiştir.



13.2 SEKTÖREL VERİLER

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

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

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- 'Savaş Küresel Toparlanmayı Geciktiriyor') raporunda Türkiye'nin 2022 yılı büyüme tahmini de yüzde 3,3'ten yüzde 2,7'ye revize

etmiştir. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6,1 büyüdüğü kaydedilen raporda, küresel ekonominin 2022 ve 2023'te yüzde 3,6'şar büyümesinin beklendiği bildirmiştir.

IMF, ocak ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 4,4 ve 2023'te yüzde 3,8 büyüyeceğini öngörmüştü. İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise Rusya-Ukrayna savaşının küresel dengesizlikleri daha da artırabileceği ve enflasyonist eğilimin gelir dağılımını daha da bozması olasılığı dile getirilmiştir. Tüm dünyada yaşanan bu tip dengesizliklerin gerek talep gerek iş yapış şeklinde önemli değişiklikler getirebileceği de unutulmamalıdır.

Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılının ilk çeyreğini incelediğimizde konut satışlarında momentumun korunduğu gözlenmektedir. İlk üç ayda 320 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 21,7'lik bir artışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise en önemli artış 2021 yılının ilk çeyreğine göre, ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ipotekli satışlar yüzde 44,7'lik bir artış göstermiş ve 68 bin âdete ulaşmıştır. Süreçte talebin güçlü olmasının yanında enflasyona göre kredi maliyetlerinin reel olarak ucuz olmasının etkisi de gözlenmiştir.

Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 96,4, reel olarak ise yüzde 26,9 oranında artış gerçekleşmiştir.

2022 yılı birinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %21,6 oranında artış göstererek 320.063 adet olmuştur. Konut satışları mart ayında 134.170 adet, iş günü başına ise 5.833 adet olarak gerçekleşmiş, böylece veri setindeki en yüksek mart ayı satış adetleri yakalanmıştır. Birinci çeyrekte ilk satışlar çeyreklik bazda %17,5 oranında artışla 94.437 adet olurken ikinci el satışlar %23,5 oranında artışla 225.626 adet olmuştur. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı ise mart ayı itibarıyla %28,6 ile en düşük seviyesine gerilemiştir.

İpotekli satışlar, konut kredisi faiz oranlarının geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle benzer olduğu birinci çeyrekte %44,7 oranında artış kaydederek 68.342 adet olmuştur. Diğer satışlar ise, geçen yılın aynı dönemine göre %16,6 oranında artış göstererek 215.721 adet olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışların toplam satışlara oranının bir önceki yıla kıyasla artış eğiliminde olduğu görülmekte olup ilk çeyrekte bu oran %21,4 olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılara yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %45,0 oranında artış göstermiş ve birinci çeyrekte yabancılara 14.344 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Yabancıların toplam satışlar içerisindeki payı geçen yılın aynı dönemindeki %3,8'den bu yıl %4,5'e yükselmiştir. Birinci çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %41,7 pay ile İstanbul yer alırken ikinci sırada %24,0 pay ile Antalya bulunmaktadır. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım ise %15,6 pay ile İran vatandaşları tarafından yapılmıştır.

Konut fiyatlarında şubat ayı verilerinde bugüne kadarki en yüksek artış oranları görülmüş olup konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %102,2, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %96,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut arzındaki azalma ve inşaat maliyeti ile konut talebinde görülen artış konut fiyatlarını artış yönünde etkilemektedir. Böylelikle konut fiyatları artışını onuncu aya taşımış ve şubat ayı itibarıyla, reel olarak konut fiyatlarının getirisi en yüksek seviyesi olan %27,2'ye, yeni konutlarda ise %31,0'a yükselmiştir. Türkiye genelinde konut birim fiyatları ise 8.640 TL/m²'ye ulaşmıştır. Üç büyük ilden İzmir'de de İstanbul'dan sonra konut birim fiyatları 10.000 TL/m²'nin üzerine çıkarak 10.062 TL/m² olarak gerçekleşirken konut birim fiyatları İstanbul'da 13.836 TL/m², Ankara'da 6.225 TL/m² olmuştur.

2021 başında %1,43 seviyelerinde olan aylık faiz oranı yıl içerisinde %1,31 ile %1,43 seviyelerinde dalgalanmış olup yıl sonu itibarıyla da %1,35 seviyelerinde yılı kapatmıştır. 2022 Nisan itibarıyla da %1,42 olarak seyretmektedir. Aynı şekilde 2021 başında %18,61 seviyelerinde başlayan yıllık faiz oranı yıl sonunda %17,48 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2022 Nisan itibarıyla da %18,42 olarak seyretmektedir.

2022 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 311 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2021 Mart ayında %61,88 seviyesinden, 2022 yılı Mart ayında %63,30 seviyesine çıkmıştır. Mart 2022'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %17,47'den %17,48'e yükselmiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %11,73'ten %10,66'ya gerilemiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2022 Mart ayı itibarıyla %0,26 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Mart ayında 803,2 milyar TL seviyesinde seyretmiştir. 2021 yılı Mart ayında %40 olan Konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mart 2022 itibarıyla 1,3 puan azalarak %38,7 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 5,5 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %18,9 oldu. Bu oran 2021 Mart ayında %22,4 seviyesindeydi.

2022 yılının ilk çeyreği ile beraber Rusya ve Ukrayna arasındaki gerilimin tırmanmasının ardından 24 Şubat'ta Rusya Ukrayna'yı işgal etmiştir. İşgalin ardından Rusya'ya karşı Amerika başta olmak üzere birçok ülke yaptırım uygularken, bu yaptırımların ardından birçok uluslararası firma Rusya'daki faaliyetlerini sonlandırma ya da askıya almayı tercih etmiştir. Türkiye ise müzakere sürecinin yürütüldüğü ülke olma misyonunu üstlenmiştir. Bu gerilimin ortasında Türkiye hem jeopolitik konumunun avantajı hem de yer aldığı politik pozisyon itibarıyla birçok firmanın tercih ettiği öncelikli ülke haline gelmiştir.

Pandemi sürecinde ise yılbaşından sonra artan Kovid-19 vakalarının ardından bu eğilim düşüşe geçmiş ve kapalı alanlarda maske takma zorunluluğu haricindeki tüm önlemler kaldırılmıştır. Çeyrek sonu itibarıyla 2 yıllık pandemi sürecinin artık sonlarına gelindiğine dair olan genel yargının arttığı gözlemlenmiştir. Bunun yanı sıra yılın ilk çeyreğinde dolar kuru bir önceki çeyreğe oranla stabil seyretmiş fakat enflasyonun ekonomi üzerindeki artan baskısı devamlılığını korumuştur.

Geçtiğimiz çeyrekte dalgalı kur neticesinde dolar bazında düşüşe geçen birincil kiralaların, bu çeyrekte ön plana çıkan enflasyon baskısı neticesinde TRY ve USD bazında yükseldiği kaydedilmiştir. Ayrıca geçen çeyrek dalgalı kur rejiminin yarattığı endişe beraberinde düşüşe geçen MİA bölgesi, bu çeyrekte dolar kurunun stabilizasyonu ile beraber bir miktar artış göstermiştir. Tüm bunların sonucunda İstanbul alt pazar birincil kiralalarının tekrar fiyatlanarak dengeye gelme süreci devam etmektedir. 2022 yılının ilk çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. 2022 yılının ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplam 123.424 m² ulaşarak, bir önceki yılın aynı dönemine göre 2 katı oranında artış göstermiştir. Bununla birlikte, birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %85 ve %82 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir.

Birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların sadece %29'u merkezi iş alanında (MİA) gerçekleşmiştir. MİA'da yapılan kiralamalar yüzdesel bazda hem geçen yılın aynı dönemine hem de bir önceki çeyreğe göre düşüş göstermiştir. Kiralama anlaşmalarının %47'si ise MİA dışında Anadolu yakasında gerçekleşirken, %24'ü ise MİA dışı Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Axa Sigorta (15.000 m², Nidapark Küçükyalı), Emin Evim (11.000 m², Çolakoğlu Senel Plaza), İstinye Üniversitesi (10.500 m², Vadistanbul), Fenerbahçe Üniversitesi (8.710 m², Metropol D Blok), Johnson & Johnson

(7.950 m², Keçeli Plaza), Orka Holding (5.635 m², Vadistanbul), Sanofi (3.800 m², 193 Plaza) ve Astra Zeneca (3.000 m², Yapı Kredi B Blok) yer almaktadır. Boşluk oranı 2022 yılının ilk çeyreğinde azalışla %20,02 olarak kaydedilmiştir. Yılın birinci çeyreğinde önemli bir yatırım işlemi kaydedilmemiştir.

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 km²'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 km² 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 km²'lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölü yaklaşık 490 km²'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 km²'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.

Engelibeli 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

14.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No:63 posta adreslidir. Taşınmaz bölgenin ana arterlerinden Atatürk Bulvarı üzerinde yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge ticari hayatın ve yaya yoğunluğunun olduğu, önemli kamu binalarının konumlu olduğu şehrin merkezi lokasyonlarından. Yakın çevresinde Sıhhiye Köprüsü, Abdi İpekçi Parkı ve kamu kurumları alanları bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz ilçenin yüksek ticari potansiyeline sahip Atatürk Bulvarı'na cephelidir. Bulvar üzerinde ticari faaliyet kolları çeşitli olup bankaların ve kurumsal firmalarında olduğu görülmüştür.

14.3 ÇEVRESEL ÖZELLİKLER

Konum	Şehir İçi		Şehir Dışı		Kırsal
		X			
Genel İnşaat Seviyesi	% 75'den fazla		% 25-% 75 arası		% 25'in altında
	X				
Gelişme	Hızlı		Sabit		Yavaş
	X				
Arz/Talep	Arz az		Dengeli		Arz fazla
			X		
Mülk değeri	Artıyor		Sabit		Azalıyor
	X				
Pazarlama süresi	3 aydan az		3-6 ay arası		6 aydan fazla
			X		
Genel Kullanım Durumu	Kiracı ağırlıklı		Mal sahibi ağırlıklı		
	X				
Bölgedeki yapılaşma oranı (%)	%0- %25		%25-%50		%50-%75
					%75-%100
Binadaki/sitedeki doluluk oranı (%)	%0- %25		%25-%50		%50-%75
					%75-%100
					X

15 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

15.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ

Değerleme konusu taşınmazın cephe aldığı Atatürk Bulvarı ilçenin merkezi konumunda olup ana araç ve yaya aksı konumundadır. İlçenin ticari hayatı Kızılay Meydanı ve bağlantı yolları üzerinde gelişmiştir. Bölgedeki ticari faaliyet kolları günlük ihtiyaçlara yönelik şekillenmiş olup ilçenin şehir merkezi konumunda olması sebebi ile ofis kullanımı yüksek seviyelerdedir.

Bölgedeki yapılaşma 8-10 kat aralığında olup yeni yapı oranı özellikle cadde ve bulvar paralelinde düşüktür. Taşınmazın konumlu olduğu bölgede yakın dönemde gayrimenkul değerlerinde önemli bir artışa sebep olacak yatırım projesi ve beklentisi bulunmamaktadır. Bölgede yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde geleceğe yönelik gelişim potansiyelinin bulunduğu ancak gelişim hızının düşük ve yatay seyirde olacağı ön görülmektedir.

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

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

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 değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

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

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

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

-Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle 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 gelirin 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 kat bazında kira analizi yapılmış olup kira değeri tespitinde emsal karşılaştırma yönteminden faydalanılmıştır.

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	Kap. Oranı	Toplam Kira Değeri	Birim Kira Değeri	Düzeltilmiş Kira Birim Değeri
Emsal 1	188	202.127,66 ₺	38.000.000,00 ₺	30%	15%	20%	0%	25%	72.159,57 ₺	0,07	221.666,67 ₺	1.179,08 ₺	420,93 ₺
Emsal 2	208	192.307,69 ₺	40.000.000,00 ₺	30%	20%	10%	0%	25%	72.692,31 ₺	0,07	233.333,33 ₺	1.121,79 ₺	424,04 ₺
Emsal 3	228	109.649,12 ₺	25.000.000,00 ₺	5%	10%	15%	0%	25%	59.765,63 ₺	0,07	145.833,33 ₺	639,62 ₺	348,63 ₺
DÜZELTİLMİŞ ORT. M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ									68.205,84 ₺	DÜZELTİLMİŞ ORT. M2 BİRİM KİRA DEĞERİ	397,87 ₺		

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	Kap. Oranı	Satış Değeri	Satış Birim Değeri	Düzeltilmiş Birim Değeri
Emsal 4	100	650,00 ₺	65.000,00 ₺	15%	10%	5%	5%	20%	359,01 ₺	0,07	11.145.000,00 ₺	111.450,00 ₺	61.557,18 ₺
DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM KİRA DEĞERİ									359,01 ₺	DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ	61.557,18 ₺		

Değerlemeye konu taşınmazın 1B+Z+1NK+2NK katları banka şubesi, üst katlar ise otel olarak kullanılmaktadır. Taşınmazların kira tespiti yapılırken kat bazında analiz edilmiştir. Emsal çalışmaları dükkan ve ofis kullanımlarına yönelik ikiye ayrılmıştır. Dükkan kullanımı için satışa konu durumda olan emsaller değerlendirilmiş zemin kat m² birim değerinin 515 TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır. Değerlemeye konu taşınmaz gibi birkaç kata yayılmış dükkan satış ve kira bilgisi temin edilemediğinden zemin kat m² birim değeri tespit edildikten sonra diğer dükkan katlarının zemin kata indirgemeleri yapılmıştır. 1.bodrum kat zemin kata 1/10 oranında, 1. Ve 2. katlar 1/4 oranında indirgenmiştir.

Ofis kullanımları için satışa konu durumda olan ve kiralamaya konu durumda olan emsaller birlikte değerlendirilmiş ofis kira m² birim değerinin 60,00 TL/m² olabileceği hesaplanmıştır.

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	Kap. Oranı	Toplam Kira Değeri	Birim Kira Değeri	Düzeltilmiş Kira Birim Değeri
Emsal 5	75	16.000,00 ₺	1.200.000,00 ₺	10%	5%	0%	0%	20%	10.944,00 ₺	0,065	6.500,00 ₺	86,67 ₺	59,28 ₺
Emsal 6	60	17.166,67 ₺	1.030.000,00 ₺	10%	5%	0%	0%	10%	13.209,75 ₺	0,065	5.579,17 ₺	92,99 ₺	71,55 ₺
Emsal 7	85	15.294,12 ₺	1.300.000,00 ₺	10%	5%	10%	0%	20%	9.415,06 ₺	0,065	7.041,67 ₺	82,84 ₺	51,00 ₺
DÜZELTİLMİŞ ORT. M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ									11.189,60 ₺	DÜZELTİLMİŞ ORT. M2 BİRİM KİRA DEĞERİ	60,61 ₺		

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	Kap. Oranı	Satış Değeri	Satış Birim Değeri	Düzeltilmiş Birim Değeri
Emsal 8	100	79,00 ₺	7.900,00 ₺	10%	5%	0%	0%	5%	64,17 ₺	0,065	1.460.000,00 ₺	14.600,00 ₺	11.858,85 ₺
Emsal 9	85	64,71 ₺	5.500,00 ₺	10%	5%	0%	0%	5%	52,56 ₺	0,065	1.015.000,00 ₺	11.941,18 ₺	9.699,22 ₺
Emsal 10	80	78,13 ₺	6.250,00 ₺	10%	0%	0%	0%	10%	63,28 ₺	0,065	1.155.000,00 ₺	14.437,50 ₺	11.694,38 ₺
DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM KİRA DEĞERİ									60,00 ₺	DÜZELTİLMİŞ ORT. M2 BİRİM SATIŞ DEĞERİ	11.084,15 ₺		

16.4.2 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞ 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 1046 ada 27 parselde mevcut 2 adet bağımsız bölüm 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 1046 ada 27 parselde mevcut 2 adet bağımsız bölüm için yapılmış olup, herhangi bir proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

16.4.4.1 EMSAL ARAŞTIRMASI

Emsal 1:

EMA GAYRİMENKUL 0533 966 15 22

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, ticari potansiyeli bakımından benzer konumda, eski binada, 1.bodrum katta 150 m², zemin katta 150 m² olmak üzere toplam 300 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 38.000.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın ideal satış rakamının 31.000.000 TL- 32.000.000 TL civarında olabileceği beyan edilmiştir. Taşınmazın bodrum kat:1/4, zemin:1/1 olarak indirgenmiş 188 m² olarak hesaplanmıştır.

Emsal 2:

EXTRA GAYRİMENKUL 0532 308 38 29

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, ticari potansiyeli bakımından benzer konumda, eski binada, 1.bodrum katta 166 m², zemin katta 166 m² olmak üzere toplam 332 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 40.000.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın ideal satış rakamının 32.000.000 TL civarında olabileceği beyan edilmiştir. Taşınmazın bodrum kat:1/4, zemin:1/1 olarak indirgenmiş 208 m² olarak hesaplanmıştır.

Emsal 3:

TREND MÜLK GAYRİMENKUL 0542 894 76 19

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, ticari potansiyeli bakımından kısmen daha düşük konumda, eski binada, 1.bodrum katta 130 m², zemin katta 130 m², asma katta 130m² olmak üzere toplam 390 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak 25.000.000 TL bedelle satılıktır. Taşınmazın ideal satış rakamının 21.000.000 TL – 22.000.000 TL civarında olabileceği beyan edilmiştir. Taşınmazın bodrum kat:1/4, zemin:1/1, asma katı: 1/2 olarak indirgenmiş 228 m² olarak hesaplanmıştır.

Emsal 4:

GOLD GAYRİMENKUL 0552 763 31 33

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, ticari potansiyeli bakımından kısmen daha düşük konumda, eski binada, zemin katta 100 m² alanlı dükkan pazarlıklı olarak aylık 65.000 TL bedelle kiralıktır.

Emsal 5:

EMLAKSA DANIŞMANLIK 0542 630 30 18

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer tip binada ara katta, 75 m² alanlı ofis kullanımlı gayrimenkul pazarlıklı olarak 1.200.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 6:

TURYAP 0555 100 30 60

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer tip binada ara katta, 60 m² alanlı ofis kullanımlı gayrimenkul pazarlıklı olarak 1.030.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 7:

CÖMERT EMLAK 0545 302 53 01

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer tip binada ara katta, 85 m² alanlı ofis kullanımlı gayrimenkul pazarlıklı olarak 1.300.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 8:

SD CITY GAYRİMENKUL 0506 875 49 69

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer tip binada ara katta, 100 m² alanlı ofis kullanımlı gayrimenkul pazarlıklı olarak aylık 7.900 TL bedelle kiralıktır.

Emsal 9:

BORSEM CITY GAYRİMENKUL 0532 461 89 60

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer tip binada ara katta, 85 m² alanlı ofis kullanımlı gayrimenkul pazarlıklı olarak aylık 5.500 TL bedelle kiralıktır.

Emsal 10:

SAHİBİNDEN 0554 939 44 22

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer tip binada ara katta, 80 m² alanlı ofis kullanımlı gayrimenkul pazarlıklı olarak aylık 6.250 TL bedelle kiralıktır.

Emsal 11:

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer tip binada 55 odalı otel kullanımlı gayrimenkul pazarlıklı olarak 35.000.000 TL bedelle satılıktır. Arma Invest: 0532 377 69 18



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 m² birim fiyatlarının 60.000 TL/m² – 80.000 TL/m² aralığında, kira zemin m² birim fiyatlarının ise 400 TL/m² – 500 TL/m² aralığında ; ofis m² birim fiyatlarının 9.500 TL/m²-13.000 TL/m² civarında, kira m² birim fiyatlarının ise 50 TL/m² – 70 TL/m² aralığında olduğu tespit edilmiştir.

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.

Bölgede yapılan araştırmalar, edinilen bilgiler, gayrimenkul piyasası ve günümüz koşulları göz önüne alınarak, bölgede zemin kat dükkanların ortalama yaklaşık 0,065 kapitilizasyon oranı belirlenmiştir.

1046 ADA 27 PARSEL					
NİHAİ DURUM DEĞERİ					
BB NO	KAT	NİTELİĞİ	MEVCUT ALAN (m ²)	M ² BİRİM FİYATI (TL)	DEĞER (TL)
1	1.BODRUM	ŞUBE	200,00	17.500,00	3.500.000,00
	ZEMİN		200,00	65.000,00	13.000.000,00
	1.KAT		158,00	25.300,00	4.000.000,00
	2.KAT		165,00	21.200,00	3.500.000,00
1 NOLU BB TOPLAM			723,00		24.000.000,00
2	3.KAT	OTEL	165,00	11.820,00	1.950.000,00
	4.KAT		165,00	11.820,00	1.950.000,00
	5.KAT		165,00	11.820,00	1.950.000,00
	6.KAT		165,00	11.600,00	1.900.000,00
	7.KAT		165,00	11.600,00	1.900.000,00
	8.KAT		165,00	11.600,00	1.900.000,00
	9.KAT		165,00	11.250,00	1.850.000,00
	ÇATI ARASI		88,00	6.800,00	600.000,00
2 NOLU BB TOPLAM			1.243,00		14.000.000,00
GENEL TOPLAM			1.966,00		38.000.000,00

1046 ADA 27 PARSEL						
GELİR YÖNTEMİ						
KAT	ALAN (m ²)	KİRA M ² BİRİM FİYATI (TL)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	Kapitalizasyon Oranı	TOPLAM DEĞER (TL)
1.BODRUM KAT	200,00	75	15.000,00	180.000,00	0,070	2.570.000,00
ZEMİN KAT	200,00	405	81.000,00	972.000,00	0,070	13.890.000,00
1.KAT	158,00	215	34.500,00	414.000,00	0,070	5.910.000,00
2.KAT	165,00	185	30.000,00	360.000,00	0,070	5.140.000,00
1 NOLU BB TOPLAM			160.500,00		1 NOLU BB TOPLAM	27.510.000,00
3.KAT	165,00	62	10.000,00	120.000,00	0,070	1.710.000,00
4.KAT	165,00	62	10.000,00	120.000,00	0,070	1.710.000,00
5.KAT	165,00	48	8.000,00	96.000,00	0,070	1.370.000,00
6.KAT	165,00	48	8.000,00	96.000,00	0,070	1.370.000,00
7.KAT	165,00	48	8.000,00	96.000,00	0,070	1.370.000,00
8.KAT	165,00	48	8.000,00	96.000,00	0,070	1.370.000,00
9.KAT	165,00	46	7.500,00	90.000,00	0,070	1.290.000,00
ÇATI ARASI KAT	88,00	77	7.000,00	84.000,00	0,070	1.200.000,00
2 NOLU BB TOPLAM			66.500,00		2 NOLU BB TOPLAM	11.390.000,00
GENEL TOPLAM			227.000,00			38.900.000,00

Gelir yöntemine göre değerlendirme konu taşınmaz için toplamda 38.900.000 TL değere ulaşılmıştır.

Ayrıca otel kullanımlı taşınmaz için nakit akışı tablosu düzenlenmiş olup, 2 nolu bağımsız bölüm için 15.540.000 TL değere ulaşılmıştır.

Sigortaya Esas Bedel		
Toplam Kapalı Alan	Birim Değer (TL/m ²)	Sigorta Değeri
2.244,00	₺ 5.900,00	₺13.239.600,00

OTEL	2022
Oda Sayısı	35,00
Oda Fiyatı	350,00
Açık Olduğu Gün	365,00
Oda Fiyatı Artış Oranı	21,3%
Diğer Gelir Oranı (%)	10,0%
Enflasyon Oranı	21,3%
Yenileme Maliyeti Oranı	5,0%
İşletme Karı	35,0%

OTEL NAKİT AKIŞLARI											
Yıllar	13.10.2022	13.10.2023	13.10.2024	13.10.2025	13.10.2026	13.10.2027	13.10.2028	13.10.2029	13.10.2030	13.10.2031	13.10.2032
Oda Sayısı	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00	35,00
Kiralama Oranı	0%	65%	65%	70%	75%	75%	80%	80%	80%	80%	80%
Oda Fiyatı(TL)	350,00	587,06	802,74	968,34	1114,56	1282,86	1405,76	1540,43	1688,01	1849,72	2026,92
Toplam Oda Geliri	0	4.874.758	6.665.744	8.659.417	10.678.916	12.291.433	14.366.882	15.743.230	17.251.431	18.904.118	20.715.133
Diğer Gelirler (Restoran, Havuz vb.)	0	487.476	666.574	865.942	1.067.892	1.229.143	1.436.688	1.574.323	1.725.143	1.890.412	2.071.513
TOPLAM OTEL GELİRLER	-	5.362.234	7.332.318	9.525.358	11.746.808	13.520.576	15.803.571	17.317.553	18.976.574	20.794.530	22.786.646
İşletme Karı (%)	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%
İşletme Gideri	-	3.485.452	4.766.007	6.191.483	7.635.425	8.788.375	10.272.321	11.256.409	12.334.773	13.516.444	14.811.320
NET İŞLETME GELİRLERİ	-	1.876.782	2.566.311	3.333.875	4.111.383	4.732.202	5.531.250	6.061.143	6.641.801	7.278.085	7.975.326
Dönem Sonu Değeri (TL)	5,0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	159.506.521
NET NAKİT AKIŞLARI	0	1.876.782	2.566.311	3.333.875	4.111.383	4.732.202	5.531.250	6.061.143	6.641.801	7.278.085	167.481.847

OTEL DEĞERİ	
İndirgeme Oranı	22,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	15.538.339
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	15.540.000

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 kapitilazasyon yöntemiyle ve otel için nakit akış 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, Cumhuriyet Mahallesi, 1046 ada 27 parselde bulunan 1 bağımsız bölüm numaralı "DEPOLU DÜKKAN" ve 2 bağımsız bölüm numaralı "ÇATI ARALI OTEL" niteliğindeki taşınmazların piyasa 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.

Sonuç olarak konu taşınmazın 29.11.2022 tarihi itibariyle;

Satış Değer Rakamla; 38.000.000,00-TL ve Yazıyla; (Otuzsekizmilyonyediyüzellibin Türk lirası)

KDV dahil satış değeri: 38.000.000,00-TL + KDV(%18) 6.840.000-TL = 44.840.000,00-TLdir.

Usd kurundan satış değeri; 2.036.441- USD

Kira Değer Rakamla; 227.000,00-TL ve Yazıyla; (İkiyüzyirmiyedibin Türk lirası)

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.
- 28.11.2022 tarihi itibariyle TCMB efektif Satış Kuru 1 USD : 18,66

Değerleme Uzmanı (Raporu Hazırlayan)	Değerleme Uzmanı (Raporu Kontrol Eden)	Değerleme Firması (Raporu Onaylayan)
Hamdi AYTAÇ Lisans No: 408287	Defne LAFCI Lisans No:406524	Serdar Kadir ASLAN Lisans No: 402750