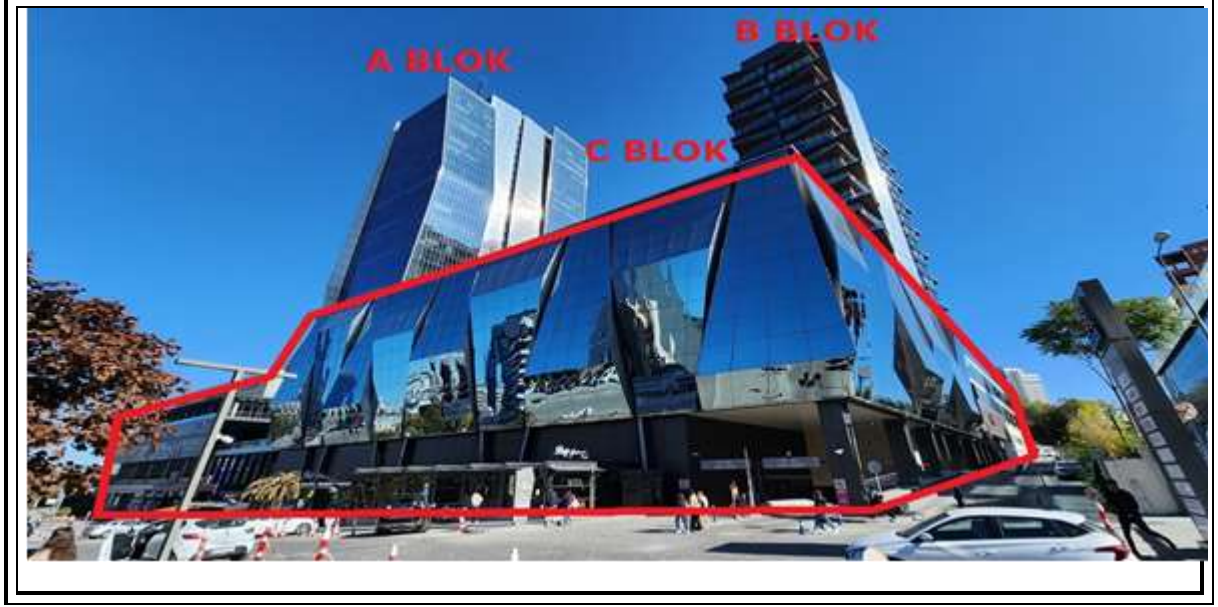


**ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ, KARAKUSUNLAR MAHALLESİ 27457 ADA 4
PARSEL C BLOK 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 VE 14 BAĞIMSIZ BÖLÜM
NUMARALI TAŞINMAZLARIN DEĞERLEME RAPORU**



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



YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
TALEP TARİHİ	11.10.2023
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	11.10.2023
DEĞERLEME TARİHİ	13.12.2023
RAPOR TARİHİ VE TAKİP NO	15.12.2023 – 2023/ZGYO/8
REVİZE TARİHİ VE NO	-
RAPORUN KONUSU	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Karakusunlar Mahallesi, 27457 ada 4 parsel üzerinde yer alan “39 Katlı Betonarme A blok Ofis ve işyeri,31 Katlı Betonarme B Blok Mesken, 10 Katlı Betonarme C Blok Ofis ve İş Yeri ve Arsası” niteliğindeki ana gayrimenkulün C Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 numaralı bağımsız bölümlerin piyasa satış ve kira değerinin tespiti amacıyla; Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1’inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
GAYRİMENKULLERİN MALİKİ	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkullerin detaylı tapu bilgileri raporun “4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri” bölümünde açıklanmaktadır.
İMAR DURUMU	Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu 27457 Ada 4 Parselin 1/1000 ölçekli imar planı kapsamında, “Kentsel Servis Alanı” lejantında Ayrık Nizam Emsal: 2.50 ve Hmaks: 31 kat yapılaşma koşullarına haizdir.
KISITLAYICI DURUMLAR	İşbu değerlendirme raporunun kapsamı müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	Değerleme işlemini etkileyen herhangi bir olumsuz faktör bulunmamaktadır.
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 15.12.2023 TARİHLİ (KDV HARİÇ) DEĞER	1.028.000.000,00-TL 35.362.917- USD
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	ÖMÜR GÖKKAYA (SPK Lisans No: 405098)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI	YUNUS MERMER (SPK Lisans No:905894)
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SERDAR KADİR ASLAN (SPK Lisans No: 402750)

İÇİNDEKİLER

1	DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	5
1.1	DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER.....	5
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ	5
1.3	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	5
1.4	RAPORUN KAPSAMI	5
1.5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER.....	6
2	RAPOR BİLGİLERİ.....	6
3	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	7
3.1	DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	7
3.2	UYGUNLUK BEYANI.....	7
4	GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ	9
4.1	GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ	9
4.2	GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ.....	16
5	İMAR VE PROJE BİLGİLERİ	16
5.1	İMAR BİLGİLERİ	16
5.2	RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ	16
5.3	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA	17
6	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ.....	17
6.1	MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	17
6.2	KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	17
6.3	İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	18
6.4	HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	18
6.5	YASAL KISITLAMALAR	18
7	PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	19
7.1	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	19
7.2	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ DEVREDİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	19
7.3	GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	19
7.4	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME	20
8	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER	20
9	ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ.....	20
9.1	YAPI CİNSİ.....	20
9.2	MEVCUT TESİSATLAR.....	20

9.3	ISITMA SİSTEMLERİ.....	20
9.4	YAPI NİZAMI.....	20
9.5	GAYRİMENKULÜN TÜRÜ	20
9.6	İŞÇİLİK VE MALZEME	20
9.7	SOSYAL DONATI ALANLARI	20
9.8	YAPIYA AİT BİLGİLER.....	21
9.9	ARSAYA AİT BİLGİLER	21
10	MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR.....	21
11	ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ	22
12	BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ.....	22
13	GENEL VE SEKTÖREL VERİLER	23
13.1	TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER ¹	23
13.2	SEKTÖREL VERİLER.....	26
13.3	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	27
14	GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ.....	35
14.1	ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ	35
14.2	GAYRİMENKULÜN KONUMU	35
14.3	ÇEVRESEL ÖZELLİKLER.....	36
15	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	36
15.1	BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ.....	36
15.2	EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	36
15.3	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER.....	36
16	DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	37
16.1	EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI).....	37
16.2	MALİYET YÖNTEMİ.....	37
16.3	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	38
16.4	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	38
16.4.1	TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ	38
17	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	41
18	EKSPERİN KANAATİ	41
19	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI	41
20	DEĞERLEME VE SONUÇ	43
20.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	43
20.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	44

1 DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sermaye : 2.000.000-TL

Ticaret sicil : 372903

Telefon : 0 312 442 9 444

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

Adres : Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza No:14/16 Kat:4
No:13-14-15-16 Çankaya / ANKARA

SPK Lisans Tarihi :23.09.2014

BDDK Lisans Tarihi :29.06.2014

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

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Ünvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Finanskent Mah. Finans Cad. A Blok No:44/A Ümraniye/İSTANBUL

Şirket Amacı : Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer oluşturacak 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 ve hissedarlarına en yüksek getiriyi kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmektir.

Sermayesi: : 4.693.620.000,00.-TL

Halka Açıklık : %18,94

Telefon : +90 216 369 77 72-73

e-posta : info@ziraatgyo.com.tr

1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Ankara ili, Çankaya ilçesi, Karakusunlar Mahallesi, 27457 ada 4 parsel üzerinde yer alan “39 Katlı Betonarme A blok Ofis ve işyeri,31 Katlı Betonarme B Blok Mesken, 10 Katlı Betonarme C Blok Ofis ve İş Yeri ve Arsası” niteliğindeki ana gayrimenkulün C Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 numaralı bağımsız bölümlerin piyasa satış ve kira değerinin TL cinsinden değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır.

1.4 RAPORUN KAPSAMI

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

1.5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından söz konusu taşınmazlar için aşağıdaki raporlar hazırlanmıştır.

1) Rapor Tarihi ve Numarası : 12.09.2022 – 2022/ZGYO/5
Takdir Edilen Değer : 629.665.000,00-TL
Raporu Hazırlayanların
Ad ve Soyadları : Ömür GÖKKAYA (405095)
: Ahmet C. Efe TULAZOĞLU (403849)

Sorumlu Değerleme Uzmanının
Adı ve Soyadı : Serdar Kadir ASLAN (402750)

2) Rapor Tarihi ve Numarası : 28.12.2022 – 2022/ZGYO/12
Takdir Edilen Değer : 650.000.000,00-TL
Raporu Hazırlayanların
Ad ve Soyadları : Ömür GÖKKAYA (405095)
: YUNUS MERMER (SPK Lisans No:905894)

Sorumlu Değerleme Uzmanının
Adı ve Soyadı : Serdar Kadir ASLAN (402750)

3) Rapor Tarihi ve Numarası : 12.09.2023 – 2023/ZGYO/3
Takdir Edilen Değer : 1.027.000.000-TL
Raporu Hazırlayanların
Ad ve Soyadları : Ömür GÖKKAYA (405095)
: YUNUS MERMER (SPK Lisans No:905894)

Sorumlu Değerleme Uzmanının
Adı ve Soyadı : Serdar Kadir ASLAN (402750)

2 RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası : 15.12.2023 – 2023/ZGYO/8

Raporu Hazırlayanların
Ad ve Soyadları : Ömür GÖKKAYA (Spk Lisans No: 405098)
: Yunus MERMER (Spk Lisans No: 905894)

Sorumlu Değerleme Uzmanının
Adı ve Soyadı : Serdar Kadir ASLAN (Spk Lisans No: 402750)

Değerleme Tarihi : Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından mahal ve resmi kurum incelemeleri 13.12.2023 tarihinde tamamlanmıştır.

Dayanak Sözleşmesinin
Tarihi ve Numarası : 11.10.2023

Raporun, Tebliğin 1.Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin

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

3 DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inancımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilkimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.

- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden hesaplanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4 GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ**4.1 GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ**

Taşınmaz ID	82420157		
İl	Ankara	Pafta	-
İlçe	Çankaya	Ada	27457
Mahalle/Köy	Karakusunlar	Parsel	4
Bucak	-	Mevkii	-
Yüzölçümü	19590.00	Ana Taşınmazın Niteliği	39 Katlı Betonarme A blok Ofis ve işyeri,31 Katlı Betonarme B Blok Mesken, 10 Katlı Betonarme C Blok Ofis ve İş Yeri ve Arsası
Blok No	C	Kat No	1-2-3-4 BODRUM
Bağımsız Bölüm No	1	Niteliği	Dükkan
Cilt	249	Sayfa	30888
Malik	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Arsa Payı	73430/195900
☒ KAT MÜLKİYETİ	☐ KAT İRTİFAKI	☐ DEVRE MÜLK	☐ DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

Taşınmaz ID	82420158		
İl	Ankara	Pafta	-
İlçe	Çankaya	Ada	27457
Mahalle/Köy	Karakusunlar	Parsel	4
Bucak	-	Mevkii	-
Yüzölçümü	19590.00	Ana Taşınmazın Niteliği	39 Katlı Betonarme A blok Ofis ve işyeri,31 Katlı Betonarme B Blok Mesken, 10 Katlı Betonarme C Blok Ofis ve İş Yeri ve Arsası
Blok No	C	Kat No	2-1-ZEMİN
Bağımsız Bölüm No	2	Niteliği	--Sinema---
Cilt	249	Sayfa	30889
Malik	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Arsa Payı	7870/195900
☒ KAT MÜLKİYETİ	☐ KAT İRTİFAKI	☐ DEVRE MÜLK	☐ DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

Taşınmaz ID	82420160		
İl	Ankara	Pafta	-
İlçe	Çankaya	Ada	27457
Mahalle/Köy	Karakusunlar	Parsel	4
Bucak	-	Mevkii	-
Yüzölçümü	19590.00	Ana Taşınmazın Niteliği	39 Katlı Betonarme A blok Ofis ve işyeri,31 Katlı Betonarme B Blok Mesken, 10 Katlı Betonarme C Blok Ofis ve İş Yeri ve Arsası
Blok No	C	Kat No	ZEMİN
Bağımsız Bölüm No	3	Niteliği	RESTORAN
Cilt	249	Sayfa	30890
Malik	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Arsa Payı	720/195900
☒ KAT MÜLKİYETİ	☐ KAT İRTİFAKI	☐ DEVRE MÜLK	☐ DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

Taşınmaz ID	82420159		
İl	Ankara	Pafta	-
İlçe	Çankaya	Ada	27457
Mahalle/Köy	Karakusunlar	Parsel	4
Bucak	-	Mevkii	-
Yüzölçümü	19590.00	Ana Taşınmazın Niteliği	39 Katlı Betonarme A blok Ofis ve işyeri,31 Katlı Betonarme B Blok Mesken, 10 Katlı Betonarme C Blok Ofis ve İş Yeri ve Arsası
Blok No	C	Kat No	1-ZEMİN
Bağımsız Bölüm No	4	Niteliği	RESTORAN İKİ KATLI
Cilt	249	Sayfa	30891
Malik	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Arsa Payı	1860/195900
☒ KAT MÜLKİYETİ	☐ KAT İRTİFAKI	☐ DEVRE MÜLK	☐ DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

Taşınmaz ID	82420161		
İl	Ankara	Pafta	-
İlçe	Çankaya	Ada	27457
Mahalle/Köy	Karakusunlar	Parsel	4
Bucak	-	Mevkii	-
Yüzölçümü	19590.00	Ana Taşınmazın Niteliği	39 Katlı Betonarme A blok Ofis ve işyeri,31 Katlı Betonarme B Blok Mesken, 10 Katlı Betonarme C Blok Ofis ve İş Yeri ve Arsası
Blok No	C	Kat No	ZEMİN
Bağımsız Bölüm No	5	Niteliği	RESTORAN
Cilt	249	Sayfa	30892
Malik	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Arsa Payı	260/195900
☒ KAT MÜLKİYETİ	☐ KAT İRTİFAKI	☐ DEVRE MÜLK	☐ DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

Taşınmaz ID	82420162		
İl	Ankara	Pafta	-
İlçe	Çankaya	Ada	27457
Mahalle/Köy	Karakusunlar	Parsel	4
Bucak	-	Mevkii	-
Yüzölçümü	19590.00	Ana Taşınmazın Niteliği	39 Katlı Betonarme A blok Ofis ve işyeri,31 Katlı Betonarme B Blok Mesken, 10 Katlı Betonarme C Blok Ofis ve İş Yeri ve Arsası
Blok No	C	Kat No	ZEMİN
Bağımsız Bölüm No	6	Niteliği	RESTORAN
Cilt	249	Sayfa	30893
Malik	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Arsa Payı	650/195900
☒ KAT MÜLKİYETİ	☐ KAT İRTİFAKI	☐ DEVRE MÜLK	☐ DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

Taşınmaz ID	82420163		
İl	Ankara	Pafta	-
İlçe	Çankaya	Ada	27457
Mahalle/Köy	Karakusunlar	Parsel	4
Bucak	-	Mevkii	-
Yüzölçümü	19590.00	Ana Taşınmazın Niteliği	39 Katlı Betonarme A blok Ofis ve işyeri,31 Katlı Betonarme B Blok Mesken, 10 Katlı Betonarme C Blok Ofis ve İş Yeri ve Arsası
Blok No	C	Kat No	ZEMİN
Bağımsız Bölüm No	7	Niteliği	RESTORAN
Cilt	249	Sayfa	30894
Malik	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Arsa Payı	480/195900
☒ KAT MÜLKİYETİ	☐ KAT İRTİFAKI	☐ DEVRE MÜLK	☐ DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

Taşınmaz ID	82420164		
İl	Ankara	Pafta	-
İlçe	Çankaya	Ada	27457
Mahalle/Köy	Karakusunlar	Parsel	4
Bucak	-	Mevkii	-
Yüzölçümü	19590.00	Ana Taşınmazın Niteliği	39 Katlı Betonarme A blok Ofis ve işyeri,31 Katlı Betonarme B Blok Mesken, 10 Katlı Betonarme C Blok Ofis ve İş Yeri ve Arsası
Blok No	C	Kat No	ZEMİN
Bağımsız Bölüm No	8	Niteliği	RESTORAN
Cilt	249	Sayfa	30895
Malik	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Arsa Payı	1120/195900
☒ KAT MÜLKİYETİ	☐ KAT İRTİFAKI	☐ DEVRE MÜLK	☐ DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

Taşınmaz ID	82420165		
İl	Ankara	Pafta	-
İlçe	Çankaya	Ada	27457
Mahalle/Köy	Karakusunlar	Parsel	4
Bucak	-	Mevkii	-
Yüzölçümü	19590.00	Ana Taşınmazın Niteliği	39 Katlı Betonarme A blok Ofis ve işyeri,31 Katlı Betonarme B Blok Mesken, 10 Katlı Betonarme C Blok Ofis ve İş Yeri ve Arsası
Blok No	C	Kat No	ZEMİN
Bağımsız Bölüm No	9	Niteliği	RESTORAN
Cilt	249	Sayfa	30896
Malik	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Arsa Payı	300/195900
☒ KAT MÜLKİYETİ	☐ KAT İRTİFAKI	☐ DEVRE MÜLK	☐ DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

Taşınmaz ID	82420166		
İl	Ankara	Pafta	-
İlçe	Çankaya	Ada	27457
Mahalle/Köy	Karakusunlar	Parsel	4
Bucak	-	Mevkii	-
Yüzölçümü	19590.00	Ana Taşınmazın Niteliği	39 Katlı Betonarme A blok Ofis ve işyeri,31 Katlı Betonarme B Blok Mesken, 10 Katlı Betonarme C Blok Ofis ve İş Yeri ve Arsası
Blok No	C	Kat No	ZEMİN
Bağımsız Bölüm No	10	Niteliği	RESTORAN
Cilt	249	Sayfa	30897
Malik	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Arsa Payı	2400/195900
☒ KAT MÜLKİYETİ	☐ KAT İRTİFAKI	☐ DEVRE MÜLK	☐ DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

Taşınmaz ID	82420167		
İl	Ankara	Pafta	-
İlçe	Çankaya	Ada	27457
Mahalle/Köy	Karakusunlar	Parsel	4
Bucak	-	Mevkii	-
Yüzölçümü	19590.00	Ana Taşınmazın Niteliği	39 Katlı Betonarme A blok Ofis ve işyeri,31 Katlı Betonarme B Blok Mesken, 10 Katlı Betonarme C Blok Ofis ve İş Yeri ve Arsası
Blok No	C	Kat No	ZEMİN
Bağımsız Bölüm No	11	Niteliği	RESTORAN
Cilt	249	Sayfa	30898
Malik	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Arsa Payı	1070/195900
☒ KAT MÜLKİYETİ	☐ KAT İRTİFAKI	☐ DEVRE MÜLK	☐ DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

Taşınmaz ID	82420168		
İl	Ankara	Pafta	-
İlçe	Çankaya	Ada	27457
Mahalle/Köy	Karakusunlar	Parsel	4
Bucak	-	Mevkii	-
Yüzölçümü	19590.00	Ana Taşınmazın Niteliği	39 Katlı Betonarme A blok Ofis ve işyeri,31 Katlı Betonarme B Blok Mesken, 10 Katlı Betonarme C Blok Ofis ve İş Yeri ve Arsası
Blok No	C	Kat No	ZEMİN
Bağımsız Bölüm No	12	Niteliği	RESTORAN
Cilt	249	Sayfa	30899
Malik	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Arsa Payı	1020/195900
☒ KAT MÜLKİYETİ	☐ KAT İRTİFAKI	☐ DEVRE MÜLK	☐ DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

Taşınmaz ID	82420169		
İl	Ankara	Pafta	-
İlçe	Çankaya	Ada	27457
Mahalle/Köy	Karakusunlar	Parsel	4
Bucak	-	Mevkii	-
Yüzölçümü	19590.00	Ana Taşınmazın Niteliği	39 Katlı Betonarme A blok Ofis ve işyeri,31 Katlı Betonarme B Blok Mesken, 10 Katlı Betonarme C Blok Ofis ve İş Yeri ve Arsası
Blok No	C	Kat No	ZEMİN
Bağımsız Bölüm No	13	Niteliği	RESTORAN
Cilt	249	Sayfa	30900
Malik	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Arsa Payı	1040/195900
☒ KAT MÜLKİYETİ	☐ KAT İRTİFAKI	☐ DEVRE MÜLK	☐ DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

Taşınmaz ID	82420170		
İl	Ankara	Pafta	-
İlçe	Çankaya	Ada	27457
Mahalle/Köy	Karakusunlar	Parsel	4
Bucak	-	Mevkii	-
Yüzölçümü	19590.00	Ana Taşınmazın Niteliği	39 Katlı Betonarme A blok Ofis ve işyeri,31 Katlı Betonarme B Blok Mesken, 10 Katlı Betonarme C Blok Ofis ve İş Yeri ve Arsası
Blok No	C	Kat No	ZEMİN
Bağımsız Bölüm No	14	Niteliği	RESTORAN
Cilt	249	Sayfa	30901
Malik	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Arsa Payı	800/195900
☒ KAT MÜLKİYETİ	☐ KAT İRTİFAKI	☐ DEVRE MÜLK	☐ DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

4.2 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ

Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kızılırmak Mahallesi, Dumlupınar Bulvarı, No: 3C/1, 2,3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14

5 İMAR VE PROJE BİLGİLERİ**5.1 İMAR BİLGİLERİ**

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1.000				
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Çankaya Belediyesi		İMAR PLANI ONAY TARİHİ	-	
TAKS	-		YÜKSEKLİK (H)	31 Kat	
KAKS	2.50		EMSAL	-	
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	-	-	-	İNŞAAT NİZAMI	Ayrık
LEJANT	Kentsel Servis Alanı			İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	17.11.2020 tarih, 52849070- 115.01.99- E.43022 sayılı yazı
PARSELİN TERKLERİ	-				
KISITLAMALAR,	Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu 27457 Ada 4 Parselin 1/1000 ölçekli imar planı kapsamında, “Kentsel Servis Alanı” lejantında Ayrık Nizam Emsal: 2.50 ve Hmaks: 31 Kat yapılaşma koşullarına haizdir.				

5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

ONAYLI PROJE TARİH VE NO	11.06.2013(Tadilat)
RUHSAT TARİH VE NO	10.11.2010-240C/10(Yeni Yapı Ruhsatı), 17.07.2013-65-C/13(Tadilat Ruhsatı)
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO	11.03.2015-110
GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Ana gayrimenkul inşaat alanı olarak projesine uyumludur.
BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Değerleme konusu taşınmazların mahallinde yapılan incelemede dış ölçüler bazında bağımsız bölümlerin alan ve konum olarak uyumlu olduğu iç mimari olarak kısmen farklı imalatların bulunduğu tespit edilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazlardan 4, 3, 2 ve 1. bodrum katta yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı dükkan nitelikli taşınmaz mahallinde yapılan incelemede bölümlendirmeler ile 4. bodrum katta 9 adet dükkan, 3.bodrum katta 22 adet dükkan, 2. bodrum katta 22 adet dükkan ve 1. bodrum katta 28 adet dükkan olarak kullanılmaktadır. Söz konusu 1 numaralı bağımsız bölümde projesine aykırı olarak yapılan bölümlendirme kullanım alanında değişikliğe sebep olmadığından tadilat projesi hazırlanmasına gerek bulunmamaktadır.

ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI	Konu mülkün yer aldığı parselin doğruluğu Çankaya Belediyesi'nde yer alan İmar Paftası görüntüsü üzerinden tespit edilmiştir.
YIKIM KARARI BİLGİSİ	Yıkım kararı bulunmamaktadır.
YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	Yapının inşa aşamasında sahibi Başbakanlık Toplu Konut İdaresi olduğundan kontroller TOKİ tarafından yapılmıştır.
GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	Veriliş Tarih: 15.01.2015 No: S34A3A7E49A96 Enerji Performansı: C
EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE DAİR BİLGİ	Değerlemeye konu taşınmazların değerlendirme işlemi mevcut onaylı mimari projeleri ve mevcut durumu göz önüne alınarak yapılmıştır.

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

Çankaya Belediyesinde taşınmazın dosyasının incelenmesine izin verilmemektedir. Tarafımıza dijital ortamda yalnızca iskan belgesi ve mimari projesi verilmekte ve dosyasında olumsuz bir ceza, tutanak, karar olup olmadığı görevli memurdan şifahi olarak öğrenilmektedir. Taşınmazın dosyasında taşınmaz için veya bulunduğu bina için düzenlenmiş herhangi bir olumsuz evrak olmadığı bilgisi alınmıştır.

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

6.1 MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- ☐ Evet:
- ☒ Hayır: Değerleme konusu taşınmazların mülkiyet durumlarında son 3 yılda değişiklik bulunmamaktadır.

6.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- ☐ Evet:
- ☒ Hayır: Değerleme konusu taşınmazların kadastral durumlarında son 3 yılda değişiklik bulunmamaktadır.

6.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☐ Evet:

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

6.4 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

☐ Evet:

☒ Hayır: Hukuki durumda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

6.5 YASAL KISITLAMALAR

İPOTEK	☐ Evet: ☒ Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.
HACİZ	☐ Evet: ☒ Hayır: Taşınmazların tapu kayıtlarında herhangi bir haciz kaydı bulunmamaktadır.
DİĞER ŞERHLER	☒ Evet: - 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (1 TL BEDELLE TEDAŞ LEHİNE 99 YIL MÜDDETLE KİRA ŞERHİ) (25-07-2013 16:03 - 41897)(Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek olarak) - 3000000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Migros Ticaret A.Ş. lehine yıllık 300.000TL. bedelle 10 yıl müddetle Kira Şerhi) (1 nolu bağımsız bölüm üzerinde) ☐ Hayır:
BEYANLAR	☒ Evet: - Yönetim Planı Değişikliği: 12.03.2014(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek olarak) - KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmaz mal KM ye Çevrilmiştir.) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek olarak) - YABANCI GERÇEK VE TÜZEL KİŞİLERİN TAŞINMAZ VE SINIRLI AYNİ HAK EDİNİMLERİ YASAKLANMIŞTIR.(BAKANLAR KURULU)(Şablon: Diğer Beyanlar) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek olarak) ☐ Hayır:
AÇIKLAMA	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminden “ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ” tarafından tarafımıza ulaştırılan 15.12.2023 tarihi itibari ile edinilen tapu kayıtlarına göre konu mülkler üzerinde yukarıdaki beyanlara rastlanmıştır.

7 PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

7.1 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken izin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazlar için resmi kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde taşınmazlar için alınması gerekli tüm yasal prosedürlerin yerine getirildiği tespit edilmiştir.

7.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazların devrine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemeye konu taşınmazların tapudaki nitelikleri ile fiili kullanımları uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 22.maddesinin 1.fıkrası a bendinde (Değişik:RG-9/10/2020-31269) “Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.” Ve b bendi (Değişik:RG-2/1/2019-30643) “Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.” Gereği taşınmazların tapu niteliklerinin fiili kullanımlarına uygun olması ve yapı kullanma izin belgesine uyumlu olması ayrıca yasal gerekliliklerinin yerine getirilmiş olması sebebiyle GYO portföyünde bina olarak bulunmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

7.4 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmamasına Göre Değerlendirme

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

22.c) “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir.” denilmektedir.

Taşınmazın devrine engel teşkil edecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER

Değerleme konusu diğer gayrimenkuller için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

9 ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

9.1 YAPI CİNSİ

☒ Betonarme karkas	☐ Kargir/Yığma Tuğla	☐ Ahşap	☐ Çelik	☐ Diğer ()
--	---	--------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

9.2 MEVCUT TESİSATLAR

☒ Şehir Suyu	☒ Isıtma sistemi	☒ Asansör	☒ Elektrik	☐ Merkezi sıcak su	☒ Doğalgaz
--	--	---	--	---	--

9.3 ISITMA SİSTEMLERİ

☐ Merkezi kalorifer	☐ Kombi	☐ Klima	☐ Soba	☒ Havalandırma	☐ Doğalgaz Sobalı
--	--------------------------------	--------------------------------	-------------------------------	--	--

9.4 YAPI NİZAMI

☐ Bitişik	☒ Ayrık	☐ İkiz	☐ Blok yapı	☐ Site
----------------------------------	---	-------------------------------	------------------------------------	-------------------------------

9.5 GAYRİMENKULÜN TÜRÜ

☐ Daire	☐ Villa	☐ Yazlık ev	☒ Dükkan	☒ Diğer
--------------------------------	--------------------------------	------------------------------------	--	---

9.6 İŞÇİLİK VE MALZEME

☒ Lüks	☐ İyi	☐ Orta	☐ Kötü	☐ Çok Kötü
--	------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	-----------------------------------

9.7 SOSYAL DONATI ALANLARI

☒ OTO PARK (genel)	☐ OTO PARK (özel)	☐ SPOR SALONU	☐ HAVUZ	☒ GÜVENLİK
--	--	--------------------------------------	--------------------------------	--

9.8 YAPIYA AİT BİLGİLER

Yapı Sınıfı	Yapı yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi
5-A	8	10 Kat	14	4.Derece

9.9 ARSAYA AİT BİLGİLER

Manzarası	Cephe genişliği	Köşe parseli	Topografya
Değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu parsel, bölgenin ana arterlerinden olan Dumlupınar ve Mevlana Bulvarlarına cephelidir. Bölgede yüksek katlı yapılar yer aldığından parselin manzarası bulunmamaktadır.	Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu 27457 Ada 4 Parsel belirli bir geometrik şekle sahip olmayıp, kuzey yönde Dumlupınar Bulvarına yaklaşık 125 metre, doğuda Dumlupınar ve Mevlana Bulvarı bağlantı yoluna yaklaşık 150 metre cepheli, batı yönde Hastane Caddesine yaklaşık 145 metre cepheli ve güney yönde aynı ada 5 parsel ile yaklaşık 155 metre cephelidir.	Ana gayrimenkul köşe parsel konumundadır.	Parsel topografik olarak eğimli arazi yapısına sahiptir.

10 MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

Değerleme konusu taşınmazlar 27457 ada 4 parsel numaralı, 19.590,00 m² yüzölçümlü arsa üzerine konumlu 3 adet bloktan(A, B ve C Blok) C blok içerisinde konumludur. Değerlemeye konu taşınmazlardan 4, 3, 2 ve 1. bodrum katta yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı dükkan nitelikli taşınmaz mahallinde yapılan incelemede bölümlendirmeler ile 4. bodrum katta 9 adet dükkan, 3.bodrum katta 22 adet dükkan, 2. bodrum katta 22 adet dükkan ve 1. bodrum katta 28 adet dükkan olarak kullanılmaktadır.

11 ANA GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana gayrimenkul 27457 ada 4 parsel numaralı, 19.590,00 m² yüzölçümlü arsa üzerine konumlu 3 adet bloktan (A, B ve C Blok) C bloktur. C blok 8 bodrum kat + zemin kat + 2 normal kat olarak proje ve inşa edilmiştir. 8. bodrum kat ve 5. bodrum kat aralığında her katta otopark ve teknik hacimler, 4. bodrum kat ile 1.bodrum kat aralığında 1 adet dükkan ve teknik hacimler, zemin katında; 11 adet restoran, zemin ve 1. katında; 2 katlı restoran ve zemin, 1 ve 2. katında; sinema yer almaktadır. Bina girişi 3. bodrum kat seviyesinden batı cepheden ve zemin kat seviyesinden doğu cepheden sağlanmaktadır. Taşınmazın dış cephesi, yer yer cam giydirme, yer yer kompozit kaplamadır. Bina içerisinde 4 adet asansör ve 2 adet yürüyen merdiven bulunmaktadır. Binanın ortak alan zeminleri granit kaplı, duvarları alçı sıva üzeri saten boyalıdır.

12 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ

Değerlemeye konu “Dükkan” nitelikli 1 nolu bağımsız bölüm 4, 3, 2 ve 1. bodrum katlarda yer almaktadır. Taşınmaz 4.bodrum katta brüt 6592 m², 3. bodrum katta brüt 6876 m², 2. bodrum katta brüt 6522 m² ve 1. bodrum katta brüt 5402 m² kullanım alanlı olup, toplam brüt 25392 m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz mahallinde yapılan incelemede bölümlendirmeler ile 4. bodrum katta 9 adet dükkan, 3.bodrum katta 22 adet dükkan, 2. bodrum katta 22 adet dükkan ve 1. bodrum katta 28 adet dükkan olarak kullanılmaktadır. Yaklaşık 3.752 m²’lik kiralanabilir alan boş durumdadır. Taşınmaz dahilinde zeminler yer yer granit kaplı, yer yer laminant parke kaplıdır. Dükkanların giriş kapıları ve vitrinleri cam imalat olup, duvarları alçı sıva üzeri saten boyalıdır.

Değerlemeye konu “-Sinema---” nitelikli 2 nolu bağımsız bölüm zemin, 1 ve 2. katlarda yer almaktadır. Taşınmaz zemin katta brüt 2250 m², 1. katta brüt 660 m², 2. katta brüt 956 m² kullanım alanlı olup, toplam brüt 3866 m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz dahilinde zeminler yer yer granit kaplı, yer yer laminant parke kaplıdır. Taşınmazın giriş kapıları ve vitrinleri cam imalat olup, duvarları alçı sıva üzeri saten boyalıdır.

Değerlemeye konu “RESTORAN” nitelikli 3 nolu bağımsız bölüm zemin katta yer almakta olup, brüt 247 m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz dahilinde zeminler granit kaplıdır. Taşınmazın giriş kapıları ve vitrinleri cam imalat olup, duvarları alçı sıva üzeri saten boyalıdır.

Değerlemeye konu “RESTORAN İKİ KATLI” nitelikli 4 nolu bağımsız bölüm zemin ve 1. katlarda yer almaktadır. Taşınmaz zemin katta brüt 77 m², 1. katta brüt 535 m² kullanım alanlı olup, toplam brüt 612 m² kullanım alanına sahiptir. Boş durumdadır. Taşınmaz dahilinde zeminler granit kaplıdır. Taşınmazın giriş kapıları ve vitrinleri cam imalat olup, duvarları alçı sıva üzeri saten boyalıdır.

Değerlemeye konu “RESTORAN” nitelikli 5 nolu bağımsız bölüm zemin katta yer almakta olup, brüt 87 m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz dahilinde zeminler granit kaplıdır. Taşınmazın giriş kapıları ve vitrinleri cam imalat olup, duvarları alçı sıva üzeri saten boyalıdır.

Değerlemeye konu “RESTORAN” nitelikli 6 nolu bağımsız bölüm zemin katta yer almakta olup, brüt 221 m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz dahilinde zeminler granit kaplıdır. Taşınmazın giriş kapıları ve vitrinleri cam imalat olup, duvarları alçı sıva üzeri saten boyalıdır.

Değerlemeye konu “RESTORAN” nitelikli 7 nolu bağımsız bölüm zemin katta yer almakta olup, brüt 152 m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz dahilinde zeminler granit kaplıdır. Taşınmazın giriş kapıları ve vitrinleri cam imalat olup, duvarları alçı sıva üzeri saten boyalıdır.

Değerlemeye konu “RESTORAN” nitelikli 8 nolu bağımsız bölüm zemin katta yer almakta olup, brüt 377 m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz dahilinde zeminler granit kaplıdır. Taşınmazın giriş kapıları ve vitrinleri cam imalat olup, duvarları alçı sıva üzeri saten boyalıdır.

Değerlemeye konu “RESTORAN” nitelikli 9 nolu bağımsız bölüm zemin katta yer almakta olup, brüt 102 m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz dahilinde zeminler granit kaplıdır. Taşınmazın giriş kapıları ve vitrinleri cam imalat olup, duvarları alçı sıva üzeri saten boyalıdır.

Değerlemeye konu “RESTORAN” nitelikli 10 nolu bağımsız bölüm zemin katta yer almakta olup, brüt 812 m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz dahilinde zeminler granit kaplıdır. Taşınmazın giriş kapıları ve vitrinleri cam imalat olup, duvarları alçı sıva üzeri saten boyalıdır.

Değerlemeye konu “RESTORAN” nitelikli 11 nolu bağımsız bölüm zemin katta yer almakta olup, brüt 363 m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz dahilinde zeminler granit kaplıdır. Taşınmazın giriş kapıları ve vitrinleri cam imalat olup, duvarları alçı sıva üzeri saten boyalıdır.

Değerlemeye konu “RESTORAN” nitelikli 12 nolu bağımsız bölüm zemin katta yer almakta olup, brüt 346 m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz dahilinde zeminler granit kaplıdır. Taşınmazın giriş kapıları ve vitrinleri cam imalat olup, duvarları alçı sıva üzeri saten boyalıdır.

Değerlemeye konu “RESTORAN” nitelikli 13 nolu bağımsız bölüm zemin katta yer almakta olup, brüt 345 m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz dahilinde zeminler granit kaplıdır. Taşınmazın giriş kapıları ve vitrinleri cam imalat olup, duvarları alçı sıva üzeri saten boyalıdır.

Değerlemeye konu “RESTORAN” nitelikli 14 nolu bağımsız bölüm zemin katta yer almakta olup, brüt 272 m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz dahilinde zeminler granit kaplıdır. Taşınmazın giriş kapıları ve vitrinleri cam imalat olup, duvarları alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Değerlemeye konu taşınmazlarda ısıtma ve soğutma fancoil sistemi ile sağlanmaktadır.

Yerinde yapılan ve işletme firması tarafından tarafımıza sağlanan bilgilere göre 33.194 m² kiralanabilir alanı olan taşınmazların ~26.555 m²’si dolu olup, doluluk oranı yaklaşık %90’dır.

13 GENEL VE SEKTÖREL VERİLER

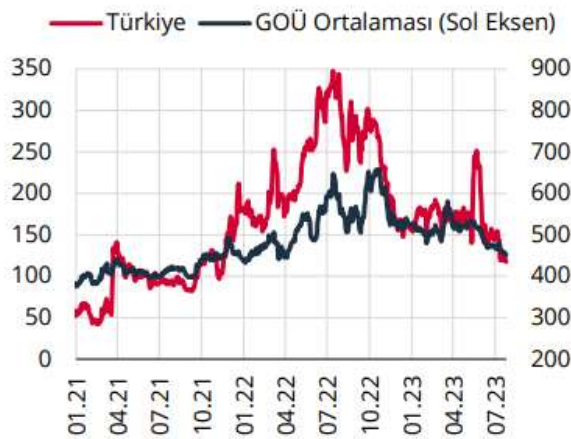
13.1 TÜRKİYE’YE AİT GENEL VERİLER¹

Küresel büyümeye ilişkin yatay görünüm devam ederken gelişmiş ülkelerde para politikasında sıkılaşma sürecinin beklenenden yavaş olacağına ilişkin sinyaller küresel oynaklıkları sınırlandırmıştır. Fed’in para politikası faizini 10 toplantı üst üste artırdıktan sonra haziran ayı toplantısında faiz artırımlarına ara vermesi ve yıl sonuna kadar beklenen faiz artırım miktarının

gerilemesi küresel risk iştahını desteklemiştir. Risk iştahındaki toparlanmaya paralel olarak gelişmekte olan ülkelerde risk primi göstergeleri gerilerken Türkiye’de ise yurt içi belirsizliklerin etkisiyle Mayıs ayında 703 baz puanına yükselerek bu yılın zirve seviyesine ulaşan CDS primi, TCMB’nin para politikasına yönelik sıkılaştırıcı söylemlerinin de etkisiyle Haziran ayından itibaren hızlı bir düşüş eğilimine girerek 25 Temmuz itibarıyla 435 baz puan düzeyine gerilemiştir.

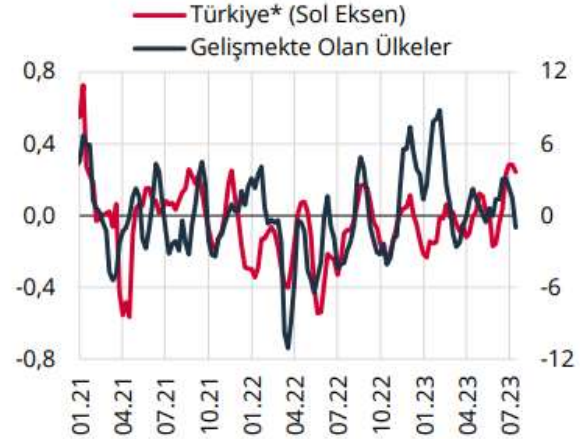
(Grafik 2.2.1). Bununla birlikte Türkiye’nin CDS primi son 10 yıllık ortalaması olan 350 baz puanının belirgin üzerinde seyretmeye devam etmiştir. Mevcut Enflasyon Raporu dönemi genelinde, Türkiye hisse senedi piyasasına 0,84 milyar ABD doları net yabancı girişi olurken DİBS piyasasından 0,03 milyar ABD doları seviyesinde net yabancı çıkışı gerçekleşmiştir. Haziran ayından itibaren ise net portföy girişi 0,07 milyar ABD doları DİBS piyasasına ve 1,48 milyar ABD doları hisse senedi piyasasına olmak üzere toplam 1,55 milyar ABD dolarına ulaşmıştır (Grafik 2.2.2).

Grafik 2.2.1: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke CDS Primleri*



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

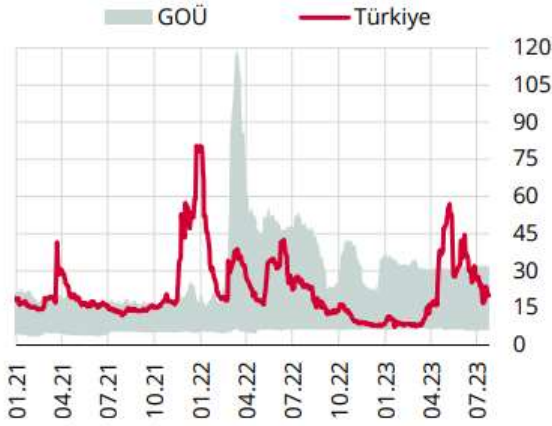
Grafik 2.2.2: Türkiye ve Gelişmekte Olan Ülke Portföy Hareketleri (4 Haftalık Ortalama, Milyar ABD Doları)



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

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

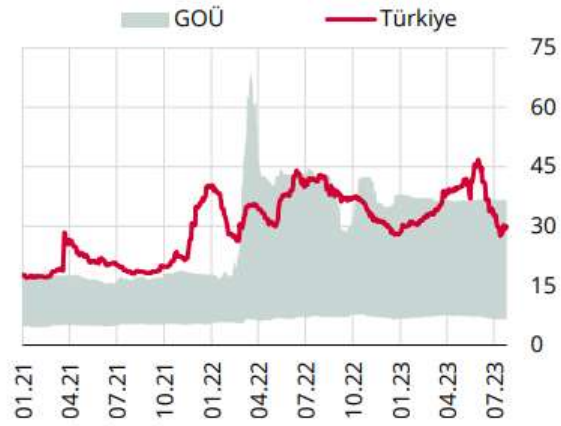
Grafik 2.2.3: Opsiyonların İma Ettiği Kur Oynaklığı* (ABD Dolarına Karşı, 1 Ay Vadeli, %)



Kaynak: Bloomberg.

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

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

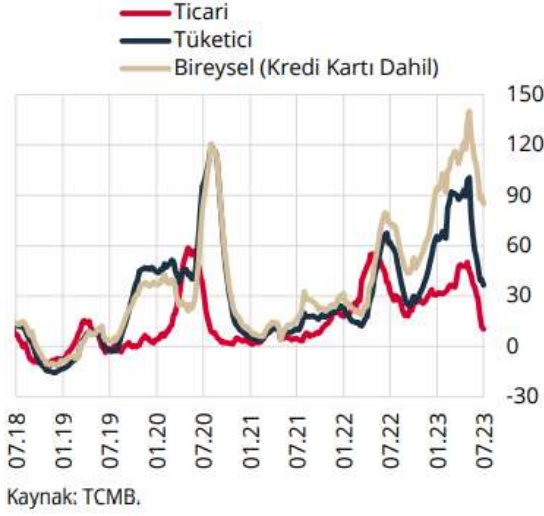


Kaynak: Bloomberg.

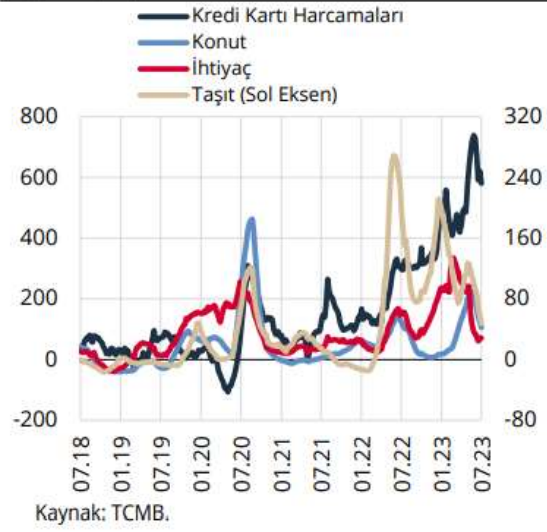
* Gelişmekte olan ülkeler: Brezilya, Şili, Kolombiya, Meksika, Polonya, Filipinler, Malezya, Güney Afrika, Endonezya, Romanya, Rusya ve Macaristan.

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

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



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



(Kaynak: <https://www.tcmb.gov.tr/>)

13.2 SEKTÖREL VERİLER²

2023 yılının ilk çeyreği itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 453 adet alışveriş merkezinde 14 milyon m² seviyesinde kaydedilmiştir. Tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 2025 yılı sonunda 15,2 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir. Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 164 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 328 m² ile ülke ortalamasının iki katı perakende yoğunluğuna sahip konumdadır.

Ankara ise 286 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. 2022 yılında pazara toplamda 7 alışveriş merkezinde yaklaşık 153 bin m² kiralanabilir alan girişi olmuştur. 2023 yılı ilk çeyreğinde ise 1 AVM ve yaklaşık 11 bin m² kiralanabilir alan girişi kaydedilmiştir. Mevcutta 39 alışveriş merkezinde yaklaşık 1,2 milyon m² inşaat halinde kiralanabilir alan bulunurken, toplam arzın 2025 yılı sonu itibarı ile 15,2 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir. İstanbul %37,2 oranında pay ile mevcut arzın çoğunluğuna ev sahipliği yapmakta ve İstanbul'u sırasıyla %11,8 pay ile Ankara takip etmektedir. 2023 yılı birinci çeyreği sonunda bin kişi başına 164,4 m² olarak kaydedilen perakende yoğunluğunun inşaat halindeki projelerin tamamlanmasıyla 2025 yılı sonunda 173 m² seviyesine ulaşması beklenmektedir. Gelecek arzın %37'si İstanbul'da yer alırken, %17'si Bursa'da ve %12'ser oranla Ankara ve Konya'da yer almaktadır. Pazarda alışveriş merkezi geliştirme faaliyetlerinde hafif bir ivmelenme gözlenirse de gelecek arz Türkiye'deki perakende harcamaları dinamikleri değerlendirildiğinde kısıtlı kalmaya devam etmektedir..

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

13.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ



Ankara, Türkiye'nin başkenti ve en kalabalık ikinci ilidir. Nüfusu 2022 itibarıyla 5.782.285 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 215'tir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir.

Ankara ili, doğuda Kırıkkale, kuzeydoğuda Çankırı, kuzeybatıda Bolu, batıda Eskişehir, güneyde Konya, güneydoğuda Kırşehir ve Aksaray ile komşudur. Ankara ilinin yüzölçümü 25.632 km²'dir.

1.355 kilometre uzunluğu ile, tamamı Türkiye toprakları üzerinde yer alan en büyük nehir olan Kızılırmak ilin doğusunu, 824 kilometre ile Türkiye'deki en büyük nehirlerden olan Sakarya Nehri ise, ilin batısını sulamaktadır. Sakarya Nehri'nin kollarından Ankara Çayı, il merkezinden geçer. İlin güneyinde ise 1300 km² ile ülkenin en büyük ikinci gölü, %32,4 tuz oranıyla da dünyanın en tuzlu ikinci gölü olan Tuz Gölü vardır. Ayrıca Tuz Gölü'nün de içinde bulunduğu havza, Türkiye'nin en büyük kapalı havzasıdır.

Ovalık bir alanda kurulan ilin yüzölçümünün yaklaşık %50'sini tarım alanları, %28'ini ormanlık ve fundalık alanlar, %12'sini çayır ve meralar, %10'unu ise tarım dışı araziler teşkil etmektedir. İlin en yüksek noktası 2015 m yüksekliğindeki Elmadağ, en geniş ovası 3789 km²'lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölü yaklaşık 490 km²'lik yüzölçümü ile Tuz Gölü'nün il içindeki alanı, en uzun akarsuyu yaklaşık 151 km'lik uzunluğu ile Sakarya Nehri'nin il içindeki bölümü, en büyük barajı ise 83,8 km²'lik yüzölçümü ile Sarıyar Barajı olup, il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır.

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

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

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

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

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

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

İlçenin kuzeydoğusunda, içinde Hatip Çayının yer aldığı Kayaş Vadisi kent merkezine kadar uzanır. Dikmen Vadisi ve Portakal Çiçeği Vadisi gibi yeni projelerle de ilçenin bir ticaret, turizm ve kültür merkezi haline getirilmesi için çalışmalar yapılmaktadır. Ova özelliği taşıyan düzlükler içinde önceden akarsu yatağı olan dereler vardır. Suları kurutulmuş çukur alanlar durumunda olan bu dereler, ıslah edilmiş ve üzerleri kapatılmıştır. Günümüzde üzerinden önemli bulvar ve yolların geçtiği bu dereler İncesu Deresi, Bülbül Deresi, Araplar Deresi, Kavaklıdere ve Cevizlidere'dir. İlçenin en önemli akarsuyu olan İmrahor Deresi, Kavaklıdere, Küçükesat, Seyranbağları, Topraklı ve Cebeci semtlerinden sonra Altındağ ilçesine geçer, İncesu Çayı ile birleşerek Ankara Çayına karışır. İlçede yer alan tek göl Eymir Gölüdür. Kent merkezine 15 kilometre uzaklıktadır. Gölbaşı ilçesinde yer alan Mogan Gölünün kuzeydoğusunda yer alır. Uzunluğu 5 kilometre, eni 300 metre civarındadır. Derinliği 1012 metre civarında değişen gölün suyu tatlıdır. Çevresinde tesislerin yer aldığı gölde balık üretilmektedir.

İlçede bulunan Anıtkabir, Atatürk Müzesi, Pembe Köşk, Zafer Anıtı, Güvenlik Anıtı Güven Park ve TBMM gibi anıt ve binalar çok yakın tarihimizi anlatan eserler arasındadır. MTA Genel Müdürlüğü Tabiat Tarihi Müzesi, ODTÜ Arkeoloji Müzesi, Devlet Resim ve Heykel Müzesi, Anıt Park, Botanik Bahçesi, Abdi ipekçi Parkı, Kurtuluş Parkı, Milli Egemenlik Parkı, Oyuncak Müzesi, Hattı Anıtı, Atakule, ilçenin diğer turist çekim merkezleridir. Ahlatlıbel Spor ve Eğlence Merkezinin yanı sıra, Eymir Gölü de ilçenin güneyinde ODTÜ arazisi içindedir.

TÜİK ADNKS 2021 verilerine göre Çankaya ilçesi toplam nüfusu 942.553 kişidir.

Ankara'daki AVM sektörü incelendiğinde aktif çalışan AVM sayısının 43 olduğu görülmektedir. 2022 yılı sonuna kadar açılması planlanan 5 AVM olduğu bilinmekte olup 2023 yılı itibariyle çalışan AVM sayısının 48 olacağı öngörülmektedir. İl bazında incelendiğinde bazı AVM'lerin işlevini yitirdiği ve müşteri çekemediği tespiti yanlış olmayacaktır.

Özellikle konum tercihleri bu durumu önemli ölçüde etkilemektedir. Ankamall, Cema, Kentpark gibi alışveriş merkezlerine gerek hususi araçlarla gerekse toplu taşıma araçlarıyla ulaşım rahat olduğundan bu AVM'ler sadece çevre yerleşim yerlerinden değil, nispeten uzak yerleşim yerlerinden de müşteri çekebilmektedir. Öte yandan; FTZ, 365, Arcadium, Anse gibi alışveriş merkezleri ise ulaşılabilirlik yönünden diğer gruba kıyasla daha zayıf olduklarından kendilerine ait müşteri profili yakın çevredeki yerleşim yerleriyle kısıtlı olarak kalmaktadır. Alışveriş merkezlerine gerek araç ile gerekse yaya olarak ulaşımın kolaylaştırılmasıyla beraber alışveriş merkezlerine giriş çıkışların da etkin bir şekilde düzenlenmesi de en az ulaşım imkânlarının geliştirilmesi kadar önem teşkil etmektedir.



AVM'lerin Uydu Fotoğrafı Üzerinde Gösterimi

Aşağıda Çankaya ilçesi ve Yakın çevresinde AVM'ler hakkında bilgi verilmiştir.

365 AVM		
Konum	Çankaya	
Açılış Tarihi	2008	
Mağaza Sayısı (adet)	100 üzeri	
Kiralanabilir Alan (m2)	29.000	
		

CEPA AVM		
Konum	Çankaya	
Açılış Tarihi	2007	
Mağaza Sayısı (adet)	210	
Kiralanabilir Alan (m2)	73.000	

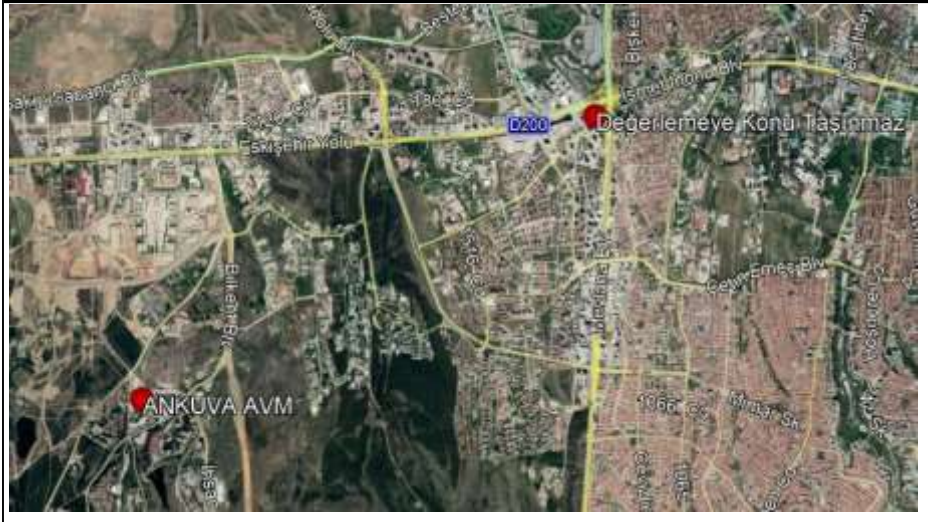


ANKA Mall		
Konum	Yenimahalle	
Açılış Tarihi	1999	
Mağaza Sayısı (adet)	298	
Kiralanabilir Alan (m2)	120.000	

		
--	--	--

Galleria AVM		
Konum	Çankaya	
Açılış Tarihi	2018	
Mağaza Sayısı (adet)	96	
Kiralanabilir Alan (m2)	7.700	

		
--	--	--

Ankuva AVM		
Konum	Çankaya	
Açılış Tarihi	1995	
Mağaza Sayısı (adet)	Bilinmiyor	
Kiralanabilir Alan (m2)	5.000	
		

KENTPARK AVM		
Konum	Çankaya	
Açılış Tarihi	2009	
Mağaza Sayısı (adet)	191	
Kiralanabilir Alan (m2)	80.000	
		

Ansera AVM		
Konum	Çankaya	
Açılış Tarihi	2002	
Mağaza Sayısı (adet)	150	
Kiralanabilir Alan (m2)	17.000	



The satellite map shows the Çankaya district in Ankara. A red pin marks the 'Değerlemeye Konu Taşınmaz' (Subject Property) near the D200 highway. Another red pin marks the 'Ansera AVM' (Ansera Shopping Center) further south. Major roads like Çetin Emeç Bv. and various streets such as 1066 Cd. and Mimar Sk. are visible.

Antares AVM		
Konum	Etlik	
Açılış Tarihi	2008	
Mağaza Sayısı (adet)	220	
Kiralanabilir Alan (m2)	82.700	

		
--	--	--

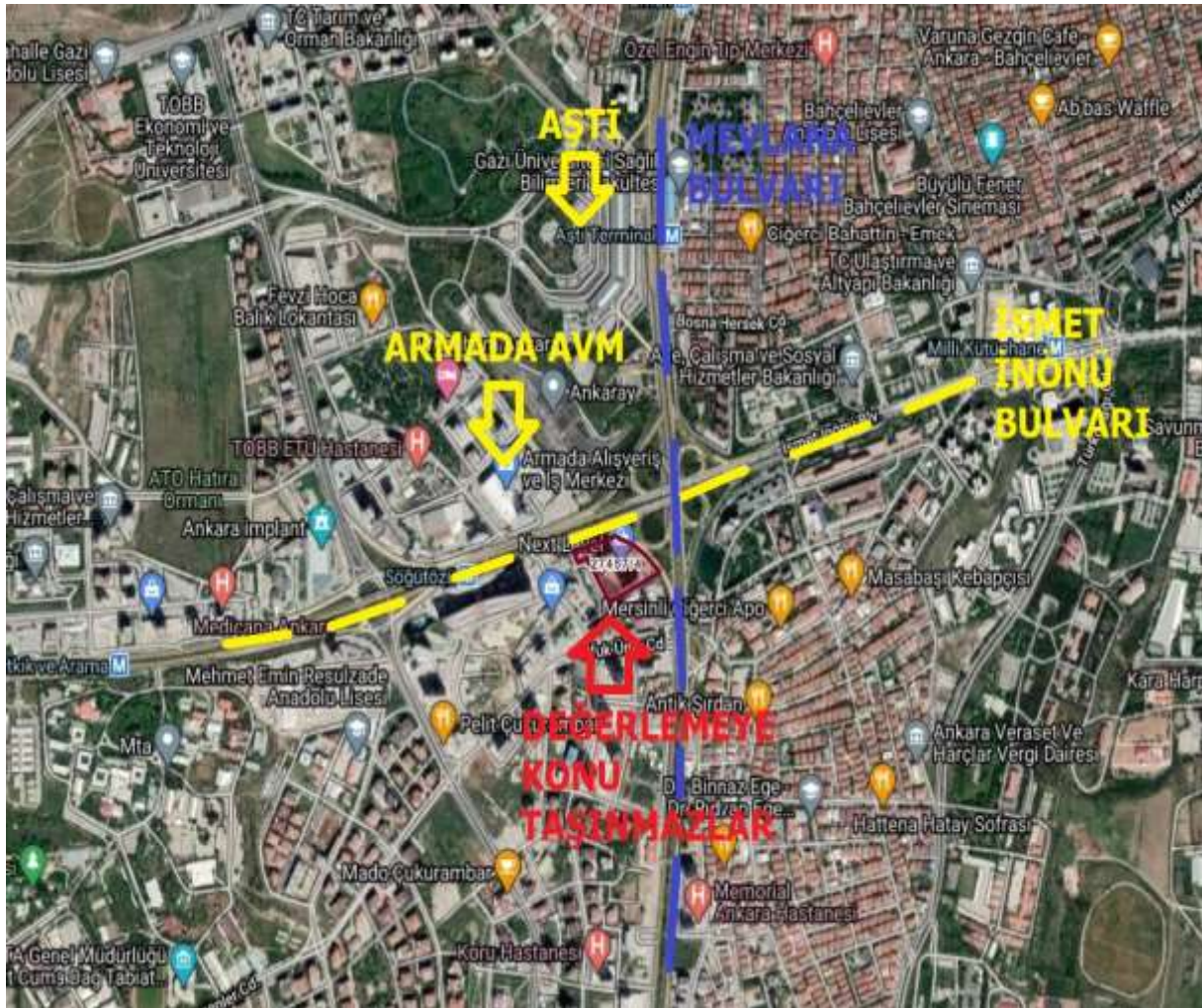
Armada AVM		
Konum	Çankaya	
Açılış Tarihi	2002	
Mağaza Sayısı (adet)	240	
Kiralanabilir Alan (m2)	60.255	



The satellite map shows the Çankaya district in Ankara. The Armada AVM is marked with a red dot in the center. To its right, the 'Değerlemeye Konu Taşınmaz' (Property for Valuation) is also marked with a red dot. Major roads like D200, Beştepe Cd., Akdeniz Cd., and Bosna Hersek Cd. are visible. The map also shows a large stadium-like structure to the left of the Armada AVM.

14 GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

14.1 ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ



14.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU

Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kızılırmak Mahallesi, Dumlupınar Bulvarı, No: 3C/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 açık adresinde yer almaktadırlar.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölge ticari hayatın ve yaya yoğunluğunun olduğu, önemli kamu binalarının da konumlu olduğu ilçenin merkezi lokasyonlarındandır. Yakın çevresinde Armada AVM, AŞTİ ve Söğütözü Metro İstasyonu gibi kamusal alanlar bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar ilçenin yüksek ticari potansiyeline sahip Dumlupınar ve Mevlana Bulvarlarına cephelidir. Cadde üzerinde ticari faaliyet kolları çeşitli olup bankaların ve kurumsal firmalarında olduğu görülmüştür.

14.3 ÇEVRESEL ÖZELLİKLER

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

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

Değerleme konusu taşınmazların cephe aldığı Dumlupınar Bulvarı ilçenin merkezi konumunda olup ana araç ve yaya aksı konumundadır. İlçenin ticari hayatı Dumlupınar Bulvarı ve bağlantı yolları üzerinde gelişmiştir. Yakın çevresi konut+ticari kullanım fonksiyonlu gelişmiştir. Bölgede yapılaşma çok katlı ofis tipi yapılardan oluşmaktadır. Üst gelir grubunun talep gösterdiği bölgede Armada AVM, AŞTİ ve Söğütözü Metro İstasyonu gibi kamusal kullanımlar bulunmaktadır. Planlı yapılaşmaya sahip bölgenin altyapısı tamamlanmıştır. Toplu taşıma araçları ile ulaşımı rahattır.

15.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

15.3 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler
- Merkezi konumda olması - Altyapı olanaklarının tam olması - Ulaşım imkânlarının tam olması - Ticari hareketliliğin yüksek olduğu bölgede yer alması	Ekonomide yaşanan dalgalanmalar ticari gayrimenkul piyasasını da etkilemektedir.

16 DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

16.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)

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

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

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

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

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

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

16.2 MALİYET YÖNTEMİ

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

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

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

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

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

16.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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

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

16.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

16.4.1 TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ

Mevcut durumda Ziraat GYO A.Ş’den temin edilen ortalama m² birim değerinin 138 TL/m² birim olduğu bilgisi bulunmaktadır. Toplam da 117 adet mağazadan 94 adet mağazanın ve 31.821 m² kiralanabilir alandan 29.866,66 m²’lik alanın dolu olduğu bilgisi alınmıştır. Mevcut durum değerlendirildiğinde emsal taşınmazların ve değerlemeye konu taşınmazların da doluluk oranı %90 seviyesindedir.

AVM Adı	Kira Yılı	Kira Birim Değer	Enflasyon Düzeltmesi	Konum ve Tercih Edirlik Düzeltmesi	Düzeltilmiş Kira Birim Değeri
Panora AVM	2022	221	40%	35%	201,11
Ankamall AVM	2022	375	40%	60%	210
Atakule AVM	2022	400	40%	50%	280
Düzeltilmiş Ortalama Kira m2 Birim Değeri					230

Genel piyasa verileri dikkate alındığında değerlemeye konu AVM’nin ortalama kira m² birim değerinin 138 TL/ay/m² olduğu görülmüştür. Ancak bu kira bedellerinin geçtiğimiz 2020-2021 seneleri içerisinde yaşanan pandemi sebebi ile düşük tutulduğu ve halen olması gereken optimum düzeye çekilmemiş olması sebebi ile ortaya çıktığı öğrenilmiştir.

16.4.1.1 EMSAL ARAŞTIRMASI

2022 yılı içinde değerlendirme çalışması yapılan Ankara’da yer alan AVM’ler için kamuya açık değerlendirme rapor bilgileri ve piyasa araştırması bilgileri aşağıda sunulmuştur.

Emsal 1:

2022 Değerleme Raporu

Taşınmazların konumlu olduğu AVM ile benzer nitelikte olan, Panora AVM’nin halka açık bilgilerinden elde edilen verilere göre ortalama dükkan m² birim aylık kira fiyatının 2022 yılı için 221 TL/m² olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Emsal 2:

2022 Değerleme Raporu

Taşınmazların konumlu olduğu AVM ile benzer nitelikte olan, Ankamall AVM’nin halka açık bilgilerinden elde edilen verilere göre ortalama dükkan m² birim aylık kira fiyatının 2022 yılı için 375 TL/m² olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Emsal 3:

2022 Değerleme Raporu

Taşınmazların konumlu olduğu AVM ile benzer nitelikte olan, Atakule AVM’nin halka açık bilgilerinden elde edilen verilere göre ortalama dükkan m² birim aylık kira fiyatının 2022 yılı için 400 TL/m² olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Emsal 4:

MİC Gayrimenkul Danışmanlık: 0 (507) 175 40 40

Söz konusu taşınmaza yakın konumda, Mevlana Bulvarına cepheli, Kentsel Servis Alanı, Emsal: 2.00 yapılaşma koşullarına sahip, 6.546 m² yüzölçümlü, tek tapu arsa 550.000.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır.

Emsal 5:

Kuzeybatı Satılık Kiralık Arsa Ofis Depo: 0 (533) 473 41 14

Ankara, Çankaya, Lodumu(Me), 28173 ada 10 parsel numaralı, Ticaret Alanı, Emsal: 1.50, Hmaks: 15 kat yapılaşma koşullarına sahip, 10.052 m² yüzölçümlü, tek tapu arsa, 445.000.000TL pazarlıklı bedelle satılıktır.

Emsal 6:

Kuzeybatı Satılık Kiralık Arsa Ofis Depo: 0 (533) 473 41 14

Ankara, Çankaya, Lodumu(Me), 28166 ada 2 parsel numaralı, Ticaret Alanı, Emsal: 1.50, Hmaks: 15 kat yapılaşma koşullarına sahip, 10.295 m² yüzölçümlü, tek tapu arsa, 455.000.000TL pazarlıklı bedelle satılıktır.

Emsal 7:

Turyap Çukurambar Temsilciliği 0 (532) 673 48 43

Bölgeye hakim emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmede taşınmazın arsasının 50.000TL/m²-60.000TL/m² birim bedelle satılabileceği öğrenilmiştir.



EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)			
Faktörler	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Birim Fiyatı (TL/m2)	84.021,00	44.270,00	44.196,00
Pazarlık Payı	20%	20%	20%
Mülkiyet Durumu	10%	10%	10%
Ruhsata Sahip Olma Durumu	-5%	5%	5%
Konum	0%	-40%	-40%
İmar Hakkı	-10%	-30%	-30%
Yüzölçüm	10%	20%	20%
Düzeltilmiş Birim Değer	62.884,68	44.088,67	44.014,97
ORTALAMA BİRİM DEĞER	50329,44		

17 DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Ziraat GYO A.Ş.'den temin edilen verilere göre 2023 yılı Temmuz ayı toplam kira geliri toplam kiralanabilir alana bölünmüş m² başına yaklaşık 138 TL/m².ay değerine ulaşılmıştır. yapılan görüşmelerde pandemi sürecinde kiracılara kira indirimleri sağlandığı, değerlendirme tarihi itibari ile de halen olması gereken optimum kira mertebelerine henüz ulaşamadığı öğrenilmiştir. Ayrıca ciro paylarından alınan tutarlarda ciddi düşüşler yaşandığı bilgisi alınmıştır. Bu ekonomik ortamda gelir bilgilerinin doğru sonucu vermeyeceği kanaatine varılarak, gelir indirgeme yaklaşımı ile sonucun hatalı yönlendirme yapmaması adına nihai değerlemede elde edilen güncel AVM kiralalarının gerçekçi kira değerlerine yaklaştırılması ile bir gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır.

Ayrıca bağımsız bölüm bazında maliyet analizi de yapılmıştır ve taşınmazlara maliyet analizi ve gelir yaklaşımı ile bulunan değerlerin aritmetik ortalaması alınarak değer takdiri yapılmıştır.

18 EKSPERİN KANAATİ

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

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

Değerlemeye konu taşınmazların yakın çevresinde yapılan emsal araştırmasına göre bölgede benzer şerefiyeye sahip arsa emsalleri araştırılmış olup, yakın çevresinde yapılan incelemeler ve araştırmalarda elde edilen satılık arsa emsalleri bulundukları konum ve yapılaşma koşulları dikkate alınarak değerlendirilmiş değerlemeye konu taşınmazın özellikleri göz önünde bulundurularak indirgeme yapılmıştır. Yapılan indirgeme çalışması sonucunda değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu parselin değerinin 50.000-TL/m² olabileceği hesaplanmıştır.

Taşınmazların inşaa maliyeti belirlenirken Çevre ve Şehircilik Bakanlığının belirlediği yapı yaklaşık birim maliyetleri kullanılmıştır. Satılabilir alanlar için 5C (18.100-TL/m²) yapı sınıfı seçilmiştir. Ortak alanlar metrekare cetvelinde C blok için belirtilmiş toplam 32.372 m² ortak alanın bağımsız bölümlere arsa payı oranında dağıtılması ile hesaplanmıştır. Ortak alanlar için yapı maliyet değeri 3B(9.000-TL/m²) yapı sınıfı baz alınmıştır. Mevcut durumları dikkate alınarak yıpranma oranlarının %30 olabileceği kanaatine varılmıştır.

Maliyet Yöntemi													
Niteliği	Arsa Yüzölçümü (m ²)	BB No	Kat No	Arsa Payı	Arsa Payda	Arsa Payı Alanı(m ²)	Arsa m ² Birim Değer	Kiralanabilir Alan (m ²)	Kiralanabilir Alan m ² Birim Değer	B.B. Arsa Payına Düşen Ortak Alan (m ²)	Ortak Alan m ² Birim Değer	Amortisman	Arsa Değeri
DÜKKAN	19590	1	4. Bodrum 3. Bodrum 2. Bodrum 1. Bodrum	73430	195900	7343	50000	25392	18100	25.554	9000	30%	367.150.000,00 ₺
SİNEMA	19590	2	Zemin 1. Kat 2. Kat	7870	195900	787	50000	3866	18100	2.739	9000	30%	39.350.000,00 ₺
RESTORAN	19590	3	Zemin	720	195900	72	50000	247	18100	251	9000	30%	3.600.000,00 ₺
RESTORAN İKİ KATLI	19590	4	Zemin 1. Kat	1860	195900	186	50000	612	18100	647	9000	30%	9.300.000,00 ₺
RESTORAN	19590	5	Zemin	260	195900	26	50000	87	18100	90	9000	30%	1.300.000,00 ₺
RESTORAN	19590	6	Zemin	650	195900	65	50000	221	18100	226	9000	30%	3.250.000,00 ₺
RESTORAN	19590	7	Zemin	480	195900	48	50000	152	18100	167	9000	30%	2.400.000,00 ₺
RESTORAN	19590	8	Zemin	1120	195900	112	50000	377	18100	390	9000	30%	5.600.000,00 ₺
RESTORAN	19590	9	Zemin	300	195900	30	50000	102	18100	104	9000	30%	1.500.000,00 ₺
RESTORAN	19590	10	Zemin	2400	195900	240	50000	812	18100	835	9000	30%	12.000.000,00 ₺
RESTORAN	19590	11	Zemin	1070	195900	107	50000	363	18100	372	9000	30%	5.350.000,00 ₺
RESTORAN	19590	12	Zemin	1020	195900	102	50000	346	18100	355	9000	30%	5.100.000,00 ₺
RESTORAN	19590	13	Zemin	1040	195900	104	50000	345	18100	362	9000	30%	5.200.000,00 ₺
RESTORAN	19590	14	Zemin	800	195900	80	50000	272	18100	278	9000	30%	4.000.000,00 ₺
TOPLAM													465.100.000,00 ₺
													624.510.412,62 ₺
													1.089.605.000,00 ₺

Maliyet analizi yöntemi ile taşınmazların toplam değeri 1.089.605.000,00-TL olarak hesaplanmıştır.

Gelir yöntemi izlenirken taşınmazla benzer konumdaki alışveriş merkezlerinin kiralari ve değerlendirme konusu alışveriş merkezinin kondüsyonu da göz önünde bulundurulmuştur. Alışveriş merkezi işletmeciliğinde restoran alanlarının daha yüksek birim kira bedeline sahip olduğu da göz önünde bulundurularak Bölgede yapılan araştırmada kapitalizasyon oranının benzer tipteki taşınmazlar için %9-10 civarında olabileceği görülmüştür.

Gelir Yöntemi									
Niteliği	Arsa Yüzölçümü (m ²)	BB No	Kat No	Kiralanabilir Alan (m ²)	Birim Kira Değeri	Aylık Kira	Yıllık Kira	Kap. Oranı	DEĞER
DÜKKAN	19590	1	4. Bodrum 3. Bodrum 2. Bodrum 1. Bodrum	25392	230	₺ 5.840.160,00	₺ 70.081.920,00	9,5%	737.700.000,00 ₺
SİNEMA	19590	2	Zemin 1. Kat 2. Kat	3866	230	₺ 889.180,00	₺ 10.670.160,00	9,5%	112.320.000,00 ₺
RESTORAN	19590	3	Zemin	247	230	₺ 56.810,00	₺ 681.720,00	9,5%	7.180.000,00 ₺
RESTORAN İKİ KATLI	19590	4	Zemin 1. Kat	612	230	₺ 140.760,00	₺ 1.689.120,00	9,5%	17.780.000,00 ₺
RESTORAN	19590	5	Zemin	87	230	₺ 20.010,00	₺ 240.120,00	9,5%	2.530.000,00 ₺
RESTORAN	19590	6	Zemin	221	230	₺ 50.830,00	₺ 609.960,00	9,5%	6.420.000,00 ₺
RESTORAN	19590	7	Zemin	152	230	₺ 34.960,00	₺ 419.520,00	9,5%	4.420.000,00 ₺
RESTORAN	19590	8	Zemin	377	230	₺ 86.710,00	₺ 1.040.520,00	9,5%	10.950.000,00 ₺
RESTORAN	19590	9	Zemin	102	230	₺ 23.460,00	₺ 281.520,00	9,5%	2.960.000,00 ₺
RESTORAN	19590	10	Zemin	812	230	₺ 186.760,00	₺ 2.241.120,00	9,5%	23.590.000,00 ₺
RESTORAN	19590	11	Zemin	363	230	₺ 83.490,00	₺ 1.001.880,00	9,5%	10.550.000,00 ₺
RESTORAN	19590	12	Zemin	346	230	₺ 79.580,00	₺ 954.960,00	9,5%	10.050.000,00 ₺
RESTORAN	19590	13	Zemin	345	230	₺ 79.350,00	₺ 952.200,00	9,5%	10.020.000,00 ₺
RESTORAN	19590	14	Zemin	272	230	₺ 62.560,00	₺ 750.720,00	9,5%	7.900.000,00 ₺
TOPLAM						₺ 7.634.620,00	₺ 91.615.440,00	9,5%	964.370.000,00 ₺

Gelir analizi yöntemi ile taşınmazların toplam değeri 964.370.000,00-TL olarak hesaplanmıştır.

20 DEĞERLEME VE SONUÇ

20.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Bu rapor Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin talebi üzerine Ankara ili, Çankaya ilçesi, Karakusunlar Mahallesi, 27457 ada 4 parsel üzerinde yer alan “39 Katlı Betonarme A blok Ofis ve işyeri,31 Katlı Betonarme B Blok Mesken, 10 Katlı Betonarme C Blok Ofis ve İş Yeri ve Arsası” niteliğindeki ana gayrimenkulün C Blok 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ve 14 numaralı bağımsız bölümlerin piyasa satış ve kira değerinin tespiti amacıyla;

Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1’inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

20.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmazların değer tespiti için maliyet analizi ve gelir yaklaşımı ile bulunan değerlerin aritmetik ortalaması alınarak değer takdiri yapılmıştır.

Sonuç olarak konu taşınmazların 15.12.2023

Rakamla; 1.028.000.000,00-TL ve Yazıyla; (Birmilyaryirmisekizmilyon Türk lirası)

KDV dahil satış değeri: 1.233.600.000-TLdir.

Usd kurundan satış değeri; 35.362.917- USD

UYUMLAŞTIRMA							
Niteliği	Arsa Yüzölçümü (m ²)	BB No	Kat No	Maliyet Değeri	Gelir Yöntemi Değeri	Ortalama	Yuvarlanmış Ortalama
DÜKKAN	19590	1	4. Bodrum	849.860.000,00 ₺	737.700.000,00 ₺	793.780.000,00 ₺	793.800.000,00 ₺
			3. Bodrum				
			2. Bodrum				
			1. Bodrum				
SİNEMA	19590	2	Zemin	105.585.000,00 ₺	112.320.000,00 ₺	108.952.500,00 ₺	109.000.000,00 ₺
			1. Kat				
			2. Kat				
RESTORAN	19590	3	Zemin	8.310.000,00 ₺	7.180.000,00 ₺	7.745.000,00 ₺	7.700.000,00 ₺
RESTORAN İKİ KATLI	19590	4	Zemin	21.130.000,00 ₺	17.780.000,00 ₺	19.455.000,00 ₺	20.000.000,00 ₺
			1. Kat				
RESTORAN	19590	5	Zemin	2.970.000,00 ₺	2.530.000,00 ₺	2.750.000,00 ₺	2.800.000,00 ₺
RESTORAN	19590	6	Zemin	7.475.000,00 ₺	6.420.000,00 ₺	6.947.500,00 ₺	7.000.000,00 ₺
RESTORAN	19590	7	Zemin	5.380.000,00 ₺	4.420.000,00 ₺	4.900.000,00 ₺	4.900.000,00 ₺
RESTORAN	19590	8	Zemin	12.830.000,00 ₺	10.950.000,00 ₺	11.890.000,00 ₺	12.000.000,00 ₺
RESTORAN	19590	9	Zemin	3.450.000,00 ₺	2.960.000,00 ₺	3.205.000,00 ₺	3.200.000,00 ₺
RESTORAN	19590	10	Zemin	27.550.000,00 ₺	23.590.000,00 ₺	25.570.000,00 ₺	25.600.000,00 ₺
RESTORAN	19590	11	Zemin	12.295.000,00 ₺	10.550.000,00 ₺	11.422.500,00 ₺	11.400.000,00 ₺
RESTORAN	19590	12	Zemin	11.720.000,00 ₺	10.050.000,00 ₺	10.885.000,00 ₺	11.000.000,00 ₺
RESTORAN	19590	13	Zemin	11.850.000,00 ₺	10.020.000,00 ₺	10.935.000,00 ₺	11.000.000,00 ₺
RESTORAN	19590	14	Zemin	9.200.000,00 ₺	7.900.000,00 ₺	8.550.000,00 ₺	8.600.000,00 ₺
TOPLAM				1.089.605.000,00 ₺	964.370.000,00 ₺	1.026.987.500,00 ₺	1.028.000.000,00 ₺

14.12.2023 tarihi itibarıyla TCMB efektif Satış Kuru 1 USD : 29,07 TL

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.

Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Omür GOKKAYA 405098	Yunus MERMER Lisans No:905894	Serdar Kadir ASLAN Lisans No: 402750