



AÇI KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Güzeltepe Mahallesi, 7052 Ada 8 Parsel Üzerinde Yer Alan 1-2-3 Bağımsız Bölüm Numaralı “Mesken” Nitelikli Taşınmazlara ait

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



ZİRAAT GYO A.Ş.
28.12.2022/077



YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	ZİRAAT GYO A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	05.10.2022/0077
BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO	05.10.2022
RAPORUN KONUSU	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Güzeltepe Mahallesi, 7052 Ada 8 Parsel numaralı ana taşınmazda bulunan 3 adet “Mesken” nitelikli taşınmazların ait adil piyasa koşullarında KDV hariç yıl sonuna esas yasal rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.
RAPOR TARİH VE NO.	28.12.2022/0077
GAYRİMENKULÜN MALİKİ	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkulün detaylı tapu bilgileri “3.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri” başlığında raporun 10. sayfasında açıklanmıştır.
İMAR DURUMU	Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden imar servisi görevlisinden şifahi alınan bilgi ve imar paftasına göre değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu parsel belediye ve imar sınırları içerisinde olup 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre Ayrık Nizam, 4 Kat yola 5m, komşu parsellere 3m çekme mesafeli imar koşullarına sahip Konut Alanında kalmaktadır.
KISITLAYICI DURUMLAR	26.12.2022 tarihi itibarıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü portal sisteminden alınan TAKBİS kaydının incelenmesinden değerlendirme konusu 1-2-3 nolu taşınmazların güncel tapu kaydı üzerinde yapılan incelemede taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.
GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN 28.12.2022 TARİHLİ (KDV HARIÇ) DEĞER	TOPLAM YASAL ve MEVCUT DURUM DEĞERİ= ~12.250.000,00 TL Toplam Aylık Brüt Kira Getirisi: 51.000-TL/Ay Toplam Yıllık Brüt Kira Getirisi : 51.000-TL/Ay * 12 = 612.000-TL/yıl dır.
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Ali Furkan ÖZEL (Lisans No: 408447)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Şulenur (ANAYURT) MUTLU (Lisans No: 404545)
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Emrullah ACAR (Lisans No: 404715)

UYGUNLUK BEYANI

AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. tarafından **ZİRAAT GYO A.Ş.** için 28.12.2022 tarihinde 2022/0077 rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz:

- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Belirtilen varsayımlar ve koşullar piyasa verileri ve gayrimenkullerin konumu ile uyumludur.
- Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme Hizmeti ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı, gayrimenkulü mahallinde incelemiş, gerekli tüm bilgi ve belgeleri ilgili kurumlarda temin etmiştir.
- Bu değerleme raporu ilgili Sermaye Piyasası Rapor Formatına göre hazırlanmamıştır.

Rapor, iki nüsha olarak 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)” esas alınarak AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. tarafından oluşturulan “Gayrimenkul Değerleme Rapor Örneği” ne göre düzenlenmiştir. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Ali Furkan ÖZEL Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı (Lisans No: 408447)	Şulener (ANAYURT) MUTLU Raporu Kontrol Eden Değerleme Uzmanı (Lisans No: 404545)	Emrullah ACAR Raporu Onaylayan Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 404715)
---	---	--

İçindekiler

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ	6
1.1- Rapor Tarihi ve Numarası.....	6
1.2- Rapor Türü	6
1.3- Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:	6
1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı	6
1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası.....	7
1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	7
Bölüm 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI	7
2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi	7
2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	8
2.3- Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamalar	8
2.4- Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler	9
2.5- İşin Kapsamı	9
BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	9
3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri	9
3.2- Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	10
3.3- Gayrimenkullerin Tapu Takyidat Bilgileri	11
3.4- Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	11
3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu	12
3.6- Gayrimenkulün Hukuki Durumu ve İktisap Sebebi	12
3.7- Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Bilgiler	13
3.8- Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler ve Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu Hakkında Bilgi,	13
3.9- Gayrimenkul bünyesinde ruhsat dışı yapılan tadilatların 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınması Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı	13
3.10- Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş	13

3.11- Değerlemesi yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş;.....	13
3.12. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule ilişkin Riskli Yapı, Durdurma Kararı veya Yıkım Kararı Bulunup Bulunmadığı Hakkında Bilgi.....	14
3.12. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Enerji Kimlik Belgesi.....	14
3.14. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Sözleşme Bilgileri	14
BÖLÜM 4 : DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	14
4.1- Gayrimenkul Sektörünün Analizi ve Genel Veriler	14
4.2- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	17
4.2.1- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	17
4.3- Taşınmazın Yapısal Özellikleri	19
4.4- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri	21
4.5- Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler	20
4.6- Genel Değerleme Yöntemleri.....	21
4.7- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri	22
4.8-Değer Tespitine İlişkin Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımları) Yöntemine Göre Elde Edilen Veriler	23
4.9 Maliyet Oluşumlar Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Durum Değeri.....	26
4.10- Proje Geliştirme (Kat Karşılığı) Yöntemine Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar.....	26
4.11- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Değeri.....	27
4.12- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi.....	27
4.13-En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi.....	27
4.14-Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	28
4.15-Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri	28
4.16- Yapılan Çalışmalarda Baz Alınan Veriler ve Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması	28
4.16.1-Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığına Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	27
4.17- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi	29
4.18- TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ:	29

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1- Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor ZİRAAT GYO A.Ş. nin 05.10.2022 tarihli talebi doğrultusunda, taraflar arasında imzalanan 05.10.2022 tarih, 2022/077 nolu dayanak sözleşmesine istinaden, Şirketimiz tarafından 28.12.2022 tarihinde, 2022/0077 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2- Rapor Türü

Bu rapor ZİRAAT GYO A.Ş. nin talebi üzerine mülkiyetin tamamı ZİRAAT GYO A.Ş. ye ait olan; Tapu kayıtlarına göre Ankara İli, Çankaya İlçesi, Güzeltepe Mahallesi, 7052 ada 8 parsel üzerinde bulunan 1-2-3 bağımsız bölüm numaralı ‘Mesken’ nitelikli taşınmazların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği 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 yılsonu değerlerinin tespiti” hükmüne binaen hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.3- Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen verilerin bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Bu rapor, Şirketimiz Değerleme Uzmanlarından Ali Furkan Özel tarafından hazırlanmış, Değerleme Uzmanı Şulenur (ANAYURT) MUTLU tarafından kontrol edilmiş ve Şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Emrullah ACAR tarafından onaylanmıştır.

1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Bu değerlendirme raporu, firmanın talebi doğrultusunda Değerleme Uzmanlarından Ali Furkan Özel tarafından 26.12.2022 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 28.12.2022 tarihinde hazırlanmıştır.

Bu raporda kullanılan değer; tamamı ZİRAAT GYO A.Ş. ye ait olan; Tapu kayıtlarına göre Ankara İli, Çankaya İlçesi, Güzeltepe Mahallesi, 7052 ada 8 parsel üzerinde bulunan 3 adet “Mesken” nitelikli taşınmazın, mevcut haliyle değerinin tespitine yönelik günümüz piyasa koşullarında, UDES’in 1 nolu Standart’ ında tanımlanan —Pazar Değeri’ dir.

—UDES 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme standartlarında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Pazar Değeri; Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihindeki el değiştirmesi gereken tahmini tutarıdır.

1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu, ZİRAAT GYO A.Ş. ile Açı Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin arasında; tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 05.10.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp

Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu Seri VIII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, 28.05.2013 tarih 28660 sayılı resmi gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ve 09.10.2020 tarihli 31269 sayılı tebliğ (III-48.1.e) ile kurulun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı resmi gazete yayımlanan kurulun Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında III-62.3 Nolu Tebliğin 1. Maddesi 2. fıkrası dikkate alınarak, "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar"a uygun olarak hazırlanmıştır.

- Değerleme konusunu oluşturan taşınmazla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarının ve şirketimizin hiçbir ilgisi olmadığını ve bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmadığını,
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülklerin niteliği konusunda daha önceden deneyimli olduğunu ve taşınmazı bizzat incelediğini,
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, konu taşınmazın değerlemesi için mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Bu raporla ilgili olarak verdiğimiz hizmet karşılığı aldığımız ücretin taşınmazın değeri ile bir ilgisinin olmadığını,
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini, raporda belirtilen kişiler haricinde bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardım alınmadığını beyan ederiz.

Bölüm 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI

2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, 18.11.2011 tarihinde, Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 270.000.TL sermaye ile kurulmuş olup, 26.12.2019 tarih itibari kayıtlı sermayesi 1.000.000-TL. ye çıkartılmıştır.

Şirket, SPK Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere Sermaye Piyasası Kurulu'nun 23.03.2012 tarih ve 338 sayılı Kararı ile listeye alınmış olup, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde hizmeti vermektedir.

Açı Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Ceyhun Atuf Kansu Caddesi Oğuzlar Mah. 1370. Sokak No:24/9-10-11-12. Balgat-Ankara

Tel:0312 2840975-2840300 Fax:0312 2840976

Web Adresi: info@acidegerleme.com.tr - acikurumsalgd@gmail.com

2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Şirket Unvanı: Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Vizyon

Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer yaratacak projeler ile sektöründe öncü şirketler arasında yer almak, yüksek yatırım değeri sunan özgün projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirmek, kurumsal değerleri ve yönetim anlayışıyla sektöründe örnek bir kurum olmak, hissedarlarına en yüksek getiriye kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmek.

Misyon

Çağdaş insana ve çağdaş kentlere yaraşır, yüksek kaliteli mekânlar oluşturmak, yatırımlarını ve kaynaklarını etkin bir biçimde değerlendirerek istikrarlı büyüme ve yüksek kârlılık ilkesiyle hissedarları için yarattığı değeri sürekli kılmak.

Arza İlişkin Özet Bilgiler

Ödenmiş Sermaye; 4.693.620.000-TL.,

Kayıtlı Sermaye Tavanı; 7.000.000.000-TL.,

Halka Arz; % 18,94

Şirket Adresi: Osmanağa Mahallesi Rıhtım Cad. Ziraat Bankası Blok NO:4 KADIKÖY / İSTANBUL

Telefon No: +90 (216) 369 77 72 – 73 - İnternet Adresi : www.ziraatgyo.com.tr

2.3- Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamalar

Bu rapor; tamamı ZİRAAT GYO A.Ş. ye ait olan; Tapu kayıtlarına göre Ankara İli, Çankaya İlçesi, Güzeltepe Mahallesi, 7052 ada 8 parsel üzerinde bulunan 3 adet “Mesken” nitelikli taşınmazların, mevcut haliyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) 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 yıl sonuna esas yasal rayiç değerinin tespitine yönelik hazırlanan değerlendirme raporudur.

Değerleme çalışması ve raporlama ile ilgili herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

-Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.

-Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgiye sahiptirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.

-Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.

-Gayrimenkul alım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.4- Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler

2.5- İşin Kapsamı

BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri



Değerlemeye konu olan taşınmazlar; Güzeltepe Mahallesi, Ahmet Rasim Sokak, No:38/1/2/3 Çankaya/Ankara (1. B.B UAVT Kodu: 1058516434) (2. B.B UAVT Kodu: 1051316675) (3. B.B UAVT Kodu: 1000918357) posta adresinde konumu “Mesken” nitelikli, taşınmazlardır. Taşınmaza Ulaşım; Ankara İli, Çankaya İlçesinin ana caddelerinden olan Hoşdere Caddesi ile Halide Nusret Zorlutuna Caddesinin kesiştiği konum referans alınarak Halide Nusret Zorlutuna Caddesi üzerinde 135m ilerde sağ konumda Şölen Sokak ile kesiştiği konumda bulunan 38 kapı numaralı binadır.

Taşınmazın bulunduğu bölge Sosyo ekonomik yönden üst ve orta düzey gelir grubunun genellikle konut ve konut altı ticaret ve ofis olarak tercih ettikleri yerleşim birimidir. Ticari faaliyetler taşınmaza yakın konumlu yer alan ana caddeler üzerindeki binaların alt katlarında ve AVM lerde yürütülmektedir. Bölge Okullara, Kamu kurumlarına, Hastanelere, yakın konumdadır. Taşınmaza yakın konumda Atakule Alışveriş Merkezi, Halide Edip Adıvar Ortaokulu ve Dikmen Vadisi bulunmaktadır.

Gayrimenkulün yakın çevresinde daha çok 3-5 katlı zemin kat ticari, üst katlar konut/ofis fonksiyonlu yapılaşma bulunmaktadır. Bölgede alt yapı sorunu bulunmamaktadır.

3.2- Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI(1 No.lu Bağımsız Bölüm)			
İLİ	ANKARA	PAFTA	-
İLÇESİ	ÇANKAYA	ADA	7052
BUCAĞI		PARSEL	8
MAHALLESİ	GÜZELTEPE	MEVKİİ	
ZEMİN NO	25553	ALANI (m²)	830,00 m2
ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	3 MESKEN DAİRELİ KARGİR APARTMAN	BAĞIMSIZ BÖL. NİTELİĞİ	MESKEN
ARSA PAYI	1/4	BLOK	-
CİLT	6	KATI	ZEMİN
SAYFA	587	BAĞIMSIZ BL NO	1
İKTİSAP TARİHİ	20.03.2018	YEVMIYE	22701
MALİKLER	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1/1		
GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI(2 No.lu Bağımsız Bölüm)			
İLİ	ANKARA	PAFTA	-
İLÇESİ	ÇANKAYA	ADA	7052
BUCAĞI		PARSEL	8
MAHALLESİ	GÜZELTEPE	MEVKİİ	
ZEMİN NO	25554	ALANI (m²)	830,00 m2
ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	3 MESKEN DAİRELİ KARGİR APARTMAN	BAĞIMSIZ BÖL. NİTELİĞİ	MESKEN

ARSA PAYI	1/4	BLOK	-
CİLT	6	KATI	1
SAYFA	588	BAĞIMSIZ BL NO	2
İKTİSAP TARİHİ	20.03.2018	YEVMIYE	22701
MALİKLER	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1/1		
GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI(3 No.lu Bağımsız Bölüm)			
İLİ	ANKARA	PAFTA	-
İLÇESİ	ÇANKAYA	ADA	7052
BUCAĞI		PARSEL	8
MAHALLESİ	GÜZELTEPE	MEVKİİ	
ZEMİN NO	25552	ALANI (m²)	830,00 m2
ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	3 MESKEN DAİRELİ KARGİR APARTMAN	BAĞIMSIZ BÖL. NİTELİĞİ	MESKEN
ARSA PAYI	2/4	BLOK	-
CİLT	6	KATI	2
SAYFA	589	BAĞIMSIZ BL NO	3
İKTİSAP TARİHİ	20.03.2018	YEVMIYE	22701
MALİKLER	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1/1		

3.3- Gayrimenkullerin Tapu Takyidat Bilgileri

26.12.2022 tarihi itibarıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü portal sisteminden alınan değerlendirme konusu 1,2 ve 3 no.lu taşınmazların güncel tapu kaydı üzerinde yapılan incelemede devir ve temlik kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmadığı TAKBİS kaydının incelenmesinden tespit edilmiştir.

3.4-Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

(Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Yapı Kullanım İzin Belgesi, Şema vb. Dokümanlar)

-İmar Çapı; Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde imar servisi görevlisinden şifahi alınan bilgi ve imar paftasına göre değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu parsel belediye ve imar sınırları içerisinde, 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre Ayrık Nizam, 4 Kat, yola 5m, komşu parsellere 3m çekme mesafeli imar koşullarına sahip Konut Alanında kalmaktadır.

-Tapu senedi; Değerleme konusu 7052 ada 8 parselin tapu kaydında ana taşınmaz niteliği “ 3 Mesken Daireli Karğir Apartman” olarak kayıtlıdır. Değerleme konusu taşınmazlar tapu kayıtlarında ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlıdır.

-Yapı Ruhsatı Belgesi; Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde 21.06.1966 tarih ve A/464 sayılı Yapı Ruhsatı ile 24.11.1967 tarih ve D/51 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır. Yapı Ruhsatı ve Tadilat Ruhsatı yol kotu altı 1, yol kotu üstü 3, toplam 4 kat, 3 bağımsız bölüm ve 743,00 m2 inşaat alanlı yapı için düzenlenmiştir.

-Yapı Kullanma İzin Belgesi; Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemelerde taşınmazlara ait 12.01.1968 tarihli yapı kullanım izin belgesi bulunmaktadır.

-Mimari Proje; WEBTAPU Portalı ve Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede 7052 ada 8 parsel adına düzenlenmiş; 23.05.1966 onay tarihli mimari projesi incelenmiştir.

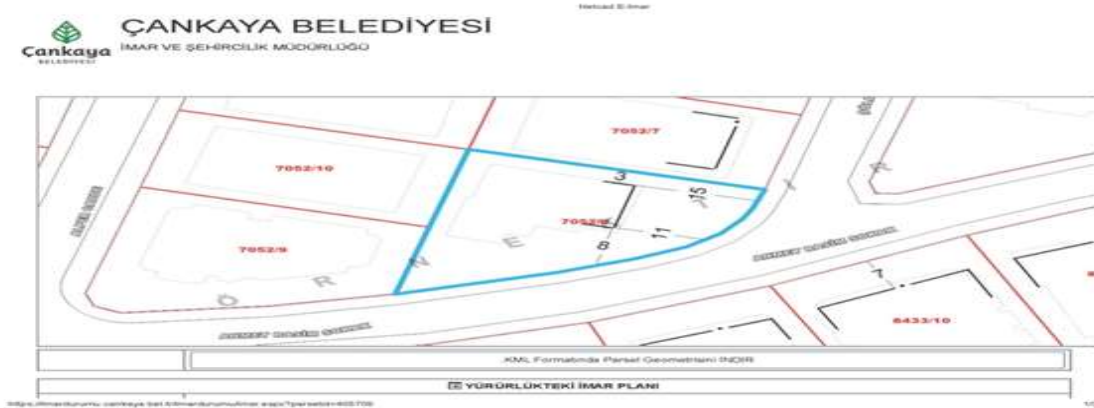
-Enerji Kimlik Belgesi; Değerleme konusu taşınmazlar için 15.11.2019 tarihinde düzenlenmiş enerji kimlik belgesi bulunmakta olup, belge rapor ekine eklenmiştir.

3.4.1- Değerleme Uzmanının Beyanı

Yukarıda bahsedilen ve rapor ekinde sunulan belgeler, ilgili kurum arşivlerinde görülmüş ve örnekleri alınmıştır.

3.5- Gayrimenkullerin İmar Durumu

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden imar servisi görevlisinden şifahen alınan bilgi ve imar paftasına göre değerleme konusu taşınmazların bulunduğu parsel belediye ve imar sınırları içerisinde olup 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre Ayrık Nizam, 4 kat, yola 5m, komşu parsellere 3m çekme mesafeli imar koşullarına sahip Konut Alanında kalmaktadır. Resmi belge talep edilmesi durumunda malikin yazılı başvurusu gerektiği bilgisi alınmıştır.



3.6- Gayrimenkullerin Hukuki Durumu ve İktisap Sebebi

İlgili Belediye ve Tapu Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde değerlemeye konu gayrimenkuller ile ilgili olarak aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir;

- Tapu kayıtlarında tasarrufu engelleyici herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.
- Son 3 yıl içinde imar planlarında herhangi bir değişikliğin olmadığı bilgisi edinilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak riskli yapı, durdurma kararı veya yıkım kararı bulunmadığı tarafımıza sözlü olarak beyan edilmiştir.
- Taşınmazların Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına 20.03.2018 tarihinde tescili yapılmış olup son 3 yılda alım/satıma konu olmamıştır.

3.7- Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan gayrimenkul, ada/parsel bazında yerinin doğruluğu imar planının zemine aplike edilmesinden tespit edilmiştir. Taşınmazlara ait 23.05.1966 onay tarihli mimari projesi incelenmiştir.

3.8- Değerleme Konusu Gayrimenkuller ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler ve Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu Hakkında Bilgi,

Değerleme konusu parsel üzerinde yer alan yapının yapı denetim hakkında kanundan önce yapıldığından 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı —Yapı Denetimi Hakkında Kanun hükümlerine tabi değildir.

3.9- Gayrimenkul bünyesinde ruhsat dışı yapılan tadilatların 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınması Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı

Değerleme konusu taşınmazlar bünyesinde tadilat ruhsatına ve projesine aykırı olarak yapılan imalatların toplam inşaat alanında, kat sayısında, bağımsız bölüm sayısı veya kullanılan ünite sayısında herhangi bir farklılığa sebebiyet vermemiş olup bu neden ile 3194 sayılı kanun 21. Maddesi uyarınca tekrar ruhsat gerektirecek nitelikte olmadığı kanaatine varılmıştır.

3.10- Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

Değerleme konusu ana gayrimenkule ait yapı ruhsatları ve iskan belgesi ilgili belediyesinde, onaylı projesi ise ilgili belediye arşivinde ve Webtapu Sisteminde incelenmiş olup, değerleme konusu taşınmazların tasarrufunda mevzuat gereğince bir kısıtlaması yoktur.

3.11- Değerlemesi yapılan Gayrimenkullerin, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş;

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapudaki ana taşınmaz vasfı “3 Mesken Daireli Kargir Apartman” olup, GYO Portföyünde bulundurulmasında sakınca bulunmamaktadır.

3.12. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Riskli Yapı, Durdurma Kararı veya Yıkım Kararı Bulunup Bulunmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar ile ilgili tapu ve belediye imar müdürlüğünde yapılan incelemede herhangi bir Riskli Yapı, Durdurma Kararı veya Yıkım Kararı Bulunmadığı tarafımıza sözlü olarak beyan edilmiştir.

3.12. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Enerji Kimlik Belgesi

Değerleme konusu taşınmazlara ait ilgili belediye ve online yapılan sorgulamada enerji sınıfı “D” olan 15.11.2019 tarihinde düzenlenmiş enerji kimlik belgesi bulunduğu tespit edilmiştir.

3.14. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Sözleşme Bilgileri

Konu taşınmazlar ile ilgili herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4 : DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1- Gayrimenkul Sektörünün Analizi, Genel Veriler ve 2022 Yılı Verileri

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan Yeni Ekonomi Programı (YEP) kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzeyindeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Sektör bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça etkilenmekte olup, meydana gelecek değişikliklerin de en fazla hissedildiği iş kollarından birisidir. Bu nedenle ‘duyarlılığı’ ve ‘eğilimleri’ anlamak için gerek küresel gerekse de ülkemize ait makroekonomik gelişmelerin analiz edilmesi önemlidir. Bu bağlamda Aralık ayında Çin’de başlayan COVID-19 salgını küresel ekonomiyi olumsuz yönde etkilemeye başlamıştır. Ardından oldukça hızlı bir yayılım ile tüm dünyayı etkilemiştir. Günlük hayatta yaşanan önemli kısıtlar her sektörde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörü üzerinde de sınırlayıcı bir etki yaratmıştır. Salgının toplumsal hayat, tüketici

tercihleri ve diğer ekonomik değişkenler üzerinde yaratacağı etkiler önümüzdeki dönemde ekonomik hayatta belirleyici olacaktır.

İnşaat ve Gayrimenkul sektörü de dünyadaki bu değişimlere bağlı olarak kendisine yol çizmek durumundadır. İnşaat sektörü değişkenlerini çok dikkatli bir biçimde ve belli bir vadede analiz edilmesi gerekliliği açıktır. Bu nedenle piyasanın dinamikleri ve beklentilerinde analizler içinde düşünülmesi gerekmektedir. 2008 dünya krizinden sonra kısa bir duraksama yaşayan inşaat ve gayrimenkul sektörü, 2009 yılından 2014 yılına kadar çok daha kuvvetli bir talep ile karşılaşmıştır. 2018 Ağustos kur şoku ve ardından yaşadığımız faiz şoku doğal talebi olumsuz etkileyerek sektörde duraksamaya yol açmıştır. Ancak 2019 sonu itibarıyla talep ve beklenti faizlerdeki düşüşe ve ekonomik şartlara bağlı olarak normalleşmeye başlamıştı. Türk inşaat ve konut sektörü büyüyen Türkiye'nin lokomotif sektörlerinden biri olmaya devam edecektir. Demografik ve ekonomik gelişmeler göz önüne alınıp dünya ile kıyaslandığında sektörün daha çok potansiyel içerdiği görülecektir. Dolayısı ile gerek ülkemiz ile ilgili gerekse sektöre ilgili istikrar ve dinamik yapı devam ettikçe orta vadede eğilim büyüme yönünde olacaktır. Öte yandan 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir. 2021 Yılında salgın dolayısıyla kısıtlamaların gölgesinde başlayan bir yıl olduğunu, "29 Nisan-17 Mayıs tarihleri arasındaki kısıtlamalar nedeniyle özellikle kredili konut satışları yapılamamıştı. Kısıtlamaların seviyelerindeki değişiklikler toplam konut satışlarını da ilk altı ayda doğrudan etkiledi. Tüm bunlara rağmen 2021 yılının ilk altı ayında toplam konut satışı 552 bin 810 adet olarak gerçekleşti.

2021 yılının ilk yarısında en çok konut satışı yapılan illere bakıldığında sıralamanın Bursa, Ankara, İzmir, Antalya, Bursa, Mersin, Konya, Gaziantep, Kocaeli ve Tekirdağ şeklinde, "İlk yarıyılıda gerçekleşen 552 bin 810 adetlik konut satışı içerisinde Bursa, 108 bin 51 adet satış ve yüzde 19,6 pay ile ilk sırada yer alıyor.

Ardından 53 bin 575 adet satış ve yüzde 9,7 pay ile Ankara; 31 bin 683 adet satış ve yüzde 5,7 pay ile İzmir geliyor. Son beş yılın aynı dönemine baktığımızda Bursa, Ankara ve İzmir'deki konut satışlarının toplam satışlar içerisindeki payının yüzde 33-35 bandında seyrettiği görülüyor."

2019 yılının ilk altı ayında ortalama konut kredisi faiz oranlarının yıllıkta yüzde 21'ler seviyesinde olduğu, "2021 yılının ilk altı ayında ise ortalama yıllık konut kredisi faiz oranı yüzde 18'ler mertebesinde oldu ve bu oran ile yaklaşık 104 bin adetlik ipotekli satış gerçekleşti. Haziran ayındaki gerek toplam konut satışı, gerek ipotekli konut satışlarında nisan sonu ve mayıs ayındaki taleplerin ötelenmesinin etkisinin olduğu unutulmamalı. Buna rağmen, haziran ayındaki toplam konut satışlarında ülkemizde gerçekleşen ortalama aylık satış adedinin yakalandığını görmek umut verici. Bu hareketlilikte pandemiye paralel olarak değişen konut trendlerinin ve depremi oldukça etkili birer araç olduğu söylenebilir. Öte yandan ilk altı ayda konut kredisinin daha çok 500 bin TL'ye kadar olan konutlar için talep edildiğini belirtebiliriz. Konut kredisi faiz oranındaki geçen yıla kıyasla yüksek seyir, alımları iyiden iyiye peşin, senetli ve tasarruf finansman şirketlerinin sağladığı finansman olanakları gibi farklı alternatiflere yönlendiği görülmüştür. Konut kredisi faiz oranlarının yüksekliğine rağmen, konut fiyatlarında da artış trendinin Temmuz 2020'den bu yana reel olarak yüzde 11'in altına düşmeyecek şekilde arttığını, "Konut fiyatlarının artış trendine başladığı Mayıs 2020'de daha çok bu artışın 2017-2019 yılları arasında yapılamayan artışların düzeltilmesi olarak görüyorduk. Ancak inşaat maliyet endeksindeki artış trendinin istikrarlı şekilde devam ediyor olması, konut fiyat endeksinde de artışı beraberinde getiriyor. İnşaat maliyet endeksindeki artışın temel kısmı ise inşaat malzeme endeksinden ve döviz kurundan geliyor. Şu anda konut fiyatlarının geldiği mertebelerin en önemli nedeninin de Aralık 2020'den beri inşaat maliyet endeksine bağlı olduğunu

düşünüyoruz. Tüm ülkeye yayılan bu artış, Mayıs 2021 verilerine göre nominalde yıllık yüzde 29'luk bir artış şeklinde gerçekleşti.

Mayıs ayındaki aylık artış ise bir önceki aya göre yüzde 3,9 gibi oldukça yüksek bir oranda gerçekleşti." 2021 yılı ilk altı ay için baktığımızda ipotekli konut satışlarının, toplam konut satışlarının yaklaşık yüzde 19'unu oluşturduğunu, "Konut kredisi faiz oranlarının en düşük olduğu dönemde bu oranın yüzde 43'lere kadar çıktığını görmüştür. 2021'in ilk altı ayında konut kredisi faiz oranlarının yüksek olması nedeniyle ipotekli konut satışlarının toplam konut satışları içindeki payı yüzde 19 olarak gerçekleşti. Bunun, ipotekli konut satışlarında 2019 yılından sonraki en düşük ikinci oran olduğunu söylene bilinir. 2019 yılının ilk altı ayında daha yüksek konut kredisi faizleri ile bu oran yüzde 16'lara kadar düşmüştü."

Türkiye genelinde 2022 yılı Eylül ayında 147 bin 143 konut satışı gerçekleştirildi. Eylül'de satılan konut sayısı Ağustos'a göre yüzde 4,06 geçen yılın aynı ayına kıyasla yüzde 7,6 artış gösterdi. Buna göre, Türkiye genelinde konut satış sayısı Eylül'de geçen yılın aynı ayına kıyasla yüzde 7,6 artarak 147 bin 143 oldu. Söz konusu satış, bu yılın aylık bazda en yüksek rakamı olarak kayıtlara geçti. Eylül'de satılan konut sayısı, Ağustos'a göre de yüzde 4,06 arttı. Ağustos'ta 141 bin 400 konut satılmıştı. Konut satışlarında İstanbul 28 bin 229 konut satışı ve yüzde 19,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 14 bin 218 konut satışı ve yüzde 9,7 pay ile Ankara, 8 bin 806 konut satışı ve yüzde 6 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 14 konut ile Hakkari, 41 konut ile Ardahan ve 78 konut ile Şırnak oldu. Eylül'de yabancılara konut satışı, yıllık bazda yüzde 25,8 artışla 6 bin 630'a ulaştı. Bu rakam, serinin açıklandığı 2013'ten beri en yüksek aylık satış rakamı olarak kayıtlara geçti. Bundan önceki rekor ise 6 bin 276 konut satışıyla 2018 yılının Ekim ayında gerçekleşmişti. Toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı yüzde 4,5 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Eylül'de ilk sırayı 2 bin 995 konut satışıyla İstanbul aldı. Bu kenti sırasıyla 1358 konut satışıyla Antalya ve 408 konut satışıyla Ankara izledi. Ocak-Eylül döneminde yabancılara yapılan konut satışları geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 43,2 artarak 37 bin 479 oldu. Eylül ayında İran vatandaşları Türkiye'den 1323 konut satın aldı. İran vatandaşlarını sırasıyla 990 konutla Irak, 540 konutla Rusya vatandaşları takip etti. Eylül'de ipotekli konut satışları geçen yılın aynı ayına göre yüzde 16,4 azalarak 29 bin 759 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı yüzde 20,2 olarak kayıtlara geçti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 64,3 azalışla 181 bin 855'e geriledi. Diğer konut satışları Eylül'de geçen yılın aynı ayına göre yüzde 16 artarak 117 bin 384'e yükseldi. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı yüzde 79,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 17,6 artışla 767 bin 283 olarak kayıtlara geçti. Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Eylül'de geçen yılın aynı ayına göre yüzde 6,3 artarak 43 bin 967 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı yüzde 29,9 olarak hesaplandı. İlk el konut satışları Ocak-Eylül döneminde geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 20,1 azalışla 287 bin 156 olarak gerçekleşti.

4.2- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

ANKARA İLİ:



İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında, 39° 57' kuzey enlemi ve 32° 53' doğu boylamı arasında bulunan Ankara'nın doğusunda, Kırşehir ve Kırıkkale, batısında Bilecik-Eskişehir, kuzeyinde Çankırı, kuzeybatısında Bolu, güneyinde Konya ve Aksaray illeri yer almaktadır. Göller dışında 24.521 km²'lik yüzölçümü ile Türkiye yüzölçümü içerisinde % 3,19'luk bir paya sahiptir. Ankara'nın deniz seviyesinden yüksekliği ortalama olarak 890 metredir. İlin orta kesimlerinden kuzeye doğru yaklaştıkça Kuzey Anadolu sıradağları yükselir. Güneybatı kuzeydoğu doğrultusunda çeşitli dağ sıraları arasında çöküntü alanları ve kıvrılmalarından dolayı oluşan ovalar, doğu-batı yönünde uzanan Ankara ovasının güney kısmında ise Tuz Gölü çanağı ve düzlükler yer alır. İlin topraklarını, Sakarya ve Kızılırmak nehirleri ile Çubuk, İncesu ve Ova çayları sular. İl sınırları içinde Mogan, Eymir, Karagöl, Kurumcu ve Samsam doğal gölleri bulunur. Ayrıca, Çamlıdere, Kesikköprü, Kurtboğazi ve Sarıyar gibi barajların su havzalarında bu barajların adını taşıyan yapay göller de yer almaktadır.

Ankara ve yakın çevresinde yapılan araştırmalar, yöredeki yerleşmelerin tarih öncesine kadar indiğini göstermektedir. MÖ 3000'ne tarihlenen Tunç Çağı yerleşmeleri arasında yer alan Ahlatlıbel, Koçumbeli, Etiyokuşu, Karaoğlan çağın Orta Anadolu kültürünün özelliklerini ortaya koyacak güçtedir. Hitit eserlerinde sık rastlanan Ankuwa şehri muhtemelen bugünkü Ankara kentinin bulunduğu yerdir. Ankara'nın kent olarak ilk kuruluşu Frigya dönemidir. Frigya'nın başkenti Gordion İç Anadolu'nun en önemli antik kentlerinden birisidir. Efsanelere göre, Ankara şehrini büyük Frigya kralı Midas kurmuştur. Frigler, buraya "gemi çapası" anlamına gelen Ankyra adını vermişlerdir. Yörede bulunan mezarlar, özellikle MÖ 750–500 yılları arasında Frigya yerleşmesinin önemini göstermektedir. Frigya devletinin yıkılmasından sonra Lidyalıların ve daha sonra Perslerin Dünden Bugüne Ankara hâkimiyetine geçen kentin, Pers kralı I. Dareios döneminde (MÖ 522–486) yapılmış olan ünlü Kral Yolu üzerinde küçük bir ticaret merkezi olduğu bilinmektedir. Makedonya kralı Büyük İskender (MÖ 336–323) Gordion'dan sonra MÖ 333 yılında burada beklemiş ve Anadolu'daki Pers egemenliğine son vermiştir. MÖ 278–277 yılında Avrupa'dan Anadolu'ya gelen Galatlar'ın bir kolu olan Tektosağ'ların Ankara ilini başkent yaptıkları bilinmektedir. Roma İmparatoru Augustus MÖ 25 yılında kenti Galatlardan alarak bu bölgeyi Roma İmparatorluğu'na bağlamış ve Ankara'yı Galatya eyaletinin başkenti yapmıştır. MS 1. ve 2. yüzyıllarda Ankara, Anadolu'da Roma yol

ağının çok önemli bir kavşağı niteliğini kazanmış, yönetsel ve askeri işlevleri gelişmiş bir kentti. MS 395 yılında Roma İmparatorluğu'nun ikiye ayrılmasından sonra Ankara yöresi Doğu Roma (Bizans) yönetiminde kalmış ve bu dönem boyunca önemini koruyarak çok sayıda yeni yapıyla donatılmıştır. 11. yüzyılın sonlarında Anadolu topraklarına girmeye başlayan Selçuklu Türkleri 1073 yılında kenti fethederek Bizans egemenliğine son vermişlerdir. Bu tarihten başlayarak Osmanlılar tarafından Anadolu'nun siyasal birliğinin kurulmasına kadar geçen sürede kent Türk Beylikleri, Bizans ve Moğol egemenliği altında değişik dönemler yaşamıştır. 1300 yılından sonra Ahi merkezlerinden biri olarak ticari işlevlere sahip olan Ankara, Osmanlı İmparatorluğu'nun önemli bir ticaret merkezi olmaya devam etmiştir. 1920 tarihinden sonra Kurtuluş Savaşı'nın idare edildiği bir merkez olarak, adı Milli Mücadele'nin sembolü haline gelen Ankara, 13 Ekim 1923 tarihinde Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olmuştur. Ankara'nın merkez ilçeleri: Akyurt, Altındağ, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Gölbaşı, Keçiören, Mamak, Sincan, Pursaklar ve Çankaya'dır. Taşra ilçeleri ise Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Evren, Gündül, Haymana, Kalecik, Kazan, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı ve Şereflikoçhisar'dan oluşur.

Ankara genel olarak siyasetin ve bürokrasinin ağırlığının olduğunu bir şehir olarak biliniyor. Turizm konusunda Türkiye'nin önde gelen şehirlerinden sayılmaz ancak gezilecek birçok noktası bulunuyor. Anadolu'nun bereketli topraklarında bir başkent, yani tarımı ve hayvancılık alanlarında önemli bir yere sahip. Eğitim konusunda da oldukça güçlü bir şehir. Tüm bunların yanı sıra Ankara'nın ana güçlerinden bir tanesi de tabi ki sanayisidir.

Savunma sanayisinin büyük bir oranı Ankara'da hizmet veriyor. ASELSAN, HAVELSAN, TUSAŞ ve ROKETSAN gibi çok stratejik savunma sanayi kurumları başkentin tabi ki en büyük gücü. Teknoloji üretimi anlamında Türkiye'de üretilen ileri teknoloji ürünlerinin yüzde 20'si Ankara'da üretiliyor. Ankara'da toplam da 13 OSB bulunuyor. Anadolu OSB, ASO 1. OSB, ASO 2-3 OSB, Başkent OSB, İvedik OSB, OSTİM OSB, Polatlı OSB, Polatlı Ticaret Odası OSB, Elmadağ Mobilyacılar İhtisas OSB, Şereflikoçhisar OSB, Uzak ve Havacılık İhtisas OSB, Çubuk Hayvancılık İhtisas OSB, Dökümcüler İhtisas OSB Ankara'da faaliyet gösteriyor.

NÜFÜS, YÜZ ÖLÇÜM, COĞRAFİ YAPI:

Ankara ili, Ankara şehrinin başkent olmasından sonra hızla kalabalıklaşmıştır. Özel ve kamu sektörü yatırımları başkent ve yöresine yoğunlaşmış, bunun sonucu ortaya çıkan çalışma olanakları büyük bir nüfus akımına yol açmıştır. Ekonomi, sağlık ve eğitim altyapısının gelişmişliği, suç oranının düşük olması, kişi başına kamu yatırımının ve kişi başına mevduatın yüksek olması gibi nedenlerin göçü teşvik ediyor olması muhtemeldir. Cumhuriyet tarihi boyunca ilin nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızla artmıştır. Ankara'nın nüfusu hiçbir zaman tam olarak hesaplanamaz. Memur ve öğrenciler ağırlıkta olduğu için net nüfus bulunamaz. Tuik verilerine göre nüfusu 5 milyondan fazla iken gayri resmi nüfusu 8 milyondur. 1927 sayımında nüfusu 404 bin olan il Türkiye nüfusunun %3,2'sine sahipken bugün 8

milyon nüfus ile bu oran %6,3'tür. 2007-2008 yılları arasında ise nüfus artış hızı (%1,83), ülke nüfus artış hızının (% 1,32) bir buçuk katı olmuştur. Bu büyümenin başını çeken Ankara kenti aldığı göçe rağmen, 2008'de Ankara'da işsizlik oranı (%11,8) Türkiye genel işsizlik oranına (%11,0) yakındır. İstihdam edilenlerin %72'si hizmetler, %26'sı sanayi, %2'si tarımda çalışır (bu oranlar Türkiye için sırasıyla %49, %27 ve %24'tür). Ankara'nın nüfusu 2022 yılı itibarıyla 5.747.325 kişidir.[99] İç Anadolu'da bulunan ve nüfusları azalmakta olan Çorum ve Yozgat, Ankara'ya en fazla net göç veren illerdir.

ÇANKAYA

Ulaşım



İlçe, Ankara'nın merkezinde bulunmaktadır. Ankara Şehirlerarası Otobüs Terminali ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır. İlçe içi ulaşımı kolaylaştıran üç adet faal, iki adet de inşaat halinde olan metro vardır. Metro güzergahları Dikimevi - Söğütözü, Kızılay - Koru, Kızılay - Batıkent - Törekent, Kızılay - Gazino, Kızılay - Esenboğa Havalimanı hatları üzerinde konumlanmıştır.

Bu metrolar Ankara'yı, Çankaya, Altındağ, Etimesgut, Sincan, Keçiören, Pirsaklar, Çubuk ilçelerine bağlar. Yapımına 1992 yılında başlanan Ankaray metrosundan Ankara Şehirlerarası Otobüs Terminali'ne direkt geçiş vardır. Sincan-Kayaş Banliyö Tren Hattı'nın ilçe üzerinden geçen istasyonları mevcuttur. İlçeye havayolu ile ulaşımı şehir merkezine 28 km mesafede bulunan, Çankaya'nın kuzeydoğusundaki Esenboğa Uluslararası Havalimanı ile mümkündür.

4.2.1- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör olmamıştır.

4.3- Taşınmazın Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu 7052 ada 8 parsel nolu taşınmaz, Güzeltepe Mahallesi sınırları içerisinde bulunmakta olup, 830,00 m² arsa üzerinde 1 bodrum, zemin ve 2 normal kat olmak üzere, betonarme yapı tarzında, 4 kat olarak projelendirilmiştir. Binanın dış cephesi sıva üzeri boyalı, meskenlerin giriş kapısı çelik kapı, pencereleri pvc doğramadır. Binanın çatısı ahşap konstrüksiyon malzeme üzeri kiremittir. Taşınmazların bulunduğu binada merdiven, hol zemini seramik kaplama olup duvarları alçı sıva üzeri plastik boyadır. Binanın girişi kuzey yönünde zemin kat seviyesinden bahçe içinden sağlanmaktadır. Asansör bulunmayan ana taşınmazda ısınma doğalgaz yakıtlı merkezi sistemi ile sağlanmaktadır. Binaya ait bahçede bahçe düzenlemesi yapılmış olup, çevresi beton duvar üzerinde demir parmaklık ile çevrilidir ve bahçesinde

birkaç araçlık açık otopark alanı mevcuttur. **Yapının yerinde yapılan incelemede müstakil bina tarzında olduğu görülmüş bu durum değerlemede dikkate alınmıştır.**

Ana taşınmazın;

- 1.Bodrum katında; sığınak, kalorifer dairesi, hizmet işleri odası, wc ve duş bölümlerinden oluşmaktadır.
 - Zemin Kat: zemin katında; 1 bağımsız bölüm numaralı mesken olup ~ 176 m² alana sahiptir.
 - 1.Normal Kat: 2 bağımsız bölüm numaralı mesken olup; 176 m²,
 - 2.Normal Kat: 3 bağımsız bölüm numaralı mesken olup ~ 176 m² brüt alandan oluşmaktadır.
- Ana taşınmazda toplam 3 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

***1 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI TAŞINMAZ**

Değerleme konusu taşınmaz 1 bağımsız bölüm numaralı mesken zemin katta konumlu olup katta tek dairedir. Taşınmaz onaylı mimari göre yaklaşık brüt: ~176 m² alanlı olup 3 oda, salon (oturma- yemek bölümleri), ofis, kiler, mutfak, banyo, duş, wc ve 3 adet teras hacimlerinden oluşmaktadır. Taşınmazın içerisinde salon, antre ve odaların zeminleri parke, mutfak ve ıslak zeminler seramik kaplamadır. Banyo, duş ve wc duvarları alçı sıva üzeri seramik ile kaplı olup diğer mahallerin duvarları (salon, mutfak, antre, oda, vb.) alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Taşınmazın iç mahal kapıları Amerikan panel, pencere çerçeveleri PVC doğrama olup dış kapısı çelik kapıdır. Taşınmaz doğalgaz yakıtlı kombili ısıtma sistemi ile ısıtılmakta olup, değerleme tarihi itibari ile konut olarak kullanılmaktadır.

***2 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI TAŞINMAZ**

Değerleme konusu taşınmaz 2 bağımsız bölüm numaralı mesken 1.katta konumlu olup katta tek dairedir. Taşınmaz onaylı mimari göre yaklaşık brüt: ~176 m² alanlı olup 3 oda, salon (otuma- yemek bölümleri), ofis, kiler, mutfak, banyo, duş, wc ve 3 adet teras hacimlerinden oluşmaktadır. Taşınmazın içerisinde salon, antre ve odaların zeminleri parke, mutfak ve ıslak zeminler seramik kaplamadır. Banyo, duş ve wc duvarları alçı sıva üzeri seramik ile kaplı olup diğer mahallerin duvarları (salon, mutfak, antre, oda, vb.) alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Taşınmazın iç mahal kapıları Amerikan panel, pencere çerçeveleri PVC doğrama olup dış kapısı çelik kapıdır. Taşınmaz doğalgaz yakıtlı kombili ısıtma sistemi ile ısıtılmakta olup, değerleme tarihi itibari ile ofis-konut karma olarak kullanılmaktadır.

***3 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI TAŞINMAZ**

Değerleme konusu taşınmaz 3 bağımsız bölüm numaralı mesken 2. katta konumlu olup katta tek dairedir. Taşınmaz onaylı mimari göre yaklaşık brüt: ~176 m² alanlı olup 3 oda, salon (otuma- yemek bölümleri), ofis, kiler, mutfak, banyo, duş, wc ve 3 adet teras hacimlerinden oluşmaktadır. Taşınmazın içerisinde salon, antre ve odaların zeminleri parke, mutfak ve ıslak zeminler seramik kaplamadır. Banyo, duş ve wc duvarları alçı sıva üzeri seramik ile kaplı olup diğer mahallerin duvarları (salon, mutfak, antre, oda, vb.) alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Taşınmazın iç mahal kapıları Amerikan panel, pencere çerçeveleri PVC doğrama olup dış kapısı çelik kapıdır. Taşınmaz doğalgaz yakıtlı kombili ısıtma sistemi ile ısıtılmakta olup, değerleme tarihi itibari ile ofis-konut karma olarak kullanılmaktadır.

****Değerleme günü itibari ile mahallinde yapılan incelemede mimari proje harici olarak; Mahallinde yapılan incelemede mimari projesine uyumsuz olarak kiler hacimlerinin 1. ve 2. katlarda iptal edilerek wc-lavabo olarak, zemin katta ise giriş kapısı oluşturularak antre olarak düzenlendiği ve bir kısmının mutfak hacmine dahil edildiği görülmüştür. Söz konusu değişiklikler basit tadilat ile projesine uygun hale getirilebilecek nitelikte olup, yeniden yapı ruhsatı alımını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.**

4.4- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri

- Bu değerleme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir.
- Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- Mülk, üzerinde var ise alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu mülk sahipliği ve yetenekli mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilen, mülkün zemin altının veya yapıların saklı, aşikâr olmayan şartları içermediği varsayılmıştır.
- Mülkün, tapu ve kadastroda kayıtları ile belediye ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- Gerekli tüm ruhsat, iskân belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmak, raporun yayın hakkını vermez.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri mülkün bütünü için geçerlidir. (mülkün hisseli olmaması şartı ile) Bu değer oransal olarak veya toplamının bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinden, değerleme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurmuştur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.

4.5- Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler

4.5.1- Olumlu Faktörler

- + Kat mülkiyetli olması,
- + Nezih ve tercih edilen bir bölgede yer alması
- + Bakımlı olmaları,
- + Ulaşımın kolay olması

4.5.2- Olumsuz Faktörler

- Eski bina olması,
- Asansör olmaması,

4.6- Genel Değerleme Yöntemleri

4.6.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

Bu değerleme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

— Analiz edilen Gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

4.6.2- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

- Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır.
- Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlemeye konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir.

4.6.3- Maliyet Oluşumlar Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır.” şeklinde tanımlanmaktadır.
- Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul 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 değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

4.6.4- Proje Geliştirme Yöntemi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Bu yöntemde yapılan kabuller:

- Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.

4.7- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmalarında, aşağıda UDES Standart 1’de tanımlanan Pazar Değeri Esaslı standartlar ile ilgili kılavuz notları Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1) bir arada ele alınmıştır. Değerleme çalışmaları, Pazar Değerinin tespiti amacıyla gerçekleştirilmiş olup, parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş

bağımsız bölümlerin olması ayrıca müstakil bina kullanımına uygun olması nedeni ile çalışmalarda, **4.6.1- Piyasa Değeri (Yaklaşımı) Varsayımı ve 4.6.3- Maliyet Oluşumlar Yaklaşımı (Varsayımı) Yöntemi** kullanılmıştır. UDES içerisinde Pazara Dayalı değerlendirme yöntemleri arasında sayılan ve aşağıda detayları verilen üç ana yaklaşımdan Rapor'a konu olan gayrimenkulün özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkullerin özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmaları sonucunda gayrimenkullerin değeri tespit edilmeye çalışılmıştır.

4.8-Değer Tespitine İlişkin Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımları) Yöntemine Göre Elde Edilen Veriler

Değerleme konusu gayrimenkullün, yakın çevresinde yapılan emsal araştırmaları sonucunda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

EMSAL:1- (SATILIK- MESKEN/OFİS) EVCİ EMLAK- TEL: 0552 853 60 65

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, benzer özelliklerdeki 3 katlı binanın 1. katında, 3+1, 135 m2 kullanım alanlı olduğu ifade edilen, 125m2 olduğu düşünülen mesken/ofis 2.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (Düzeltilmiş birim değeri = 20.000 TL/m2 x 0,95 (%5 pazarlık payı oranı) x1.05 (yapı şerefiyesi))= **19.950-TL/m2**)

EMSAL:2-(SATILIK- MESKEN/OFİS) BORSEM EMLAK- TEL: 0312 820 56 10

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, benzer özelliklerdeki 3 katlı binanın 3. katında, 3+1, 140 m2 kullanım alanlı olduğu ifade edilen, 130m2 olduğu düşünülen mesken/ofis 2.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (Düzeltilmiş birim değeri = 19.230 TL/m2 x 0,95 (%5 pazarlık payı oranı) x1.10 (yapı şerefiyesi))= **20.095-TL/m2**)

EMSAL: 3-(SATILIK- MESKEN/OFİS) HARPUT EMLAK- TEL: 0312 448 23 23

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, benzer özelliklerdeki 3 katlı binanın Zemin katında, 3+1, 120 m2 kullanım alanlı olduğu ifade edilen, 110 m2 olduğu düşünülen mesken/ofis 2.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (Düzeltilmiş birim değeri = 18.181 TL/m2 x 0,95 (%5 pazarlık payı oranı) x1.15 (yapı şerefiyesi))= **19.863-TL/m2**)

EMSAL: 4-(SATILIK- MESKEN/OFİS) SAHİBİNDEN- TEL: 0506 235 92 11

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, benzer özelliklerdeki 3 katlı binanın 3. katında, 3+1, 140 m2 kullanım alanlı olduğu ifade edilen, 130m2 olduğu düşünülen mesken/ofis 2.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (Düzeltilmiş birim değeri = 19.230 TL/m2 x 0,95 (%5 pazarlık payı oranı) x 1.05 (yapı şerefiyesi))= **19.182-TL/m2**)



EMSAL: 5-(SATILIK- MESKEN/OFİS) PROMEX EMLAK- TEL: 0312 543 53 54

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, benzer özelliklerdeki 3 katlı binanın 3. katında, 4+1, 170 m2 kullanım alanlı olduğu ifade edilen, 160m2 olduğu düşünülen mesken/ofis 3.300.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (Düzeltilmiş birim değeri = $20.625 \text{ TL/m}^2 \times 0,95$ (%5 pazarlık payı oranı))= **19.593-TL/m2**)

EMSAL: 6-(SATILIK- MESKEN/OFİS) ÖRNEK EMLAK- TEL: 0533 382 56 18

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, benzer özelliklerdeki 3 katlı binanın 3. katında, 3+1, 150 m2 kullanım alanlı olduğu ifade edilen, 140m2 olduğu düşünülen mesken/ofis 2.750.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (Düzeltilmiş birim değeri = $19.642 \text{ TL/m}^2 \times 0,95$ (%5 pazarlık payı oranı) $\times 1,10$ (yapı şerefiyesi))= **20.526-TL/m2**)

EMSAL: 7-(KİRALIK- MESKEN/OFİS) GÜNALP EMLAK- TEL: 0312 441 21 31

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, ara sokak üzerinde, 30 yaşında 4 katlı binanın 3. Katında (3+1), 120 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen içi yapılmış mesken 9.000 TL bedelle kiralıktır. (Kira Çarpanı: $9000 \text{ TL/ay/120 m}^2 \times 0,95$ pazarlık $\times 0,95$ konum ve yapı şerefiyesi = **~67, 68-TL/m²-ay**)

EMSAL: 8-(KİRALIK- MESKEN/OFİS) MUHARREM EMLAK- TEL: 0312 217 22 44

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, ara sokak üzerinde, 35 yaşında 4 katlı binanın Zemin Katında (3+1), 100 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen içi yapılmış mesken 6.000 TL bedelle kiralıktır. (Kira Çarpanı: $6000 \text{ TL/ay/100 m}^2 \times 0,95$ pazarlık $\times 1,10$ yapı şerefiyesi = **~62, 70-TL/m²-ay**)

EMSAL:9 -(KİRALIK- MESKEN/OFİS) SAHİBİNDEN- TEL: 0505 952 54 06

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, ara sokak üzerinde, 28 yaşında 4 katlı binanın 2. Katında (3+1), 120 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen içi yapılmış mesken 8.000 TL bedelle kiralıktır. (Kira Çarpanı: $8000 \text{ TL/ay/120 m}^2 \times 0,95$ pazarlık $\times 1,10$ yapı şerefiyesi = **~69, 66-TL/m²-ay**)

EMSAL:10 -(KİRALIK- MESKEN/OFİS) RİVA EMLAK- TEL: 0532 319 15 20

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, ara sokak üzerinde, 35 yaşında 5 katlı binanın 3. Katında (3+1), 120 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen içi yapılmış mesken 9.000 TL bedelle kiralıktır. (Kira Çarpanı: $9000 \text{ TL/ay/120 m}^2 \times 0,95$ pazarlık $\times 0,95$ konum ve yapı şerefiyesi = **~67, 68-TL/m²-ay**)

EMSAL:11- (KİRALIK-BİNA) COLDWELL EMLAK - Tel: 0532 926 11 61

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Hoşdere Caddesi üzerinde, taban oturumu yaklaşık 330m2, Zemin+ 5 normal kat olmak üzere toplam 6 katlı ve 2000m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen, şirket binası olarak kullanıma uygun bina aylık 160.000 TL +Stopaj bedel olarak kiralıktır. (Emsal taşınmazın 150.000-TL. bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir. Buna göre ortalama kira çarpanı = $150.000 \text{ TL/ay} / 2.000 \text{ m}^2 \times 0,90$ (konum avantajı) = **~67,5 TL/m²-ay**)

EMSAL:12- (SATILIK-ARSA) COLDWELL EMLAK - Tel: 0532 926 11 61

Değerleme konusu taşınmazlar ile yakın konumda, 150 m2 arsa üzerine Hoşdere Caddesine yakın, Ticari lejantlı 3 kat müsaadeli klasik parsel imarlı, 15 yaşında, bodrum+zemin+2 normal kat olmak üzere toplam 4 katlı ve 261 m2 kullanım alanlı, bodrum katı 63 m2, zemin katı 74 m2,1 katı 77 m2 ve 2 katı 47 m2 kullanım alanlı ana yapı 3.150.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

-(Emsal Taşınmazın Yapı Değeri = 261 m2 * 4650-TL/m2 * 0,85 (yıpranma oranı) = ~ 1.030.000-TL.

Emsal Taşınmazın Düzeltilmiş Arsa Birim Değeri = (3.150.000 TL x 0,90 (%10 pazarlık payı oranı)-1.030.000)/ 150m2 * 0.90 (konum avantajı) * 0,80 (lejant farkı) =~**8.664-TL/m2**)

EMSAL:13- (GENEL BEYAN-ARSA) MUSTAFA BEY (İletişim numarasını paylaşmaktan imtina etmiştir.)

Değerleme günü itibari ile bölge emlakçıları ile yapılan görüşmede yakın çevrede boş arsaların olmaması, bölgenin eski yapılaşma olması sebebi ile arsa m2 birim değerlerinin 8.000 TL-10.000 TL aralığında olduğu bilgisi alınmıştır.



4.8.1 Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine göre yapılan kabuller;

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.

- Piyasa araştırması neticesinde elde edilen satış örneklerine ait verilen değerler, piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- Seçilen örneklerin aynı bölgede yer aldığı, benzer fiziki yapıya ve gelişme trendine sahip oldukları kabul edilmiştir.
- Satış örneklerinde verilen gayrimenkuller hali hazırda satışa arz halinde olduklarından enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.
- Konu taşınmazların katta tek daire olması arsa paylarının yüksek olması gibi etkenler göz önünde bulundurularak şerefiye olarak değerlendirilmede dikkate alınmıştır.
- Değerlemeye konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede, benzer özelliklere sahip mesken vasıflı taşınmazların düzeltilmiş birim m2 değeri 19.000-20.500 TL/m2 ve kira çarpanı 62-68-TL/m2-ay bedel aralığında değiştiği belirlenmiştir.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazların yeri, konumu, alanı, pazarlık payı oranı, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı kanaatiyle değer takdirinde bulunulmuştur.

Bölgedeki benzer konutların birim değeri esas alınırken, değerlendirmesi talep edilen taşınmazların arsa paylarının bölgedeki benzerlerine göre daha fazla olması göz önünde bulundurulmuş 1 ve 2 numaralı taşınmaz için 1/4, 3 numaralı bağımsız bölüm için 2/4 arsa payları dikkate alınarak, 1 bağımsız bölüm numaralı mesken için piyasa ortalama değerinin ~ %10, 2 bağımsız bölüm numaralı mesken için piyasa ortalama değerinin ~ %20 ve 3 bağımsız bölüm numaralı taşınma için ise ortalama değerin ~ %30 oranında şerefiye değeri dikkate alınmıştır.

B.B NO	KAT	BRÜT ALANI (m2)	BİRİM DEĞER (TL/m2)	KİRA ÇARPANI (TL/m2-ay)	KDV HARİÇ NİHAİ DEĞER (TL)	AYLIK KİRA GETİRİSİ (TL/ay+Stopaj)
1	ZEMİN	176	22.150	85,22	~3.900.000	~15.000
2	1. KAT	176	23.300	96,60	~4.100.000	~17.000
3	2. KAT	176	24.150	107,90	~4.250.000	~19.000
	TOPLAM				12.250.000	51.000

Konu taşınmazların Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine göre piyasa değeri **12.250.000,00 TL** ve aylık toplam **51.000-TL.** bedel kira getirisi olduğu kanaatine varılmıştır.

4.9 Maliyet Oluşumlar Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Durum Değeri

Bölgede yapılan araştırmada aynı imar koşuluna sahip arsa vasıflı taşınmazların satış verisine ulaşılammıştır.

** Ancak alınan emsal görüşler ve benzer koşullara sahip arsa vasıflı taşınmazların konum ve alanlarına göre birim m2 değeri 8.000-10.000 TL/m2 bedel aralığında değiştiği belirlenmiştir.

Bu doğrultuda değerleme konusu taşınmazın yeri, konumu, imar durumu, hali hazırdaki kullanım durumu, pazarlık payı oranı, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulursa bile nispet derecesi parselin geometrik ve topografik, mevcut yapının enkaz bedelli gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak arsa m2 değerinin **9.500 TL/m²** olabileceği kanaatiyle değer takdirinde bulunulmuştur.

Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki mevcut yapının 3-B (4650 TL/m²) yapı sınıfına göre inşa edilmiş olup güncel piyasa koşullarında bu maliyetin düşük kalması nedeniyle bu birim fiyata %20 oranında bir şerefiye eklenmiş ve yapının mevcut durumu, yaşı dikkate alınarak yıpranma payı oranı %35 olarak belirlenmiştir.

MALİYET OLUŞUMLARI (ARSA+BİNA) YÖNTEMİ					
AÇIKLAMA	Alan(m2)	Yapı sınıfı	BİRİM DEĞERİ TL/m2	AMORTİSMAN	TUTAR
Arsa	830,0		9.500		7.885.000
Ruhsatlı Yapı	743	3/B	5.580	35%	2.695.000
Çevre Düzeni					370.000
TOPLAM DEĞER					10.950.000

Bilgi amaçlı olarak maliyet oluşum yöntemine göre 3 adet taşınmazın (Arsa+Yapı) toplam değeri **10.950.000-TL** bedel bulunmuştur.

4.10- Proje Geliştirme (Kat Karşılığı) Yöntemine Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

Taşınmazların değerlemesinde Proje Geliştirme Yöntemi kullanılmamıştır.

4.11- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Değeri

Taşınmazların değerlemesinde nakit akışı yöntemi kullanılmamıştır.

4.12- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

İlgili Belediye ve Tapu Müdürlüğü yetkilileri ile yapılan görüşmelerde değerlemeye konu gayrimenkul ile ilgili olarak devir ve temlikini kısıtlayıcı etkenler bulunmamaktadır.

— Son 3 yıl içinde imar planlarında herhangi bir değişikliğin olmadığı bilgisi edinilmiştir.

4.13-En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En etkin ve verimli kullanımın temelde 4 şartı bulunmaktadır.

1-Fiziksel olarak mümkün olmalıdır.

2-Yasal olarak izin verilebilir olmalıdır.

3-Finansal olarak verimli olmalıdır.

4-Azami düzeyde verimli olmalıdır.

Bölgesel analizde değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar koşullarına göre inşa edilecek yapının konut olarak kullanılması en etkin ve verimli kullanıma uygun olacağı kanaatindeyiz.

4.14-Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarına göre kat mülkiyeti kurulu olması ve bağımsız bölüm niteliği kazanmış olması nedeni ile taşınmaza mimari projesi üzerinden hesaplanan alan üzerinden değer takdir edilmiştir.

4.15-Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

4.16- Yapılan Çalışmalarda Baz Alınan Veriler ve Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması

Değerleme çalışmalarında, yukarıda UDES Standart 1’de tanımlanan Pazar Değerine Esas standartlar ile ilgili kılavuz notları Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1) bir arada ele alınmıştır. Değerleme çalışmaları, Pazar Değerinin tespiti amacıyla gerçekleştirilmiş olup, çalışmalarda, Raporda Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımı, Maliyet Oluşumlar Yaklaşımı Varsayımı, Nakit Akım Yöntemi ve Proje Geliştirme Yöntemi UDES içerisinde Pazara Dayalı değerlendirme yöntemleri arasında sayılan ve yukarıda detayları verilen ana yaklaşımdan Rapor’a konu olan gayrimenkulün özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiş taşınmazlar ayrı ayrı analiz edilerek Maliyet Oluşumlar Yöntemi kullanılmış ve değerlemede Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımı) Yöntemi esas alınmıştır.

4.16.1-Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığına Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapudaki vasıfları meskendir. Mahallinde yapılan incelemelerde söz konusu taşınmazlardan kiraya verilmek suretiyle 1 bağımsız numaralı gayrimenkulün konut, 2 ve 3 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkullerin konut ve ofis olarak karma şekilde kullanıldıkları görülmüştür. Bu kullanım ise kiracının kendi nezdinde oluşturduğu çalışma alanı ve şeklinden kaynaklanmakta olup, esasen bağımsız bölümler portföye mesken niteliğiyle dâhil edilmiş olup, ofis olarak dizayn edilmemiş, ofis kullanımı amaçlanmamıştır.

Bu sebeple mevcut GYO Tebliği’nin 22.maddesinin 1. fıkrası (b) bendinde “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 fıkrafta yer alan yapı kullanma

iznin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.” olarak belirtilen ifadeyle herhangi bir uyumsuzluk teşkil etmediği bu sebeple de portföyde konut vasfı kapsamında bulundurulmasında herhangi bir sakınca olmadığı düşünülmektedir.

4.17- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu bölgeye gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca, şirketimiz ilke ve vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor; değerlemeyi yapan kişilerin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerinin ve fikirlerinin sonucudur.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ			
Taşınmazın Ana Özellikleri;			
HİSSE DURUMU	:	☒ TAM	☐ HİSSELİ
TAKYİDAT DURUMU	:	☐ İPOTEK	☐ HACİZ ☐ ŞERH ☐ DİĞER
Konu taşınmazların güncel tapu kaydı üzerinde yapılan incelemede devir ve temlik kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmadığı TAKBİS kaydının incelenmesinden tespit edilmiştir.			
Değerlemede Kullanılan Yöntem			
Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımları) Yöntemi ve Maliyet Oluşumlar Yöntemi kullanılmıştır.			
Değerleme Uzmanının Kanaati			
☒ SATILABİLİR	☐ ALICISI AZ/ÖZEL	☐ SATIŞI ZOR	☐ SATILAMAZ
NOT: Belirtilen kriterler 1-2 ve 3 nolu meskenlerin hepsi için aynıdır.			

4.18- TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ:

Rapor konusu taşınmazların değerlerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumları, çevre özellikleri, altyapı ve ulaşım olanakları, yapının ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve Mülkiyetinin tamamı ZİRAAT GYO A.Ş. ye ait olan; Tapu kayıtlarına göre Ankara ili, Çankaya ilçesi, Güzeltepe Mahallesi sınırları içinde, 7052 Ada 8 Parsel Nolu ve Ana Taşınmaz Niteliği “3 Mesken Daireli Karğir Apartman” üzerinde yer alan 3 adet “MESKEN” niteliği ile kayıtlı taşınmazların rapor tarihindeki adil piyasa koşullarında;

KDV (Katma Değer Vergisi) Hariç Yasal ve Mevcut Durum Değeri 12.250.000,00 -TL (ONİKİMİLYONİKİYÜZELLİBİNTÜRLİRASI) olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

KDV (Katma Değer Vergisi) Dahil Yasal ve Mevcut Durum Değeri (12.250.000,00 -TL x1,18= 14.455.000,00 TL. (Yalnız-ONDÖRTMİLYONDÖRTYÜZELLİBEŞBİNTÜRLİRASI) dir.

Not: Taşınmazın rapor tarihindeki adil piyasa koşullarında Arsa m2 birim değeri 9.500 TL/m2 olarak takdir edilmiş olup;

- **KDV hariç Arsa Değeri yaklaşık 7.885.000,00 TL (YEDİMİLYONSEKİZYÜZSEKSENBEŞBİNTÜRKİİRASI)** olacağı tahmin ve takdir edilmiştir

- **KDV Dahil Edilmiş Arsa Değeri yaklaşık (7.885.000,00 TL x 1,08) = 8.515.800,00 TL (SEKİZMİLYONBEŞYÜZONBEŞBİNSEKİZYÜZTÜRKİİRASI),**

(*) 26.12.2022 tarihi itibarıyla Merkez Bankası Efektif Satış Kuru üzerinden

TL	USD	EURO
12.250.000 TL	654.149,71	615.639,76

1,-USD = 18.7266 TL, 1,-EUR = 19.8980 TL'dir. Döviz bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Bu takdirimiz, taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır. İşbu rapor, ZİRAAT GYO'nun talebi üzerine bir adet orijinal olarak düzenlenmiş olup, kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur.

28.12.2022

Saygılarımızla

Ali Furkan ÖZEL Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı (Lisans No: 408447)	Şulenur (ANAYURT) MUTLU Raporu Kontrol Eden Değerleme Uzmanı (Lisans No: 404545)	Emrullah ACAR Raporu Onaylayan Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 404715)
---	---	--

EKLER

- Taşınmaz Görselleri,
- Mimari Proje Görselleri,
- Taşınmazın Yapı Ruhsatı-Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- İmar Durum Belgesi,
- Enerji Kimlik Belgesi,
- Tapu Kayıt Belgesi,
- SPK Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri