



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.
22.12.2023/0046



YÖNETİCİ ÖZETİ

TALEP EDEN KURUM	ZİRAAT GYO A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	11.10.2023/0046
BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO	20.12.2023
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 esas yasal rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.
RAPOR TARİH VE NO.	22.12.2023/0046
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 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.
KISITLAYICI DURUMLAR	19.12.2023 tarihi itibarıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü portal sisteminden alınan TAKBİS kaydının incelenmesinden değerleme konusu 1-2-3 nolu taşınmazların güncel tapu kaydı üzerinde yapılan incelemede taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.
GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN 22.12.2023 TARİHLİ (KDV HARIÇ) DEĞER	TOPLAM YASAL ve MEVCUT DURUM DEĞERİ= ~21.070.000,00 TL Toplam Aylık Brüt Kira Getirisi: 64.000-TL/Ay Toplam Yıllık Brüt Kira Getirisi : 64.000-TL/Ay * 12 = 768.000-TL/yıl dır.
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Ali Furkan ÖZEL (Lisans No: 408447)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Hüdaverdi SÖNMEZ (Lisans No: 406838)
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 22.12.2023 tarihinde 2023/0046 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)	Hüdaverdi SÖNMEZ Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 406838)	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.....	6
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
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- Gayrimenkullerin Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler	11
3.5- Gayrimenkullerin İmar Durumu	12
3.6- Gayrimenkullerin Hukuki Durumu ve İktisap Sebebi	12
3.7- Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Bilgiler	13
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 Kurulu Şu 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 Gereklilerin 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 Gayrimenkullerin, 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
3.13. 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, Genel Veriler.....	14
4.2- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	19
4.3- Taşınmazın Yapısal Özellikleri	22
4.4- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri	23
4.5- Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler	23
4.6- Genel Değerleme Yöntemleri.....	24
4.7- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri	25
4.8-Değer Tespitine İlişkin Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımları) Yöntemine Göre Elde Edilen Veriler	26
4.9 Maliyet Oluşumlar Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Durum Değeri.....	29
4.10- Proje Geliştirme (Kat Karşılığı) Yöntemine Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar.....	30
4.11- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Değeri.....	30
4.12- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi.....	30
4.13-En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi.....	30
4.14-Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	30
4.15-Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri	30
4.16- Yapılan Çalışmalarda Baz Alınan Veriler ve Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması	30
4.17- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi	31
4.18- TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ.....	32

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1- Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor taraflar arasında imzalanan 11.10.2023 tarih, 2023/0046 nolu dayanak sözleşmesine istinaden, şirketimiz tarafından 22.12.2023 tarihinde, 2023/0046 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, Sorumlu Değerleme Uzmanı Hüdaverdi SÖNMEZ 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 20.12.2023 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 22.12.2023 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, UDS 104 Değer Esaslarında tanımlanan Pazar Değeri'dir. UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Pazar Değeri; bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı 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.

1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, ZİRAAT GYO A.Ş. ile Açı Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin arasında; tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 11.10.2023 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 getiriyi 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: Finanskent Mah. Finans Cad. A Blok No: 44/A Ümraniye/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 değerleme raporudur.

Değerleme çalışması ve raporlama ile ilgili herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerli olduğu 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.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkul ile ilgili hukuki açıdan bir kısıtlama ve yasaklama bulunmamaktadır.
- Yasal belgelerinde usulsüzlük olmadığı kabul edilmiştir.

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

Konu taşınmaz için, Ziraat GYO A.Ş. talebi doğrultusunda 27.12.2021 tarihinde 2021/0325 rapor numarası ile 28.12.2022 tarihinde 2022/0077 rapor numarası ile 27.03.2023 tarihinde 2023/0006 rapor numarası ile 3 adet değerlendirme raporu düzenlenmiştir.

2.5- İşin Kapsamı

Konu taşınmazın, 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 raporunu Sermaye Piyasası Mevzuatı ve asgari hususlar çerçevesinde hazırlanarak müşteriye imzalı olarak teslim edilmesidir.

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 lerce 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	YEVİMİYE	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	YEVİMİYE	22701
MALİKLER	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1/1		

3.3- Gayrimenkullerin Tapu Takyidat Bilgileri

19.12.2023 tarihi itibarıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu 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 alın 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 Kargir 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.

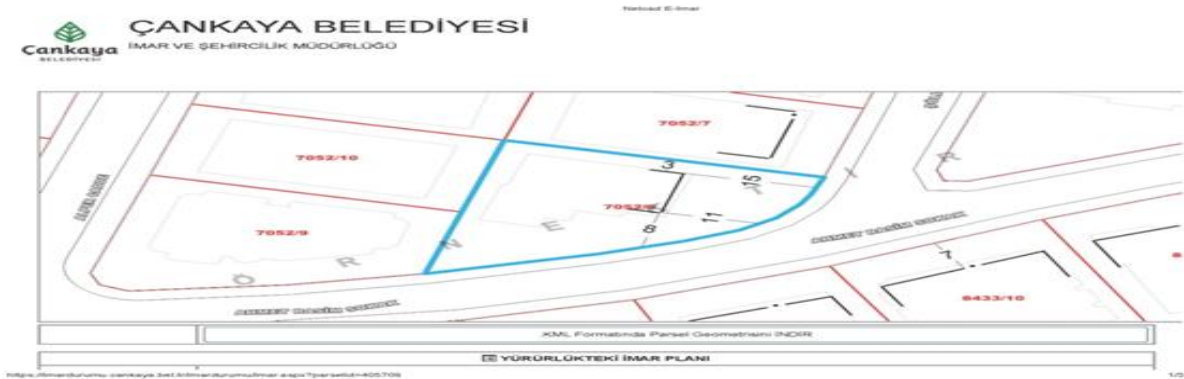
-Enerji Kimlik Belgesi; Değerleme konusu taşınmazlar için 15.11.2019 tarihinde düzenlenmiş enerji kimlik belgesi bulunmakta olup, belge rapor ekine eklenmiştir.

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 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. 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 Gerekerin 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, değerlendirme 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 Karğir Apartman” olup, GYO Portföyünde bulundurmasında 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.

3.13. 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 bulunduğunu tespit edilmiştir.

3.14. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Olarak Düzenlenmiş Sözleşme Bilgileri

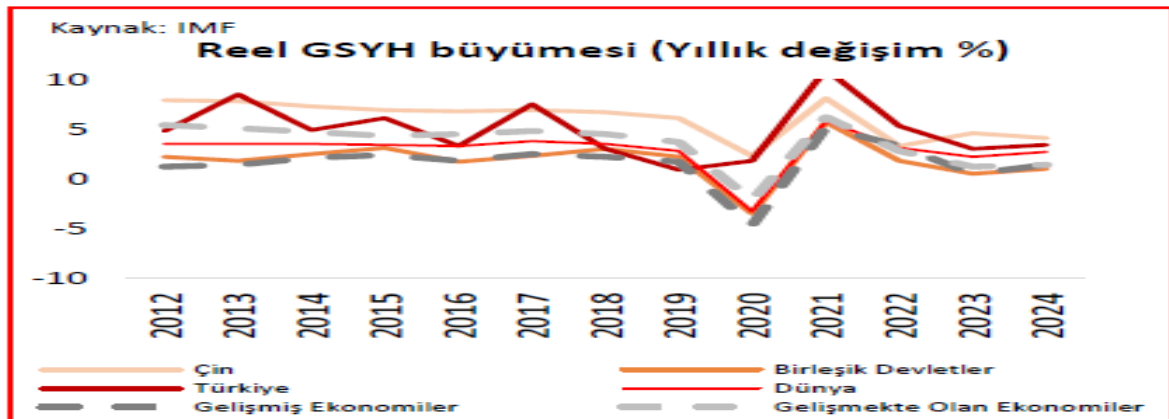
Konu taşınmazlar ile ilgili herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4: DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1- Gayrimenkul Sektörünün Analizi, Genel Veriler

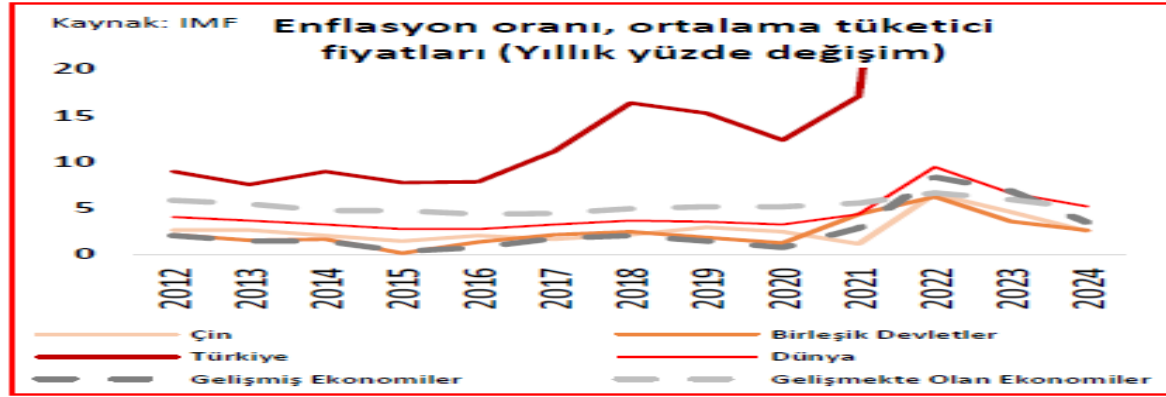
4.1.1. Dünya Ekonomisi

Enflasyona karşı küresel mücadele, Rusya'nın Ukrayna'daki savaşı ve Çin'de COVID-19'un yeniden canlanması 2022'de küresel ekonomik aktivite üzerinde baskı oluşturmuştur. Bu iki faktör 2023'te de hissedilir bir şekilde devam etmiştir. Küresel büyümenin ise 2022'de tahmini yüzde 3,4'ten 2023'te yüzde 2,9'a düşeceği ve ardından yüzde 3,1'e yükseleceği beklenmektedir. Beklenenden daha hızlı bir iyileşme için küresel enflasyonun 2022'de yüzde 8,8'den 2023 yılı için yüzde 6,6'ya 2024 yılında ise yüzde 4,3 seviyelerine gerilemesi öngörülmektedir.



Küresel büyümenin 2023 yılında yükselişe geçmeden önce yüzde 2,9' a düşmesi bekleniyor. Ekim ayında gerçekleştirilen 2023 tahminleri olumlu gelişmeler yaşayarak yüzde 0,2 puan daha yüksek olmuştur. Küresel GSYH' da negatif yönlü bir büyüme bu verilere göre beklenmiyor. Bununla

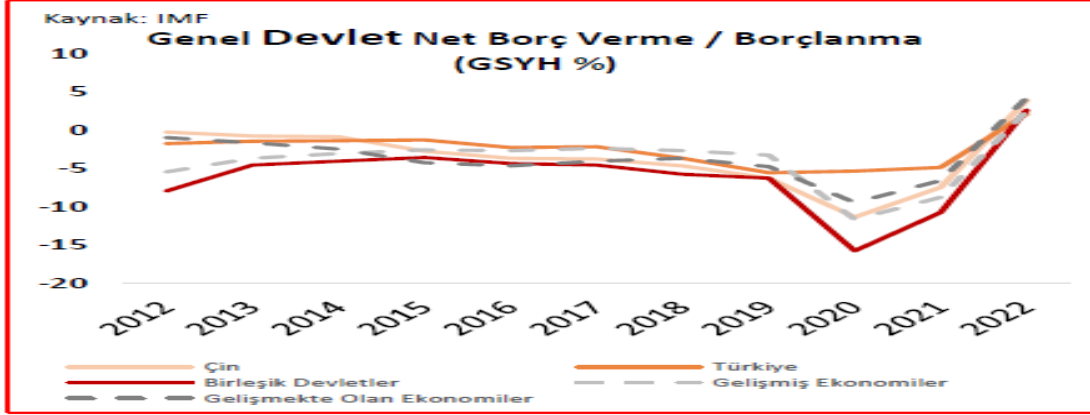
birlikte şu an ki durum 2023 ve 2024 için öngörülen üç yıllık büyümenin altında bulunmaktadır. 2023' teki düşük büyüme tahmini ortalama yüzde 3,8 olarak beklenmekte olup enflasyonla mücadele için merkez bankası oranlarındaki artış bu noktada belirgin hale gelmektedir. Özellikle Ukrayna' daki savaşın yanı sıra 2023' te büyümede yaşanabilecek düşüşün zemini 2022' den itibaren gelişmiş ekonomiler tarafından yönlendirilmektedir. Çin de ise büyümenin tam olarak artacağı beklenirken dünya ticaret büyümesinin 2023' te yüzde 2,4 gerilemesi ve 2024'te yüzde 3,4'e yükselmesi tahmin edilmektedir.



IMF Eylül 2022 raporuna göre küresel borçluluk 2022 yılında 300 trilyon dolara ulaşmıştır. Mevcut borç stokunun 201,2 trilyon doları gelişmiş ülkelere, 98,8 trilyon doları ise gelişmekte olan ülkelere aittir. Toplam borç stokunun 85,8 trilyon doları kamu borcu, 69,3 trilyon doları finansal sektör, 88,4 trilyon doları reel sektör ve 56,6 trilyon doları hanehalkına aittir. Hanehalkı borç stoku/GSYH oranı en yüksek olan ülke yüzde 102,2 ile Güney Kore olurken, Euro Alanı da bu oran yüzde 59,1, İngiltere'de yüzde 83,2 ve ABD'de yüzde 77,7, Çin'de yüzde 63,3. Kamu borç yükünde ilk sırada yüzde 251,1 ile Japonya yer almaktadır. Bu oran Euro bölgesinde yüzde 106,7, İngiltere'de yüzde 110,4, ABD'de yüzde 122,5, Çin'de yüzde 76,2'dir.

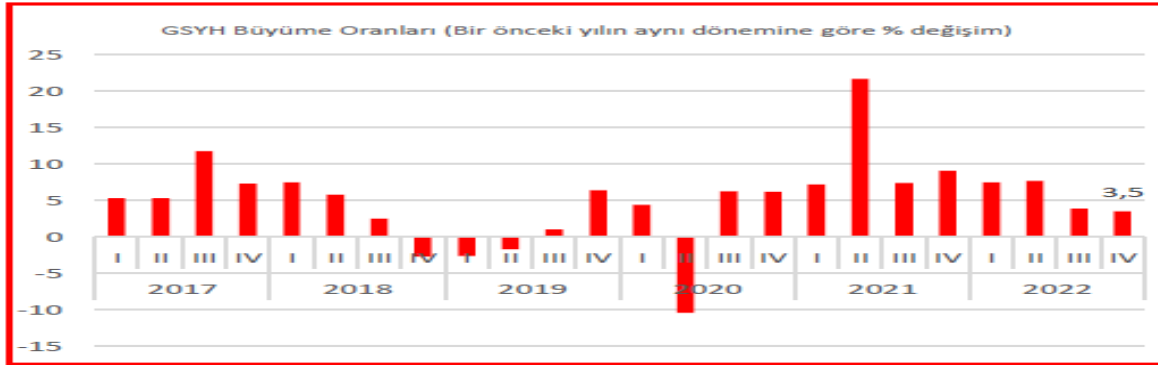
Ekim ayından bu yana gelişme kaydeden piyasalar ve ekonomiler için küresel finansal koşullardaki gevşemenin desteği ile bir miktar gerileme kaydetmiştir. Düşük gelirli ülkelerin yaklaşık %15'inin borçlu olduğu tahmin edilirken %45'inin yüksek borç sıkıntısı riski ile karşı karşıyadır. Yüksek borç seviyelerinin kombinasyonu; pandemi, düşük büyüme ve yüksek borçlanma maliyetleri risk altındaki ülkelerin kırılganlığını arttırarak özellikle yakın vadeli dolar finansmanı ihtiyacına sebep olmaktadır.

Küresel ticaret sisteminin güçlendirilmesi için ticaret parçalanması ile ilgili riskler ele alınmalıdır. Bu gıda ihracatı üzerindeki kısıtlamaları geri çekerek başarılabılır. Dünya Ticaret Örgütü kurallarının güncellenmesi, tarım ve sanayi sübvansiyonları gibi kritik alanlarda yapılan yeni sözleşmelerin neticelendirilmesi ve uygulanması Dünya Ticaret Örgütü tabanlı anlaşmalar ve Dünya Ticaret Örgütü ihtilaf çözüm sisteminin tamamen eski haline döndürülmesi bu risklerin başında gelmektedir.

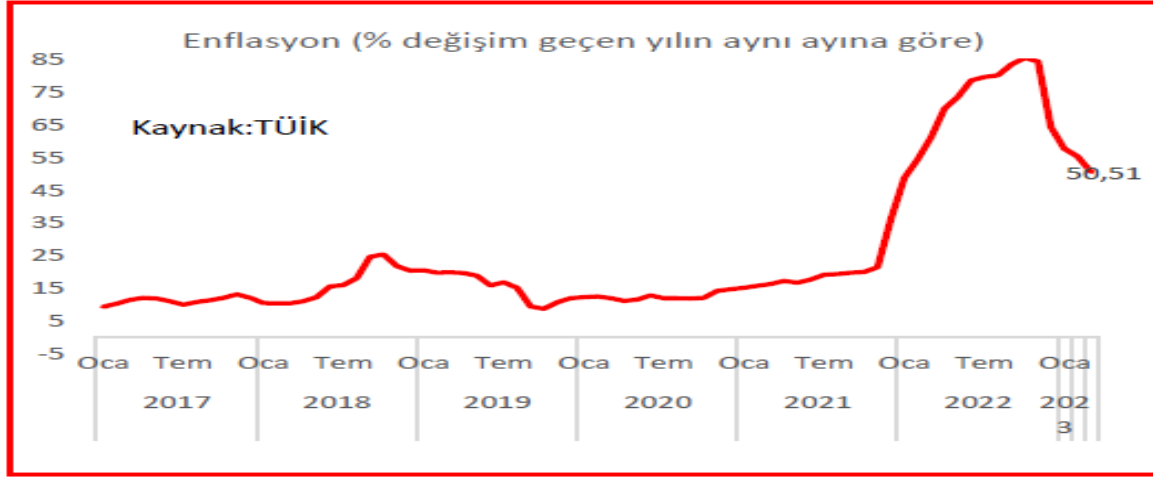


4.1.2. Türkiye Ekonomisi

GSYH 2022 yılının dördüncü çeyreğinde yüzde 3,5 oranında büyüme kaydetmiştir. Dördüncü çeyrekte tarım sektörü yüzde 0,6, sanayi sektörü yüzde 3,3 ve gayrimenkul faaliyetleri yüzde 4,3 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın üçüncü çeyreğinde yüzde 0,9 oranında artmıştır. Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 2,6 oranında artarken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 16,1 ve yüzde 9,0 oranlarında artmıştır. Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları, 2022 yılı dördüncü çeyreğinde yüzde 0,3 oranında artarken, makine teçhizat yatırımları ise yüzde 2,3 oranında artmıştır.



Mart ayında tüketici fiyatları endeksi geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 50,51 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre artış yüzde 2,29 olarak kaydedilmiştir. Buna göre yıllık tüketici enflasyonu Ekim ayında yüzde 85,5 ile Eylül 2002'den bu yana en yüksek seviyeye çıkmıştır. 2023 yılı Mart ayında artışın yüksek olduğu ana gruplar ise sırasıyla, yüzde 17,12 ile Gıda ve Alkolsüz İçecekler grubu, yüzde 8,03 ile Konut grubu, yüzde 5,08 ile Lokanta ve Oteller ile Ulaştırma grubu olmuştur. İmalat fiyatları Ocak ayında yüzde 2,02 oranında artmıştır. Buna göre yıllık değişim oranı yüzde 55,19 olarak gerçekleşmiştir.

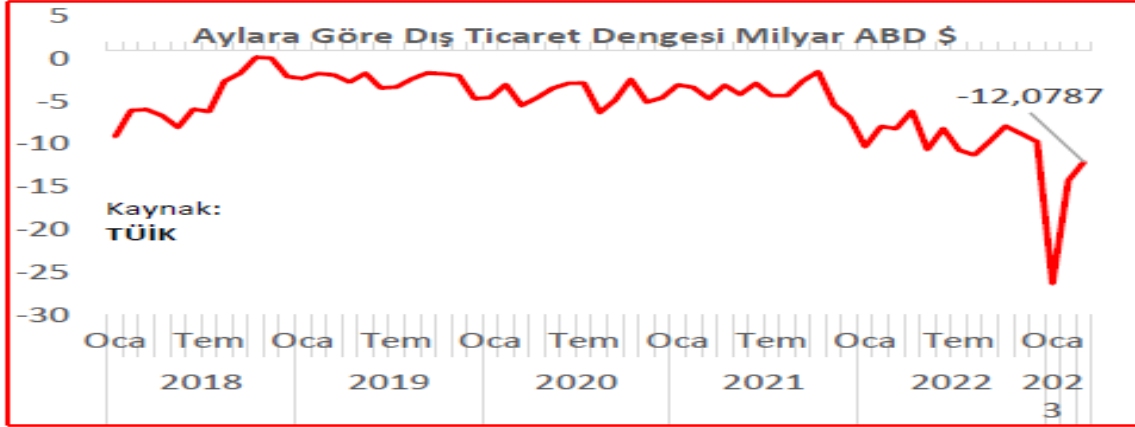


Şubat ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre %51,4 artarak 7 milyar 980 milyon dolardan, 12 milyar 79 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2022 Şubat ayında %71,4 iken, 2023 Şubat ayında %60,7'e gerilemiştir. Ocak-Şubat döneminde dış ticaret açığı %44,1 artarak 18 milyar 270 milyon dolardan, 26 milyar 328 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2022 Ocak-Şubat döneminde %67,2 iken, 2023 yılının aynı döneminde %59,1'e gerilemiştir.

Şubat ayında dış ticaret açığı bir önceki yılın aynı ayına göre %51,4 artarak 7 milyar 980 milyon dolardan, 12 milyar 79 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2022 Şubat ayında %71,4 iken, 2023 Şubat ayında %60,7'e gerilemiştir. Ocak-Şubat döneminde dış ticaret açığı %44,1 artarak 18 milyar 270 milyon dolardan, 26 milyar 328 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2022 Ocak-Şubat döneminde %67,2 iken, 2023 yılının aynı döneminde %59,1'e gerilemiştir.

Ekonomik faaliyetlere göre ihracatta, 2023 Şubat ayında imalat sanayinin payı %94,4, tarım, ormancılık ve balıkçılık sektörünün payı %3,7, madencilik ve taşocakçılığı sektörünün payı %1,5 olmuştur. Şubat ayında ihracatta ilk sırayı Almanya almıştır. Almanya'ya yapılan ihracat 1 milyar 697 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 1 milyar 119 milyon dolar ile İtalya, 1 milyar 86 milyon dolar ile ABD, 1 milyar 13 milyon dolar ile Rusya Federasyonu, 861 milyon dolar ile Birleşik Krallık takip etmiştir. İlk 5 ülkeye yapılan ihracat, toplam ihracatın %30,9'unu oluşturmuştur.

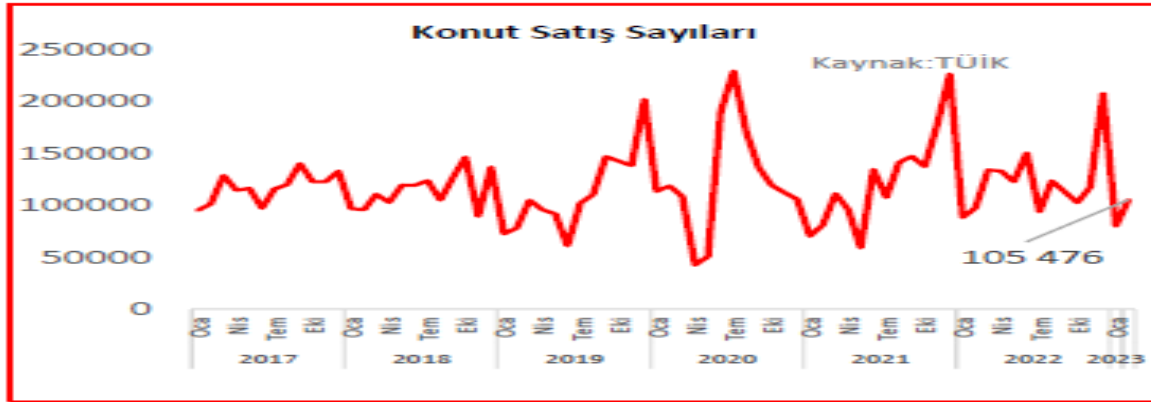
Ocak-Şubat döneminde ithalatta ilk sırayı Rusya Federasyonu aldı. Rusya Federasyonu'na yapılan ithalat 9 milyar 216 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla; 7 milyar 863 milyon dolar ile İsviçre, 6 milyar 660 milyon dolar ile Çin, 3 milyar 888 milyon dolar ile Almanya, 2 milyar 296 milyon dolar ile ABD izlemiştir. İlk 5 ülkeden yapılan ithalat, toplam ithalatın %46,5'ini oluşturmuştur.



4.1.3 Gayrimenkul Sektörü

Türkiye genelinde konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %21,4 azalarak 105 bin 476 olmuştur. Konut satışlarında İstanbul 18 bin 166 konut satışı ve %17,2 ile en yüksek paya sahiptir. Satış sayılarına göre İstanbul'u 12 bin 23 konut satışı ve %11,4 pay ile Ankara, 6 bin 120 konut satışı ve %5,8 pay ile Antalya izlemiştir. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 23 konut ile Ardahan, 54 konut ile Hakkari ve 69 konut ile Bayburt olmuştur.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %16,5 azalış göstererek 25 bin 262 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %24,0 olarak gerçekleşti. Mart ayındaki ipotekli satışların 8 bin 811'i ilk el satış olarak gerçekleşmiştir.

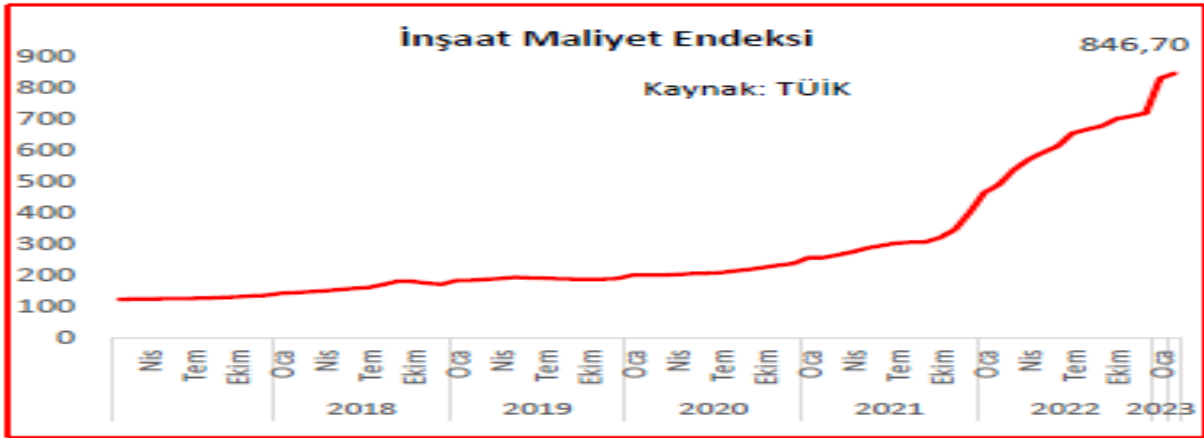


Türkiye genelinde diğer konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %22,8 azalarak 80 bin 214 olmuştur. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %76,0 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %14,2 azalarak 32 bin 899 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,2 olmuştur. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %24,3 azalış göstererek 72 bin 577 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,8 olmuştur.

Yabancılar yapılan konut satışla Yabancılar yapılan konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %38,7 azalarak 3 bin 415 olmuştur.

Mart ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %3,2 olmuştur. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 324 konut satışı ile Antalya almıştır. Antalya'yı sırasıyla bin 90 konut satışı ile İstanbul ve 240 konut satışı ile Mersin izlemiştir. Mart ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den bin 175 konut satın almıştır. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 472 konut ile İran, 165 konut ile Irak ve 160 konut ile Ukrayna vatandaşları izlemiştir.

İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre %2,08, bir önceki yılın aynı ayına göre %72,37 artmıştır. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,43 artmış, işçilik endeksi %1,20 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %62,52, işçilik endeksi %103,99 artmıştır.



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 Düünden 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, Güdül, 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

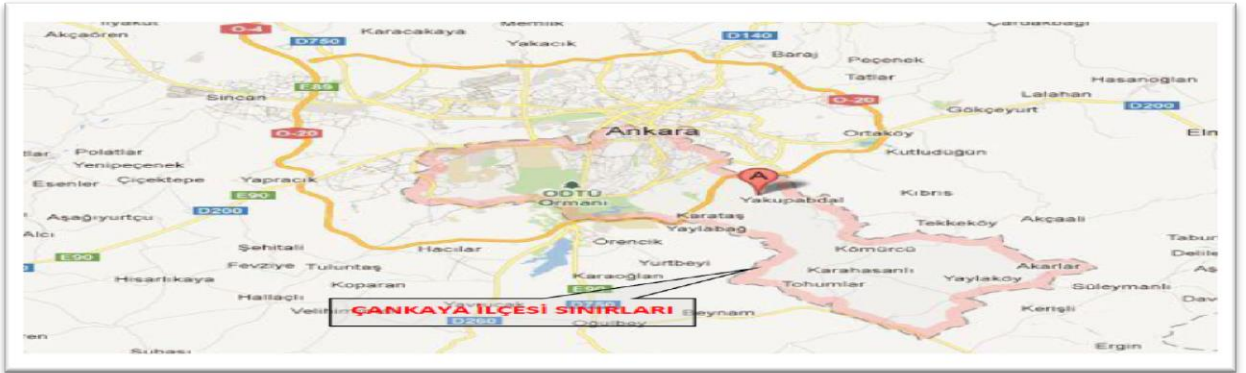
anlamında Türkiye’de üretilen ileri teknoloji ürünlerinin yüzde 20’si Ankara’da üretiliyor. Ankara’da toplam da 13 OSB bulunuyor. Anadolu OSB, ASO 1. OSB, ASO 2-3 OSB, Başkent OSB, İvedik OSB, OSTİM OSB, Polatlı OSB, Polatlı Ticaret Odası OSB, Elmadağ Mobilyacılar İhtisas OSB, Şereflikoçhisar OSB, Uzay 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, Pursaklar, Çubuk ilçelerine bağlar. Yapımına 1992 yılında başlanan Ankaray metrosundan Ankara Şehirlerarası Otobüs Terminali'ne direkt geçiş vardır. Sincan-Kayaş Banliyö Tren Hattı'nın ilçe üzerinden geçen istasyonları mevcuttur. İlçeye havayolu ile ulaşımı şehir merkezine 28 km mesafede bulunan 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 ısıtma 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, değerlendirme tarihi itibarı 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 (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, değerlendirme tarihi itibarı 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 itibarı ile ofis-konut karma olarak kullanılmaktadır.

****Değerleme günü itibarı 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 pazarlanabildir.
- 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.
- 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.
- Bir kadastral ölçüm ile bu bilginin doğru olmadığı ortaya koyulduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.
- Bu raporu veya kopyasını elinde bulundurmak, raporun yayın hakkını vermez.

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 değerlendirme yaklaşımı karşılaştırmalı satış yöntemini esas alarak, bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir emsallerin analizine dayanır. Bu analiz yönteminde;

- Analiz edilen Gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı kabul edilir.
- Piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu 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.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak pazarda işlem görmesi,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

4.6.2- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır.

4.6.3- Maliyet Oluşumlar Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Maliyet yaklaşımının belli başlı 3 yöntemi bulunmaktadır:

1. İkame maliyeti yöntemi: Gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
2. Yeniden üretim maliyeti yöntemi: Gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.
3. Toplama yöntemi: Varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

4.6.4- Proje Geliştirme Yöntemi

Arsa üzerinde mevcut veya farklı imar durumlarına göre bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanır. Planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla desteklenip modellenir. Modelleme fiziksel olarak mümkün, yasal olarak izin verilebilir, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli yani “En verimli – En iyi kullanımı” olmalıdır.

Projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılmasının ardından, proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusu olur. Projenin yapılması durumunda ortaya çıkacak maliyetler ve yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider ön görüşü yapılır.

Projenin hayata geçirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Sonuç kısmında; projenin performans ön görüşü yapılarak elde edilen gelirlerin indirgenmesi ve net bugünkü değer hesabının yapılması ile değere ulaşılır.

4.7- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmaları, UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri’nin 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 rapora 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) EVREN EMLAK- TEL: 0532 611 07 58

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, benzer özelliklerdeki 4 katlı binanın 1. katında, 4+1, 175 m2 kullanım alanlı olduğu ifade edilen, 165 m2 olduğu düşünülen mesken/ofis 4.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (Düzeltilmiş birim değeri = $27.272 \text{ TL/m}^2 \times 0,95$ (%5 pazarlık payı oranı) $\times 1,10$ alan uyumlaştırma = **28.500-TL/m2**)

EMSAL:2-(SATILIK- MESKEN/OFİS) BORSEM EMLAK- TEL: 0312 446 00 33

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, benzer özelliklerdeki 4 katlı binanın 3. katında, 4+1, 220 m2 kullanım alanlı olduğu ifade edilen, 210 m2 olduğu düşünülen mesken/ofis 6.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (Düzeltilmiş birim değeri = $30.952 \text{ TL/m}^2 \times 0,95$ (%5 pazarlık payı oranı) $\times 0,90$ (yapı şerefiyesi)) $\times 1,10$ alan uyumlaştırma = **29.110-TL/m2**)

EMSAL: 3-(SATILIK- MESKEN/OFİS) FOCUS EMLAK- TEL: 0312 436 60 66

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, benzer özelliklerdeki 3 katlı binanın 1. katında, 3+1, 130 m2 kullanım alanlı olduğu ifade edilen, 120 m2 olduğu düşünülen mesken/ofis 3.400.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (Düzeltilmiş birim değeri = $28.333 \text{ TL/m}^2 \times 0,95$ (%5 pazarlık payı oranı) $\times 1,10$ konum şerefiyesi = **29.610-TL/m2**)

EMSAL: 4-(SATILIK- MESKEN/OFİS) YAĞMUR EMLAK - TEL: 0312 465 02 65

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 3.800.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (Düzeltilmiş birim değeri = $27.143 \text{ TL/m}^2 \times 0,95$ (%5 pazarlık payı oranı) $\times 1,15$ alan uyumlaştırma = **29.652-TL/m2**)

EMSAL: 5-(SATILIK- MESKEN/OFİS) BULUT EMLAK- TEL: 0553 807 77 77

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, benzer özelliklerdeki 4 katlı binanın 2. katında, 3+1, 140 m2 kullanım alanlı olduğu ifade edilen, 130 m2 olduğu düşünülen mesken/ofis 3.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (Düzeltilmiş birim değeri = $26.923 \text{ TL/m}^2 \times 0,95$ (%5 pazarlık payı oranı) $\times 1,10$ alan

uyumlaştırma = 28.500-TL/m2)

EMSAL: 6-(SATILIK- MESKEN/OFİS) YATIRIM EMLAK- TEL: 0542 240 00 96

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, benzer özelliklerdeki 4 katlı binanın 2. katında, 3+1, 135 m2 kullanım alanlı olduğu ifade edilen, 125 m2 olduğu düşünülen mesken/ofis 3.750.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (Düzeltilmiş birim değeri = 30.000 TL/m2 x 0,95 (%5 pazarlık payı oranı) x 0,95 (içyapı şerefiyesi) 1,10 konum şerefiyesi =29.782-TL/m2)

EMSAL: 7-(KİRALIK- MESKEN/OFİS) WINNER EMLAK- TEL: 0537 541 89 89

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, ara sokak üzerinde, 30 yaşında 4 katlı binanın 2. Katında (3+1), 115 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen içi yapılmış mesken 14.000 TL bedelle kiralıktır.

(Kira Çarpanı: 14.000 TL/ay/115 m²* 0,95 pazarlık * 1,20 konum ve yapı şerefiyesi = ~138,78-TL/m²-ay)

EMSAL: 8-(KİRALIK- MESKEN/OFİS) ALP EMLAK- TEL: 0312 382 06 06

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, ara sokak üzerinde, 30 yaşında 4 katlı binanın 1. Katında (3+1), 125 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen içi yapılmış mesken 15.000 TL bedelle kiralıktır.

(Kira Çarpanı: 15.000 TL/ay/125 m²* 0,95 pazarlık * 1,20 konum ve yapı şerefiyesi = ~136-TL/m²-ay)

EMSAL:9 -(KİRALIK- MESKEN/OFİS) -GRK EMLAK- TEL: 0532 353 21 72

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, ara sokak üzerinde, 32 yaşında 5 katlı binanın 3. Katında (3+1), 140 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen içi yapılmış mesken 19.000 TL bedelle kiralıktır.

(Kira Çarpanı: 19.000 TL/ay/140 m²* 0,95 pazarlık * 1,15 konum ve yapı şerefiyesi = ~148,58-TL/m²-ay)

EMSAL:10 -(KİRALIK- MESKEN/OFİS) SAHİBİNDEN- TEL: 0542 764 36 10

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, ara sokak üzerinde, 30 yaşında 5 katlı binanın 2. Katında (3+1), 125 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen içi yapılmış mesken 17.000 TL bedelle kiralıktır.

(Kira Çarpanı: 17.000 TL/ay/125 m²* 0,95 pazarlık * 1,15 konum ve yapı şerefiyesi = ~148,58-TL/m²-ay)

EMSAL:11- (GENEL BEYAN-ARSA) EMLAK OFİSİ (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 12.000 TL-14.000 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 değerlendirilmiştir.
- Değerlemeye konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede, benzer özelliklere sahip mesken vasıflı taşınmazların düzeltilmiş birim m2 değeri 28.500-29.782 TL/m2 ve kira çarpanı 136-148-TL/m2-ay bedel aralığında değiştiği belirlenmiştir. Ancak taşınmazların arsa pay oranlarının yüksek olması, yapının sadece 3 bağımsız bölümden oluşması ve 3 bağımsız bölümünde değerlemeye konu edilmesi nedeni ile kazandığı şerefiyeler dikkate alınarak % 20 oranında yüksek şerefiyeye sahip olduğu kanaatine varılarak 1 bağımsız bölüm numaralı mesken için piyasa ortalama değerinin ~ 32.500 TL/m2, 2 ve 3 bağımsız bölüm numaralı meskenler için piyasa ortalama değerinin 35.000 TL/m2 olarak belirlenmiş olup m2 birim kira değeri ise 176 TL/m2 olarak takdir edilmiştir.



B.B NO	KAT	BRÜT ALANI (m2)	BİRİM DEĞER (TL/m2)	KİRA ÇARPANI (TL/m2-ay)	KDV HARIÇ NİHAİ DEĞER (TL) (Arsa Şerefiye Katsayısı Eklenmiş Hali)	AYLIK KİRA DEĞERİ	DÜZELTİLMİŞ AYLIK KİRA GETİRİSİ (TL/ay+Stopaj)
1	ZEMİN	176	32.500,00 TL	117,00 TL	6.290.000,00 TL	20.592,00 TL	20.500,00 TL
2	1. KAT	176	35.000,00 TL	120,00 TL	7.390.000,00 TL	21.120,00 TL	21.000,00 TL
3	2. KAT	176	35.000,00 TL	128,00 TL	7.390.000,00 TL	22.528,00 TL	22.500,00 TL
	TOPLAM				21.070.000,00 TL	64.240,00 TL	64.000,00 TL

Konu taşınmazların Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine göre piyasa değeri **21.070.000,00 TL** ve aylık toplam **64.000-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 ulaşılamamıştır.

** Ancak alınan emsal görüşler ve benzer koşullara sahip arsa vasıflı taşınmazların konum ve alanlarına göre birim m2 değeri 12.000-14.000 TL/m2 bedel aralığında değiştiği belirlenmiştir.

Bu doğrultuda değerlendirme 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 **13.000 TL/m²** olabileceği kanaatiyle değer takdirinde bulunulmuştur.

Değerleme konusu taşınmaz üzerindeki mevcut yapının 3-B (9.000 TL/m²) yapı sınıfına göre inşa edilmiş olup yapının mevcut durumu, yaşı dikkate alınarak yıpranma payı oranı %35 olarak belirlenmiştir. Taşınmaz bünyesinde kat irtifakı tesis edilmiş olup kat irtifak şerefiye ve maliyeti ile çevre düzenlemeleri (bahçe düzenlemesi ve iyileştirme ile bahçe duvarı maliyeti) ayrıca eklenmiştir.

MALİYET OLUŞUMLARI (ARSA+BİNA) YÖNTEMİ						
AÇIKLAMA	Alan (m2)	Yapı sınıfı	BİRİM DEĞERİ TL/m2	AMOR TİSMAN	Değer (TL)	TUTAR
Arsa	830,0		13.000		10.790.000,00 TL	10.790.000,00 TL
Ruhsatlı Yapı	743,0	3/B	9.000	35%	4.346.550,00 TL	4.350.000,00 TL
Şerefiye	Kat irtifak şerefiye, maliyet, çevre düzeni				500.000,00 TL	500.000,00 TL
TOPLAM DEĞER					15.636.550,00 TL	15.640.000,00 TL

Bilgi amaçlı olarak maliyet oluşum yöntemine göre 3 adet taşınmazın (Arsa+Yapı) toplam değeri **15.640.000-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

Taşınmazların satış (pazar) değerinin tespiti, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerlendirme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslar Arası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanılması gerekmez" yazmaktadır.

Rapora konu taşınmazlar üzerinde birbirinden farklı cinsten taşınmazların yer alması nedeni ile Pazar değerinin tespitinde tek bir yönteminin kullanılmasının mümkün olmadığı kanaatine varılmış ve değerlemede 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 izninin 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 21.070.000,00 -TL (YİRMİBİRMİLYONETMİŞBİNTÜRKLİRASI) olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

KDV (Katma Değer Vergisi) Dahil Yasal ve Mevcut Durum Değeri (21.070.000,00 -TL x 1,20= 25.284.000,00 TL. (Yalnız-YİRMİBEŞMİLYONİKİYÜZSEKSENDÖRTBİNTÜRKLİRASI) dır.

Not: Taşınmazın rapor tarihindeki adil piyasa koşullarında Arsa m2 birim değeri 13.000 TL/m2 olarak takdir edilmiş olup;

- **KDV hariç Arsa Değeri yaklaşık 10.790.000,00 TL (ONMİLYONYEDİYÜZDOKSANBİNTÜRKLİRASI)** olacağı tahmin ve takdir edilmiştir

- **KDV Dahil Edilmiş Arsa Değeri yaklaşık (10.790.000,00 TL x 1,10) = 11.869.000,00 TL (ONBİRMİLYONSEKİZYÜZALTMİŞDOKUZBİNTÜRKLİRASI),**

(*)22.12.2023 tarihi itibari ile TCMB efektif satış kuru üzerinden

TL	USD	EURO
21.070.000,00	720.817,50	654.782,99

1,-USD = 29.2307 TL, 1,-EUR = 32.1786 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.

22.12.2023

Saygılarımızla

Ali Furkan ÖZEL Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı (Lisans No: 408447)	Hüdaverdi SÖNMEZ Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 406838)	Emrullah ACAR Raporu Onaylayan Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 404715)
---	--	--