



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Net Özel 2020– 1225

Aralık , 2020

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Bin/7 Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 0312 034 93 89 Tic.Sic.No:256696
www.netjd.com.tr Sermaye:1.700.000,00 TL
Mersis No: 0631034938900019



Talep Sahibi	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	24.12.2020
Rapor Numarası	Özel 2020-1225
Revize Tarihi	12.04.2021
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa ve Kira Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; Ankara İli, Çankaya İlçesi ve Güzeltepe Mahallesi, 7052 Ada 8 nolu parselde bulunan bina içerisinde 1, 2 ve 3 nolu taşınmazların adil piyasa değeri ve Kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, kırk beş (45) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, 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.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	4
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası.....	5
1.2 Değerlemenin Amacı	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası.....	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi.....	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi.....	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2.4 İşin Kapsamı.....	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	9
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	10
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	10
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	10
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	11
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	11
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tm ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	11
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	11
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama	11
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	11
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	12
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	12

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	14
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	17
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	17
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	19
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	19
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	19
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	19
5.1	Pazar Yaklaşımı	21
5.2	Maliyet Yaklaşımı	25
5.3	Gelir Yaklaşımı	26
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	28
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	29
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	29
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	30
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	30
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	30
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi	30
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	30
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fıli Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
7.	SONUÇ	31
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	31
7.2	Nihai Değer Takdiri	32
8.	UYGUNLUK BEYANI	33
9.	RAPOR EKLERİ	33

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Net Özel 2020-1225 / 24.12.2020
<u>Revize Tarihi</u>	12.04.2021
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri ve kira değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	GÜZELTEPE Mah. AHMET RASİM Sok. No: 38 / 1 ÇANKAYA / ANKARA GÜZELTEPE Mah. AHMET RASİM Sok. No: 38 / 2 ÇANKAYA / ANKARA GÜZELTEPE Mah. AHMET RASİM Sok. No: 38 / 3 ÇANKAYA / ANKARA
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Ankara İli, Çankaya İlçesi ve Güzeltepe Mahallesi, 7052 Ada 8 nolu parselde bulunan '1', '2', '3' bağımsız bölüm numaralı 'Mesken' vasıflı gayrimenkuller.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmazlar fiilen ofis olarak kullanılmaktadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu 7052 ada 8 Parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre Konut Alanı içerisinde kalmakta olup, Ayrık Nizam 4 Kat Hmaks: 12,50m. yapılaşma şartlarına sahiptir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazların herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	3.800.000,00-TL (Üç Milyon Sekiz Yüz Bin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	4.484.000,00-TL (Dört Milyon Dört Yüz Seksen Dört Bin Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Taşınmazlar, yerinde görülmüş, kullanım durumları incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Mehmet AFŞAR – SPK Lisans No: 406225 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622 (Denetmen)
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 02.11.2020 itibariyle başlanmış 21.12.2020 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor 24.12.2020 tarihinde Özel 2020-1225 rapor numarasıyla tamamlanmıştır. Rapor 12.04.2021 tarihinde revize edilmiştir.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Güzeltepe Mahallesi, 7052 Ada 8 Parsel üzerinde bulunan 1, 2 ve 3 numaralı bağımsız bölümlerin piyasa ve kira değerlerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, portföyde bulunan ve bilgileri verilen taşınmaz(lar)ın yılsonu değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerlerini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, 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 "*Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.*" kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 02.11.2020 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet AFŞAR tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından 07.02.2018 tarih 2018-007 sayılı 2.600.000 TL bedelli, 05.12.2018 tarih 2018-383 sayılı 3.000.000 TL bedelli, 29.05.2020 tarih 2019-1244 Revize sayılı 3.150.000 TL bedelli değerlendirme raporları düzenlenmiştir.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mah. Sınır Sok. NO:17 Yenimahalle – ANKARA adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 1.200.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mah. Sınır Sok. No:17/1 Yenimahalle - Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Sahrayı Cedit Mah. Atatürk Cad. No: 48 Kat: 8-9, Kadıköy / İstanbul

Şirket Amacı : Gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

Sermayesi : 3.520.215.000,-TL
Halka Açıklık : -
Telefon : 0 216 369 77 72-73
E-Posta : info@ziraatgyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Ankara İli, Çankaya İlçesi ve Güzeltepe Mahallesi, 7052 Ada 8 nolu parselde bulunan bina içerisindeki tarafımıza değerlendirilmesi talep edilen 1,2 ve3 nolu konut nitelikli taşınmazların piyasa satış değeri ve kira değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri isteği üzerinde taşınmaz içerisinde inceleme yapılmış ancak görsel alınmamıştır.

2.4 İşin Kapsamı

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.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mah. Sınır Sok. No:17/1 Yenimahalle/ANKA
Tel:0312 467 00 61 Faks:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 57 89 Fik. Sic. No:256644
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00 TL
Mersis No: 0631054988900019

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazlar Ankara İli, Çankaya İlçesi, Güzeltepe Mahallesi sınırları içerisinde Ahmet Rasim Sokak ile Şölen sokak kesişiminde bulunan 38 Nolu bina içerisinde yer almaktadır. Tarif olarak ise; Hoşdere caddesi üzerinden Halit Ziya sokak üzerinde yaklaşık 300 m ilerledikten sonra sola Ahmet Rasim sokağı girilir. Taşınmazlar bu sokak üzerinde Şölen sokak kesişiminde solda konumlu bina içerisinde yer almaktadır. Lokasyon olarak merkezi ve sakin bir yerde bulunan bina, toplu taşıma araçları ve sosyal donatı alanlarına yürüme mesafesindedir.

Çevrede genelde 3-4 katlı binaların yanı sıra, site tarzı yapılar da dikkat çekmektedir. Ayrıca yakın çevreye bakıldığında Atakule AVM, Dikmen Vadisi, SGK Teftiş Başkanlığı, Çankaya Lisesi vb. yerleşkeler de bulunmaktadır. Bölge tarandığında tek sorun otopark olduğu gözlenmiş, genelde sokak kaldırım kenarlarının otopark olarak kullanıldığı, bazı binalarda açık otoparkın olduğu ancak yüzdesel orana bakıldığında genelde otopark olmadığı görülmüştür.

Güzeltepe mahallesi genelde 35-40 yıllık yapıların olduğu nezih, orta üstü gelir grubuna ve orta yaş üstü kişilerin oturduğu bir yer olup, kira ve gayrimenkul satış değerleri oldukça yüksektir.





KONU TAŞINMAZLAR



Koordinatlar

Enlem: 39.8832220 - Boylam: 32.8500630

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Sıhhiye Cad. No:17/ Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 051 93 12 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Şirket Yayı:1.700.000,00,-TL
Mersis No: 0631034938900019

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	:ANKARA/ÇANKAYA
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	:GÜZELTEPE
CİLT - SAYFA NO	:6/587
ADA - PARSEL	:7052/8
YÜZÖLÇÜM	:830,00m ²
TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	:MESKEN
TAŞINMAZ ID	:25553
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 3 MESKEN DAİRELİ KARGİR APARTMAN
BLOK – KAT - BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: / ZEMİN / 1
ARSA PAYI	: 1/4
MALİK - HİSSE	: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ-TAM

İL – İLÇE	:ANKARA/ÇANKAYA
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	:GÜZELTEPE
CİLT - SAYFA NO	:6/588
ADA - PARSEL	:7052/8
YÜZÖLÇÜM	:830,00m ²
TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	:MESKEN
TAŞINMAZ ID	:25554
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 3 MESKEN DAİRELİ KARGİR APARTMAN
BLOK – KAT - BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: / 1 / 2
ARSA PAYI	: 1/4
MALİK - HİSSE	: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ-TAM

İL – İLÇE	:ANKARA/ÇANKAYA
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	:GÜZELTEPE
ÇİLT - SAYFA NO	:6/589
ADA - PARSEL	:7052/8
YÜZÖLÇÜM	:830,00m ²
TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	:MESKEN
TAŞINMAZ ID	:25552
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 3 MESKEN DAİRELİ KARGİR APARTMAN
BLOK – KAT - BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	: / 2 / 3
ARSA PAYI	: 2/4
MALİK - HİSSE	: ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ-TAM

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 02.11.2020 tarihi itibarıyla alımına başlanan Tapu Kayıtlarına göre taşınmazlar üzerinde müşterek olarak aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Beyan: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

İrtifak: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Rehin: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Serh: Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Söz konusu taşınmazlar satış işlemi sonrası 20.03.2018 tarihinde Ziraat GYO A.Ş. mülkiyetine geçmiştir. Gayrimenkullerin hukuki durumunda ve imar durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Çankaya Belediyesi imar servisinde görevli memurdan alınan sözlü bilgi ve imar paftasına göre söz konusu taşınmazların bulunduğu parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Konut Alanı" ayrılc nizam, 4 katlı, klasik parsel (Yoldan 5m, Komşu parselden 3 m çekme mesafesi) yapılaşma koşullarına sahiptir.

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkuller için Çankaya Belediyesi imar servisinde yapılan evrak incelemeleri ve şifahi sorgulamalar neticesinde herhangi alınmış olumsuz bir karar vb. bulunmadığı görülmüştür.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlıdır. Herhangi bir sözleşme bulunmamıştır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazlar ile ilgili Çankaya Belediyesi ve Webtapu Portalında 17.11.2020 tarihinde yapılan incelemede aşağıdaki evraklara ulaşılmıştır. (Çankaya Belediyesi dosya incelemesi yaptırılmamakta olup, dijital ortamda evrakları teslim etmektedir.)

Mimari Proje : 23 Mayıs 1966 onay tarihli kat irtifakı projesi.

Yapı Ruhsatı : 21 Haziran 1966 tarihli yeni yapı ruhsatı.

Yapı Kullanım İzin Belgesi : 12 Ocak 1968 tarihli yapı kullanma izin belgesi.

Bağımsız bölüm numaraları Webtapu Portalı üzerinde incelenen mimari projeye göre tespit edilmiştir.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih, 4708 sayılı yapı denetim kanunu öncesi inşa edilmiş olup yapı denetim kanununa tabi değildir.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

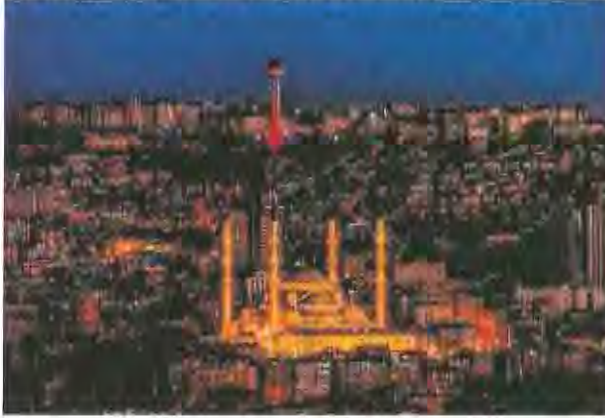
Söz konusu parsel üzerinde yapı ruhsatları alınmış, mimari projeleri onaylanmış ve iskân belgeleri alınmış bina bulunmaktadır. Söz konusu değerlendirme, hazırlanan ve onaylanan mevcut projeye ve yasal evraklara dair yapılmıştır. Farklı bir proje değerlendirme yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmazlar için 15.11.2019 tarihinde düzenlenen Enerji kimlik belgesi bulunmaktadır. Söz konusu belge rapor eklerine eklenmiştir.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler



Ankara, Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti, Ankara ilinin merkezi, Türkiye'nin en kalabalık ikinci ve dünyanın en kalabalık otuz sekizinci kenti. Topraklarının büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nin Yukarı Sakarya bölümünde yer alır. Türkiye'nin coğrafi merkezine yakın olduğu için, hem konum hem de işlev itibarıyla Türkiye'nin kalbi benzetmesi yapılır. Ankara; kedisi, keçisi ve bu keçinin yünü, tavşanı, armudu, balı, çiğdemi ve Kalecik Karası denilen misket üzümü ile ünlüdür. Ortalama 938 m

rakıma sahip olan kentin nüfusu, 2019 yılı itibarıyla 5.639.076 kişidir. Bilinen tarihi en az 10 bin yıl öncesine, Eski Taş Çağı'na ulaşan Ankara, Hattileri, Hititleri, Frigleri, Lidyalıları, Ahamenişleri (Persler), Makedonyalıları, Galatları (Keltler), Romalıları, Selçukluları ve Osmanlıları ağırlamış, Batı ve Doğu medeniyetlerine ev sahipliği yapmıştır. Geçmişte, Galatlar'ın bir boyu olan Tektosaglara ve sonrasında Friglere başkentlik yapmış olan kent, 1923'ten beridir de Türkiye Cumhuriyeti'ne başkentlik etmektedir.

Ankara, Sakarya Nehri'ni besleyen Ankara Çayı'nın geçtiği ovanın doğu kenarında kurulmuştur. Çubuk Ovası, kenti çevreleyen verimli bir tarım alanıdır. Sonradan Ankara Kalesi'nin kurulduğu tepenin ve eteklerinin sarp yamaçlı olması, tarihte bölgeyi düşman saldırılarına karşı korunaklı kılmaktaydı. Bentderesi'nin dar vadisi, Ankara Kalesi'nin bulunduğu volkanik tepeyi, yaylanın ovaya hakim dik kenarından ayırdığından, askeri öneme haizdi. Kuruluş tarihi kesin olarak bilinmemekle beraber, kentin bilinen tarihi Eski Taş Çağına (yak. M.Ö. 2 milyon - M.Ö. 10 bin)[22] kadar uzanmaktadır. Bu döneme ait çeşitli eserlere Gâvurkale, Ergazi, Lodumlu ve Maltepe'de rastlanmıştır.

Ankara, doğuda Kırıkkale ili'ne bağlı Bahşılı ve Yahşihan, kuzeydoğuda Ankara ili'ne bağlı Kalecik, kuzeyde Çankırı ili'ne bağlı Şabanözü, ve Ankara ili'ne bağlı Kızılcahamam, kuzeybatı ve batıda Ankara ili'ne bağlı Güdül ve Beypazarı, güneyde Ankara ili'ne bağlı Polatlı ve Haymana, güneydoğuda ise Ankara ili'ne bağlı Bala ile komşudur. Sakarya Nehri'nin kollarından Ankara Çayı, kentin merkezinden geçmektedir. Bu çayın üzerinde, Anadolu Selçuklu Sultanı I. Alaeddin Keykubad zamanında yaptırılan Akköprü bulunmaktadır.

Genel olarak Karasal iklimin hüküm sürdüğü Ankara'da, kışlar soğuk ve kar yağışlı, yazlar ise sıcak ve kuraktır. Yağışlar en çok ilkbahar mevsimindedir. Karın yerde kalma süresi ortalama 62 gündür. Gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunur. En sıcak aylar Temmuz (ortalama 23,4 °C) ve Ağustos (ortalama 23,9 °C), en soğuk aylar ise Ocak (ortalama 0,6 °C) ve Şubat (ortalama 1 °C) olarak belirlenmiştir.

Kent içi ulaşımda son zamanlarda en yoğun taşımacılık metro ile yapılmaktadır. EGO Genel Müdürlüğü tarafından işletilen Ankara metrosu günde yaklaşık 150.000 yolcu taşımaktadır. Metro ağında halihazırda Metro ve Ankaray adı altında iki ayrı taşıma sistemi çalışmaktadır. Ankaray Metroya göre daha hafif bir raylı sistemdir. Şu an inşaatı süren 4 adet metro ağı vardır. Günlük ulaşımda belediye tarafından işletilen otobüsler ile özel olarak işletilen dolmuşlar da

kullanılmaktadır. Belediyeye ait araçlarda manyetik kontrollü kartlar kullanılmaktadır. Özel araçlarda ise nakit kullanılmaktadır.

Kentin kuzeyinde yer alan Esenboğa Uluslararası Havalimanı kente havayolu ile giriş çıkışı sağlayan en önemli noktadır. 2006 yılında tamamen yenilenip kapasitesi ve işlevi çağdaşlaştırılmıştır. Havalimanını kentmerkezine bağlayan yol da tamamen yenilenmiş ve yeni geçitler devreye sokulmuştur. Havayolu ile kente ulaşmanın bir başka yolu da ordunun hizmetindeki Etimesgut Askeri Havalimanıdır. Bu havalimanı sivil uçuşlar için kullanılsa da gerektiğinde alternatif olarak kullanılabilir. Kente giriş çıkışlarda diğer önemli yer Ankara Şehirlerarası Terminal İşletmesi yani kısaca AŞTİ'dir. Avrupanın en büyük otobüs terminalleri arasında yer alan tesislerde restoranlar, emanetçiler, büfeler ve firmalar için servis istasyonları da bulunur. Tesislerin Ankaray bağlantısı olduğu gibi taksi servisi de vardır.

Kentin büyük merkezlere uzaklığı (km) şöyledir: İstanbul 454, Antalya 544, Bursa 380, Diyarbakır 981, Eskişehir 232, Gaziantep 682, İzmir 582, Konya 258, Samsun 417, Kayseri 310, Erzurum 880 km.

Çankaya:



İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara İline bağlı bir ilçe olan Çankaya, doğusunda Mamak, kuzeyinde Altındağ, batısında Yenimahalle, güneyinde Gölbaşı ile çevrilidir. Ankara'nın güneyinde doğu batı yönüne uzanan yamaçlarda kurulmuştur. Günümüzde ilçe statüsü taşımakla beraber Ankara'nın metropol işlevlerinin yapıldığı, yerleşim ve iş alanlarının yer aldığı bir semttir. Cumhurbaşkanlığı konutunun burada bulunmasıyla Türkiye'nin siyasi yaşamında odak noktası konumundadır. İl merkezine 9 km. uzaklıktaki Çankaya'nın yüzölçümü 307 km², 2000 Yılı Genel Sayım sonuçlarına göre; toplam nüfusu 769.331, 2015 yılı verilerine göre ise nüfusu 922.536 dir.

Cumhuriyet öncesinde küçük bir köy niteliğinde olan Çankaya, Ankara'nın başkent olmasından, Atatürk'ün konutunun burada yer almasından sonra önem kazanmıştır. Bundan sonra da Çankaya, bir yandan kentle bütünleşmiş, diğer yandan da Ankara'nın lüks bir semt durumuna gelmiştir. Devlet ve hükümet yönetimini sağlayan tüm kuruluşlar Çankaya'da toplanmıştır. Ülkenin en önemli kamusal karar organlarını, üniversitelerini, çeşitli ülkelerin büyükelçiliklerini, iş alanlarını, ticaret merkezlerini, bankaları, büyük otelleri, kültür ve sanat kuruluşlarını, restoranları, eğlence ve dinlenme yerlerini barındıran bir yerleşim alanıdır.

Başbakanlık Çankaya Köşkü 483 dönümlük bir alan üzerinde kurulmuştur. Bu yerleşimin içerisinde Müze Köşk, Çankaya Köşkü (Pembe Köşk), Camlı Köşk, Yeni Hizmet Binası, Yeni Genel Sekreterlik ve Devlet Denetleme Kurulu Binası, Başyaverlik Binası, İdari ve Mali İşler ve Koruma Müdürlüğü binaları, Basın Toplantı Salonu, Resepsiyon Salonları, İtfaiye Binası, Sosyal Tesisler, Garaj, Sera, Halı Saha ve Tenis Kortu ile lojmanlar bulunmaktadır.

II.Dünya Savaşı yıllarında Ankara'ya yapılan göçlerden sonra Çankaya'da nüfus artmış, çevresi gecekondularla sarılmışsa da kısa bir süre sonra bunlar ortadan kaldırılarak çağdaş bir yerleşim yerine dönüşmüştür. Ankara'nın önemli ilçelerinden olan Çankaya'da Atatürk Orman Çiftliği, Anıtkabir Atatürk Müzesi, Atatürk Anıtı (Zafer Anıtı-Sıhhiye), MTA Genel Müdürlüğü Tabiat Tarihi Müzesi, Güvenlik Anıtı , Etnografya Atatürk Anıtı ODTÜ Arkeoloji Müzesi, Devlet Resim ve Heykel Sergi Salonu, Anıt Park, Botanik Bahçesi, Abdi İpekçi Parkı, Güven Park, Kurtuluş Parkı, Kuşulu Park, Milli Egemenlik Parkı, Ahmet Arif Parkı, Hitit Anıtı, Atakule ve TBMM bulunmaktadır.

- * 124 adet mahalle bulunmaktadır.
- * Gündüz nüfusu yaklaşık 2 milyonu aşmaktadır.
- * 4 adet devlet, 8 adet vakıf üniversitesi bulunmaktadır.
- * 103 İ.Ö.O., 46 Lise, 59 özel okul mevcuttur.
- * Konut sayısı ~333.537, işyeri sayısı ~107.000 olup, 114 adet de Büyükelçilik mevcuttur.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

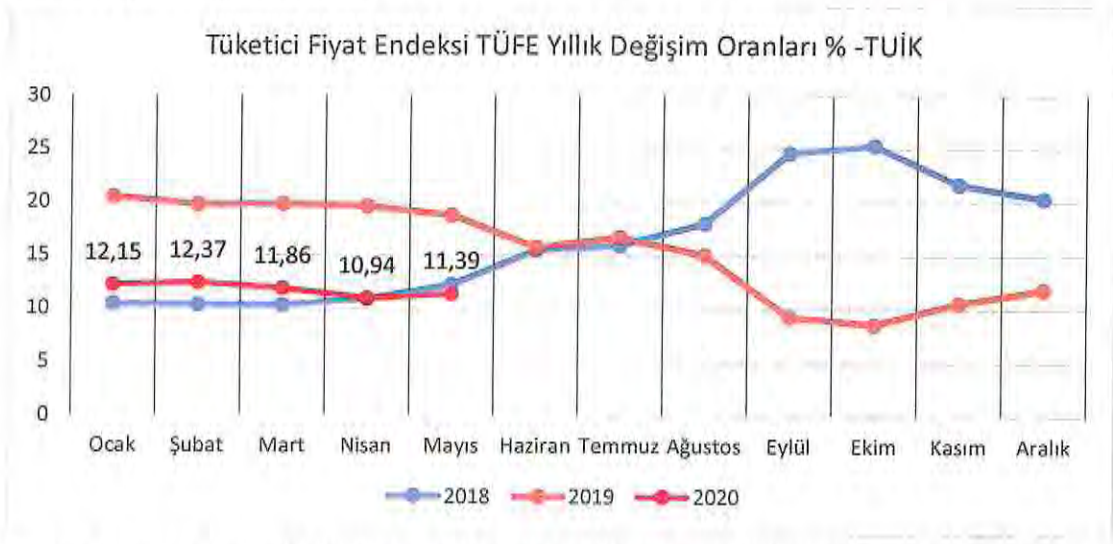
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;



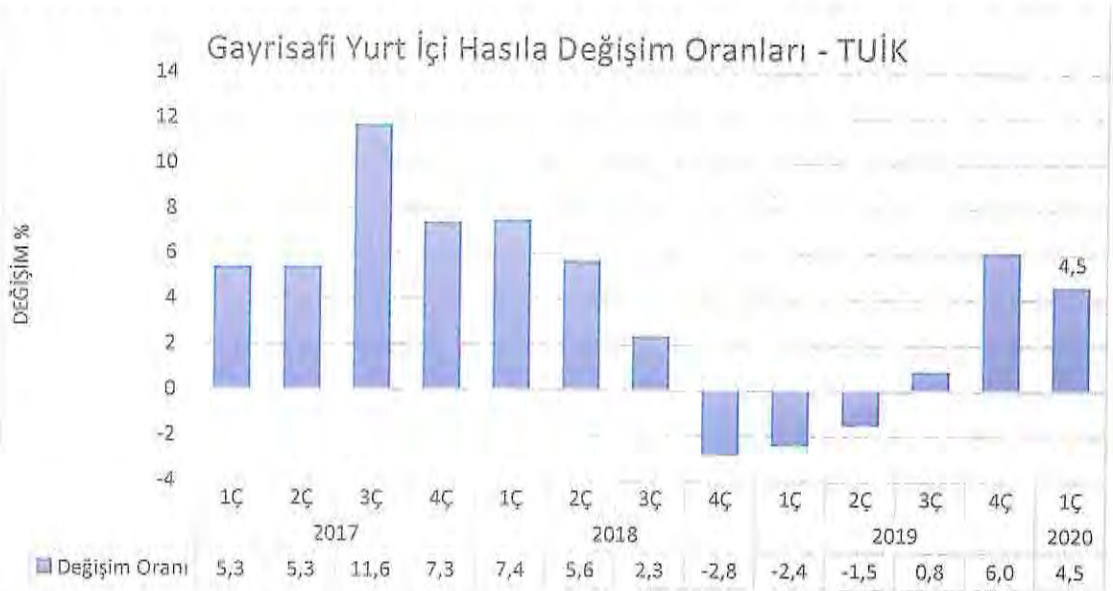
Türkiye'nin nüfusu, 2019 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişi oldu. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun yüzde 50,2'sini erkekler, yüzde 49,8'ini ise kadınlar oluşturdu. (TÜİK)

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;



Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan rakamlara göre enflasyon oranı Mayıs ayında bir önceki aya göre %1,36, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,39 arttı. (TUİK.)

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



TÜİK tarafından açıklanan verilerde zincirlenmiş hacim endeksine göre gayrisafi yurtiçi hasıla 2018 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,6 artış gösterdi. 2Ç18 büyümesi %5,2'den %5,3'e revize edildi. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH bir önceki çeyreğe göre %1,1 daraldı.

GSYH 2020 yılının ilk çeyreğinde yüzde 4,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İlk çeyrekte tarım sektörü yüzde 3, sanayi sektörü yüzde 6,2 ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ilk çeyreğinde yüzde 0,6 olarak gerçekleşmiştir. Harcama yönünden bakıldığında ise söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 1,4 oranında gerilerken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 5,1 ve yüzde 6,2 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı negatif 4,3 puan olmuştur. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 3,0 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,9 puan katkı vermiştir. (TUİK)

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları 10% seviyelerinde gezinirken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Haziran 2020 itibarıyla ortalama %12,00 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberg.com)

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzeyindeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat

sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH'nin öncü göstergesi durumundadır.

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır.

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Tapu kayıtlarına göre 830 m² yüzölçümüne sahip olup, "3 Mesken Daireli Kargir Apartman" vasıfındadır. Geometrik olarak üçgen benzeri yapıya sahip olan 7052 ada 8 parsel topografik açıdan düz konumda, jeolojik olarak 4. Derece deprem kuşağındadır. Doğudan Şölen sokak, Güneyden Ahmet Rasim sokağa cephesi vardır. Arsa etrafı beton duvar üzeri demir korkuluk ile çevrili olup, yapı oturma alanları dışında kalan kısımlar yeşil alan, otopark ve ağaçlar ile kaplıdır. (Koordinatlar: 39,8832381 - 32,8500078)

Rapora konu taşınmazların içerisinde bulunduğu ana taşınmaz ayrı nizam, betonarme tarzda 1966 yılında B+Z+2 normal kat ve çatı arası olarak inşa edilmiş yaklaşık 52 yıllık bir binadır. Bina dış cephesi taş ve granitli dış cephe boyası ile kaplıdır. Eski bina olmasına rağmen cephesi bakımlı durumdadır. İç mahalde merdivenler seramik kaplama, korkuluklar demir korkuluk olup, merdiven kovası holleri plastik boyalıdır. Onaylı mimari projesine göre bodrum katta; sığınak, kalorifer odası, kömürlük, hizmet işleri odası, Zemin katta; 1 nolu mesken, 1. Katta; 2 nolu mesken ve 2. Katta; 2 nolu mesken bulunmaktadır. Bodrum kata iniş bina dışından merdiven ile sağlanmaktadır. Bina girişi ise zemin kattan ve bahçe içerisindedir.

NOT: Taşınmazlar her ne kadar tapu kayıtlarında ayrı bağımsız bölüm olarak gözükseler de mahallinde yapılan incelemelerde müstakil bina/villa tarzında kullanıma uygun olarak tasarlandığı görülmüştür. Bu durum değerlemede dikkate alınmıştır.

1 Nolu Mesken:

Onaylı mimari projesine göre yaklaşık brüt 176 m2 alana sahiptir. İçerisinde mimari projesine göre 3 adet oda, salon, oturma, yemek bölümü, mutfak, kiler ofis ve 3 adet balkon görünümünde teras bulunmaktadır. Mahallinde yapılan incelemede mimari projesine aykırı olarak iç mahallerde ihtiyaca göre bölmeler yapıldığı (kiler duvarının yıkıldığı ve koridor açıldığı, arka kısımda oturma olarak gözükken alanda cam tuğla duvar yapıldığı arka kısımda hol oluşturulduğu, mutfak alanının genişletildiği) tespit edilmiştir. Yapılan bu değişiklikler tamamen mimari olup, herhangi bir şekilde dış büyüme ve statik açıdan zarar verici durumda değildir. Tadilat ile giderilebilir basit proje değişiklikleridir.

Söz konusu taşınmazın içerisinde salon ve oda zeminleri parke, hol ve ıslak zeminler seramik kaplıdır. İç mahallerde duvarlar alçı siva üzeri saten boya, tavanlar plastik boya, wc-lavabo-banyo duvarları fayans kaplamadır. İç kapılar Amerikan panel kapı, pencereler ısı camlı pvc doğramadır. Yerinde yapılan incelemede taşınmaz mesken olarak kullanılmakta olup oldukça bakımlı olduğu görülmüştür.

2 Nolu Mesken:

Onaylı mimari projesine göre yaklaşık brüt 176 m2 alana sahiptir. İçerisinde mimari projesine göre 3 adet oda, salon, oturma, yemek bölümü, mutfak, kiler ofis ve 3 adet balkon görünümünde teras bulunmaktadır. Mahallinde yapılan incelemede mimari projesine aykırı olarak iç mahallerde ihtiyaca göre bölmeler yapıldığı (kiler duvarının yıkıldığı ve koridor açıldığı, arka kısımda oturma olarak gözükken alanda cam tuğla duvar yapıldığı arka kısımda hol oluşturulduğu, mutfak alanının genişletildiği, büyük balkonun kapalı alana dahil edildiği) tespit edilmiştir. Yapılan bu değişiklikler tamamen mimari olup, herhangi bir şekilde dış büyüme ve statik açıdan zarar verici durumda değildir. Tadilat ile giderilebilir basit proje değişiklikleridir.

Söz konusu taşınmazın içerisinde salon ve oda zeminleri parke, hol ve ıslak zeminler seramik kaplıdır. İç mahallerde duvarlar alçı siva üzeri saten boya, tavanlar plastik boya, wc-lavabo-banyo duvarları fayans kaplamadır. İç kapılar Amerikan panel kapı, pencereler ısı camlı pvc doğramadır. Yerinde yapılan incelemede taşınmaz ofis olarak kullanılmakta olup oldukça bakımlı olduğu görülmüştür.

3 Nolu Mesken:

Onaylı mimari projesine göre yaklaşık brüt 176 m2 alana sahiptir. İçerisinde mimari projesine göre 3 adet oda, salon, oturma, yemek bölümü, mutfak, kiler ofis ve 3 adet balkon görünümünde teras bulunmaktadır. Mahallinde yapılan incelemede mimari projesine aykırı olarak iç mahallerde ihtiyaca göre bölmeler yapıldığı (kiler duvarının yıkıldığı ve koridor açıldığı, arka kısımda oturma olarak gözükken alanda cam tuğla duvar yapıldığı arka kısımda hol oluşturulduğu, mutfak alanının genişletildiği) tespit edilmiştir. Yapılan bu değişiklikler tamamen mimari olup, herhangi bir şekilde dış büyüme ve statik açıdan zarar verici durumda değildir. Tadilat ile giderilebilir basit proje değişiklikleridir.

Söz konusu taşınmazın içerisinde salon ve oda zeminleri parke, hol ve ıslak zeminler seramik kaplıdır. İç mahallerde duvarlar alçı siva üzeri saten boya, tavanlar plastik boya, wc-lavabo-banyo duvarları fayans kaplamadır. İç kapılar Amerikan panel kapı, pencereler ısı camlı pvc doğramadır. Yerinde yapılan incelemede taşınmaz ofis olarak kullanılmakta olup oldukça bakımlı olduğu görülmüştür.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Söz konusu parsel üzerinde bulunan yapıda yapılan incelemelerde; bağımsız bölümlerin iç mekanlarında kullanım ihtiyacına yönelik bölümlendirme farklılıklarının yapıldığı görülmüştür. Yapılan imalatlar kullanım alanını etkilememekte, ruhsata bir aykırılık oluşturmamakta ana taşınmaz için statik açıdan da herhangi bir olumsuzluk teşkil etmemektedir ve tadilat ile giderilebilir basit proje değişiklikleridir.

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmazların bulunduğu bina için yeniden bir ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum bulunmamaktadır.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazlar hâlihazırda kiracı tarafından ofis amaçlı kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤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. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekli* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli* görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *esdeğer kullanımları* sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı *maliyet ve aşınma analizleriyle* belirlenmesi *gerekli* görülmektedir.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili *olabilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlendirilmede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tipatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştiren* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısalılaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsal 1 [Konut]: Rapora konu taşınmazların yakın çevresinde, yeni ve daha iyi yapı kalitesine sahip 5-10 yıllık bina içerisinde giriş katta, içi bakımlı, 2+1, 70 m2 daire 550.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. (7.850 TL/m2 x 0,97 Pazarlık = 7.621 TL/m2)

Çamlıca Gayrimenkul: 0312 440 90 41

Emsal 2 [Konut]: Rapora konu taşınmazların yakın çevresinde, benzer yapı kalitesine sahip 25-30 yıllık bina içerisinde 3. katta, 3+1, 120 m2 daire 550.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. (4.583 TL/m2 x 0,97 Pazarlık = 4.485 TL/m2)

Bulut Kiralama: 0312 440 00 47

Emsal 3 [Konut]: Rapora konu taşınmazların yakın çevresinde, benzer yapı kalitesine sahip 25-30 yıllık bina içerisinde 3. katta, 3+1, 125 m2 daire 675.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. (5.400 TL/m2 x 0,97 Pazarlık = 5.238 TL/m2)

Şahin Emlak Müşavirliği : 0312 439 60 90

Emsal 4 [Konut]: Rapora konu taşınmazların yakın çevresinde, benzer yapı kalitesine sahip 25-30 yıllık bina içerisinde 1. katta, 3+1, 100 m2 daire 540.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. (5.400 TL/m2 x 0,95 Pazarlık =5.130 TL/m2)

Sahibi: 0532 559 68 26

Emsal 5 [Konut]: Rapora konu taşınmazların yakın çevresinde, benzer yapı kalitesine sahip 20-25 yıllık bina içerisinde zemin katta, 3+1, 125 m2 daire 589.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. (4.712 TL/m2 x 0,98 Pazarlık =4.617 TL/m2)

Re/Max Karem: 0312 222 44 54

Emsal 6 [Konut]: Rapora konu taşınmazların yakın çevresinde, yeni ve daha iyi yapı kalitesine sahip 1-2 yıllık bina içerisinde 2. katta, 2+1, 90 m2 daire 800.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. (8.888 TL/m2 x 0,95 Pazarlık = 8.444 TL/m2)

Epa Akare Gayrimenkul: 0312 442 76 00

Emsal 7 [Büro]: Rapora konu taşınmazların yakın çevresinde, benzer yapı kalitesine sahip 20-25 yıllık bina içerisinde 3. katta, 4+1, 200 m2 daire 700.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. (3.500 TL/m2 x 0,97 Pazarlık = 3.395 TL/m2)

İGG: 0312 440 40 38

Emsal 8 [Büro]: Rapora konu taşınmazların yakın çevresinde, benzer yapı kalitesine sahip 25-30 yıllık bina içerisinde 2. katta, 3+1, 149 m2 daire 950.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. (6.375 TL/m2 x 0,95 Pazarlık = 6.057 TL/m2)

Konut Emlak Ankara : 0312 235 55 60

Emsal 9 [Konut]: Rapora konu taşınmazların yakın çevresinde, benzer yapı kalitesine sahip 20-25 yıllık bina içerisinde 3. katta, 4+1, 160 m2 daire 685.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. (4.281 TL/m2 x 0,95 Pazarlık =4.067 TL/m2)

Hocanım Emlak: 0312 439 92 92

Emsal 10 [Konut]: Rapora konu taşınmazların yakın çevresinde, benzer yapı kalitesine sahip 31 ve üzeri yıllık bina içerisinde 3.katta, 3+1, 110 m2 daire 590.000 TL den pazarlıklı olarak satılıktır. (5.363 TL/m2 x 0,95 Pazarlık = 5.095 TL/m2)

Epa Gayrimenkul: 0312 442 76 00

Emsal 11 [Mesken - Kira]: Rapora konu taşınmazların yakın çevresinde, 3. katta, 3+1, 125 m2 daire 2.200 TL/Ay den kiralıktır. (17,60 TL/m2)

Şahin Emlak Müşavirliği : 0312 439 60 90

Emsal 11 [Mesken - Kira]: Rapora konu taşınmazların yakın çevresinde, yüksek giriş katta, 2+1, 105 m2 daire 2.300 TL/Ay den kiralıktır. (21,90 TL/m2)

İmpro Yatırım Danışmanlık: 0312 502 02 05

Emsal 12 [Bina]: Rapora konu taşınmaz ile yakın konumlu 411 m2 arsa üzerinde yaklaşık 1.200m2 inşaat alanlı bina 4.265.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. Taşınmazın pazarlık sonucunda 3.850.000 TL bedel ile satın alınabileceği düşünülmektedir. Taşınmazın satış bedelinden yapı maliyeti düşüldüğünde arsa bedeli : 3.850.000 TL – 2.100.000 TL = 1.750.000 TL (Arsa birim fiyatı: 4.258 TL/m2)

Not: Emsalin köşe konumlu olması, parsel şeklinin daha düzgün olması avantajlı yönüdür.

Coldwell Banker Via : 0553 614 04 03

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sımrık No:17/1 Yenimahalle/ANKA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 167 00 34
Maltepe V.D. 661 055 89 89 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.700.000,00 TL
Merkezi No: 063 105493800019

Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Rapora konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmada yukarıda verilen emsaller ulaşılmış olup, emsallerin konumları krokide işaretlenmiştir. Satış değerleri; kat, konum, alan, bina yaşı, iç yapı kalitesi vb. özelliklere göre değişmektedir. Bölgede genelde 35-45 yıllık binalar mevcut olup, son zamanlarda Kentsel dönüşüm yoluyla eski binaların yıkılmakta olduğu ve yeni binaların yapıldığı görülmektedir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazlar her ne kadar bağımsız bölüm niteliğinde olsalar da bina içerisinde 3 daire olması sebebiyle arsa payları oldukça yüksektir. (Bölgede meskenlerin arsa payları ortalama 50 m² / 70 m² arasında değişmektedir.) Bu durum değerlendirme yapılırken dikkate alınmıştır. Ayrıca konu taşınmazların müşterek olarak kullanıma uygun olması sebebiyle maliyet yöntemi de esas alınacağı kanaatiyle satılık binalar araştırılmış ve bölgedeki arsa değerlerine ulaşılmıştır.

Taşınmazın arsa değeri tespit edilirken bölgede detaylı araştırma yapılmış ancak satılık/satılmış aynı veya farklı lejanta sahip arsa emsalinin kısıtlı sayıda olduğu görülmüştür. Bu sebeple bölgeye hakim emlakçılar ve müteahhitlerden görüş alınmıştır. Ayrıca söz konusu parselin konumlu olduğu aksın çevre teşekkülü incelenmiş bölgenin konut ağırlıklı yapılaştığı gözlenmiştir. Bu doğrultuda arsa değerine ulaşmak için bölgede bulunan mesken emsalleri ile raporun 5.4 maddesindeki proje geliştirme tablosu düzenlenmiştir.

Taşınmazların her katta tek daire olması arsa paylarının büyük olması alanlarının geniş olması, genel anlamda bakımlı olmaları gibi etkenler taşınmazların değerlerine şerefiye olarak yansıtılmıştır.

KAT	B.B. NO	Kullanım Alanı (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Nihai Değer (TL)
ZEMİN	1	176,00	₺5.965,91	₺1.050.000,00
1	2	176,00	₺6.818,18	₺1.200.000,00
2	3	176,00	₺8.806,82	₺1.550.000,00
		528,00	-	₺3.800.000,00

Rapora konu 7052 ada 8 parsel üzerinde yer alan 3 adet bağımsız bölümün mevcut durumda Pazar yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan piyasa değeri **3.800.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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: (a) 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, (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: (a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parselin imar durum ve yapılaşma şartları, bulunduğu sokak ve yakın çevresi dikkate alındığında benzer veya eş nitelikte emsal olabilecek arsalar bulunmamaktadır. Mevcut imar durumu, yapılaşma şartları ve yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulurken bir arsa birim değeri takdir edilmiştir.

Bölgede genel itibarıyla 3-5 katlı zemin katlar dükkan, normal katlar ofis/konut ağırlıklı binalar mevcuttur. Bölge, yapılaşmasını tamamlamış eski bir yerleşim alanı olup boş parsel yok denecek kadar azdır. Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri, desteklemek amaçlı yapılan proje geliştirme tablosu, bölge esnafı ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için 3.350,-TL/m² birim değer takdir edilmiştir. Buna göre;

Arsa Yüz ölçümü		Arsa Birim Değeri	=	Arsa Değeri
830,00 m ²	X	3.350 TL/m ²	=	~2.780.000,00 TL

Değer düzeltmesi yapılarak 7052 ada 8 parselin mevcut durum değeri **2.780.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Rapora konu taşınmazların bulunduğu binanın toplam inşaat alanı 743 m² dir. Söz konu yapının eski bir bina olmasına rağmen mahallinde yapılan incelemede binanın bakımlı olduğu görülmüş ve buna göre bir yıpranma maliyet hesabında dikkate alınmıştır. Bu sebeple yaklaşık % 12 oranında yıpranma maliyeti düşülmüştür. Maliyet hesabında söz konusu binanın yapı kalitesine göre yapı sınıfı 3-B (1.450,00 TL/m²) birim maliyeti esas alınarak hesaplama yapılmıştır. Bu birim maliyet değeri ise her yıl Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından resmi gazetede yayımlanan "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2020 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ" esasına göre belirlenmiştir.

Kapalı Alan		Yapı Birim Maliyeti		Yıpranma Payı		Mevcut Yapı Değeri
743,00 m ²	x	1.450,00 TL/m ²	x	0,88	=	~950.000,00 TL

Değer düzeltmesi yapılarak 7052 ada 8 parsel üzerinde bulunan yapının toplam mevcut durum değeri **950.000,00-TL** olarak takdir edilmiştir.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Maliyet yaklaşımı yöntemine göre de yapı toplamı için raporun ilgili maddelerinde belirtilen esaslar çerçevesinde değerlendirme yapılmıştır.

Arsa Değeri		Yapı Değeri		Arsa + Yapı Değeri Toplamı
2.780.000 TL	+	950.000 TL	=	3.730.000,00 TL

Sonuç olarak maliyet yöntemine göre toplamda **3.730.000,00-TL** değer takdir edilmiştir.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

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:

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

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisini kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın*

değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirim oranının belirlenmesi, (f) indirim oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelire uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

• Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Söz konusu parsel üzerinde hâlihazırda herhangi bir direk gelir getirici mülk olmaması sebebiyle herhangi bir nakit akışı oluşmamaktadır. Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, kira değerlerinden kaynaklı potansiyel gelir, belirlenen kapitalizasyon oranı ile oranlanarak bir değer varsayımında bulunulmuştur.

Δ İndirim/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Söz konusu parsel üzerinde hâlihazırda herhangi bir direk gelir getirici mülk olmaması sebebiyle herhangi bir nakit akışı oluşmamaktadır. Söz konusu gayrimenkuller için kullanım maksat ve kapsamı dahilinde indirgenmiş nakit akışı analizi uygulanmadığından dolayı herhangi bir iskonto oranı belirlenmemiştir. Ancak, gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler maddesinde belirtilen bir diğer yöntem olan doğrudan/direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmak üzere gerekli varsayım ve kabuller yapılmıştır.

Bölgede yapılan emsal araştırmaları ve edinilen bilgiler ile mevcut verilerin kullanımı, günümüz ekonomik koşulları ve gayrimenkul piyasası ile piyasaya etki eden nitel ve nicel tüm etkenler neticesinde bölgede geri dönüş süresi yaklaşık 22-24 yıl civarında olup, söz konusu mesken nitelikli taşınmazlar için mülkün kendini amorti etme süresi ortalama yaklaşık 23 yıl olarak ön görülmüştür. Buna göre meskenler için 0,0430 (%4,30) olarak yaklaşık ortalama kapitalizasyon oranları belirlenmiştir. Bu kapitalizasyon oranları sadece bu bölgede bu tarz taşınmazlar için geçerlidir genel bir oranı yansıtmamaktadır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parsel üzerinde hâlihazırda herhangi bir gelir getirici mülk olmaması sebebiyle değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur. Söz konusu 3 adet mesken 528 m2 brüt kapalı alana sahiptir. Aşağıdaki tabloda yapılan tüm araştırmalar neticesinde konu meskenler için ortalama 22,83TL/m2 aylık bazda birim kira değeri takdir edilmiştir.

KAT	B.B. NO	NİTELİK	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN (M2)	KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/m2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	/	KAPITALİZASYON ORANI	PIYASA DEĞERİ ~ (TL)
ZEMİN	1	MESKEN	176	22,00	₺3.872,00	₺46.464,00	/	0,0430	₺1.080.558,14
1	2	MESKEN	176	23,50	₺4.136,00	₺49.632,00	/	0,0430	₺1.154.232,56
2	3	MESKEN	176	23,00	₺4.048,00	₺48.576,00	/	0,0430	₺1.129.674,42
TOPLAM			528,00		₺12.056,00	₺144.672,00		0,0430	₺3.364.465,12

Sonuç olarak gelir yöntemine göre söz konusu ana taşınmaz katlara göre kullanım niteliği şeklinde ayrı ayrı değerlendirilmesi neticesinde piyasa değeri için toplamda yaklaşık **3.365.000,00-TL** değer takdir edilmiştir. Parsel üzerinde yer alan binanın mevcut imar durumuna göre kat eksiği bulunmakta olup bu sebeple kira değerinden bulunan sonuç Pazar yaklaşımı ve maliyet yöntemine göre düşük kalmaktadır.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu taşınmazlar için yapılan tüm inceleme ve araştırmalar neticesinde takdir edilen aylık kira değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir. Buna göre 3 bağımsız bölüm için yaklaşık **12.050,-TL** toplamda aylık kira değeri belirlenmiştir. Parsel üzerindeki yapıda toplam 3 adet bağımsız bölüm bulunması, tek bir kullanım sağlanabilecek şekilde avantaj oluşturması, bahçe kullanımı, yapı kalitesi ve konum avantajı kira birim değerinde dikkate alınmıştır.

KAT	B.B. NO	NİTELİK	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN (M2)	KİRA BİRİM DEĞERİ (TL/m2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
ZEMİN	1	MESKEN	176	22,00	₺3.872,00
1	2	MESKEN	176	23,50	₺4.136,00
2	3	MESKEN	176	23,00	₺4.048,00
TOPLAM			528,00		₺12.056,00

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Taşınmazların bulunduğu il genelinde ve özellikle konumlandığı bölgede kat karşılığı oranlarının %55-%60 oranında değişebildiği, hasılat paylaşımı oranlarının ise %30-%40 oranlarında gerçekleşebileceği ön görülmektedir. Bu oranlar, taşınmaz alanının büyüklüğü, proje kapsamı ve toplam getirisi, yapılacak projenin niteliği ve konumu gibi etkenlere göre değişkenlik göstermektedir.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu taşınmazlar kat irtifakına konu bina içerisinde yer alsalar da tamamının değerlemeye konu edilmesi sebebiyle maliyet yöntemi de esas alınmıştır. Bölgede benzer nitelikte arsa emsalinin az olması sebebiyle arsa değerini belirlemek ve desteklemek için için proje geliştirme yönteminden faydalanılmıştır. Bölgede yeni binada mesken değerleri ve müteahhitlerin kat karşılığı çalışma oranları tespit edilerek mevcut imar durumuna göre proje geliştirme yapılmış ve arsa değerine ulaşılmıştır.

ÇANKAYA BELEDİYESİ TARAFINDAN YAPILAN İMAR PLANINA GÖRE (KONUT ALANI - 4 KAT - AYRIK NİZAM - KLASİK PARSEL) PROJE GELİŞTİRME TABLOSU			
Kat Karşılığı	58%	Yapı Birim Maliyeti	1.450,00 ₺
Arsa Alanı	830,00	Proje Maliyeti	1.481.900,00 ₺
TAKS			
KAKS	1,6		
Ruhsat Alanı	1022,00		
		Mesken	
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyat	
110,00	8.000	6.100,00 ₺	
Mesken Toplam Değeri			
5.368.000,00 ₺			
Toplam Ciro		5.368.000,00 ₺	
Arsa Sahibine Düşen Değeri		3.086.600,00 ₺	
Proje Süresi		18	
Proje Riski	5%	154.330,00 ₺	
Finansman Maliyeti	5%	154.330,00 ₺	
Arsa Değeri		2.777.940,00 ₺	
Arsa M2 Birim Fiyat		3.346,92 ₺	
Kat Karşılığı Yöntemine Göre Karlılık Oranı			
Müteahhite Maliyet		1.481.900,00 ₺	
Müteahhit Geliri		2.281.400,00 ₺	
Kar /Zarar		799.500,00 ₺	
Arsayı Satın Alarak Proje Bedeli		4.259.840,00 ₺	
Müteahhit Kan		1.108.160,00 ₺	
Karlılık Oranı		0,2601	
		Dükkan (Ticari)	
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyat	
İşyeri Toplam Değeri			
0,00 ₺			
Dükkan Var mı?			
NOT: Proje geliştirme tablosu mevcut yapının kat eksiği dikkate alınarak yapılmış olup, mevcut ruhsat alanına ilave yapılmıştır. Ayrıca bölgede yeni binalarda meskenlerin 5500 TL/m2 - 6.500 TL/m2 arasında, kat karşılığı oranlarında % 50-60 civarında olduğu bilgisi ile tablo düzenlenmiştir.			

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazların mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında yapı ruhsatı ve mimari proje eklerine uygun şekilde konut olabilecek şekilde kullanılmasının en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazlar kat irtifaklı b.b. ler olup ana taşınmazın tamamını oluşturmaktadır. Bu nedenle ortak kullanım alanı olan bodrum kat değerlendirme aşamasında göz önünde bulundurulmuştur. Bu alanın taşınmazlara kattığı değer şerefiye olarak yansıtılmıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu taşınmazlar 3 MESKEN DAİRELİ KARGİR APARTMAN vasıflı bina içerisinde yer alan 3 adet bağımsız bölümdür. Taşınmazların kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler değerlemede dikkate alınmıştır. Raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere değerlendirme yapılırken taşınmaza ayrı analiz yapılmış olup değer oluşumu Pazar yaklaşımı, Maliyet Yaklaşımı ve Gelir yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir.

Gelir yönteminde taşınmazın mevcut imar durumuna göre kat eksiğinin bulunması sebebiyle kiradan kaynaklı taşınmazların değeri düşük çıkmakta, ayrıca direkt gelir getirici bir mülk olmaması sebebi ile gelir yaklaşımı kullanılmamıştır. Pazar yaklaşımı değerinde ise bölgede benzer

meskenlerin birim değerleri esas alınarak toplam değerleri belirlenmiştir. Maliyet yönteminde de mevcut imar durumuna göre proje geliştirilerek arsa değerine ulaşılmış ve parsel üzerinde bulunan yapının ortak alanlar dahil tüm alanları dikkate alınarak toplam değerleri hesaplanmıştır. Taşınmazlardan 3 nolu meskenin arsa payı 2/4 olması sebebiyle bu durum şerefiye olarak değerine yansıtılmıştır. Taşınmazların mevcut kullanım durumu da göz önüne alındığında en uygun değerlendirme yönteminin Pazar yaklaşımı olduğuna kanaat getirilmiş ve değerlendirme de Pazar yaklaşımı esas kabul edilmiştir.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri
Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş
İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmazlar için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş
Konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Taşınmazlar üzerinde rehin bulunmamaktadır.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi
Taşınmazların devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi
Değerleme konusu taşınmazlar arsa veya arazi değildir, parsel üzerinde rapor içerisinde bilgileri detaylı şekilde verilen iskân belgesi alınmış, bağımsız bölümlere ayrılmış 3 adet konut nitelikli taşınmaz bulunmaktadır.

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi
Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirine Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapudaki vasıfları meskendir mahallinde yapılan incelemelerde söz konusu taşınmazlardan 2 ve 3 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkullerin kiraya verilmek suretiyle 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 fıkra da 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 alınmasında/bulundurulmasında herhangi bir sakınca olmadığı düşünülmektedir.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Ankara İli, Çankaya İlçesi ve Güzeltepe Mahallesi, 7052 Ada 8 nolu parselde bulunan 3 adet konut nitelikli taşınmaza ait piyasa değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, yapının ve iç mekânların özellikleri, kullanım amaç ve fonksiyonluğu, yapı sınıfı ve kalitesi, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurulmuş ve değerlendirilmiştir.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazlara değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle pazar yaklaşımı neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Böylelikle;

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla Pazar yaklaşımına göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; 3.800.000-TL ve Yazıyla; (Üç Milyon Sekiz Yüz Bin Türk Lirası)

Güncel Döviz Kuruna Göre Dolar Kuru Üzerinden Değeri : 496.732 \$

Güncel Döviz Kuruna Göre Euro Kuru Üzerinden Değeri : 406.417 €

Taşınmazların raporun 5.4 maddesinde belirtilen açıklamalar dahilinde tespit edilen kira birim değeri 22,83 TL/m² olup , toplam 528 m² kapalı alanın tamamının kiralanması durumunda aylık 12.050 TL kira değeri olacağı tespit edilmiştir.

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 4.484.000,00-TL dir.

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.*
5. *Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru 1\$:7,6500 TL ve 1€: 9,3500 TL dir.*

Mehmet AFŞAR Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406225	Raci Gökcehan SONER Denetmen SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418
		

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Tapu, Takyidat Belgeleri, Proje, İskân Belgeleri

Δ Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri

Δ Taşınmaz Görselleri

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri