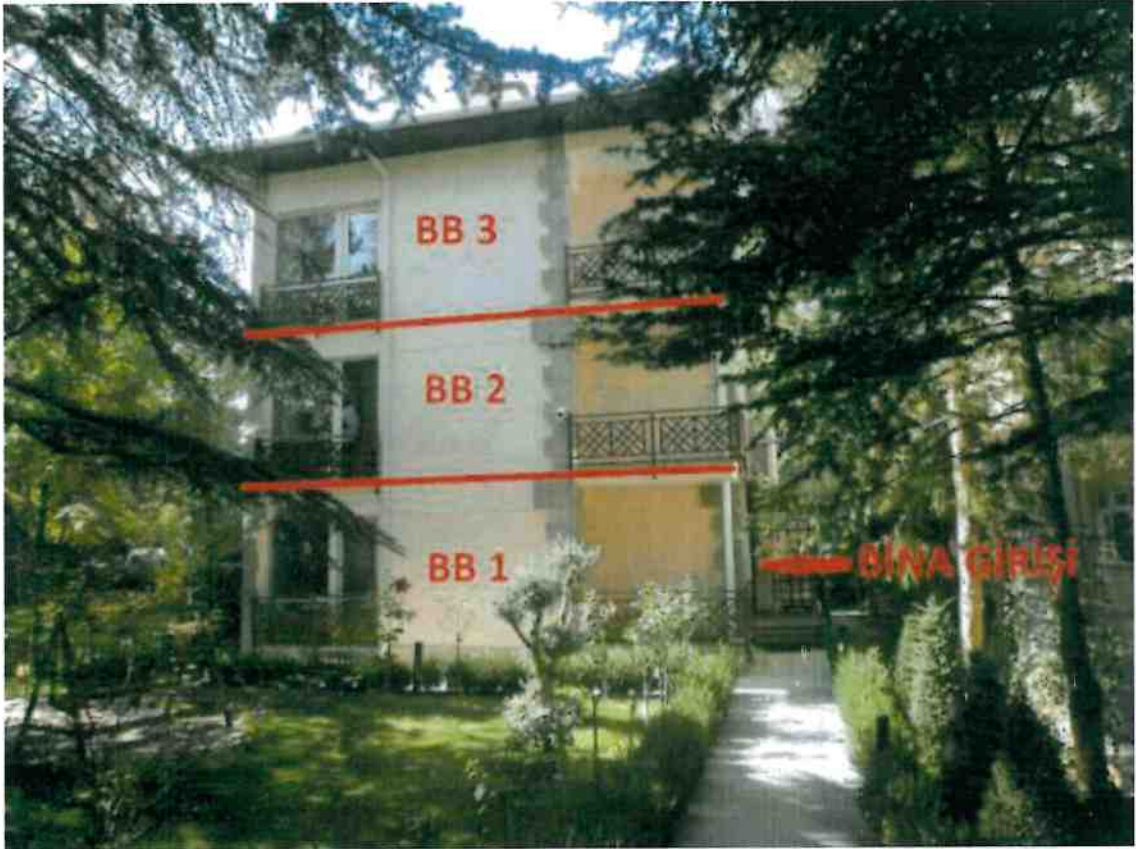


Ankara İli, Çankaya İlçesi, Güzeltepe Mahallesi, 7052 Ada 8 Parsel Üzerinde Yer Alan 1-2-3 Bağımsız Bölüm Numaralı "Mesken" Nitelikli Taşınmazların

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



27.12.2021

YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	ZİRAAT GYO. A.Ş.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	05.10.2021
BAŞVURU TARİHİ VE TAKİP NO	05.10.2021/ 0325
RAPORUN KONUSU	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Güzeltepe Mahallesi, 7052 Ada 8 Parsel numaralı taşınmaz üzerinde bulunan 3 adet "Mesken" nitelikli taşınmaza ait adil piyasa koşullarında KDV hariç yasal rayiç değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.
RAPOR TARİH VE NO.	27.12.2021/0325
GAYRİMENKULÜN MALİKİ	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkulün detaylı tapu bilgileri "4.2 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri" başlığında raporun 10. sayfada açıklanmıştır.
İMAR DURUMU	Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden imar servisi görevlisinden şifahi alınan bilgi ve imar paftasına göre değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu parsel belediye ve imar sınırları içerisinde olup 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre Ayrık Nizam, 4 Kat yola 5m, komşu parsellere 3m çekme mesafeli imar koşullarına sahip Konut Alanında kalmaktadır.
KISITLAYICI DURUMLAR	07.10.2021 tarih saat: 12:14 itibarıyla Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü portal sisteminden alınan 1-2-3 no.lu taşınmazların güncel tapu kaydı üzerinde yapılan incelemede devir ve temlik kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmadığı TAKBİS kaydının incelenmesinden tespit edilmiştir.
GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN 27.12.2021 TARİHLİ (KDV HARİÇ) DEĞER	TOPLAM YASAL ve MEVCUT DURUM DEĞERİ = ~5.060.000,00TL
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	İnci AYDIN (Lisans No: 405334)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Hasan TAZEGÜL (Lisans No: 401421)
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	Mustafa USLUOĞLU (Lisans No: 400795)

UYGUNLUK BEYANI

AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. tarafından **ZİRAAT GYO. AŞ.** için 27.12.2021 tarihinde 2021/0325 rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz:

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

Rapor, iki nüsha olarak 02.08.2007 tarih 26601 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ" esas alınarak AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. tarafından oluşturulan "Gayrimenkul Değerleme Rapor Örneği" ne göre düzenlenmiştir. Kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

<p>İnci AYDIN Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405334)</p> 	<p>Hasan TAZEGÜL Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401421)</p> 	<p>Mustafa USLUOĞLU Raporu Onaylayan Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400795)</p> 
--	---	---

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ:

- 1.1- Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.2- Rapor Türü
- 1.3-Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Sorumlu Değerleme Uzmanı
- 1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı
- 1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası
- 1.6-Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı ile Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.

BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI:

- 2.1- Şirketin Unvanı ve Adresi
- 2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2.3- Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamalar
- 2.4- Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgiler
- 2.5- İşin Kapsamı

BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

- 3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri
- 3.2- Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3- Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.4- Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler (Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar)
- 3.4.1- Gayrimenkul İçin Alınmış İnşaatı Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vs. Durumlara Dair Açıklama
- 3.4.2- Değerleme Uzmanın Beyanı
- 3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu
- 3.6- Gayrimenkulün Hukuki Durumu ve İktisap Sebebi
- 3.7- Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Bilgiler
- 3.8- Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler Hakkında Bilgi, Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu
- 3.9- Gayrimenkulün Enerji Verimlik Sertifikaları Hakkında Bilgi
- 3.10- Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

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

3.12- Gayrimenkuller İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, Kat karşılığı inşaat sözleşmesi, Hasılat paylaşım sözleşmesi vs.) İlişkin Bilgiler

BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

- 4.1- Gayrimenkul Sektörünün Analizi ve Genel Verileri
- 4.2- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
 - 4.2.1- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.3- Gayrimenkullerin Yapısal Özellikleri
- 4.4- Gayrimenkullerin/Bağımsız Bölümlerin Genel Özellikleri
 - 4.4.1- Teknik Özelliklerinin Değerlemesinde Baz Alınan Veriler
- 4.5- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri
- 4.6- Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler
 - 4.6.1- Olumlu Faktörler
 - 4.6.2- Olumsuz Faktörler
- 4.7- Genel Değerleme Yöntemleri
 - 4.7.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri
 - 4.7.2- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri
 - 4.7.3- Maliyet Oluşumlar Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri
 - 4.7.4- Proje Geliştirme Yöntemi
- 4.8- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri
- 4.9- Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları Yöntemine Göre Elde Edilen Veriler
 - 4.9.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları Yöntemine Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
 - 4.9.2- Maliyet Oluşum Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Durum Değeri
 - 4.9.3- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları Yöntemine Göre Taşınmazın Mevcut Değeri
 - 4.9.4- Proje Geliştirme (Gelir Yöntemi) Yöntemine Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar
- 4.10- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analiz
- 4.11- Mevcut Yapının Ekonomik Ömrü ve Mevcutta Kullanım Yet.Sahip Olup Olmadığına İlişkin Görüş
- 4.12- En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.13- Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.14- Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri
- 4.15- Yapılan Çalışmalarda Baz Alınan Veriler ve Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması
- 4.16- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi
- 4.17- Taşınmazın Nihai Değeri

EKLER

Adres: Ceyhan Atif Kansu Caddesi Oğuzlar Mah. 1370. Sok. No:24/9-10-11-12 Balgat-Çankaya-ANKARA Tel :
0312 2840975 Fax: 0312 2840976 info@acidegerleme.com.tr web: www.acidegerleme.com.tr Sayfa 5

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ:

1.1- Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor ZİRAAT GYO. A.Ş. nin 05.10.2021 tarihli talebi doğrultusunda, taraflar arasında imzalanan 05.10.2021 tarih, 2021/0325 nolu dayanak sözleşmesine istinaden, Şirketimiz tarafından 27.12.2021 tarihinde, 2021/0325 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2- Rapor Türü

Bu rapor ZİRAAT GYO. A.Ş. nin talebi üzerine mülkiyetin tamamı ZİRAAT GYO. AŞ.' ye ait olan; Tapu kayıtlarına göre Ankara İli, Çankaya İlçesi, Güzeltepe Mahallesi, 7052 ada 8 parsel üzerinde bulunan 1-2-3 bağımsız bölüm numaralı "mesken" nitelikli taşınmazların, mevcut haliyle değerlerinin belirlenmesi için hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.3- Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Sorumlu Değerleme Uzmanı:

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen verilerin bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Bu rapor, Şirketimiz Değerleme Uzmanlarından İnci AYDIN tarafından hazırlanmış, Sorumlu Değerleme Uzmanı Hasan TAZEGÜL tarafından kontrol edilmiş ve Şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Mustafa USLUOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.4- Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Bu değerlendirme raporu, firmanın talebi doğrultusunda Değerleme Uzmanlarından İnci AYDIN tarafından 23.12.2021 tarihinde gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme ve tespitlere istinaden 27.12.2021 tarihinde hazırlanmıştır.

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

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

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



1.5- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu, ZİRAAT GYO. AŞ. ile Açı Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve danışmanlık Anonim Şirketi'nin arasında; tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 05.10.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6- Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı İle Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Düzenlemeleri Kapsamında (Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-6.2.3 sayılı "Sermaye Piyasasına Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4.maddesi kapsamında, Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında) "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" a uygun olarak hazırlanmıştır.

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

BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI VE KAPSAMI:

2.1- Şirketin Ünvanı ve Adresi

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

Adres: Ceyhan Atıf Kansu Caddesi Oğuzlar Mah. 1370. Sok. No:24/9-10-11-12 Balgat-Çankaya-ANKARA Tel : 0312 2840975 Fax: 0312 2840976 info@acidegerleme.com.tr web: www.acidegerleme.com.tr Sayfa 7

AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Oğuzlar Mahallesi 1370. Sokak No:24/9-10-11-12
Çankaya/ANKARA
Tic. Sic. No: 304116
Etiler 234 09 75 e-mail: info@acidegerleme.com.tr
Tic. Sic. No: 304116

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

Açı Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

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

Tel:0312 2840975-2840300 Fax:0312 2840976

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

2.2- Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Şirket Ünvanı: Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Vizyon

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

Misyon

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

Halka Arza İlişkin Özet Bilgiler Halka arz edilecek paylar; 3.520.215.000 TL Sermaye Artırımı yoluyla planlanmıştır. Ortak satışı yoluyla ihraç planlanmamaktadır. Şirket'in mevcut 3.520.215.000 TL tutarındaki çıkarılmış sermayesi, halka arz sonrası 4.693.620.000 TL olacaktır. Halka arz fiyatı 1,60 TL olarak belirlenirken, Halka Arz Büyüklüğü 1.877.448.000 TL olarak hesaplanmaktadır. Halka arz sonrası piyasa değeri ise 7.509.792.000 TL olacaktır. Talep toplama işlemi 28-30 Nisan 2021 tarihleri arasında "Sabit Fiyat ile Talep Toplama ve En İyi Gayret Aracılığı" yöntemi ile gerçekleştirilecektir. Borsa İstanbul'da Yıldız Pazar'da işlem görecektir. Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında, Şirket, payların Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamasından itibaren 1 yıl boyunca bedelli sermaye artırımı yapılmayacağını ve yeni iktisap olunan paylar da dahil olmak üzere dolaşımdaki pay miktarının artmasına sebep olmayacağını taahhüt etmiştir. Buna ek olarak, halka arz eden pay sahibi Ziraat Bankası, halka arz edilen paylar hariç olmak üzere sahip olduğu payları, şirket paylarının Borsa'da işlem görmeye başlamasından itibaren, payların borsadan bağımsız olarak, 1 yıla kadar hiçbir şekilde Borsa'da satmayacağını ve Borsa dışında yapılacak satışlarda satışa konu payların da bu sınırlamaya tabi

Adres: Ceyhun Atuf Kansu Caddesi Oğuzlar Mah. 1370. Sok. No:24/9-10-11-12 Balgat-Çankaya-ANKARA Tel : 0312 2840975 Fax: 0312 2840976 info@acidegerleme.com.tr web: www.acidegerleme.com.tr Sayfa 8

olacağını alıcılara bildireceğini taahhüt etmiştir. Bu geri alım emri taahhüdü kapsamında pay alınması halinde, alınan payların 1 yıl süreyle halka arz fiyatının altında satışa sunulmayacağını taahhüt etmiştir.

Şirket Adresi: Osmanağa Mahallesi Rıhtım Cad. Ziraat Bankası BlokNO:4 KADIKÖY / İSTANBUL

Telefon No: +90 (216) 369 77 72 – 73

İnternet Adresi : www.ziraatgyo.com.tr

2.3- Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamalar

Bu rapor; tamamı ZİRAAT GYO. AŞ. 'ye ait olan; Tapu kayıtlarına göre Ankara İli, Çankaya İlçesi, Güzeltepe Mahallesi, 7052 ada 8 parsel üzerinde bulunan 3 adet "Mesken" nitelikli taşınmazın, mevcut haliyle piyasa koşullarında değerinin belirlenmesi için hazırlanan değerlendirme raporudur.

Değerleme çalışması ve raporlama ile ilgili herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

-Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.

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

-Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.

-Ödeme nakit veya benzeri araçlarla yapılmaktadır.

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

-Yasal belgelerinde usulsüzlük olmadığı kabul edilmiştir.

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

Konu taşınmazlar için, Şirketimiz tarafından daha önce değerlendirme raporu düzenlenmemiştir.

2.5- İşin Kapsamı

Sermaye Piyasası Mevzuatı ve asgari hususlar çerçevesinde müşterinin talep ettiği değerlendirme raporu hazırlanarak müşteriye ıslak imza şeklinde teslim edilmesidir.

BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1- Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri



Değerleme konusu, 7052 ada 8 Parsel üzerinde bulunan 3 adet mesken nitelikli taşınmaz; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Güzeltepe Mahallesi, Ahmet Rasim Sokak üzerinde 38 kapı numaralı apartmanda konumlu meskenlerdir. Ulaşım; Ankara İli, Çankaya İlçesinin ana cadelerinden olan Hoşdere Caddesi ile Halide Nusret Zorlutuna Caddesinin kesiştiği konum referans alınarak Halide Nusret Zorlutuna Caddesi üzerinde 135m ilerde sağ konumda Şölen Sokak ile kesiştiği konumda bulunan 38 kapı numaralı binadır.

Taşınmazın bulunduğu bölge Sosyo ekonomik yönden üst ve orta düzey gelir grubunun genellikle konut ve konut altı ticaret ve ofis olarak tercih ettikleri yerleşim birimidir. Güzeltepe Mahallesi 50-60 yıllık binaların yoğun olduğu kira ve satış değerlerinin yüksek olduğu eski yerleşim bölgelerinden olup otoprak sorunu bulunmaktadır. Ticari faaliyetler taşınmaza yakın konumlu yer alan ana caddeler üzerindeki binaların alt katlarında ve AVM lerde yürütülmektedir. Bölge Okullara, Kamu kurumlarına, Hastanelere, yakın konumdadır. Taşınmaza yakın konumda Atakule Alışveriş Merkezi, Halide Edip Adıvar Ortaokulu ve Dikmen Vadisi bulunmaktadır.



3.2- Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

1 bağımsız bölüm numaralı meskenin			
İLİ	ANKARA	PAFTA	-
İLÇESİ	ÇANKAYA	ADA	7052
BUCAĞI		PARSEL	8
MAHALLESİ	GÜZELTEPE	ALANI (m ²)	830,00 m2
MEVKİİ		ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	3 MESKEN DAİRELİ KARGİR APARTMAN
		BAĞIMSIZ BÖL. NİTELİĞİ	MESKEN
		ARSA PAYI	1/4
		BULUNDUĞU KAT	ZEMİN
		BAĞIMSIZ BL NO	1
SOKAĞI	-	CİLT	6
BLOK	-	SAYFA	587
İKTİSAP TARİHİ	20.03.2018	YEVMIYE	22701
MALİKLER	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1/1		

2 bağımsız bölüm numaralı meskenin			
İLİ	ANKARA	PAFTA	-
İLÇESİ	ÇANKAYA	ADA	7052
BUCAĞI		PARSEL	8
MAHALLESİ	GÜZELTEPE	ALANI (m ²)	830,00 m2
MEVKİİ		ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	3 MESKEN DAİRELİ KARGİR APARTMAN
		BAĞIMSIZ BÖL. NİTELİĞİ	MESKEN
		ARSA PAYI	1/4
		BULUNDUĞU KAT	1.KAT
		BAĞIMSIZ BL NO	2
SOKAĞI	-	CİLT	6
BLOK	-	SAYFA	588
İKTİSAP TARİHİ	20.03.2018	YEVMIYE	22701
MALİKLER	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1/1		

Adres: Ceyhun Atf Kansu Caddesi Oğuzlar Mah. 1370. Sok. No:24/9-10-11-12 Balgat-Çankaya-ANKARA Tel :
0312 2840975 Fax: 0312 2840976 info@acidegerleme.com.tr web: www.acidegerleme.com.tr Sayfa
11

AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Oğuzlar Mahallesi 1370. Sokak No: 24/9-10-11-12
Çankaya / ANKARA
Tic. Sic. No: 309178
0312 284 09 75 e-mail: info@acidegerleme.com.tr
Tic. Sic. No: 309178

3 bağımsız bölüm numaralı meskenin			
İLİ	ANKARA	PAFTA	-
İLÇESİ	ÇANKAYA	ADA	7052
BUCAĞI		PARSEL	8
MAHALLESİ	GÜZELTEPE	ALANI (m ²)	830,00 m2
MEVKİİ		ANA TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	3 MESKEN DAİRELİ KARGİR APARTMAN
		BAĞIMSIZ BÖL. NİTELİĞİ	MESKEN
		ARSA PAYI	2/4
		BULUNDUĞU KAT	2. KAT
		BAĞIMSIZ BL NO	3
SOKAĞI	-	CİLT	6
BLOK	-	SAYFA	589
İKTİSAP TARİHİ	20.03.2018	YEVMIYE	22701
MALİKLER	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1/1		

3.3- Gayrimenkullerin Tapu Takyidat Bilgileri

07.10.2021 tarih saat: 12:15 itibariyle WEBTAPU Portalında alınan 1-2-3 bağımsız bölüm numaralı taşınmazların güncel tapu kaydı üzerinde yapılan incelemede devir ve temlik kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmadığı TAKBİS kaydının incelenmesinden tespit edilmiştir.

3.4-Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

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

-Tapu senedi; Değerleme konusu, 7052 ada 8 Parsel üzerinde bulunan 1-2-3 bağımsız bölüm numaralı "mesken" nitelikli taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Güzeltepe Mahallesi, Ahmet Rasim Sokak üzerinde 38 kapı numaralı apartmanın zemin katında bulunan 1, 1. Katında bulunan 2, 2. Katında bulunan 3 no.lu meskenlerdir.

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

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

-Yapı Kullanma İzin Belgesi; Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde 12.01.1968 tarihli Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

-Mimari Proje; WEBTAPU Portalı ve Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde mevcut değerlendirme konusu taşınmazlara ait 23.05.1966 tarihli Kat İrtifakına Esas mimari projesi incelenmiştir.

3.4.1- Gayrimenkul için Alınmış İnşaatı Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vs. Durumlara Dair Açıklama

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede ve alınan şifahi sorgulamada taşınmazlara ait istimlak, ruhsat iptali, yıkım kararı vb. gibi herhangi bir olumsuz karara rastlanmamıştır.

3.4.2- Değerleme Uzmanın Beyanı

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

3.5- Gayrimenkulün İmar Durumu

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden imar servisi görevlisinden şifahen alınan bilgi ve imar paftasına göre değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu parsel belediye ve imar sınırları içerisinde olup 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre Ayırık Nizam, 4 Kat yola 5m, komşu parsellere 3m çekme mesafeli imar koşullarına sahip Konut Alanında kalmaktadır.



Adres: Ceyhan Atf Kansu Caddesi Oğuzlar Mah. 1370. Sok. No:24/9-10-11-12 Balgat-Çankaya-ANKARA Tel : 0312 2840975 Fax: 0312 2840976 info@acidegerleme.com.tr web: www.acidegerleme.com.tr Sayfa 13

3.6- Gayrimenkulün Hukuki Durumu ve İktisap Sebebi

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

- Tapu kayıtlarında tasarrufu engelleyici her hangi takyidat bulunmamaktadır.
- Konu taşınmaz onaylı mimari projesine ve ruhsatına uygun olarak inşaa edilmiştir.
- Son 3 yıl içinde imar planlarında herhangi bir değişikliğin olmadığı bilgisi edinilmiştir.
- Taşınmaz Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına 20.03.2018 tarihinde tescili yapılmış olup son 3 yılda alım/ satıma konu olmamıştır.

3.7- Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan gayrimenkul, ada/parsel bazında yerinin doğruluğu imar planının zemine applike edilmesinden tespit edilmiş, Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde mevcut değerlendirme konusu taşınmazlara ait 23.05.1966 tarihli Kat İrtifakına Esas mimari projesi incelenmiştir.

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

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

3.9- Gayrimenkulün Enerji Verimlik Sertifikaları Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların için 15.11.2019 tarihinde düzenlenmiş enerji kimlik belgeleri bulunmakta olup, belgeler rapor ekine eklenmiştir.

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

Değerleme konusu ana gayrimenkule ait yapı ruhsatı ve onaylı projesi ilgili belediye arşivinde mevcut olup, incelenmiştir. Değerleme konusu taşınmazların tasarrufunda mevzuat gereğince bir kısıtlaması yoktur.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapudaki vasıfları meskendir mahallinde yapılan incelemelerde söz konusu taşınmazlardan 2 ve 3 bağımsız bölüm numaralı gayrimenkullerin kiraya verilmek suretiyle

Adres: Ceyhun Atıf Karsu Caddesi Oğuzlar Mah. 1370. Sok. No:24/9-10-11-12 Balgat-Çankaya-ANKARA Tel :

0312 2840975 Fax: 0312 2840976 info@acidegerleme.com.tr

web: www.acidegerleme.com.tr

Sayfa

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 fıkrada 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.

3.12- Gayrimenkuller İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, Kat karşılığı inşaat sözleşmesi, Hasılat paylaşım sözleşmesi vs.) İlişkin Bilgiler

Gayrimenkullere ilişkin yapılmış her hangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

BÖLÜM 4 : DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:

4.1- Gayrimenkul Sektörünün Analizi ve Genel Verileri

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan Yeni Ekonomi Programı (YEP) kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH'nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış

yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzeyindeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir.

Sektör bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça etkilenmekte olup, meydana gelecek değişikliklerin de en fazla hissedildiği iş kollarından birisidir. Bu nedenle 'duyarlılığı' ve 'eğilimleri' anlamak için gerek küresel gerekse de ülkemize ait makroekonomik gelişmelerin analiz edilmesi önemlidir. Bu bağlamda Aralık ayında Çin'de başlayan COVID-19 salgını küresel ekonomiyi olumsuz yönde etkilemeye başlamıştır. Ardından oldukça hızlı bir yayılım ile tüm dünyayı etkilemiştir. Günlük hayatta yaşanan önemli kısıtlar her sektörde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörü üzerinde de sınırlayıcı bir etki yaratmıştır. Salgının toplumsal hayat, tüketici tercihleri ve diğer ekonomik değişkenler üzerinde yaratacağı etkiler önümüzdeki dönemde ekonomik hayatta belirleyici olacaktır.

İnşaat ve Gayrimenkul sektörü de dünyadaki bu değişimlere bağlı olarak kendisine yol çizmek durumundadır. İnşaat sektörü değişkenlerini çok dikkatli bir biçimde ve belli bir vadede analiz edilmesi gerekliliği açıktır. Bu nedenle piyasanın dinamikleri ve beklentilerinde analizler içinde düşünülmesi gerekmektedir. 2008 dünya krizinden sonra kısa bir duraksama yaşayan inşaat ve gayrimenkul sektörü, 2009 yılından 2014 yılına kadar çok daha kuvvetli bir talep ile karşılaşmıştır. 2018 Ağustos kur şoku ve ardından yaşadığımız faiz şoku doğal talebi olumsuz etkileyerek sektörde duraksamaya yol açmıştır. Ancak 2019 sonu itibarıyla talep ve beklenti faizlerdeki düşüşe ve ekonomik şartlara bağlı olarak normalleşmeye başlamıştır. Türk inşaat ve konut sektörü büyüyen Türkiye'nin lokomotif sektörlerinden biri olmaya devam edecektir. Demografik ve ekonomik gelişmeler göz önüne alınıp dünya ile kıyaslandığında sektörün daha çok potansiyel içerdiği görülecektir. Dolayısı ile gerek ülkemiz ile ilgili gerekse sektörle ilgili istikrar ve dinamik yapı devam ettikçe orta vadede eğilim büyüme yönünde olacaktır Öte yandan 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

2021 Yılında salgın dolayısıyla kısıtlamaların gölgesinde başlayan bir yıl olduğunu, "29 Nisan-17 Mayıs tarihleri arasındaki kısıtlamalar nedeniyle özellikle kredili konut satışları yapılamamıştı. Kısıtlamaların seviyelerindeki değişiklikler toplam konut satışlarını da ilk altı ayda doğrudan etkiledi. Tüm bunlara rağmen 2021 yılının ilk altı ayında toplam konut satışı 552 bin 810 adet olarak gerçekleşti.

2021 yılının ilk yarısında en çok konut satışı yapılan illere bakıldığında sıralamanın İstanbul, Ankara, İzmir, Antalya, Bursa, Mersin, Konya, Gaziantep, Kocaeli ve Tekirdağ şeklinde, "İlk yarıyıldaki gerçekleşen 552 bin

810 adetlik konut satışı içerisinde İstanbul, 108 bin 51 adet satış ve yüzde 19,6 pay ile ilk sırada yer alıyor. Ardından 53 bin 575 adet satış ve yüzde 9,7 pay ile Ankara; 31 bin 683 adet satış ve yüzde 5,7 pay ile İzmir geliyor. Son beş yılın aynı dönemine baktığımızda İstanbul, Ankara ve İzmir'deki konut satışlarının toplam satışlar içerisindeki payının yüzde 33-35 bandında seyrettiği görülüyor."

2019 yılının ilk altı ayında ortalama konut kredisi faiz oranlarının yıllıkta yüzde 21'ler seviyesinde olduğu, "2021 yılının ilk altı ayında ise ortalama yıllık konut kredisi faiz oranı yüzde 18'ler mertebesinde oldu ve bu oran ile yaklaşık 104 bin adetlik ipotekli satış gerçekleşti. Haziran ayındaki gerek toplam konut satışı, gerek ipotekli konut satışlarında nisan sonu ve mayıs ayındaki taleplerin ötelenmesinin etkisinin olduğu unutulmamalı. Buna rağmen, haziran ayındaki toplam konut satışlarında ülkemizde gerçekleşen ortalama aylık satış adedinin yakalandığını görmek umut verici. Bu hareketlilikte pandemiye paralel olarak değişen konut trendlerinin ve depremin oldukça etkili birer araç olduğu söylenebilir. Öte yandan ilk altı ayda konut kredisinin daha çok 500 bin TL'ye kadar olan konutlar için talep edildiğini belirtebiliriz. Konut kredisi faiz oranındaki geçen yıla kıyasla yüksek seyir, alımları iyiden iyiye peşin, senetli ve tasarruf finansman şirketlerinin sağladığı finansman olanakları gibi farklı alternatiflere yönlendiği görülmüştür.

Konut kredisi faiz oranlarının yüksekliğine rağmen, konut fiyatlarında da artış trendinin Temmuz 2020'den bu yana reel olarak yüzde 11'in altına düşmeyecek şekilde arttığını, "Konut fiyatlarının artış trendine başladığı Mayıs 2020'de daha çok bu artışın 2017-2019 yılları arasında yapılamayan artışların düzeltilmesi olarak görüyorduk. Ancak inşaat maliyet endeksindeki artış trendinin istikrarlı şekilde devam ediyor olması, konut fiyat endeksinde de artışı beraberinde getiriyor. İnşaat maliyet endeksindeki artışın temel kısmı ise inşaat malzeme endeksinden ve döviz kurundan geliyor. Şu anda konut fiyatlarının geldiği mertebelerin en önemli nedeninin de Aralık 2020'den beri inşaat maliyet endeksine bağlı olduğunu düşünüyoruz. Tüm ülkeye yayılan bu artış, Mayıs 2021 verilerine göre nominalde yıllık yüzde 29'luk bir artış şeklinde gerçekleşti. Mayıs ayındaki aylık artış ise bir önceki aya göre yüzde 3,9 gibi oldukça yüksek bir oranda gerçekleşti."

2021 yılı ilk altı ay için baktığımızda ipotekli konut satışlarının, toplam konut satışlarının yaklaşık yüzde 19'unu oluşturduğunu, "Konut kredisi faiz oranlarının en düşük olduğu dönemde bu oranın yüzde 43'lere kadar çıktığını görmüştür. 2021'in ilk altı ayında konut kredisi faiz oranlarının yüksek olması nedeniyle ipotekli konut satışlarının toplam konut satışları içindeki payı yüzde 19 olarak gerçekleşti. Bunun, ipotekli konut satışlarında 2019 yılından sonraki en düşük ikinci oran olduğunu söylene bilir. 2019 yılının ilk altı ayında daha yüksek konut kredisi faizleri ile bu oran yüzde 16'lara kadar düşmüştü."

4.2- Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

ANKARA İLİ:

Nüfus, Yüz ölçüm, Coğrafi yapı:

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

Ankara ve yakın çevresinde yapılan araştırmalar, yöredeki yerleşmelerin tarih öncesine kadar indiğini göstermektedir. MÖ 3000'ne tarihlenen Tunç Çağı yerleşmeleri arasında yer alan Ahlatlıbel, Koçumbeli, Etiyokuşu, Karaoğlan çağın Orta Anadolu kültürünün özelliklerini ortaya koyacak güçtedir. Hitit eserlerinde sık rastlanan Ankuwa şehri muhtemelen bugünkü Ankara kentinin bulunduğu yerdir. Ankara'nın kent olarak ilk kuruluşu Frigya dönemidir. Frigya'nın başkenti Gordion İç Anadolu'nun en önemli antik kentlerinden birisidir. Efsanelere göre, Ankara şehrini büyük Frigya kralı Midas kurmuştur. Frigler, buraya "gemi çapası" anlamına gelen Ankyra adını vermişlerdir. Yörede bulunan mezarlar, özellikle MÖ 750–500 yılları arasında Frigya yerleşmesinin önemini göstermektedir. Frigya devletinin yıkılmasından sonra Lidyalıların ve daha sonra Perslerin Dünden Bugüne Ankara hâkimiyetine geçen kentin, Pers kralı I. Dareios döneminde (MÖ 522–486) yapılmış olan ünlü Kral Yolu üzerinde küçük bir ticaret merkezi olduğu bilinmektedir. Makedonya kralı Büyük İskender (MÖ 336- 323) Gordion'dan sonra MÖ 333 yılında burada beklemiş ve Anadolu'daki Pers egemenliğine son vermiştir. MÖ 278–277 yılında Avrupa'dan Anadolu'ya gelen Galatlar'ın bir kolu olan Tektosağ'ların Ankara ilini başkent yaptıkları bilinmektedir. Roma İmparatoru Augustus MÖ 25 yılında kenti Galatlardan alarak bu bölgeyi Roma İmparatorluğu'na bağlamış ve Ankara'yı Galatya eyaletinin başkenti yapmıştır. MS 1. ve 2. yüzyıllarda Ankara, Anadolu'da Roma yol ağının çok önemli bir kavşağı niteliğini kazanmış, yönetsel ve askeri işlevleri gelişmiş bir kentti. MS 395 yılında Roma İmparatorluğu'nun ikiye ayrılmasından sonra Ankara yöresi Doğu Roma (Bizans) yönetiminde kalmış ve bu dönem boyunca önemini koruyarak çok sayıda yeni yapıyla donatılmıştır. 11. yüzyılın sonlarında Anadolu topraklarına girmeye başlayan Selçuklu Türkleri 1073 yılında kenti fethederek Bizans

egemenliğine son vermişlerdir. Bu tarihten başlayarak Osmanlılar tarafından Anadolu'nun siyasal birliğinin kurulmasına kadar geçen sürede kent Türk Beylikleri, Bizans ve Moğol egemenliği altında değişik dönemler yaşamıştır. 1300 yılından sonra Ahi merkezlerinden biri olarak ticari işlevlere sahip olan Ankara, Osmanlı İmparatorluğu'nun önemli bir ticaret merkezi olmaya devam etmiştir. 1920 tarihinden sonra Kurtuluş Savaşı'nın idare edildiği bir merkez olarak, adı Milli Mücadele'nin sembolü haline gelen Ankara, 13 Ekim 1923 tarihinde Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olmuştur. Ankara'nın merkez ilçeleri: Akyurt, Altındağ, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Gölbaşı, Keçiören, Mamak, Sincan, Pursaklar ve Çankaya'dır. Taşra ilçeleri ise Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Evren, Güdül, Haymana, Kalecik, Kazan, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı ve Şereflikoçhisar'dan oluşur.

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

Savunma sanayisinin büyük bir oranı Ankara'da hizmet veriyor. ASELSAN, HAVELSAN, TUSAŞ ve ROKETSAN gibi çok stratejik savunma sanayi kurumları başkentin tabii ki en büyük gücü. Teknoloji üretimi anlamında Türkiye'de üretilen ileri teknoloji ürünlerinin yüzde 20'si Ankara'da üretiliyor.

Ankara'da toplam da 13 OSB bulunuyor. Anadolu OSB, ASO 1. OSB, ASO 2-3 OSB, Başkent OSB, İvedik OSB, OSTİM OSB, Polatlı OSB, Polatlı Ticaret Odası OSB, Elmadağ Mobilyacılar İhtisas OSB, Şereflikoçhisar OSB, Uzay ve Havacılık İhtisas OSB, Çubuk Hayvancılık İhtisas OSB, Dökümcüler İhtisas OSB Ankara'da faaliyet gösteriyor.

ANKARA İLİNİN KOMŞU İLLERLE SINIR UZUNLUĞU - UZAKLIĞI	
İLLER	UZAKLIK(Km)
Ankara – Kırıkkale	77
Ankara – Çankırı	131
Ankara – Kırşehir	186
Ankara – Konya	258
Ankara – Bolu	191
Ankara – Eskişehir	233
Ankara – İstanbul	420

ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDE ANKARA NÜFUSUNUN GELİŞİMİ

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

Adres: Ceyhun Atf Kansu Caddesi Oğuzlar Mah. 1370. Sok. No:24/9-10-11-12 Balgat-Çankaya-ANKARA Tel :

0312 2840975 Fax: 0312 2840976 info@acidegerleme.com.tr

web: www.acidegerleme.com.tr

Sayfa

19

AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Oğuzlar Mahallesi 1370. Sokak No: 24/9-10-11-12
Çankaya / ANKARA
Tic. Sic. No: 305198
V.D. 005 053 37 32 Tic. Sic. No: 305198

sayımında nüfusu 404 bin olan il Türkiye nüfusunun %3,2'sine sahipken bugün 8 milyon nüfus ile bu oran %6,3'tür. 2007-2008 yılları arasında ise nüfus artış hızı (%1,83), ülke nüfus artış hızının (% 1,32) bir buçuk katı olmuştur. Bu büyümenin başını çeken Ankara kenti aldığı göçe rağmen, 2008'de Ankara'da işsizlik oranı (%11,8) Türkiye genel işsizlik oranına (%11,0) yakındır. İstihdam edilenlerin %72'si hizmetler, %26'sı sanayi, %2'si tarımda çalışır (bu oranlar Türkiye için sırasıyla %49, %27 ve %24'tür).

Ankara'nın nüfusu 2020 yılı itibariyle 5.723.662 kişidir.[99] İç Anadolu'da bulunan ve nüfusları azalmakta olan Çorum ve Yozgat, Ankara'ya en fazla net göç veren illerdir.

İl nüfusunun tamamı il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Ayrıca 13 milyon kişilik İç Anadolu nüfusunun yaklaşık yarısı Ankara ilinde ikamet etmektedir.

Ankara il nüfusu Türkiye geneline göre daha yüksek bir eğitim düzeyine sahiptir. 2008 verilerine göre, 15 yaş üstü okuma yazma oranı toplam il nüfusunun %88'ini (erkeklerde %91, kadınlarda %86'sını) oluşturur, bu oran Türkiye için %83'tür (erkeklerde %88, kadınlarda %79). Bu farklılık özellikle nüfusun üniversite eğitimi kesiminde belirginleşir: üniversite ve yüksek okul mezunlarının toplam nüfusa oranı Ankara'da %10,6, Türkiye genelinde ise %5,4'tür.

ÇANKAYA İLÇESİ



- Çankaya 1936 yılında ilçe durumuna gelmiştir.
- Çankaya'da 116 mahalle vardır.
- İlçe bugünkü nüfusu resmi rakamlara göre 803.000 dir.
- Gündüz nüfusu 2 milyonu aşmaktadır.
- Çankaya'da 4 devlet üniversitesi, 6 özel üniversite ve Kara Harp Okulu bulunmaktadır.
- Çankaya'da 100 bin aşkın üniversite öğrencisi bulunmaktadır.
- 103 ilköğretim okulu, 47 lise, 59 özel okul ilçemizin sınırları içinde yer almaktadır.
- Konut sayısı 333 bin 537'dir. (Ulusal Adres Veri Tabanı (UAVT) çalışmasına göre en çok konut Çankaya ilçesinde.)
- İş yeri sayısı 55 bindir.
- 107 Büyükelçilik bulunmaktadır.



AÇI KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



	Erkek	Kadın	Toplam
İlçe Merkezleri	443.057	470.658	913.715
	%48,49	%51,51	

Ulaşım

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

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

4.2.1- Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktörler olmamıştır.

4.3- Ana Gayrimenkullerin Yapısal Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana taşınmaz 830,00 m² alanlı, 7052 Ada 8 Parsel üzerinde olup, 1 bodrum, zemin ve 2 normal kat olmak üzere, betonarme yapı tarzında, 4 kat olarak projelendirilmiştir. Onaylı mimari projeye göre, 1. bodrum katında; sığınak, kalorifer dairesi, hizmet işleri odası, wc ve duş bölümleri, zemin katında; 1 bağımsız bölüm numaralı mesken, 1. Normal katında ; 2 bağımsız bölüm numaralı mesken, 2. normal katında; 3 bağımsız bölüm numaralı mesken olmak üzere toplam 3 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Taşınmazların bulunduğu binada merdiven, hol zemini seramik kaplama olup duvarları alçı sıva üzeri plastik boyadır. Binanın girişi kuzey yönünde zemin kat

Adres: Ceyhun Atıf Kansu Caddesi Oğuzlar Mah. 1370. Sok. No:24/9-10-11-12 Balgat-Çankaya-ANKARA Tel : 0312 2840975 Fax: 0312 2840976 info@acidegerleme.com.tr web: www.acidegerleme.com.tr Sayfa 21

AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ceyhun Atıf Kansu Mahallesi 1370. Sokak No: 24/9-10-11-12 Çankaya / ANKARA
Tel: 0312 284 09 75 e-mail: info@acidegerleme.com.tr
Tic. Sic. No: 309178

seviyesinden bahçe içinden sağlanmaktadır. Asansör bulunmayan ana taşınmazda ısınma doğalgaz yakıtlı merkezi sistemi ile sağlanmaktadır. Binaya ait bahçede bahçe düzenlemesi yapılmış olup, çevresi beton duvar üzerinde demir parmaklık ile çevrilidir ve bahçesinde birkaç araçlık açık otopark alanı mevcuttur. **Yapının yerinde yapılan incelemede müstakil bina tarzında olduğu görülmüş bu durum değerlemede dikkate alınmıştır.**

4.4- Gayrimenkullerin/Bağımsız Bölümlerin Genel Özellikleri

1 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI TAŞINMAZ

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

2 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI TAŞINMAZ


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

3 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI TAŞINMAZ

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

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

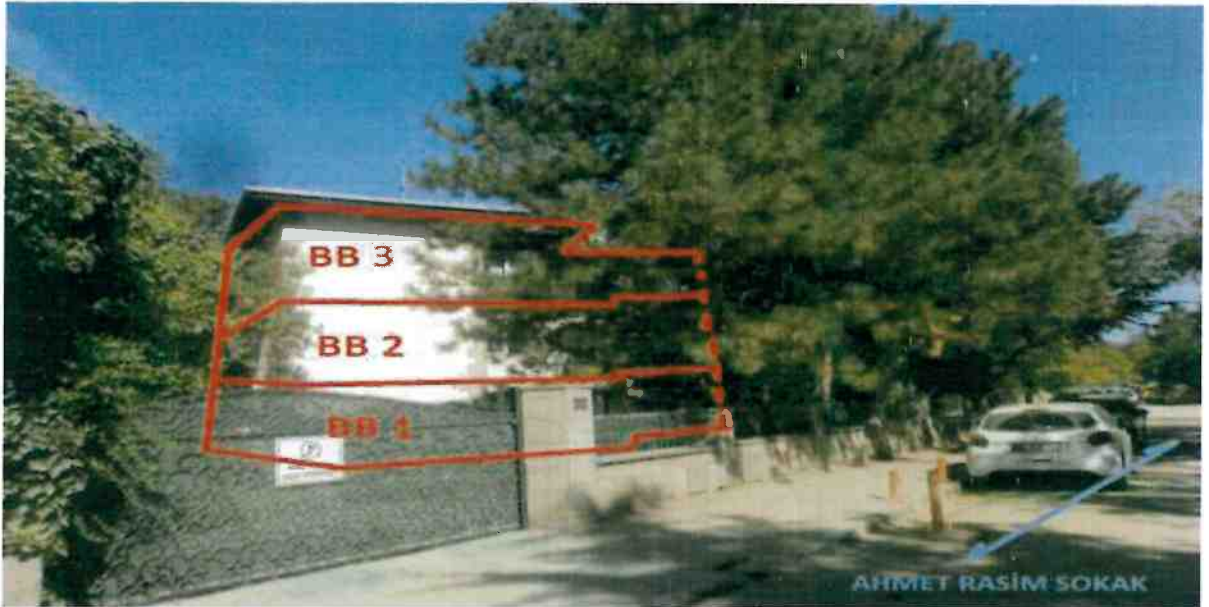
Adres: Ceyhun Atf Kansu Caddesi Oğuzlar Mah. 1370. Sok. No:24/9-10-11-12 Balgat-Çankaya-ANKARA Tel : 0312 2840975 Fax: 0312 2840976 info@acidegerleme.com.tr web: www.acidegerleme.com.tr Sayfa 22


AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Muhalles: 1370. Sokak No: 24/9-10-11-12
Çankaya / ANKARA
0312 284 09 75 e-mail: info@acidegerleme.com.tr
Tic. Sic. No: 365178



AÇI KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

RESİMLER



Adres: Ceyhan Atif Kansu Caddesi Oğuzlar Mah. 1370. Sok. No:24/9-10-11-12 Balgat-Çankaya-ANKARA Tel :
0312 2840975 Fax: 0312 2840976 info@acidegerleme.com.tr web: www.acidegerleme.com.tr Sayfa
23

AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Oğuzlar Mahallesi 1370. Sokak No: 24/9-10-11-12
Çankaya / ANKARA
Tic. Sic. No: 305078
E-posta: info@acidegerleme.com.tr
Tic. Sic. No: 305078



AÇI KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



Adres: Ceyhun Atif Kansu Caddesi Oğuzlar Mah. 1370. Sok. No:24/9-10-11-12 Balgat-Çankaya-ANKARA Tel :

0312 2840975 Fax: 0312 2840976 info@acidegerleme.com.tr

web: www.acidegerleme.com.tr

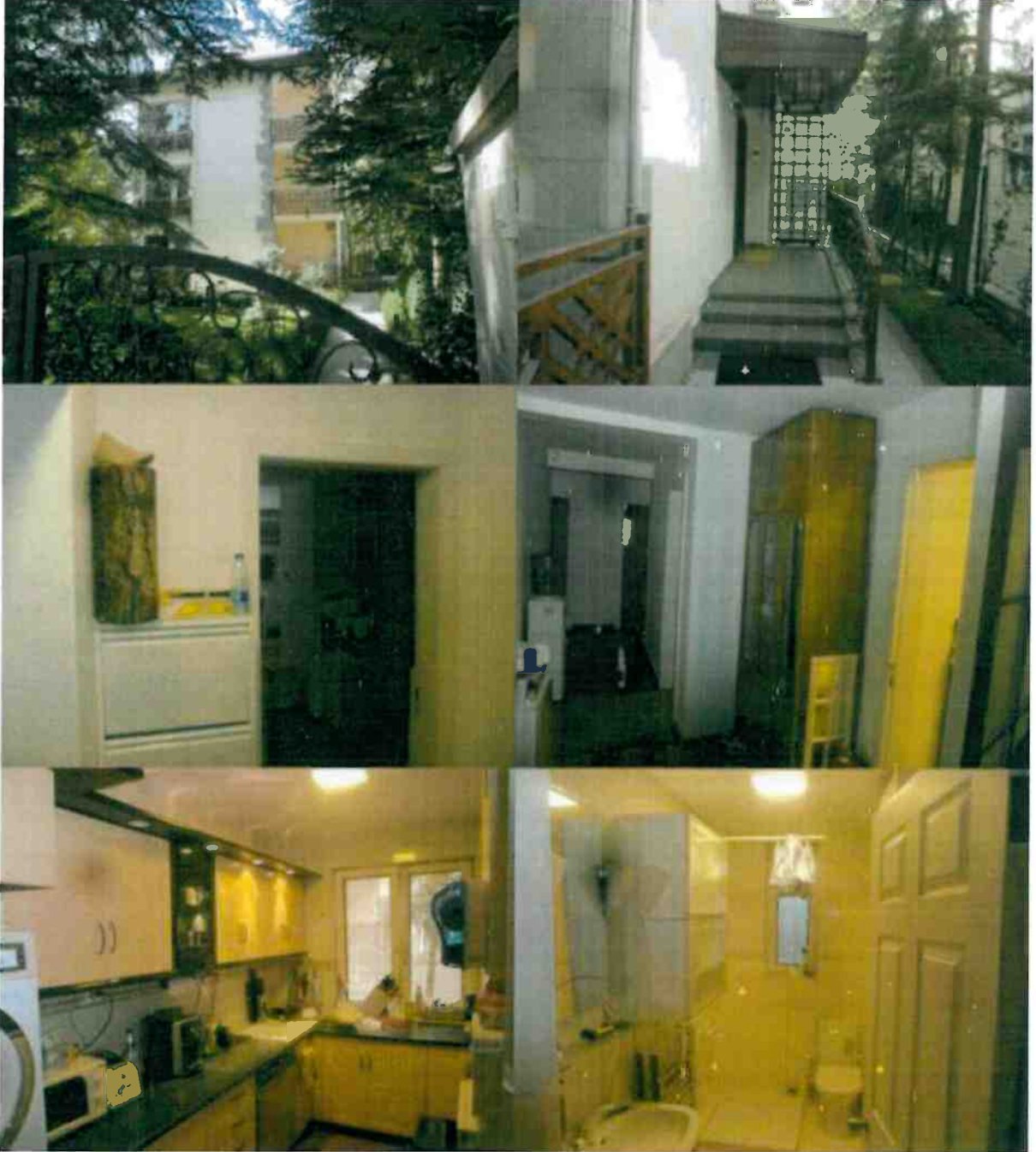
Sayfa

24

AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Oğuzlar Mahallesi 1370. Sokak No: 24/9-10-11-12
Çankaya / ANKARA
Tic. Sic. No: 303178
E-Posta: 0312 284 09 75 e-mail: info@acidegerleme.com.tr
Tic. Sic. No: 005 052 37 32 Tic. Sic. No: 303178



AÇI KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



Adres: Ceyhun Atf Kansu Caddesi Oğuzlar Mah. 1370. Sok. No:24/9-10-11-12 Balgat-Çankaya-ANKARA Tel :

0312 2840975 Fax: 0312 2840976 info@acidegerleme.com.tr

web: www.acidegerleme.com.tr

Sayfa

25

AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Devizler Mahallesi 1370 Sokak No: 24/9-10-11-12 Çankaya / ANKARA
T: 0312 284 09 75 e-mail: info@acidegerleme.com.tr
V.D. 005 053 37 32 Tic Sic. No: 359 238



Adres: Ceyhan Atıf Kansu Caddesi Oğuzlar Mah. 1370. Sok. No:24/9-10-11-12 Balgat-Çankaya-ANKARA Tel :
0312 2840975 Fax: 0312 2840976 info@acidegerleme.com.tr web: www.acidegerleme.com.tr Sayfa
26

 **AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL**
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Oğuzlar Mahallesi 1370. Sokak No: 24/9-10-11-12
Çankaya / ANKARA
Tel: 0312 284 09 75 e-mail: info@acidegerleme.com.tr
Tic. Sic. No: 305178 



AÇI KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



Adres: Ceyhun Atif Kansu Caddesi Oğuzlar Mah. 1370. Sok. No:24/9-10-11-12 Balgat-Çankaya-ANKARA Tel :
0312 2840975 Fax: 0312 2840976 info@acidegerleme.com.tr web: www.acidegerleme.com.tr Sayfa
27

AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Oğuzlar Mahallesi 1370 Sokak No: 24/9-10-11-12
Çankaya / ANKARA
Tel: 0312 284 09 75 e-mail: info@acidegerleme.com.tr
Tic. Sic. No: 305178



AÇI KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



Adres: Ceyhan Atıf Kansı Caddesi Oğuzlar Mah. 1370. Sok. No:24/9-10-11-12 Balgat-Çankaya-ANKARA Tel :
0312 2840975 Fax: 0312 2840976 info@acidegerleme.com.tr web: www.acidegerleme.com.tr Sayfa
28

**AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Oğuzlar Mahallesi 1370. Sokak No: 24/9-10-11-12
Çankaya-ANKARA
0312 284 09 75 e-mail: info@acidegerleme.com.tr
Tic. Sic. No: 305173

4.4.1- Teknik Özelliklerinin Değerlemede Baz Alınan Veriler

Ana gayrimenkulde bulunan elektrik, su ve diğer teknik donanımlar, buldukları binanın mütemmim cüzü oldukları kabulü ile yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir. Bina içinde mevcut eşyalar, makine ve teçhizatlar taşınmazın nihai değer tespitinde dikkate alınmamıştır. Yapının yerinde yapılan incelemede müstakil bina tarzında olduğu görülmüş bu durum değerlendirilmede dikkate alınmıştır.

4.5- Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Kullanılma Nedenleri

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

4.6- Gayrimenkullerin Değerine Etken Faktörler

4.6.1- Olumlu Faktörler

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

Adres: Ceyhan Atif Kansu Caddesi Oğuzlar Mah. 1370. Sok. No:24/9-10-11-12 Balgat-Çankaya-ANKARA Tel :

0312 2840975 Fax: 0312 2840976 info@acidegerleme.com.tr

web: www.acidegerleme.com.tr

Sayfa

29

- **4.6.2- Olumsuz Faktörler**
- Eski yapıda konumlu olmaları.

4.7- Genel Değerleme Yöntemleri

4.7.1- Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

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

4.7.2- Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

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

4.7.3- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır." şeklinde tanımlanmaktadır.
- Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.
- Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

4.7.4- Proje Geliştirme Yöntemi

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

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

4.8- Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmalarında, aşağıda UDES Standart 1’de tanımlanan Pazar Değeri Esaslı standartlar ile ilgili kılavuz notları Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1) bir arada ele alınmıştır. Değerleme çalışmaları, Pazar Değeri tespiti amacıyla gerçekleştirilmiş olup, parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş bağımsız bölümlerin olması ayrıca müstakil bina kullanımına uygun olması nedeni ile çalışmada, **4.7.1- Piyasa Değeri (Yaklaşımı) Varsayımı ve 4.7.3- Maliyet Oluşumlar Yaklaşımı (Varsayımı) Yöntemi** kullanılmıştır. UDES içerisinde Pazara Dayalı değerlendirme yöntemleri arasında sayılan ve aşağıda detayları verilen üç ana yaklaşımdan Rapor’a konu olan gayrimenkulün özellikleri dikkate alınmak suretiyle kullanılabilir olanlar tercih edilerek değerlendirme çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu gayrimenkullerin özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmaları sonucunda gayrimenkullerin değeri tespit edilmeye çalışılmıştır.

4.9- Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları Yöntemine Göre Elde Edilen Veriler

Bölgede yapılan piyasa araştırmaları neticesinde aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

EMSAL:1-(SATILIK- MESKEN/OFİS) TURİYAP EMLAK- TEL: 0552 939 64 63

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, benzer özelliklerdeki 4 katlı binanın ara katında, 4+1, 170m² kullanım alanlı olduğu ifade edilen, 150m² olduğu düşünülen mesken/ofis 950.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (6.330 TL/m² x 0,95 (%5 pazarlık payı oranı) x1.15 (inşai şerefiyesi))= ~ **6.915-TL/m²**

EMSAL:2-(SATILIK- MESKEN/OFİS) REMAX EMLAK- TEL: 0532 628 39 88

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, benzer özelliklerdeki 4 katlı binanın ara katında, 3+1, 145m² kullanım alanlı olduğu ifade edilen, 135m² olduğu düşünülen mesken/ofis 900.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (6.660 TL/m² x 0,95 (%5 pazarlık payı oranı) = 6.330 TL/m² x1.15 (inşai şerefiyesi))= ~ **7.283-TL/m²**



AÇI KURUMSAL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

EMSAL:3-(SATILIK- MESKEN/OFİS) CAMLICA EMLAK- TEL: 0533 359 82 48

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, benzer özelliklerdeki 4 katlı binanın enüst katında, 6+1, 300m2 kullanım alanlı olduğu ifade edilen, teras hariç 250m2 olduğu düşünülen teres dubleks mesken/ofis 1.400.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (5.600 TL/m2 x 0,95 (%5 pazarlık payı oranı) x1.15 (inşai şerefiyesi) x 1,15 (konum şerefiyesi))= ~ 7.035-TL/m2)

EMSAL:4- (SATILIK- MESKEN) KW ANGORA GAY. EMLAK – Tel: 053 346 64 94

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, benzer özelliklerdeki binada, zemin katta, 3+1, 100m2 kullanım alanlı olduğu ifade edilen, 90 m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen, içi yapılmış mesken 575.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (6.389TL/m2 x 0,95 (%5 pazarlık payı oranı) x 1,20 (kullanım dezavantajı)) = ~7.283-TL/m2)

EMSAL:5 -(SATILIK-MESKEN) ŞAHİN EMLAK - Tel : 0532 733 81 16

Değerleme konusu taşınmazlar ile yakın konumda, benzer özelliklerdeki binada, içyapı olarak benzer , 4 katlı binanın 2. katında, 4+1, 170m2 kullanım alanlı olduğu ifade edilen 145m2 olduğu düşünülen mesken 850.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (5.862.TL/m2 x 0,95 (%5 pazarlık payı oranı)) x 1,20 (konum ve kullanım dezavantajı))= ~6.683-TL/m2)

EMSAL:6 -(SATILIK-MESKEN) BAKAN EMLAK - Tel: 0553 372 95 94

Değerleme konusu taşınmazlar ile yakın konumda, benzer özelliklerdeki binada, içyapı olarak benzer, konum olarak avantajlı durumda olan, 3 katlı binanın 3.katında , 3+1, 120m2 kullanım alanlı olduğu ifade edilen, 110m2 olduğu düşünülen mesken 755.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (6.864.TL/m2 x 0,95 (%5 pazarlık payı oranı)) =~6.520-TL/m2)

EMSAL:7 - (SATILIK-MESKEN) REMAX EMLAK - Tel: 0533 464 18 33

Değerleme konusu taşınmazlar ile yakın konumda, benzer özelliklerdeki binada, içyapı olarak benzer, konum olarak avantajlı durumda olan, 3 katlı binanın 1. katında, 3+1, 170m2 kullanım alanlı olduğu ifade edilen-145m2 olduğu düşünülen mesken 950.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır. (6.552.TL/m2 x 0,95 (%5 pazarlık payı oranı) x0.95 (konum avantajı)) x 1,20 (kullanım dezavantajı))= ~7.096-TL/m2)

EMSAL:8- (SATILIK-BİNA) EKSTRA ENERJİ GM: 0554 713 95 34

Değerleme konusu taşınmazlar ile yakın konumda, Hoşdere Caddesi üzerinde,Ticari+Konut lejantlı 4 kat müsaadeli klasik parsel imarlı, 785m2 arsa üzerine inşa edilmiş , 17 yaşında tadilatı yapılmış, bodrum+zemin+3 normal kat olmak üzere toplam 5 katlı ve 2600m2 kullanım alanlı, zemin katta 300'şer m2 kullanım alanlı 2 adet dükkan ve 1, 2, normal katlarda 175'şer m2 kullanım alanlı her katta 2'şer 3+1 mesken ve 3. Katta 5+1, 250'şer m2 kullanım alanlı 2 adet dubleks mesken olduğu beyan edilen yapı 17.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

-(Emsal Taşınmazın Yapı Değeri = 2600m2 * 1800-TL/m2 * 0,80 (yıpranma oranı) = ~ 3.745.000-TL. Emsal Taşınmazın Düzeltilmiş Arsa Birim Değeri = (17.000.000 x 0,90 (%10 pazarlık payı oranı)-3.745.000)/ 785m2 * 0.50 (konum avantajı) * 0,60 (imar lejant şerefiyesi) = ~4.415-TL/m2)

Adres: Ceyhun Atf Kansu Caddesi Oğuzlar Mah. 1370. Sok. No:24/9-10-11-12 Balgat-Çankaya-ANKARA Tel :

0312 2840975 Fax: 0312 2840976 info@acidegerleme.com.tr

web: www.acidegerleme.com.tr

Sayfa

32

AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL

DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Oğuzlar Mahallesi 1370. Sokal No: 24/9-10-11-12

Çankaya / ANKARA

0312 284 09 75 e-mail: info@acidegerleme.com.tr

V.D. 005 000 37 32 T.C. Sic. No: 305179

EMSAL:9- (SATILIK-ARSA) MÜLK SAHİBİ TEL: 0850 622 99 06

Değerleme konusu taşınmazlar ile yakın konumda, taşınmazın yaklaşık 250m güney doğusunda, Yıldızevler Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Emsal: 0,80 ve plan notlarına göre Emsal %10 artışı yapılabilen, ticari imarlı (otel, yurt, alışveriş merkezi vs. yapımına uygun, 733. ve 734.Sokkakarın keşiştiği köşe konumunda olan, 28044 ada 2 parsel nolu 2704m2 yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmaz 18.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

-(18.000.000 x 0,90 (%5 pazarlık payı oranı)) =16.200.000x0.70 (konum ve lejant şerefiyesi)/2704m2 =
~4.194-TL/m2)

EMSAL:10 - (KİRALIK-MESKEN/OFİS) RE//MAX EMLAK - Tel: 0532 412 97 24

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, benzer özelliklerdeki 4 katlı binanın ara katında, 3+1, 225m2 kullanım alanlı olduğu ifade edilen 200m2 olduğu düşünülen mesken/ofis aylık 6000 TL+Stopaj bedel olarak kiralıktır. (Emsal taşınmazın 5.750-TL. bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir. Buna göre kira çarpanı = 5.750 TL/ay / 200m2* 1,20 (konum dezavantajı) = ~35.TL/m2-ay)

EMSAL:11 - (KİRALIK-MESKEN/OFİS) MÜLK KAYNAK EMLAK - Tel: 0530 155 29 30

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Abu Ziya Tevfik Sokak üzerinde yer alan, benzer özelliklerdeki 4 katlı binanın ara katında, 2+1, 140m2 kullanım alanlı olduğu ifade edilen 125m2 olduğu düşünülen mesken/ofis aylık 4.250 TL +Stopaj bedel olarak kiralıktır. (Emsal taşınmazın 4.000-TL. bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir. Buna göre kira çarpanı = 4.000 TL/ay / 125m2* 1,10 (konum dezavantajı) = ~35.TL/m2-ay)

EMSAL:12 - (KİRALIK-MESKEN) CAMLICA EMLAK - Tel: 0533 359 82 48

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Refik Belendir Sokak üzerinde, benzer özelliklerdeki 3 katlı binanın 3. katında, 3+1, 125m2 kullanım alanlı olduğu ifade edilen 115m2 olduğu düşünülen mesken mobilyalı olarak aylık 3.500 TL+Stopaj bedel olarak kiralıktır. (Emsal taşınmazın mobilyasız olarak 3.000-TL. bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir. Buna göre kira çarpanı = 3.000 TL/ay / 115m2 x1,35 (kullanım ve konum dezavantajı) = ~35.TL/m2-ay)

EMSAL:13 - (KİRALIK-BİNA) COLDWELL EMLAK - Tel: 0532 673 43 61

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Hoşdere Caddesi üzerinde, taban oturumu yaklaşık 280m2, Zemin+ 5 normal kat olmak üzere toplam 6 katlı ve 1700m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen, şirket binası olarak kullanıma uygun bina aylık 75.000 TL +Stopaj bedel olarak kiralıktır. (Emsal taşınmazın 70.000-TL. bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir. Buna göre ortalama kira çarpanı = 70.000 TL/ay / 1.700m2 x0,90 (konum avantajı) = ~37.TL/m2-ay)

EMSAL:14 - (KİRALIK-BİNA) MÜLK KAYNAK EMLAK - Tel: 0530 155 29 30

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Abu Ziya Tevfik Sokak üzerinde, taban oturumu yaklaşık 225m2, Zemin+ 3 normal kat olmak üzere toplam 4 katlı ve 900m2 kullanım alanlı olduğu beyan edilen, şirket binası olarak kullanıma uygun bina aylık 39.000 TL+Stopaj bedel olarak kiralıktır. (Emsal taşınmazın 37.000-TL. bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir. Buna göre ortalama kira çarpanı = 37.000 TL/ay / 900m2 = ~41.TL/m2-ay)

4.9-1 Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine göre yapılan kabuller;

- Karşılaştırmalarda esas alınan veriler; yapılan piyasa araştırmalarında edinilen şifahi bilgilere dayanmaktadır.
- Piyasa araştırması neticesinde elde edilen satış örneklerine ait verilen değerler, piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
- Seçilen örneklerin aynı bölgede yer aldığı, benzer fiziki yapıya ve gelişme trendine sahip oldukları kabul edilmiştir.
- Satış örneklerinde verilen gayrimenkuller hali hazırda satışa arz halinde olduklarından enflasyon düzeltilmesi yapılmamıştır.
- Konu taşınmazların katta tek daire olması arsa paylarının yüksek olması gibi etkenler göz önünde bulundurularak şerefiye olarak değerlendirilmiştir.
- Değerlemeye konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede, benzer özelliklere sahip mesken vasıflı taşınmazların düzeltilmiş birim m2 değeri 6.500-7.500 TL/m2 ve kira çarpanı 35-41-TL/m2-ay bedel aralığında değiştiği belirlenmiştir.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmazların yeri, konumu, alanı, pazarlık payı oranı, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı kanaatiyle değer takdirinde bulunulmuştur. Bölgedeki benzer konutların birim değeri esas alınırken, değerlendirmesi talep edilen taşınmazların arsa paylarının bölgedeki benzerlerine göre daha fazla olması göz önünde bulundurulmuş 1 ve 2 numaralı taşınmaz için 1/4, 3 numaralı bağımsız bölüm için 2/4 arsa payları dikkate alınarak, 1 bağımsız bölüm numaralı mesken için piyasa ortalama değerinin ~ %20, 2 bağımsız bölüm numaralı mesken için piyasa ortalama değerinin ~ %40 ve 3 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz için ise ortalama değerinin ~ %50 oranında şerefiye değeri dikkate alınmıştır.

B.B NO	KAT	BÜRÜT ALANI (m2)	BİRİM DEĞER (TL/m2)	KİRA ÇARPANI (TL/m2-ay)	KDV HARIÇ NİHAİ DEĞER (TL.)	AYLIK KİRA GETİRİSİ (TL/ay+Stopaj)
1	ZEMİN	176	8.400	38	~1.480.000	~5.700
2	1. KAT	176	9.240	40	~1.625.000	~7.050
3	2. KAT	176	11.100	39	~1.955.000	~6.850
TOPLAM					5.060.000	20.600

Konu taşınmazların Piyasa Değeri Yaklaşımı Yöntemine göre piyasa değeri **5.060.000,00TL** ve aylık toplam **20.600-TL.** bedel kira getirisi olduğu kanaatine varılmıştır.

4.9.2 Maliyet Oluşumlar Yöntemine Göre Taşınmazların Mevcut Durum Değeri

Taşınmazların konumlu olduğu bina 830 m2 yüzölçümlü parsel üzerinde 743 m2 inşaat alanlı olup mahallinde yapılan incelemede binanın bakımlı olduğu görülmüş ve bu sebeple bina yapı kalitesine göre yapı sınıfı 3-B (1.800TL/m2)birim maliyeti ve % 20 oranında yıpranma payı değerlendirilmiştir ve bilgi amaçlı olarak belirtilmiştir.

-Taşınmazların konumlu olduğu parselin imar durumu, yapılaşma şartları, konumu dikkate alındığında benzer özelliklerde emsal teşkil edebilecek arsa niteliğinde taşınmazların az olması nedeni ile Piyasa Değeri Yaklaşımında kullanılan emsal veriler, düzeltmeler ve piyasa şartları dikkate alınarak arsa birim değerinin **4.250 TL/m2** bedel olabileceği Kanaat'ına varılmıştır.

Buna göre ;

(7052 ADA 8 PARSEL NOLU TAŞINMAZIN TOPLAM ARSA DEĞERİ)											
Sıra No	Açıklama						Alan (m2)	Birim Fiyat(TL/m2)	Arazi Değeri (TL)		
1	7052 ada 8 Parsel nolu 830 m2 Arsanın Değeri						830	4250	3.527.500,00		
								DÜZELTİLMİŞ ARSA DEĞERİ (TL)		3.530.000,00	
(TAŞINMAZIN YASAL YAPI DEĞERİ)											
Sıra No	Açıklama	Alan	İnşaat Ruhsat Tarihi	İnşaat Ruhsat Nosu	Yapı Kullanma Tarih	Yapı Kullanma No	Yapı Sınıfı	2021Biri m Maliyet	2019 Maliyet	(1-Aşınma Oranı) %	Bu Günkü Yasal Değer
2	Ruhsatlı Yapı	743					3B	1800	1.337.400,00	80%	1.069.920,00
								DÜZELTİLMİŞ YAPI DEĞERİ (TL)		1.070.000,00	
								TOPLAM(ARSA+YAPI) DEĞERİ (TL)		4.600.000,00	

Bilgi Amaçlı Olarak Maliyet oluşum yöntemine göre 3 adet taşınmazın (Arsa+Yapı) toplam değeri **4.600.000-TL.** bedel bulunmuştur.

TAŞINMAZLARIN NİHAİ DEĞERİ :

Farklı iki yöntemlerle bulunan değerlerinin toplamı birbirleriyle yakın ve tutarlı olduğu belirlenmiştir. Nihai değer olarak piyasa dinamikliğini daha doğru yansıttığı için Piyasa Değer Yöntemi sonucu bulunan değer nihai değer olarak takdir edilmiştir.

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

Taşınmazların değerlemesinde nakit akışı yöntemi kullanılmamıştır.

4.9.4- Proje Geliştirme (Gelir Yöntemi) Yöntemine Göre Yapılan Kabul ve Hesaplamalar

Taşınmazın değerlemesinde Proje Geliştirme Yöntemi kullanılmamıştır.

4.10- Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

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

4.11- Mevcut Yapının Ekonomik Ömrü ve Mevcutta Kullanım Yeterliğine Sahip Olup Olmadığına İlişkin Görüş

Konu taşınmazlar 1966 yılında inşa edilmiş olup, Maliye Bakanlığının 2016 yılı taşınmaz ve duran varlıklar ile ilgili tebliğinde beton, kargir, demir, çelik yapılarda faydalı ömür 50 yıldır.

Konu taşınmazların yaşı: 2021- 1966 = 55Yıl'dır.

Konu taşınmazın Kalan/Faydalı ömrü: 50 Yıl -55Yıl = -5 Yıl olarak sonuçlanmıştır.

Ancak hesaplanan veriler doğrultusunda, yapının yıpranmanın düşük ve bakımlı olması gibi unsurlar göz önünde bulundurulduğunda ortalama faydalı kullanımının yaklaşık 10 Yıl olduğu tahmin edilmektedir.

4.12-En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

En etkin ve verimli kullanımın temelde 4 şartı bulunmaktadır.

- 1-Fiziksel olarak mümkün olmalıdır.
- 2-Yasal olarak izin verilebilir olmalıdır.
- 3-Finansal olarak verimli olmalıdır.
- 4-Azami düzeyde verimli olmalıdır.

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

4.13-Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu 3 adet gayrimenkulün tapu kayıtlarına göre kat mülkiyeti kurulu olması ve bağımsız bölüm niteliği kazanmış olması nedeni ile taşınmaza mimari projesi üzerinden hesaplanan alan üzerinden değer takdir edilmiştir. Bu değerlendirme raporunda bölünmüş veya müşterek kısım değerlemesine yer verilmemiştir.

4.14-Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayan Bilgilerin Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarında kat irtifakının kurulu olması nedeniyle değerlemede piyasa değeri yaklaşımı yöntemine yer verilmiştir. Bunun dışında hasılat paylaşımı yöntemi vb farklı proje geliştirme yöntemlerine yer verilmemiştir.

4.14- Yapılan Çalışmalarda Baz Alınan Veriler ve Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması

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

Değerleme konusu taşınmazların mevcut imar durumu yapılaşma şartlarına göre bir katı eksik olup bu durum kira gelirinin düşük olmasına neden olmakta ayrıca direk gelir getirici mülk olmaması nedeni ile Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı Varsayımları Yöntemi kullanılmamıştır.

Maliyet Yaklaşımı Yönteminde mevcut imar durumu yapılaşma koşullarına göre parselin arsa değeri ile parseldeki yapının tüm inşaat alanı dikkate alınarak toplam değerlere ulaşılmıştır.

Piyasa Değeri Yaklaşımı Yönteminde ise bölgedeki benzer konutların birim değeri esas alınırken taşınmazların arsa paylarının bölgedeki benzerlerine göre daha fazla olması göz önünde bulundurulmuş 1 ve 2 numaralı taşınmaz için 1/4, 3 numaralı bağımsız bölüm için 2/4 arsa payları dikkate alınarak 1 bağımsız bölüm numaralı mesken için piyasa ortalama değerinin ~ %10, 2 bağımsız bölüm numaralı mesken için piyasa ortalama değerinin ~ %20 ve 3 bağımsız bölüm numaralı taşınma için ise ortalama değerinin ~ %50 oranında şerefiye değeri dikkate alınmıştır.

4.16- Değerleme Uzmanlarının Sonuç Cümlesi

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

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

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ			
Taşınmazın Ana Özellikleri ;			
HİSSE DURUMU	: <input checked="" type="checkbox"/> TAM	<input type="checkbox"/> HİSSELİ	
TAKYİDAT DURUMU	: <input type="checkbox"/> İPOTEK	<input type="checkbox"/> HACİZ	<input type="checkbox"/> ŞERH <input type="checkbox"/> DİĞER
Konu taşınmazların güncel tapu kaydı üzerinde yapılan incelemede devir ve temlik kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmadığı TAKBİS kaydının incelenmesinden tespit edilmiştir.			
Değerlemede Kullanılan Yöntem			
Piyasa Değeri Yaklaşımı (Varsayımları) Yaklaşım ve Maliyet Oluşumlar Yöntemi kullanılmıştır.			
Değerleme Uzmanının Kanaati			
<input checked="" type="checkbox"/> SATILABİLİR	<input type="checkbox"/> ALICISI AZ/ÖZEL	<input type="checkbox"/> SATIŞI ZOR	<input type="checkbox"/> SATILAMAZ

4.17- TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ

Rapor konusu taşınmazların değerlerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumları, mimari özellikleri, inşaat kalitesi, yıpranma durumları, çevre özellikleri, altyapı ve ulaşım olanakları, yapının ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmış ve Mülkiyetinin tamamı ZİRAAT GYO AŞ 'ye ait olan; Tapu kayıtlarına göre Ankara İli, Çankaya İlçesi, Güzeltepe Mahallesi, 7052 ada 8 parsel üzerinde yer alan 3 adet "MESKEN" kayıtlı taşınmazın rapor tarihindeki KDV hariç toplam Piyasa değeri yönü ile değeri **5.060.000-TL (BEŞMİLYONATMIŞBİN TÜRK LİRASI)** ve Maliyet Oluşumlar yönü ile değeri **4.600.000-TL (DÖRTMİLYONALTIYÜZBİN TÜRK LİRASI)** olduğu, Nihai değer olarak piyasa dinamikliğini daha doğru yansıttığı için Piyasa Değer Yöntemi sonucu bulunan KDV hariç **5.060.000-TL (BEŞMİLYONATMIŞBİN TÜRK LİRASI)** değer nihai değer olacağı kanaatimizi belirten bu rapor tarafımızdan düzenlenmiştir. "Bağımsız bölümlerin için belirlenen değerler ve aylık kira getirisi aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. "

B.B NO	KAT	BÜRÜT ALANI (m2)	BİRİM DEĞER (TL/m2)	KİRA ÇARPANI (TL/m2-ay)	KDV HARIÇ NİHAİ DEĞER (TL)	%18 KDV DAHİL DEĞER (TL)	AYLIK KİRA GETİRİSİ (TL/ay+Stopaj)
1	ZEMİN	176	8.400	38	~1.480.000	1.746.400	~6.700
2	1. KAT	176	9.240	40	~1.625.000	1.917.500	~7.050
3	2. KAT	176	11.100	39	~1.955.000	2.354.100	~6.850
TOPLAM					5.060.000	5.970.800	20.600

Adres: Ceyhun Atf Kansu Caddesi Oğuzlar Mah. 1370. Sok. No:24/9-10-11-12 Balgat-Çankaya-ANKARA Tel : 0312 2840975 Fax: 0312 2840976 info@acidegerleme.com.tr web: www.acidegerleme.com.tr Sayfa 38

AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Oğuzlar Mahallesi 1370. Sokak No: 24/9-10-11-12
Çankaya / ANKARA
0312 284 09 75 e-mail: info@acidegerleme.com.tr
Tic. Sic. No: 365173

NOT: Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.

Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

-2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir.

Bu hesaplamaların rutin KDV uygulaması olacağı ve KDV oranı %18 olacağı var sayılmıştır.


(*) Rapor tarihi itibarıyla Merkezi Bankası döviz Satış Kuru üzerinden

1,-USD = 11.4105-TL, 1,-EUR = 12.9135-TL'dir. Döviz bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

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

Bilgilerinize sunulur. 27.12.2021

Saygılarımızla

İnci AYDIN Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405334) 	Hasan TAZEGÜL Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401421) 	Mustafa USLUOĞLU Raporu Onaylayan Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400795) 
---	--	--

Eki :

- Tapu Kayıt Belgeleri
- Uydu Krokisi
- Mimari Projeleri
- İmar Krokisi
- Yapı Ruhsatı
- Enerji Kimlik Belgesi
- SPK Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgesi

GÜNCEL TAPU KAYITLARI

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-10-2021-12:15



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel	7052/8
Tapınmaz Kimlik No	25553	AT Yüzölçümü(m ²)	830.00
İl/ilçe	ANKARA/ÇANKAYA	Bağınmaz Bölüm Nitelik	MESKEN
Kurum Adı	Çankaya	Bağınmaz Bölüm Grüt Yüzölçümü	
Mahalle/Köy Adı	GÜZELTEPE	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü	
Mevki	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo	/ZEMİN/1
Çift/Sayfa No	6/587	Alan Pay/Payda	1/4
Kayıt Durum	AKTİF	Ana Tapınmaz Nitelik	3 MESKEN DAİRELİ KARGIR APARTMAN

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
420643404	(SN:049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 20-03-2018 22701	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Xgd1VWQu8IG kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-10-2021-12:15



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel	7052/8
Tapınmaz Kimlik No	25554	AT Yüzölçümü(m ²)	830.00
İl/ilçe	ANKARA/ÇANKAYA	Bağınmaz Bölüm Nitelik	MESKEN
Kurum Adı	Çankaya	Bağınmaz Bölüm Grüt Yüzölçümü	
Mahalle/Köy Adı	GÜZELTEPE	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü	
Mevki	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo	71/2
Çift/Sayfa No	6/588	Alan Pay/Payda	1/4
Kayıt Durum	AKTİF	Ana Tapınmaz Nitelik	3 MESKEN DAİRELİ KARGIR APARTMAN

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
420643405	(SN:049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 20-03-2018 22701	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) znF7A99nEr kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

Adres: Ceyhun Atf Kansu Caddesi Oğuzlar Mah. 1370. Sok. No:24/9-10-11-12 Balgat-Çankaya-ANKARA Tel : 0312 2840975 Fax: 0312 2840976 info@acidegerleme.com.tr web: www.acidegerleme.com.tr Sayfa 40

AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Oğuzlar Mahallesi 1370. Sokak No: 24/9-10-11-12 Çankaya / ANKARA
Tel: 0312 284 09 75 e-mail: info@acidegerleme.com.tr
Tic. Sic. No: 303478



AÇI KURUMSAL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMaktadır BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-10-2021-12:14



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	Kat/Mülkiyeti	Ada/Parsel	705278
Taahhüt No	35552	Al Yüzölçümü(m2)	830.00
İlçe	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik	MESKEN
Kurum Adı	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü	
Mahalle/Köy Adı	ÖZELTEPE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü	
Mevki	-	Blوک/Kat/Çing/ÜBNo	12/3
Çift/Sayfa No	6/589	Alan Pay/Payda	2/4
Kayıt Durum	Aktif	Alan Taahhüt Nitelik	3 MEKKEK DAİRELİ KARGİR APARTMAN

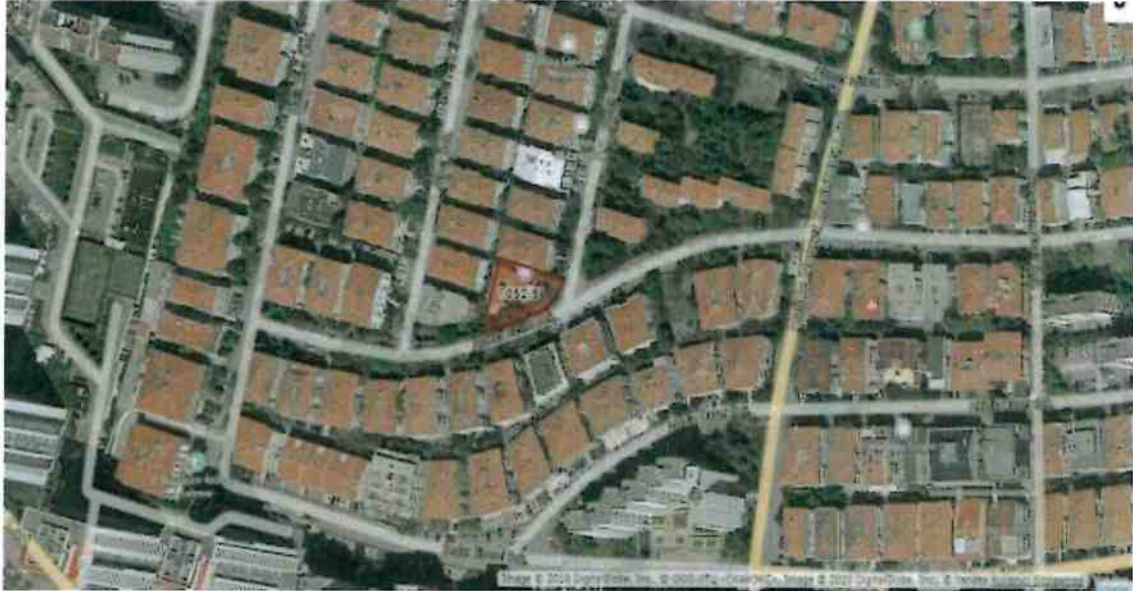
MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sıra No	Mallık	El Bilgi No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Yevmiye	Türkin Sebabi-Tarih-Yevmiye
420643403	(ŞN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 20-03-2018 22701	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan barkod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) scdrRobU9C kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

1 / 2

PARSEL SORGULAMA



Adres: Ceyhun Atf Kansu Caddesi Oğuzlar Mah. 1370. Sok. No:24/9-10-11-12 Balgat-Çankaya-ANKARA Tel :

0312 2840975 Fax: 0312 2840976 info@acidegerleme.com.tr

web: www.acidegerleme.com.tr Sayfa

41

AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Oğuzlar Mahallesi: 1370. Sok. No: 24/9-10-11-12
Çankaya / ANKARA
Tel: 0312 284 09 75 e-mail: info@acidegerleme.com.tr
V.B: 089 053 37 34 Tlx: No: 305 128

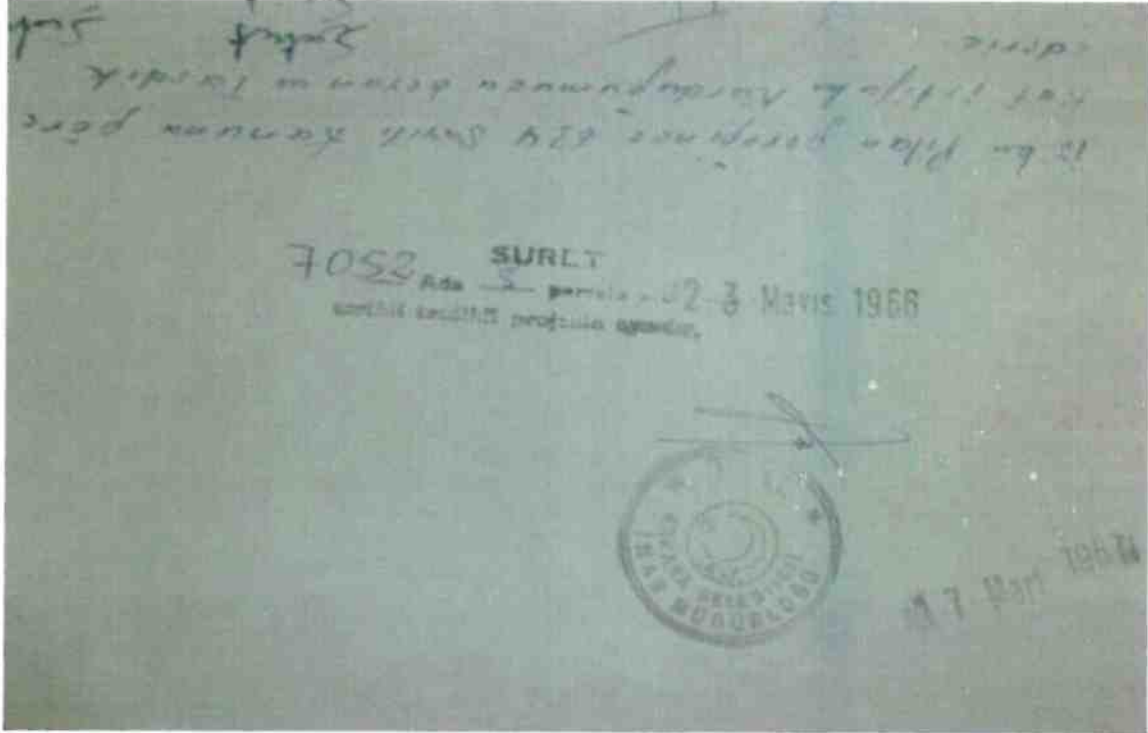


AÇI KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

UAVT



MİMARİ PROJESİ



Adres: Ceyhun Atıf Kansu Caddesi Oğuzlar Mah. 1370. Sok. No:24/9-10-11-12 Balgat-Çankaya-ANKARA Tel :

0312 2840975 Fax: 0312 2840976 info@acidegerleme.com.tr

web: www.acidegerleme.com.tr

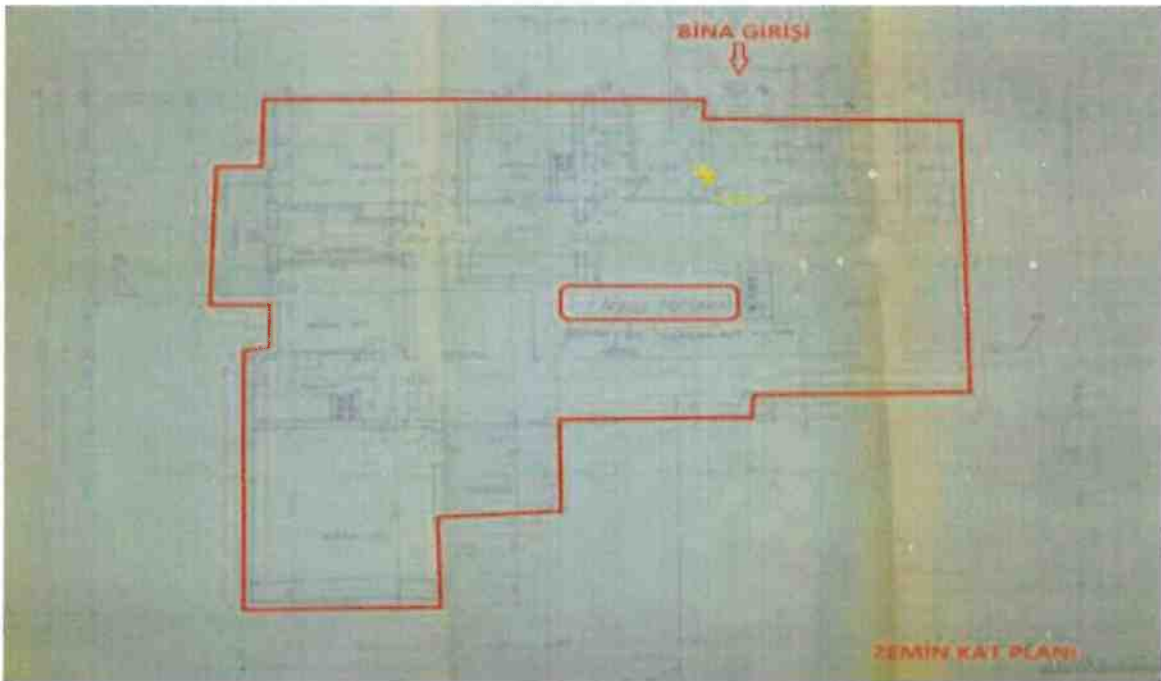
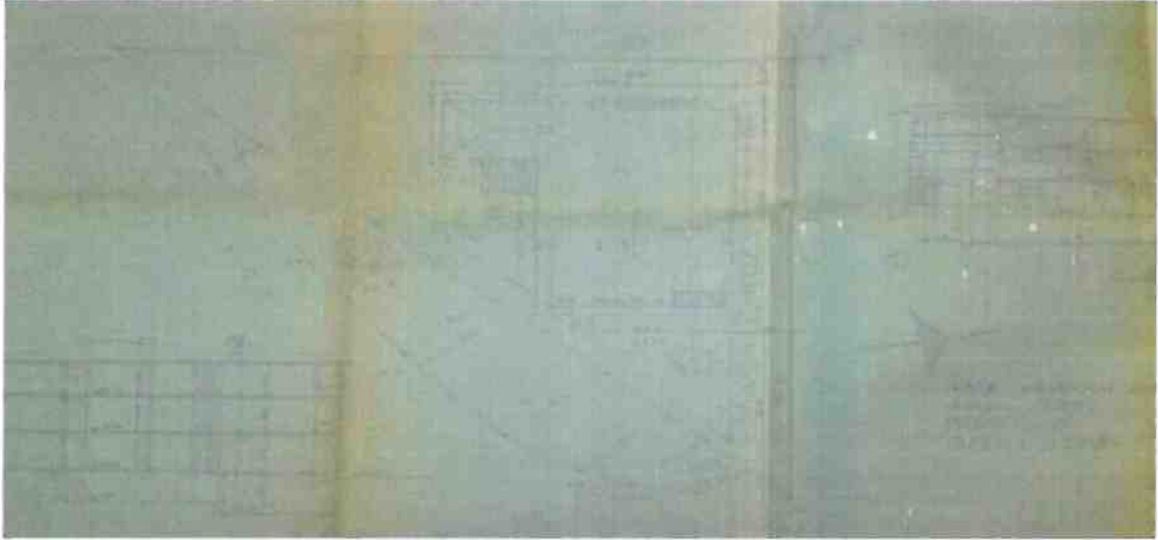
Sayfa

42

AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Oğuzlar Mahallesi 1370. Sokak No: 24/9-10-11-12
Çankaya / ANKARA
T: 0312 284 09 75 e-mail: info@acidegerleme.com.tr
M.V.D. 005 050 37 32 Tic. Sic. No: 30 7 7



AÇI KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



Adres: Ceyhun Atıf Kansu Caddesi Oğuzlar Mah. 1370. Sok. No:24/9-10-11-12 Balgat-Çankaya-ANKARA Tel :
0312 2840975 Fax: 0312 2840976 info@acidegerleme.com.tr web: www.acidegerleme.com.tr Sayfa
43

AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Oğuzlar Mahallesi 1370. Sokak No: 24/9-10-11-12
Çankaya / ANKARA
Tic. Sic. No: 305178
0312 284 09 75 e-mail: info@acidegerleme.com.tr
005 053 37 32



AÇI KURUMSAL

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

RUHSAT

Ada ve parsel No. : 7052/8 (Adı Soyadı veya (tasarı) : _____)

Bölüm : I — Yapı Kullanma İzin Kağıdının kapsamı

a) Yapı kullanma izni kağıdı

Yasal yapının tamamı için verilmiştir.

İlave yapı için verilmiştir.

Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir.

b) Yapının biten kısımları için evvelce verilen kullanma izni kağıtları varsa

Tacitleri : _____

Çift No. : _____

Sahife No. : _____

Bölüm : II — Yapı için verilen Ruhsatnamenin Tarih ve No.

Ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve tarihi : 21.6.1966 A/464

Varsa ek ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve Tacitli : 24.11.1967 D/51 Cezalı

Bölüm : III — Yapının Kullanış Maksudı ve Yüzölçümü

Kullanış Maksudı (X)	m ²	Kullanış Maksudı	m ²
1 - Ev		11 - Ardiye	
2 - Apart.	715	12 - Okul	
3 - Dükkan sayısız		13 - Hastane	
4 - Otel		14 - Spor salo.	
5 - İşhanı		15 - Fövep-	
6 - Sinema		16 - tik	28
7 - Fabrika		17 -	
8 - Atelye		18 -	
9 - Depo		19 -	
10 - Garaj			
		Toplam	743

(X) Kullanış maksudı ev veya Apt. Lojman ise Bölümü VIII - e cevap veriniz.

a) Sına ile ilgili özellikler

	Var	Yok	Var	Yok
Elektrik	<input checked="" type="checkbox"/>			
Havagazı	<input checked="" type="checkbox"/>			
Su	<input checked="" type="checkbox"/>			
Sifir suyu (Varsa)	<input checked="" type="checkbox"/>			
Isıtma	<input checked="" type="checkbox"/>			
Soğutma	<input checked="" type="checkbox"/>			
Yalıtım	<input checked="" type="checkbox"/>			
Yalıtım	<input checked="" type="checkbox"/>			
Yalıtım	<input checked="" type="checkbox"/>			

Bölüm : IV — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan İnşaat malzemesinin cinsi

Taşıyıcı Sistemi { Yığma Çişi : tuğla

{ İskelet Çişi : _____

Doğru maddeci cinsi : _____

Bölüm : V — Yapının kat sayısı

Yol seviyesi - üstünde Yol seviyesi - altında Toplam 4

Bölüm : VI — Yapının süresi

Yapının başladığı tarih : 21.6.1966

Yapının bittiği tarih : _____

Bölüm : VII — Yapının Maliyeti

Yapının tüm maliyet değeri (Arsa hariç) : 204325

Yapı sahibi tarafından bizzatın yapılmıştır. ?

Yapı müteahhidemi yapılmıştır. ?

Bölüm : VIII - Konutların Özellikleri

a) Daire ile ilgili özellikler

Daire sayısı	bu dairenin yüzölçümü m ²	Olan müste kıl	Olan müste rek	Olmı yu
1. Oda				
2. "				
3. "				
4. "				
5. "				
6. "	3	190		
7. ve +				
Toplam	3			

b) Daire ile ilgili özellikler

Daireler	Olan müste kıl	Olan müste rek	Olmı yu
Mutfak	3		
Banyo	3		
Halka	3		
Park döşeme	3		

(X) Oda sayıları eşit olan daireleri yüzölçümlerinin farklı bir adede düşen ortalama yüzölçümünü yazınız

12 Ocak 1968

Tarih : _____ Cilt : _____ Sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda belirtilen yapıdan tasarı ve inşaatında tasdikli projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 6785 sayılı İmar Kanununun 16 nci maddesi gereğince (tamamı) (ilave) (kısmi) için "Yapı kullanma izin kağıdı" verilmiştir.

Belediye Tabibi : _____

Tastik : _____

Belediye Yapı Kontrol Müdürü : _____

Belediye İskân Şube Şefi : _____

Mimar Mühendis : _____

11 1 67 Belediye İskân Şubesi Teknisyeni

KARIN ERGİCİMEK

Adres: Ceyhun Atf Kansu Caddesi Oğuzlar Mah. 1370. Sok. No:24/9-10-11-12 Balgat-Çankaya-ANKARA Tel : 0312 2840975 Fax: 0312 2840976 info@acidegerleme.com.tr web: www.acidegerleme.com.tr Sayfa 45

AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Oğuzlar Mahallesi 1370. Sokak No:24/9-10-11-12 Çankaya/ANKARA
Tel: 0312 284 09 75 e-mail:info@acidegerleme.com.tr
Tic. Sic. No: 284 09 75



İSKAN

YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI
(Durumunda bazı hususları açıklanmış olup okunmalıdır.)

Yapının adresi : Ceyhan Ayrancı
Ada ve parsel No. : 7052/8

Yapı Sahibi : Saiman Günel İnşaat ve Tic. Ltd.
(Adı Soyadı veya Şirketi) :

Bölüm : I - Yapı Kullanma İzin Kağıdının kapsamı

a) Yapı kullanma izin kağıdı : Yeni yapının tamamı için verilmiştir. İki veya daha fazla yapı için verilmiştir. Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir.

b) Yapının biten kısmı için verilen kullanma izin kağıtları var mı : Tarihleri : Çift No. : Sayfa No. :

Bölüm : II - Yapı için verilen ruhsatnamenin Tarih ve No.
Ruhsatnamenin cilt ve sayfa No. ve tarihi : 21.6.1966 / 4/464
Var mı eski ruhsatnamenin cilt ve sayfa No. ve tarihi : 24.11.1967 / 4/31 Çevre

Bölüm : III - Yapının Kullanıldığı maksadı ve yüzölçümü

Kullanıldığı Maksadı (X)	m ²	Kullanıldığı Maksadı	m ²
1 - Ev		11 - Ayrılye	
2 - Apart.	725	12 - Okul	
3 - Dükkan (ayrık)		13 - Hastane	
4 - Otul		14 - Spor sah.	
5 - İşhanı		15 - Fabrika	28
6 - İşhanı		16 - Depo	
7 - Fabrika		17 -	
8 - Atölye		18 -	
9 - Depo		19 -	
10 - Garaj		Toplam	725

Bölüm : IV - Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılan inşaat malzemesinin cinsi

Taşıyıcı Sistem : Yığma Betonarme Çelik Diğer Diğer

Bölüm : V - Yapının hacmi

Yapının toplam hacmi : m³ m² m

Bölüm : VI - Yapının alanı

Yapının toplam alanı : m² m² m²

Bölüm : VII - Yapının Maliyeti

Yapının toplam maliyet değeri (Arza haric) : 204325

Yapı sahibi tarafından inşaatı yaptırılmıştır. Yapı müteahhidi tarafından yaptırılmıştır.

Bölüm : VIII - Konutların Özellikleri

a) Bina ile ilgili özellikler

	Var	Yok	Var	Yok
Elektrik	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Isıtma	<input checked="" type="checkbox"/>
Mutfak	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Su tesisatı	<input checked="" type="checkbox"/>
Selülan (Yapı)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Asbestli	<input checked="" type="checkbox"/>
Yalıtım	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Yalıtım	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Yalıtım	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

b) Daire ile ilgili özellikler

Daire No	Alan (m ²)	Ortalama Yükseklik (m)	Ortalama Daire Alanı (m ²)
1. Daire			
2. "			
3. "			
4. "			
5. "			
6. "	3	290	
7. ve +			
Toplam	3		

Daire Özellikleri

Daire No	Ortalama Alan (m ²)	Ortalama Yükseklik (m)	Ortalama Daire Alanı (m ²)
Mutfak	3		3
Banyo	3		3
İfak	3		3
Park alanı	3		3

12 Ocak 1968

Tarih : 12 Ocak 1968 Cilt : 11 Sayfa : 1 Bölüm : 67

Bu belge numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda belirtilen yapı, 11 sayılı inşaat ruhsatnamesinde tasdikli projelere ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 8785 sayılı İmar Kanununun 16 nci maddesi gereğince (tamamı) (kısmi) (kısmi) için "Yapı kullanma izin kağıdı" verilmektedir.

Belediye Tabii : [İmza] Tescil : [İmza] Belediye İmar Kontrol Müdürü : [İmza] Belediye İfak Şube Şefi : [İmza] Belediye İfak Şubesi Teknikçisi : [İmza]



ENERJİ KİMLİK BELGESİ

MEKANİK SİSTEMLER

Mülkiyet/İstisna Zim Adı:

Mekanik Sistemler	Yapı ve Sistem
Baglı Zim Adı: 0	1
Sistemle Tanımlama: Mekanik	Yapısal
Sistemle Tipi: Çelik Çatı/Tabii Havalandırma	Çelikten Yapısal Çatı
Sistemle Ölçümü: 20	20
Yapı Tipi: Çelik Çatı	Çatı
Yapıya Bağlılık Durumu: Yok	

Mekanik Sistemler	Yapı ve Sistem
Baglı Zim Adı: 0	Baglı Zim Adı: 0
Sistemle Tanımlama: Mekanik	Sistemle Tipi: Isıtma ve Soğutma Sistemleri
Sistemle Tipi: Açık Çatı/Tabii Havalandırma	Isı Yalıtımı: Yok
Sistemle Ölçümü: 20	

Yapısal Sistemler

Yapısal Sistem Tanımlama: Çelik Çatı/Tabii Havalandırma Yapısal Sistem Ölçümü: 20	Yapısal Sistem Tanımlama: Çelik Çatı/Tabii Havalandırma Yapısal Sistem Ölçümü: 20
--	--

Yapısal Sistem Tanımlama: Çelik Çatı/Tabii Havalandırma Yapısal Sistem Ölçümü: 20	Yapısal Sistem Tanımlama: Çelik Çatı/Tabii Havalandırma Yapısal Sistem Ölçümü: 20
--	--

Yapısal Sistemler

Yapısal Sistem Tanımlama: Çelik Çatı/Tabii Havalandırma Yapısal Sistem Ölçümü: 20	Yapısal Sistem Tanımlama: Çelik Çatı/Tabii Havalandırma Yapısal Sistem Ölçümü: 20
--	--



TAVSİYELER/AÇIKLAMALAR

Belgeyi hazırlayan kurumun adı: Acideğerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Bilgi	Belgeyi Hazırlayanın	Kısmi Kod
Numara: 1311/2020	Adı Soyadı: İSMAIL ÇALIKIR	
Yapı Tipi: Çelik Çatı/Tabii Havalandırma	Firma: ACI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.	
Yapı Ölçümü: 20	Adres: ÇANKAYA/ANKARA	
Yapı Adı: Çelik Çatı/Tabii Havalandırma	Sertifika No: 1311-0000	

İletişim: VE DANIŞMANLIK SAN. VE TİC. LİM. ŞTİ.
 Çankaya Mahallesi, 1370. Sokak No: 24/9-10-11-12
 Ankara / TÜRKİYE Tel: 0312 284 09 75
 E-posta: info@acidegerleme.com.tr

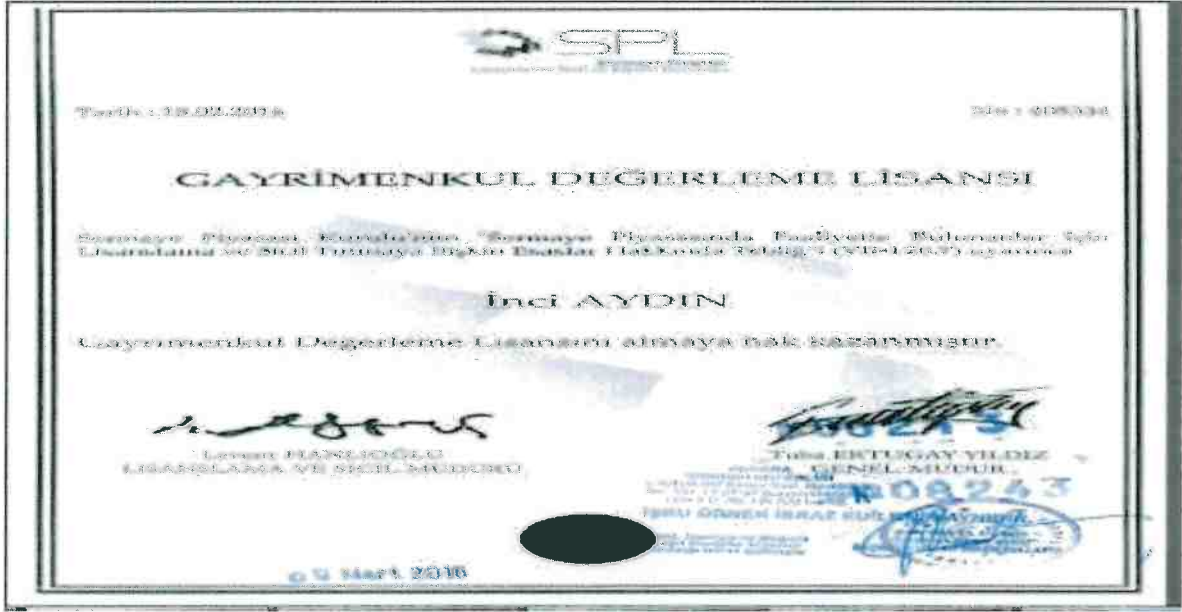
Adres: Ceyhun Atf Kansu Caddesi Oğuzlar Mah. 1370. Sok. No:24/9-10-11-12 Balgat-Çankaya-ANKARA Tel :
0312 2840975 Fax: 0312 2840976 info@acidegerleme.com.tr web: www.acidegerleme.com.tr Sayfa
48

ACI KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Oğuzlar Mahallesi: 1370. Sokak No: 24/9-10-11-12
Çankaya / ANKARA
0312 284 09 75 e-mail: info@acidegerleme.com.tr
Tic. Sic. No: 365176



AÇI KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

SPK LİSANS BELGELERİ



Adres: Ceyhan Atif Kansu Caddesi Oğuzlar Mah. 1370. Sok. No:24/9-10-11-12 Balgat-Çankaya-ANKARA Tel :
0312 2840975 Fax: 0312 2840976 info@acidegerleme.com.tr web: www.acidegerleme.com.tr Sayfa
49

AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Çankaya Mahallesi 1370. Sokak No: 24/9-10-11-12
Çankaya / ANKARA
Tic. Sic. No: 305178
Tic. Sic. No: 305178



AÇI KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ



Adres: Ceyhun Atf Kansu Caddesi Oğuzlar Mah. 1370. Sok. No:24/9-10-11-12 Balgat-Çankaya-ANKARA Tel :
0312 2840975 Fax: 0312 2840976 info@acidegerleme.com.tr web: www.acidegerleme.com.tr Sayfa
50

AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Oğuzlar Mahallesi 1370. Sokak No: 24/9-10-11-12
Çankaya / ANKARA
Tic. Sic. No: 271120
0312 284 09 75 e-mail: info@acidegerleme.com.tr
Tic. Sic. No: 005 053 37 32 Tic. Sic. No: 303 178



AÇI KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 23.12.2019

Belge No: 2019-01.2756

Sayın Mustafa USLUOĞLU

(T.C. Kimlik No: 13078203228 - Lisans No: 400795)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 23.12.2019

Belge No: 2019-01.2757

Sayın Hasan TAZEGÜL

(T.C. Kimlik No: 39682416076 - Lisans No: 401421)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan

Adres: Ceyhun Atf Kansu Caddesi Oğuzlar Mah. 1370. Sok. No:24/9-10-11-12 Balgat-Çankaya-ANKARA Tel :

0312 2840975 Fax: 0312 2840976 info@acidegerleme.com.tr

web: www.acidegerleme.com.tr

Sayfa

51

AÇI KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Oğuzlar Mahallesi, 1370. Sokak No: 24/9-10-11-12
Çankaya-ANKARA
0312 284 09 75 e-mail: info@acidegerleme.com.tr
Tic. Sic. No: 265 48