



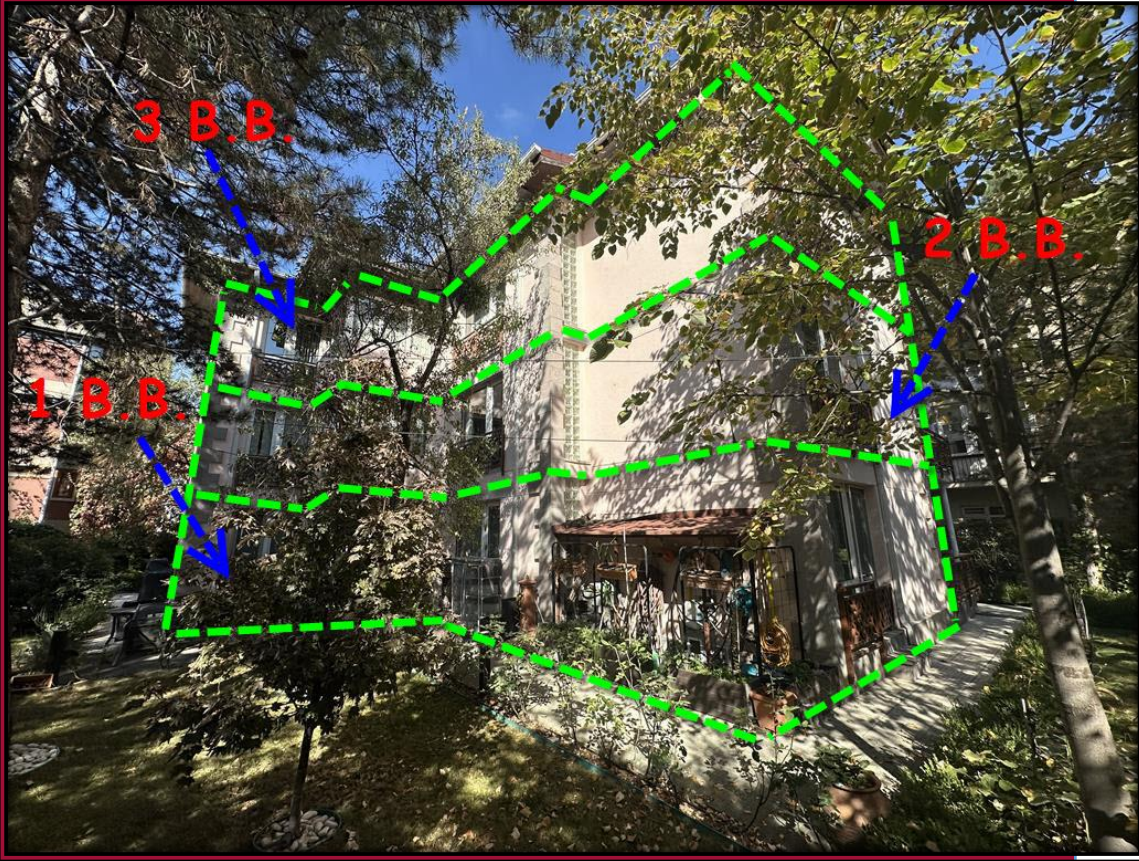
FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

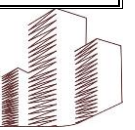


2024.ZGYO.4

Aralık, 2024

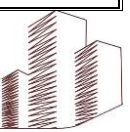


Talep Sahibi	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Raporu Düzenleyen	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	25.12.2024
Rapor Numarası	2024.ZGYO.4
Raporun Konusu	Ankara, Çankaya, 7052 Ada, 8 Parsel
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Ankara, Çankaya, Güzeltepe Mahallesi, 7052 Ada 8 Parsel, 3 Adet Mesken Satış Değer Tespiti Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yılsonu değerlerinin tespitine istinaden yapılmıştır.
- İş bu rapor, Altmışüç (63) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür. - Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.	

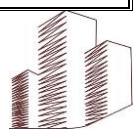


İçindekiler

YÖNETİCİ ÖZETİ	5
1. RAPOR BİLGİLERİ	7
1.1 Rapor Tarihi	7
1.2 Rapor Numarası	7
1.3 Raporun Türü / Başlık	7
1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Denetmen Adı ve Soyadı	7
1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı	7
1.6 Değerleme Tarihi	7
1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası	7
1.8 Değerleme Raporunun Amacı	7
1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama	7
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	9
2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri	9
2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri	9
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar	9
2.4. İşin Kapsamı	9
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	11
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri	11
3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:	11
3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:	13
3.1.3. Tanımı:	16
3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	18
3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar	18
3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu	19
3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)	19
3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki	19
3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu	20
3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama	21
3.7.2 Gayrimenkulün Kadastro Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş:	21
3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş	21
3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,	21
3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama	21
3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama	21
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	23
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	23
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler	23

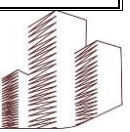


4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	26
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	26
4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler	27
4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler	27
4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri	27
4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler	28
4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	28
4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	28
4.9.3 Maliyet Yaklaşımı	28
4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri	28
4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri	28
4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi	28
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi	29
4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri	29
4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	31
4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	32
4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar	32
4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi	32
4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	32
4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları	32
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	34
5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri	34
5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri	34
5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş	34
5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş	34
6. SONUÇ	36
6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi	36
6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması	36
6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,	37
6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi	37
7. EKLER	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.



YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Rapor No ve Tarihi	2024.ZGYO.4/ 25.12.2024
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespiti ve bu parsel üzerinde geliştirilen projenin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1 g fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayıç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yılsonu değerlerinin tespitine istinaden yapılmıştır.
Taşınmazların Açık Adresi	Güzeltepe Mahallesi, Ahmet Rasim Sokak, No:38, D:1-2-3 Çankaya / ANKARA
Tapu Kayıt Bilgisi	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Güzeltepe Mahallesi, 7052 Ada, 8 Parsel
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	1 B.B.: Mesken 2 B.B.: Ofis 3 B.B.: Ofis
İmar Durumu	7052 ada 8 parsel 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Konut" Alanı lejantı içerisinde yer almakta olup yapılaşma koşulları; 4 kat, Hmax: 12.50 m olarak belirlenmiştir.
Kısıtlılık Hali	Taşınmazların tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Taşınmazların Yasal Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	TOPLAM: 73.845.000,00 TL (Yetmişüçmilyon Sekizyüzkırkbeşbin Türk Lirası)
Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	TOPLAM: 73.845.000,00 TL (Yetmişüçmilyon Sekizyüzkırkbeşbin Türk Lirası)
Taşınmazların Yasal Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	TOPLAM: 88.614.000,00 TL (Seksensekizmilyon Altyüzondörtbin Türk Lirası)
Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	TOPLAM: 88.614.000,00 TL (Seksensekizmilyon Altyüzondörtbin Türk Lirası)
Açıklama	Taşınmazlar için ruhsat ve iskan belgeleri alınmış ile ruhsata esas mimari projesi bulunmaktadır. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Fatih Orkun SAKALLI - SPK Lisans No: 407060
Denetmen	Gökhan DOĞAN - SPK Lisans No: 408240
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Çetin BEĞİÇ- SPK Lisans No: 400479



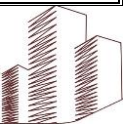
Bölüm 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. Rapor Tarihi
- 1.2. Rapor Numarası
- 1.3. Raporun Türü / Başlık
- 1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları
- 1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.6. Değerleme Tarihi
- 1.7. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası
- 1.8. Değerleme Raporunun Amacı
- 1.9. Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama
- 1.10. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi : 25.12.2024

1.2 Rapor Numarası : 2024.ZGYO.4

1.3 Raporun Türü / Başlık : Anlatım Özellikli Rapor

1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Denetmen Adı ve Soyadı

Fatih Orkun SAKALLI (Spk Lisans No: 407060)

Gökhan DOĞAN (SPK Lisans No: 408240)

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Çetin BEĞİÇ (Spk Lisans No: 400479)

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından yerinde, ilgili kurum ve kuruluşlarda 01.12.2024 ile 25.12.2024 tarihleri arasında incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası

08.10.2024 / 2024.ZGYO.4

1.8 Değerleme Raporunun Amacı

Bu rapor, **Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**'nin talebi üzerine; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Güzeltepe Mahallesi, 7052 ada, 8 parsel olan "3 Mesken Daireli Karğır Apartman" vasıflı ana taşınmazda olan "Mesken" nitelikli 1-2-3 no.lu bağımsız bölümlerin mevcut piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

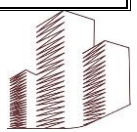
Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazların portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Değerleme raporu; **Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi** için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)' in 1. maddesi 2. fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar özelinde şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde rapor düzenlenmemiştir.



Bölüm 2

DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

- 2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar
- 2.4. İşin Kapsamı

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 01.12.2006 tarih ve 6695 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanan şirket ana sözleşmesine göre; taşınmazlar ve buna bağlı her tür taşınır malların yerinde incelemelerini gerçekleştirmek, bunlara bağlı ekspertiz raporlarını düzenlemek ve her türlü değerlendirme konusunda tüm özel ve kamu kuruluşlarına danışmanlık hizmeti vermek amacı ile 300.000,00 ₺ sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz güncel sermayesi 21.000.000 ₺'dir

Şirketimiz, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 27.07.2007 tarih ve B.02.1.SP.K.0.15.534 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirketimiz, Yelken Plaza Balgat Mahallesi Mevlana Bulvarı No: 139 A - Blok 6. Kat Daire: 27 Çankaya / ANKARA adresinde faaliyetlerine devam etmektedir.

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

Şirket Unvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Şirket Adresi : Finanskent Mahallesi Finans Caddesi, B Blok, No: 44/B Ümraniye / İSTANBUL

Şirket Amacı : Dürüst, güvenilir, şeffaf ve yenilikçi bir yaklaşımla, tecrübeli ve sektörü iyi tanıyan personeliyle bireysel ve kurumsal yatırımcılarımızın ihtiyaçlarına cevap verecek farklı yatırım araçları ve stratejilerinden oluşan seçenekler sunmaktır. Sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyleri yönetmektir. Yönetilecek portföyler ise; -Emeklilik yatırım fonları-Yerli ve yabancı yatırım fonları-Yatırım ortaklıkları-Kurumsal portföyler olarak özetlenebilir.

Sermayesi : 4.693.620.000,-₺

Halka Açıklık : % 18,94

Telefon : 0216 396 77 72-73

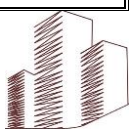
E-Posta : yatirimciiliskileri@ziraatgyo.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması Sermaye piyasası değerlendirme standartlarına uygun olarak yapılmış, standartlar haricinde herhangi bir müşteri talebi olmamıştır.

2.4. İşin Kapsamı

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Güzeltepe Mahallesi, 7052 Ada, 8 Parselde olan "3 Mesken Daireli Kargir Apartman" Vasıflı ana taşınmazdaki 1-2-3 bağımsız bölüm numaralı "Mesken" nitelikli Gayrimenkulün Günümüz Ekonomik Koşullarında Pazar Değerinin Belirlenmesi



Bölüm 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

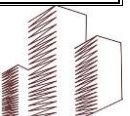
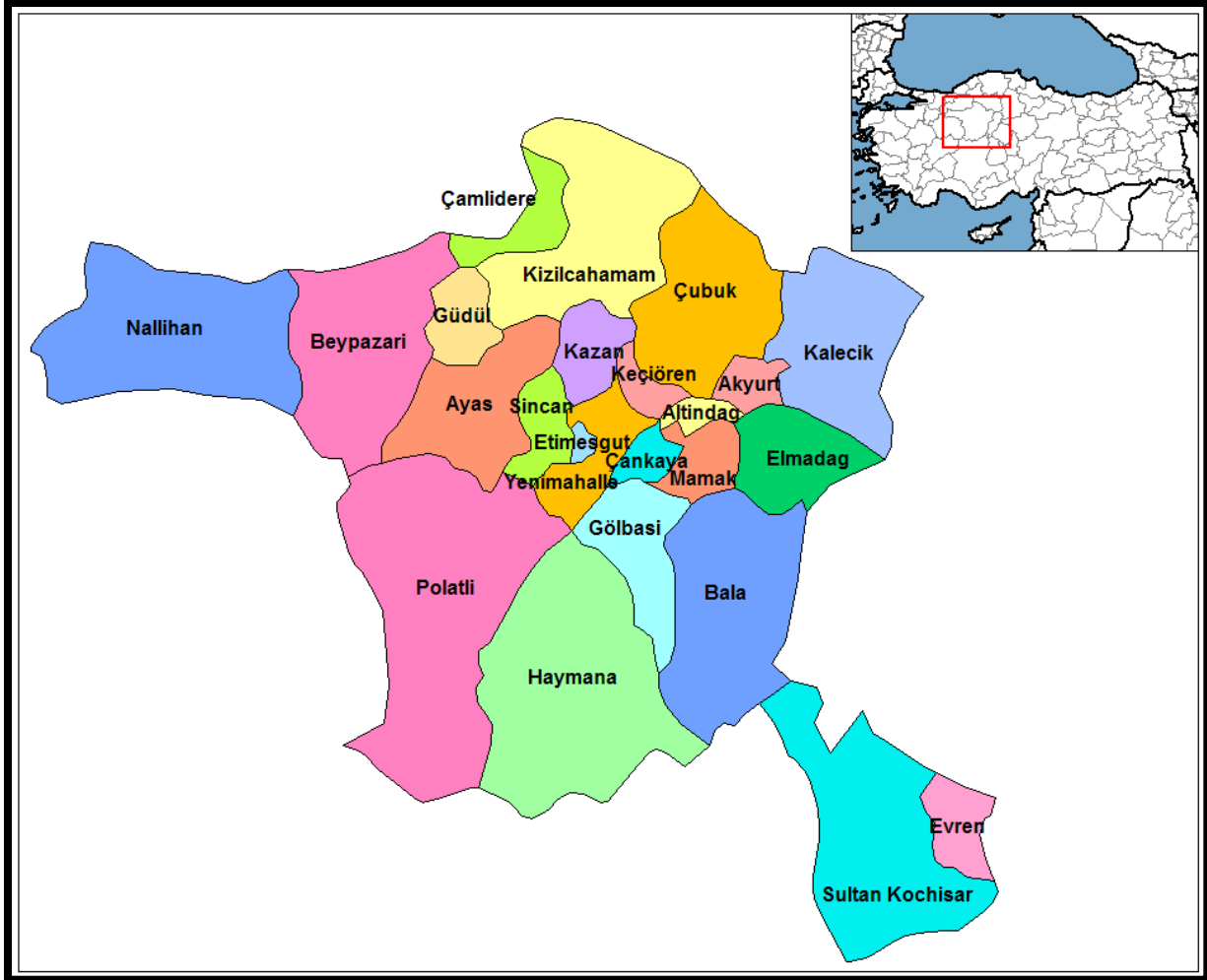
- 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
 - 3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
 - 3.1.2. Ulaşım Bağlantıları
 - 3.1.3. Tanımı
- 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dokümanlar
- 3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu
- 3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıllardaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
- 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu
 - 3.7.1. Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama
 - 3.7.2. Gayrimenkulün Kadastro Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş
- 3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.
- 3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,
- 3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama
- 3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama



3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:



Ankara, Türkiye'nin başkenti ve İç Anadolu Bölgesi'nde yer alan önemli bir ildir. Şehir, hem tarihsel hem de kültürel olarak büyük bir öneme sahiptir. Yalnızca Türkiye'nin politik merkezi olmakla kalmaz, aynı zamanda ülkenin kültürel ve ekonomik yaşamında da önemli bir rol oynar. Şehir, aynı zamanda ülkenin ikinci en kalabalık ili olup, dinamik bir büyüme ve gelişim süreci içindedir.

Coğrafya ve İklim: Ankara, 39°55' Kuzey enlemi ve 32°52' Doğu boylamı civarlarında yer alır. İç Anadolu Bölgesi'nin orta kısmında, bozkır alanında yer alan şehir, çevresinde Elmadağ, Beypazarı ve Kızılcahamam gibi önemli doğal bölgelerle çevrilidir. Şehir, ortalama 938 metrelik bir rakıma sahip olup, bu da ona özgün bir iklim yapısı kazandırır.

Ankara, kara ikliminin etkisindedir. Bu iklim tipi, sıcak yazlar ve soğuk, karlı kışlar anlamına gelir. Yazları sıcaklık genellikle 30°C'nin üzerine çıkar, kışları ise bazen -10°C'ye kadar düşebilir. Kış aylarında kar yağışı sık görülür ve kar, şehri beyaza bürüyerek farklı bir atmosfer oluşturur.

Tarih ve Kültürel Miras: Ankara'nın tarihçesi, antik çağlara kadar uzanır. Şehir, en eski yerleşim izlerini MÖ 3000'li yıllara kadar takip eder. Bugünkü Ankara'nın çevresinde yer alan Hacılar, Phrygler, Hititler gibi farklı uygarlıklar bu topraklarda hüküm sürmüştür. Phrygler'in başkenti olan **Gordion** antik kenti, bugünkü Ankara il sınırları içindedir. Gordion'da, meşhur **Midas'ın mezarı** ve antik eserler bulunmuştur. Ayrıca, Roma İmparatorluğu döneminde **Ankara**, önemli bir yerleşim yeri ve askeri üs olmuştur.

Ankara'nın modern tarihindeki dönüm noktası, 13 Ekim 1923'te Türkiye Cumhuriyeti'nin kurulmasıyla başlar. Atatürk, Kurtuluş Savaşı'nı kazandıktan sonra Ankara'yı başkent olarak seçmiştir. Atatürk'ün bu seçimi, şehirdeki modernleşme sürecinin başlangıcı olmuştur. Ankara, Osmanlı İmparatorluğu'nun son yıllarından sonra hızla gelişmiş ve modern bir başkent olma yolunda büyük adımlar atmıştır.

Ekonomi: Ankara'nın ekonomisi, devletin merkez olmasının etkisiyle büyük ölçüde kamu sektörüne dayanır. Şehirdeki devlet daireleri, bakanlıklar ve büyük kamu kurumları, Ankara'nın ekonomik yapısını oluşturur. Ancak son yıllarda özel sektör, özellikle sanayi ve ticaret alanlarında da önemli bir gelişim göstermiştir.

Sanayi açısından Ankara, otomotiv, makine ve imalat sanayisi, gıda ve tekstil sektörlerinde önemli bir yere sahiptir. **Büyük Sanayi Siteleri** ve organize sanayi bölgeleri, şehre sanayi açısından büyük katkılar sağlamaktadır. Ayrıca, savunma sanayii ve teknoloji şirketlerinin artan sayısı, Ankara'nın ekonomik çeşitliliğini artıran unsurlar arasında yer alır.

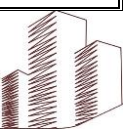
Tarım açısından, Ankara çevresi, özellikle Etimesgut, Polatlı ve Beypazarı bölgelerinde tarım faaliyetleri yoğunudur. Beypazarı, ünlü **Beypazarı Elması** ve **Beypazarı kurusu** gibi yerel ürünleriyle meşhurdur. Şehir, aynı zamanda Türkiye'nin önde gelen **LPG üretim merkezi** olma özelliğine de sahiptir.

Eğitim ve Bilim: Ankara, Türkiye'nin eğitim ve bilim alanında önemli bir merkezdir. Başkent, birçok üniversite ve araştırma kurumuna ev sahipliği yapmaktadır. **Orta Doğu Teknik Üniversitesi (ODTÜ)**, **Hacettepe Üniversitesi**, **Gazi Üniversitesi**, **Ankara Üniversitesi** gibi köklü üniversiteler, şehri eğitimin kalbi haline getirmiştir. Bu üniversiteler, sadece Türkiye'nin en iyi akademik kurumlarından değil, dünya çapında saygınlık kazanan kurumlar arasındadır.

Ankara'daki üniversiteler, mühendislikten sosyal bilimlere kadar geniş bir yelpazede eğitim verirken, aynı zamanda bilimsel araştırma ve geliştirme faaliyetlerine de büyük katkı sağlamaktadır. Bu kurumlar, Ankara'nın sadece Türkiye'nin başkenti değil, aynı zamanda bir bilim ve teknoloji merkezi olmasını da sağlamaktadır.

Kültürel Hayat: Ankara, kültürel açıdan oldukça zengin bir şehirdir. Şehirdeki sanat galerileri, tiyatrolar, konser salonları ve kültürel etkinlikler, her yaştan insanın ilgisini çeker. Başkentteki önemli kültürel mekanlardan bazıları şunlardır:

Anıtkabir: Türkiye Cumhuriyeti'nin kurucusu Mustafa Kemal Atatürk'ün anıt mezarı olan Anıtkabir, Türk halkı için ulusal bir sembolüdür. Ziyaretçiler, burada Atatürk'e olan saygılarını sunarken, aynı zamanda Türk tarihinin önemli dönüm noktalarını öğrenme fırsatı bulurlar.



Atatürk Orman Çiftliği ve Hayvanat Bahçesi: Bu çiftlik, Ankara'nın en eski tarım işletmelerinden biri olup, aynı zamanda çevre dostu üretim anlayışıyla organik tarım ve hayvancılık yapılmaktadır.

CerModern: Modern sanatların sergilendiği ve Türk sanatçıların eserlerinin görülebileceği bir galeridir.

Devlet Tiyatroları ve Opera Binası: Ankara, Türk tiyatrosunun ve operasının merkezi olma yönünde büyük bir öneme sahiptir. **Ankara Devlet Opera ve Balesi**, Türkiye'nin en köklü opera topluluklarından biridir.

Ankara'nın mimarisi, eski Osmanlı yapılarından modern yapılar ve apartmanlara kadar geniş bir yelpazeyi kapsar. **Ankara Kalesi**, şehrin tarihsel dokusunu temsil ederken, şehirdeki **Kocatepe Camii**, **Çıkırıkçılar Yokuşu**, **TCDD Demir Yolu Garı** gibi yapılar hem tarihi hem de kültürel açıdan şehri zenginleştiren önemli simgelerdir.

Ulaşım: Ankara'nın ulaşım altyapısı oldukça gelişmiştir. Hem kara yolu hem de demir yolunun kesişim noktasında yer alan şehir, Türkiye'nin en önemli ulaşım merkezlerinden biridir. **Esenboğa Havalimanı**, şehri yurtiçindeki diğer büyük şehirlerle ve dünyadaki diğer önemli noktalarla bağlar. Aynı zamanda **Ankara Tren Garı** ve **Eryaman Yüksek Hızlı Tren Garı**, şehirlerarası ve ulusal ulaşımında büyük rol oynamaktadır.

Ankara şehir içi ulaşımı oldukça gelişmiş bir sistemle sağlanır. **Metro**, **Ankaray**, **Otobüs** ve **Dolmuş** hatları, şehri farklı semtler arasında hızlı bir şekilde dolaşmak için kullanılır. Ankara'nın metropol yapısı ve gelişen ulaşım altyapısı, şehirdeki ulaşımın etkinliğini artırmıştır.

Sosyal Yaşam ve Nüfus: Ankara'nın nüfusu yaklaşık 5.5 milyon civarındadır ve her yıl artan bir nüfus büyümesi göstermektedir. Bu artış, şehre göç eden insan sayısının da arttığını gösterir. Ankara, devlet dairelerinin bulunduğu bir başkent olmasının yanı sıra, aynı zamanda sanayi ve eğitim fırsatları nedeniyle de göç almaktadır.

Şehirde farklı etnik ve kültürel grupların bir arada yaşadığı kozmopolit bir yapıya sahiptir. Farklı yaşam tarzlarına sahip insanları barındıran bu şehir, sosyal açıdan oldukça dinamik ve çeşitlidir.

Ankara, tarihi, kültürel ve sosyal yapısıyla Türkiye'nin en önemli şehirlerinden biri olarak, yalnızca başkent olmanın ötesinde bir kimlik taşımaktadır. Hem geçmişin izlerini hem de geleceğe yönelik adımları temsil eden bu şehir, Türk milletinin modernleşme sürecinde de kritik bir rol oynamaktadır.

Çankaya İlçesi

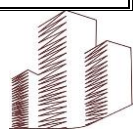
Çankaya, Ankara'nın en önemli ve en büyük ilçelerinden biri olup, hem coğrafi hem de kültürel olarak büyük bir öneme sahiptir. Ankara'nın merkezine yakın konumu, tarihi ve modern yapıları, kültürel etkinlikleri, devlet dairelerinin bulunduğu merkezi yapıları ve büyük yerleşim alanları ile tanınır. Çankaya, aynı zamanda Türkiye Cumhuriyeti'nin başkentinin kalbi olarak da kabul edilir, çünkü Cumhurbaşkanlığı Sarayı ve birçok hükümet kurumu bu ilçede yer almaktadır.

Coğrafya ve Konum: Çankaya, Ankara'nın merkezine oldukça yakın bir konumda yer alır ve şehir merkezinden kuzeydoğuya doğru uzanır. İlçe, Ankara'nın farklı semtlerini birbirine bağlayan önemli ulaşım yollarının kesişim noktasında bulunur. Çankaya, özellikle **Kocatepe**, **Gaziosmanpaşa**, **TCDD Garı**, **Beytepe**, **Bahçelievler**, **Çayyolu** gibi mahalle ve bölgeleriyle ünlüdür. Ayrıca, **Atakule**, **Gençlik Parkı** gibi önemli noktalar da bu ilçeye dahildir.

Çankaya, çok sayıda park ve yeşil alanla çevrilidir ve çevresinde doğal güzellikler de mevcuttur. İlçenin çeşitli kesimlerinde, yüksek binalardan yeşil alanlara, tarihi yapılardan modern yaşam alanlarına kadar geniş bir yelpazede farklı yaşam biçimlerini barındırır.

Tarih ve Kültür: Çankaya, Ankara'nın en eski yerleşim alanlarından birisi olup, Osmanlı döneminden beri önemli bir merkez olmuştur. Modern Türkiye'nin başkentinin ilanı ile birlikte, Çankaya, yeni Cumhuriyet'in yönetim merkezi olarak büyük bir dönüşüm geçirmiştir. Mustafa Kemal Atatürk, Cumhuriyetin ilanı ile birlikte bu ilçede yaşamaya başlamış ve Çankaya, Cumhuriyet'in kalbi olmuştur.

Atatürk, Çankaya'da **Çankaya Köşkü**'nde yaşamış ve burada Türkiye Cumhuriyeti'nin yönetim politikalarını şekillendirmiştir. **Çankaya Köşkü**, günümüzde Cumhurbaşkanlığı makamı olarak kullanılmaktadır. Bu sebeple Çankaya, Türkiye'nin politik hayatında da önemli bir yere sahiptir.



Çankaya, özellikle devlet dairelerinin bulunduğu bir bölge olduğu için, hem kültürel hem de tarihi açıdan büyük bir öneme sahiptir. İlçede pek çok önemli ve tarihi bina, hükümet binaları ve anıtlar yer alır. **TBMM** (Türkiye Büyük Millet Meclisi) ve **Anıtkabir**, Çankaya'ya oldukça yakın mesafededir ve şehri ziyaret edenler için önemli duraklardır.

İlçe Yapısı ve Yerleşim: Çankaya, hem yüksek gelirli semtleri hem de daha mütevazı yaşam alanlarını içeren geniş bir yelpazeye sahiptir. Çankaya ilçesinde yaşam, hem modern hem de geleneksel yaşam biçimlerini birleştirir. İlçede, hem büyük alışveriş merkezlerinin ve iş yerlerinin bulunduğu bölgeler hem de sakin mahalleler yer almaktadır.

Çankaya'nın en bilinen semtlerinden bazıları şunlardır:

Gaziosmanpaşa: Çankaya'nın en merkezi ve en işlek bölgelerinden biridir. Şehirdeki en önemli alışveriş ve iş merkezlerinden bazılarına ev sahipliği yapar. Ayrıca, burada pek çok kafe, restoran ve ticaret alanı bulunur.

Kocatepe: Çankaya'nın en kalabalık ve dinamik bölgelerinden biridir. Hem ticari hem de kültürel açıdan zengindir.

Kocatepe Camii gibi önemli dini yapılar burada yer alır.

Bahçelievler: Çankaya'nın lüks semtlerinden biri olup, yüksek gelirli insanların tercih ettiği yerleşim alanlarından biridir. Bu bölgede oldukça gelişmiş bir altyapı ve sosyal yaşam bulunur.

Çayyolu: Son yıllarda hızla gelişen ve nüfusu artan bir bölge olan Çayyolu, sakin atmosferiyle dikkat çeker. Birçok konut projesinin yer aldığı bu bölge, şehre yakın ama daha sakin bir yaşam arayanlar için tercih edilir.

Cebeci ve Maltepe: Çankaya'nın yerleşim açısından daha orta sınıf nüfusun yoğun olduğu bölgeleridir. Bu bölgelerde hem konut hem de ticaret hayatı oldukça yoğundur.

Ekonomi: Çankaya, Ankara'nın ekonomik merkezlerinden biridir. İlçede büyük ticaret merkezleri, alışveriş caddeleri ve çeşitli işletmeler bulunur. Çankaya, ayrıca kamu sektörü açısından çok önemli bir ilçedir. Çankaya'da yer alan **Cumhurbaşkanlığı Sarayı, Başbakanlık Binası, Çankaya Köşkü** gibi kurumlar, ilçenin bürokratik ve siyasi yapısını şekillendirir.

Çankaya'da aynı zamanda birçok kafe, restoran, sinema salonu, kültürel merkez ve alışveriş merkezi bulunmaktadır.

Kocatepe, Bahçelievler gibi semtler, ticaretin yoğun olduğu ve alışverişin merkezi haline gelmiş yerlerdir. Ayrıca, **Tunali Hilmi Caddesi**, şehrin en önemli alışveriş ve eğlence caddelerinden biri olarak dikkat çeker.

Eğitim: Çankaya, eğitim açısından Türkiye'nin en önemli ilçelerinden biridir. Çankaya'da pek çok üniversite, kolej ve okul bulunmaktadır. Bunlardan bazıları şunlardır:

Orta Doğu Teknik Üniversitesi (ODTÜ): Türkiye'nin en prestijli üniversitelerinden biri olan ODTÜ, Çankaya il sınırları içindedir.

Hacettepe Üniversitesi: Ülkenin en köklü üniversitelerinden biri olan Hacettepe Üniversitesi'nin kampüsü de Çankaya'da yer alır.

Ankara Üniversitesi: Türkiye'nin ilk üniversitelerinden biri olan Ankara Üniversitesi'nin bazı bölümleri ve fakülteleri Çankaya'da faaliyet göstermektedir.

TED Ankara Koleji ve Bilkent Üniversitesi de Çankaya'da yer alan önemli eğitim kurumlarındanıdır.

Kültürel ve Sanatsal Yaşam

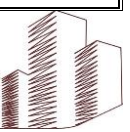
Çankaya, sanatsal ve kültürel etkinliklerin merkezi olarak kabul edilir. İlçede çok sayıda tiyatro, konser salonu, sanat galerisi ve kültürel merkez bulunmaktadır. Ankara'da sanatla ilgili etkinliklerin çoğu Çankaya'da yapılır. Bazı önemli kültürel yapılar şunlardır:

Atakule: Çankaya'nın sembollerinden biri olan bu kule, şehri yüksekte görebileceğiniz bir yapıdır. Atakule, aynı zamanda bir dönme restorana sahip olup, şehri panoramik olarak izleyebilirsiniz.

Cermodern: Türkiye'nin çağdaş sanat galerilerinden biri olan CerModern, Çankaya'da yer alır ve çeşitli sanat sergilerine ev sahipliği yapar.

Devlet Tiyatroları: Çankaya'da bulunan Devlet Tiyatrosu, Türk tiyatrosunun önemli sahnelerinden biridir.

Ulaşım: Çankaya, Ankara'nın ulaşım açısından en gelişmiş ilçelerinden biridir. Hem **metro hatları** hem de **otobüs güzergahları** ile ulaşım kolaydır. **Tunali Hilmi Caddesi** ve **Kocatepe** gibi ana arterler, şehri hem Çankaya'dan hem de diğer ilçelerden hızlıca erişilebilir kılar. Ayrıca, **Ankara'nın Havalimanı'na** ve **Esenboğa Havalimanı'na** ulaşım da oldukça kolaydır.

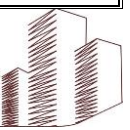


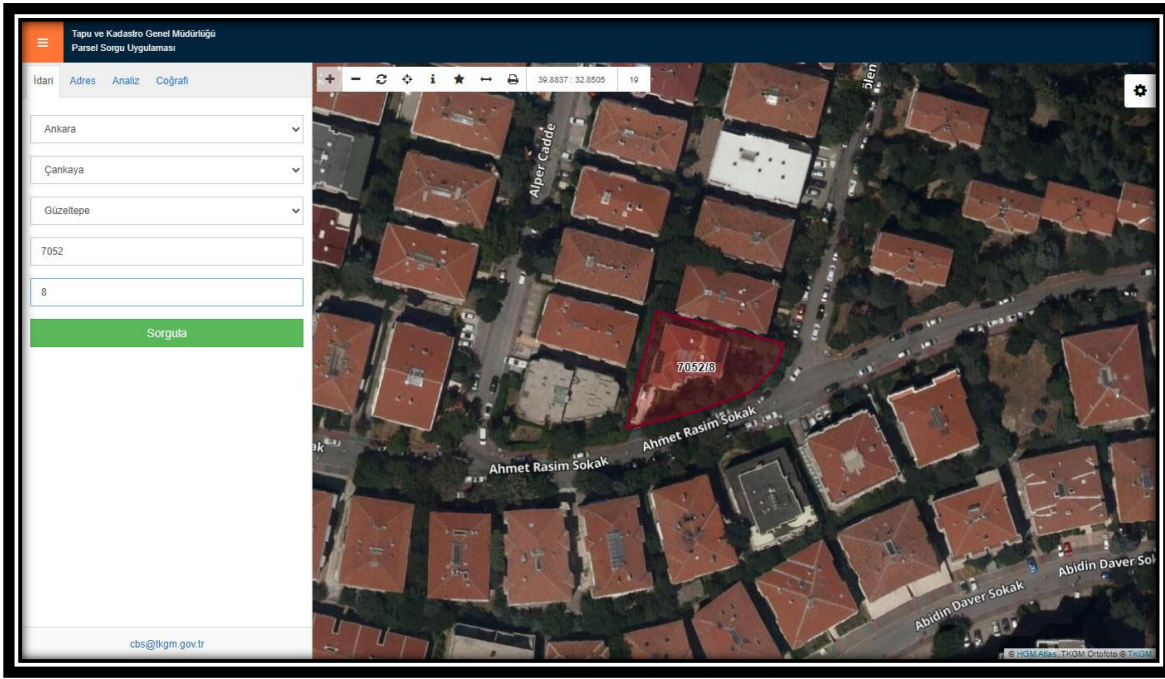
Sosyal Yaşam ve Nüfus: Çankaya, nüfus bakımından oldukça yoğundur ve büyük bir kozmopolit yapıya sahiptir. Farklı etnik grupların, kültürel geçmişlerin ve yaşam tarzlarının bir arada bulunduğu bir yerleşim yeridir. Bu çeşitlilik, ilçenin sosyal yaşamını da zenginleştirir.

Çankaya'da yaşayanlar, genellikle kamu görevlileri, akademisyenler, iş insanları ve öğrencilerden oluşur. Çankaya'nın semtleri, farklı sosyo-ekonomik düzeylere sahip insanları barındırır ve her yaş grubundan insana hitap eden geniş bir sosyal yaşam alanı sunar.

Çankaya, Ankara'nın en önemli ilçelerinden biri olup, hem devletin merkezi olması hem de kültürel, ekonomik ve eğitimsel alanda sunduğu fırsatlar nedeniyle çok değerli bir yerdir. Hem tarihi hem de modern yapılarıyla dikkat çekerken, aynı zamanda sosyal yaşamın çeşitliliği ve dinamik yapısıyla da Ankara'nın kalbi olarak kabul edilmektedir.

3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:



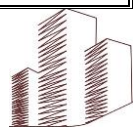


Değerlemeye konu taşınmazlar, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Güzeltepe Mahallesi, Ahmet Rasim Sokak, No: 38, Kat: Z-1-2 D: 1-2-3 adresinde konumlu meskenlerdir. Taşınmaza, Güzeltepe Mahallesi'ni Ankara il merkezine bağlayan Hoşdere Caddesi kullanılarak ulaşılabilir. Taşınmaza ulaşım için; Ahmet Rasim Sokak ile Halit Ziya Caddesi kesişiminden Ahmet Rasim Sokak üzerinden yaklaşık 300 m gidildikten sonra konu taşınmazın bulunduğu bina solda konumlanmaktadır. Taşınmazın çevresinde çok sayıda 3 - 4 katlı yapı yaşı 20 - 40 aralığında olan yapılar ve az sayıda yeni yapılmakta olan binalar bulunmaktadır. Bölgenin alt yapısı tam olup ulaşım imkanları kolaydır. Taşınmazın kuzeyinde 250 metre mesafede yer alan Hoşdere Caddesi'nden toplu taşıma araçları geçmektedir. Taşınmazın yakınında eğitim tesisleri, dini tesisler, semt pazarı, marketler ve çok sayıda sosyal donatı alanları mevcuttur. Taşınmazın konumlandığı bölge Ankara'nın güneybatısında yer almakta olup, Güzeltepe Mahallesi sınırında bulunmaktadır.

3.1.3. Tanımı:

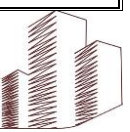
Değerleme konusu bağımsız bölümlerin yer aldığı ana gayrimenkul; 830,00 m² yüzölçümüne sahip 7052 ada, 8 parsel üzerinde 3/B yapı sınıfında betonarme karkas yapı tarzında ayırık nizamda inşa edilmiş binadan meydana gelmiştir. Taşınmazın bulunduğu bina; 1 bodrum + zemin kat + 2 normal kat olarak inşa edilmiştir. Binanın 1. bodrum katında sığınak ile kazan dairesi, zemin katta ve tüm normal katlarda 1'er adet mesken olmak üzere taşınmazın konumlandığı binada toplam 3 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu binanın girişi zemin kat seviyesinden kuzey cepheden sağlanmaktadır. Bina girişinde alüminyum doğrama kapı mevcut olup giriş ve koridor zeminleri mermer kaplamadır.

- Değerleme konusu taşınmaz binanın zemin katında yer alan 1 bağımsız bölüm ve 1 kapı no.lu; katta tek konumlu dairedir. Onaylı mimari projesine göre ve yerinde yapılan tespitlerde brüt 176,00 m² kullanım alanına sahip olup; 3 oda, salon, ofis, mutfak, 1 banyo, kiler, duş+çamaşır odası ile 2 adet terastan oluşmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz binanın 1. normal katında yer alan 2 bağımsız bölüm ve 2 kapı no.lu; katta tek konumlu dairedir. Onaylı mimari projesine göre ve yerinde yapılan tespitlerde brüt 176,00 m² kullanım alanına sahip olup; 3 oda, salon, ofis, mutfak, 1 banyo, kiler, duş+çamaşır odası ile 2 adet terastan oluşmaktadır. Konutun girişinde çelik kapı mevcut olup giriş ve koridor zeminleri granit kaplamadır. Salon ve odaların zeminleri ahşap parke duvarları saten boyalıdır. Mutfakta MDF dolaplar ve mermer tezgah mevcut olup, zeminleri seramik kaplama duvarları saten boya ile kaplıdır. Banyoda duşakabin, ayaklı lavabo ve klozet mevcut olup, zemini ve duvarları seramik kaplamadır. İç kapıları panel tipi ahşap doğrama, pencereleri PVC doğrama olup camlar ısıcamlıdır. Ayrıca bir wc'si bulunan dairenin tavanları kartonpiyer süslü olup bireysel kombi ile ısınmaktadır.



- Değerleme konusu taşınmaz binanın 2. normal katında yer alan 3 bağımsız bölüm ve 3 kapı no.lu; katta tek konumlu dairedir. Onaylı mimari projesine göre ve yerinde yapılan tespitte brüt 176,00 m² kullanım alanına sahip olup; 3 oda, salon, ofis, mutfak, 1 banyo, kiler, duş+çamaşır odası ile 2 adet terastan oluşmaktadır. Konutun girişinde çelik kapı mevcut olup giriş ve koridor zeminleri granit kaplamadır. Salon ve odaların zeminleri ahşap parke duvarları saten boyalıdır. Mutfakta MDF dolaplar ve mermer tezgah mevcut olup, zeminleri seramik kaplama duvarları saten boya ile kaplıdır. Banyoda duşakabin, ayaklı lavabo ve klozet mevcut olup, zemini ve duvarları seramik kaplamadır. İç kapıları panel tipi ahşap doğrama, pencereleri PVC doğrama olup camlar ısıcamlıdır. Ayrıca bir wc'si bulunan dairenin tavanları kartonpiyer süslü olup bireysel kombi ile ısınmaktadır.

Ekspertiz günü itibariyle yerinde yapılan tespitte taşınmazlardan 1 bağımsız bölüme müşteri bilgisi dahilinde girilememiştir. Taşınmazlardan 2-3 bağımsız bölüm numaralı meskenler iç hacimlerinde kısmi değişiklikler yapılarak ofis olarak kullanılmaktadır. Taşınmazların projesindeki teraslar balkon formunda olduğundan brüt alanlarına eklenmiştir. Ayrıca ana taşınmazın bodrum katında toprak dolguya perde duvarda kapı açılarak 10,00 m² alanlı oda yapıldığı tespit edilmiştir.



3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

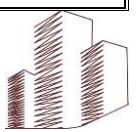
İli	:	Ankara
İlçesi	:	Çankaya
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	Güzeltepe
Ada No.	:	7052
Parsel No.	:	8
Nitelik	:	3 Mesken Daireli Kargir Apartman
Yüzölçümü	:	830,00 m ²
Malik	:	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Kat	:	Zemin
Bağımsız Bölüm No	:	1
Nitelik	:	Mesken
Cilt	:	6
Sahife	:	587
Taşınmaz ID	:	25553
Arsa Pay/Payda	:	1/4
Tarih	:	20.03.2018
Yevmiye	:	22701
Kat	:	1
Bağımsız Bölüm No	:	2
Nitelik	:	Mesken
Cilt	:	6
Sahife	:	588
Taşınmaz ID	:	25554
Arsa Pay/Payda	:	1/4
Tarih	:	20.03.2018
Yevmiye	:	22701
Kat	:	2
Bağımsız Bölüm No	:	3
Nitelik	:	Mesken
Cilt	:	6
Sahife	:	589
Taşınmaz ID	:	25552
Arsa Pay/Payda	:	2/4
Tarih	:	20.03.2018
Yevmiye	:	22701

3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

Değerleme konusu taşınmazların ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından tespit edilmiştir.

Taşınmazlara ait imar dosyası Çankaya Belediyesi'nde dijital ortamda incelenmiştir. Taşınmazların dijital arşiv dosyasına Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi bilgisi ile erişim sağlanmıştır.

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde resmi olarak imar durum bilgisi incelenmiştir.



RUHSAT TABLOSU									
ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	BELGE TARİHİ	BELGE NO	KULLANIM AMACI	YOL KOTU ALT KAT SAYISI	YOL KOTU ÜSTÜ KAT SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	KAPSADIĞI ALAN
7052	8	YENİ YAPI RUHSATI	21.06.1966	A/464	APARTMAN	1	3	4	715,00 m ²
		TADİLAT RUHSATI	24.11.1967	D/51	FOSEPTİK	1	3	4	28,00 m ²

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TABLOSU									
ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	BELGE TARİHİ	BELGE NO	KULLANIM AMACI	YOL KOTU ALT KAT SAYISI	YOL KOTU ÜSTÜ KAT SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	KAPSADIĞI ALAN
7052	8	YAPI KULLANMA İZİN	12.01.1968	68/2	APARTMAN+FOSEPTİK	1	3	4	743,00 m ²

MİMARİ PROJE TABLOSU						
ADA	PARSEL	BELGE TARİHİ	KULLANIM AMACI		KAPSADIĞI ALAN	İNŞA DURUMU
7052	8	23.05.1966	APARTMAN		743,00 m ²	İNŞA EDİLMİŞ

Çankaya Belediyesi'nde incelenen imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz evraka rastlanmamıştır.

E-Devlet Portalı üzerinden yapılan sorgulamada değerlendirme konusu taşınmazlara ait D sınıfı M2406A9B27D4C numaralı ve 15.11.2019 tarihli enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

25.12.2024 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetleri Parsel Sorgu Uygulamasından edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların gayrimenkul niteliği " 3 Mesken Daireli Karğir Apartman " vasıflı arazi olup, bağımsız bölüm nitelikleri " Mesken " şeklindedir.

3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıllındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)

Değerlemesi talep edilen taşınmazlar halihazırda müşteriden farklı olan Orko Limited Şirketi tarafından kullanılmaktadır. 25.12.2024 tarihli TAKBİS belgesine göre son 3 yılda herhangi bir malik değişimi bulunmamaktadır.

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

Tapu Kadastro Müdürlüğü TAKBİ sisteminden alınan 25.12.2024 tarihinde alınan ve müşteri tarafından tarafımıza iletilen takyidat belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-12-2024-11:25



Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü

Kayıd Oluşturan: ABDULLAH KAĞAN KARATEPE (ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

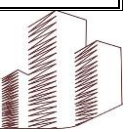
TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	7052/8
Taşınmaz Kimlik No:	25553	AT Yüzölçümü(m2):	830.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÜZELTEPE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN/1
Cilt/Sayfa No:	6/587	Arsa Pay/Payda:	1/4
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	3 MESKEN DAİRELİ KARĞİR APARTMAN

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
420643404	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 20-03-2018 22701	-

1 / 2



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-12-2024-11:25



Kaydı Oluşturan: ABDULLAH KAĞAN KARATEPE (ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	7052/8
Taşınmaz Kimlik No:	25554	AT Yüzölçüm(m2):	830.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÜZELTEPE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1//2
Cilt/Sayfa No:	6/588	Arsa Pay/Payda:	1/4
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	3 MESKEN DAİRELİ KARĞİR APARTMAN

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
420643405	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 20-03-2018 22701	-

1 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 25-12-2024-11:24



Kaydı Oluşturan: ABDULLAH KAĞAN KARATEPE (ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	7052/8
Taşınmaz Kimlik No:	25552	AT Yüzölçüm(m2):	830.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÜZELTEPE	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2//3
Cilt/Sayfa No:	6/589	Arsa Pay/Payda:	2/4
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	3 MESKEN DAİRELİ KARĞİR APARTMAN

MÜLKİYET BİLGİLERİ

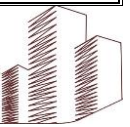
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
420643403	(SN:8049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 20-03-2018 22701	-

1 / 2

3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

Değerleme konusu taşınmazların ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Çankaya Kadastro Müdürlüğü'nde incelenen kadastro paftasından, Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından ve T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Online CBS haritalarından tespit edilmiştir.

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Servisi'nden 16.10.2024 tarihinde alınan imar durum bilgilerine göre; değerleme konusu taşınmazlar olan 7052 ada 8 parsel 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Konut Alanı" lejantı içerisinde yer almakta olup yapılaşma koşulları; ayırık nizam, 4 kat ve Hmax: 12.50 m olarak belirlenmiştir.



3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden taşınmazlar özelinde herhangi bir cezai tutanak, durdurma kararı vb bulunmadığı bilgisi şifahen alınmıştır.

3.7.2 Gayrimenkulün Kadastro Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş:

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden değerlendirme konusu taşınmazların kadastro durumunda son 3 yılda herhangi bir değişim bulunmamaktadır.

3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (b) "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." olarak belirtilen ifadeyle herhangi bir uyumsuzluk teşkil etmediği bu sebeple de portföyde konut vasfı kapsamında bulundurulmasında herhangi bir sakınca olmadığı düşünülmektedir.

3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

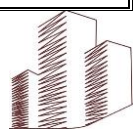
Değerleme konusu taşınmazlar 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu öncesi yapıldığından bu kanundan muaftır.

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

Değerleme konusu taşınmazların olduğu 7052 ada, 8 parselin ana gayrimenkullerinin niteliği "3 Mesken Daireli Karğir Apartman" vasıflı arazi olup, bağımsız bölümlerin nitelikleri "Mesken" şeklindedir. Değerleme bu vasıflara yönelik yapılmıştır.

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

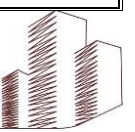
Değerleme konusu parsel üzerinde kat karşılığı yöntemi veya hasılat paylaşımı modeli ile proje geliştirilmemektedir. Taşınmazlar için herhangi bir proje işlemiyle ilişkin sözleşme bulunmamaktadır.



Bölüm 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.3. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.4. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.5. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler
- 4.7. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.8. Değerlemede Kullanılan Yöntemler
 - 4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı
 - 4.9.3 Maliyet Yaklaşımı
- 4.9. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.10. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri
- 4.11. Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4.12. Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.13. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri
- 4.14. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.15. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.16. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar
- 4.17. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.18. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.19. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları



4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerlemeye konu taşınmazlar, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Güzeltepe Mahallesi, Ahmet Rasim Sokak, No: 38, Kat: Z-1-2, D: 1-2-3 adresinde olan "Mesken" vasıflı dairelerdir. Taşınmazların etrafında çok sayıda meskenler, ofisler, ticari binalar, dükkanlar ile az sayıda turizm tesisleri bulunmaktadır.

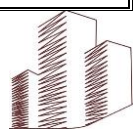
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

2023 yılında küresel ekonomi hedeflerin üzerinde seyreden enflasyon, sıkı finansal koşullar, büyüme endişeleri ve jeopolitik sorunların etkisinde kalırken uygulanan farklı makroekonomik politikalarla ülkeler düzeyinde iktisadi faaliyetin görünümünde ayrışmalar gözlenmiştir. Başta ABD ve Avrupa ülkeleri olmak üzere birçok gelişmiş ekonomide beklenenden daha uzun süre uygulanan yüksek politika faizi küresel durgunluk endişelerini gündeme getirmiştir. Gelişmekte olan ülkelerin de önemli bir kısmı söz konusu sıkılaşma adımlarına eşlik etmiştir. Bu süreçte Rusya-Ukrayna savaşıyla zirveye çıkan emtia fiyatları, sıkılaşan finansal koşullar ve azalan talep ile yeniden tarihsel ortalamalarına yakınsamıştır. Tedarik sorunlarının azalmasıyla imalat sanayii ve turizm başta olmak üzere hizmet sektörlerinde toparlanma belirginleşmiştir. 2024 yılının ilk yarısında iktisadi faaliyet, gelişmiş ekonomiler içerisinde ABD'nin görece güçlü performansı, enerji fiyatlarındaki ivme kaybı ve Çin ekonomisinin kısmi toparlanmasının etkisiyle ılımlı seyretilmiştir. Ancak, küresel ölçekte direncini koruyan enflasyona yönelik uygulanan sıkı para politikaları nedeniyle iktisadi faaliyette ülkeler arasındaki ayrışma devam etmiştir.

Avro Bölgesinde imalat sanayii görünümünün yılın ilk yarısında yavaşlamaya işaret etmesi, Avrupa Merkez Bankasının uzun bir aradan sonra Haziran 2024 itibarıyla politika faizini indirmesine yol açmıştır. ABD Merkez Bankası ise faiz indirimleri konusunda daha temkinli bir duruş sergilemektedir. ABD ekonomisinde toparlanma devam ederken Avro Bölgesi hizmet faaliyetleri öncülüğünde görece pozitif bir görünüm kaydetmiştir. Diğer taraftan Çin ekonomisi, canlanan iç tüketim ve küresel talep sayesinde artan ihracatı bir miktar toparlansa da görece zayıf bir büyüme performansı sergilemektedir. Finansal koşullardaki sıkı duruş devam etmesine rağmen, 2024 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla küresel iktisadi faaliyet halen ılımlı bir görünüm arz etmektedir. Gelişmiş ekonomilerde uzun süreye yayılan sıkı para politikaları iktisadi yavaşlamanın bu ülke grubunda daha fazla hissedilmesine yol açmaktadır. Hane halkı tüketiminin ve yatırımların azalması gelişmiş ekonomilerde yavaşlamaya yol açmıştır. Küresel düzeyde enflasyonla mücadelede belirli kazanımlar sağlanmakla birlikte fiyat artışlarındaki düşüş süreci beklenenden yavaş seyretilmektedir. Yüksek seviyelerinden gerilemesine rağmen ABD enflasyonunun politika yapımcılarının öngördüğü patikayla tam uyumlu seyretilmemesi, faiz indirimlerini ötelemektedir. Manşet enflasyonun beklentilere daha uyumlu bir görünüm izlediği Avro Bölgesi ve diğer gelişmiş ekonomiler, parasal gevşeme döngüsü açısından ABD'nin önünde yer almaktadır. Birçok gelişmekte olan ülke merkez bankaları ise dışsal riskler nedeniyle, politika faiz oranlarını düşürme konusunda temkinli davranmaya devam etmektedir.

Küresel makroekonomik gelişmelere paralel olarak, 2023 yılında yüzde 3,3 oranında büyüyen dünya ekonomisinin Uluslararası Para Fonu (IMF) tahminlerine göre 2024 yılında yüzde 3,2 oranında büyümesi, 2025 yılında istikrarlı görünümünü koruyarak yüzde 3,3 oranında büyüme kaydetmesi beklenmektedir. 2023 yılında yüzde 1,7 oranında büyüyen gelişmiş ülke grubunun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 1,7 ve yüzde 1,8 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Türkiye'nin önemli ticaret ortağı olan Avro Bölgesinin 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 0,9 ve 1,5 oranında, Avrupa'nın lokomotif ekonomilerinden Almanya'nın ise yüzde 0,2 ve 1,3 oranında büyümesi öngörülmektedir. Birleşik Krallık'ın sırasıyla yüzde 0,7 ve 1,5 oranında büyümesi beklenirken Japonya'nın yüzde 0,7 ve 1,0 oranında büyüyeceği



tahmin edilmektedir. ABD'nin ise 2024 yılında yüzde 2,6 oranında büyümesi öngörülmekteyken 2025 yılında yüzde 1,9 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir.

2023 yılında yüzde 4,4 büyüyen gelişmekte olan ülkelerin 2024 ve 2025 yıllarında IMF tahminlerine göre yüzde 4,3 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Gelişmekte olan ülkeler arasında öncü konumda olan Çin'in 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 5,0 ve 4,5 oranında, Hindistan'ın ise yüzde 7,0 ve 6,5 oranında büyümesi öngörülmektedir. Çin ekonomisi son dönemlerde artan teşvikler, iyileşen tüketici güveni ve güçlü dış talepten olumlu etkilenmiş ve beklentilere yakın bir performans sergilemiştir. Ancak gayrimenkul sektörü gibi devam eden yapısal sorunlar ve olası ticaret gerilimleri Çin ekonomisinde baskı unsuru olmaktadır. Diğer taraftan, süregelen Rusya-Ukrayna savaşının Avrupa'ya, Gazze'de yaşanan savaşın ise Orta Doğu'ya yayılma ihtimali küresel büyüme üzerinde ilave baskı oluşturmaktadır. Önümüzdeki dönemde enflasyon oranlarının istenilen seviyelere yaklaşması ve verilerin iktisadi faaliyetlerdeki yavaşlamaya daha güçlü bir şekilde işaret etmesi nedeniyle küresel finansal koşullarda ılımlı gevşeme olabileceği değerlendirilmektedir. Jeopolitik sorunlar, başlıca ülkelerde seçim dönemiyle ilişkili politik belirsizlikler, enerji ve gıda piyasalarındaki olası dalgalanmalar ile finansal sıkışmanın azaltılmasına yönelik kararların takvimi ve boyutu, ülkelerin büyüme performansları üzerinde etkili olmaya devam edecektir.

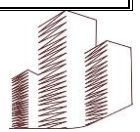
Küresel ekonomik aktivitedeki eğilim 2024 yılında bir önceki yıla benzer şekilde ılımlı seyrederken, dünya ticaret hacminde belirgin bir toparlanma öngörülmektedir. 2024 yılında mal ve hizmet ticaret hacminin küresel düzeyde yüzde 3,1, gelişmiş ülkelerde yüzde 2,5, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,2 oranında artış kaydedeceği tahmin edilmektedir. 2025 yılında ise küresel mal ve hizmet ticaretindeki artış hızının ivme kazanarak yüzde 3,4 olması beklenmektedir. Bu dönemde mal ve hizmet ticaretinin gelişmiş ülkelerde yüzde 2,8, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,5 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

Son iki yılda sıkışan finansal koşullara rağmen küresel enflasyon, ağırlıklı olarak hizmet fiyatları kaynaklı dirençli bir görünüm arz etmektedir. Zayıflayan talep koşulları, manşet enflasyondaki düşüşü desteklese de çekirdek enflasyon birçok ekonomide yüksek seyretmekte ve manşet enflasyonun tarihsel ortalamasına yakınsamasını güçleştirmektedir. Bu doğrultuda, merkez bankaları çoğunlukla yüksek politika faizi seviyesini korumayı tercih etmiştir. Mayıs 2024'ten itibaren ise bazı gelişmiş ve gelişmekte olan ülke merkez bankalarının ve Haziran 2024'te Avrupa Merkez Bankasının politika faizlerinde indirim gittiği gözlenmiştir. Yakın dönemde Çin, parasal gevşeme amaçlı ılımlı faiz indirimine giderken Japonya ise politika faizini artırmıştır. Hâlihazırda devam eden finansal sıkılık doğrultusunda küresel enflasyonun bir önceki yıla göre aşağı yönlü olması tahmin edilmektedir. Küresel enflasyonun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla ortalama yüzde 5,9 ve 4,4 oranında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

Önümüzdeki dönemde, jeopolitik gerilimlerin ve pek çok ülkedeki seçimler sonrasına yönelik politika belirsizliklerinin, küresel ticarete korumacılık eğilimlerini ve tedarik zincirlerinde bozulmaları besleme olasılığı halen devam etmektedir. Ayrıca, finansal koşullarda sıkışmanın seyri ve beklenen gevşeme döngüsünün takvimi, küresel risk iştahı ve gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımları üzerinde belirleyici olacaktır. Son olarak, iklim değişikliğine bağlı kuraklık gibi doğal afetlerin sıklığının artması ve boyutlarının büyümesi küresel enflasyon beklentilerinde arz yönlü bozulmalara neden olabilecektir.

Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Büyüme Küresel düzeyde devam eden enflasyonla mücadeleye yönelik politikaların neden olduğu zayıf dış talep koşulları ve Orta Doğu'da yaşanan savaş başta olmak üzere jeopolitik gerilimler ile 11 ilimizi etkileyen deprem felaketi, Türkiye ekonomisinin 2023 yılında karşı karşıya kaldığı önemli zorluklar olmuştur. Deprem felaketinin yol açtığı hasarın büyüklüğüne rağmen ekonomik büyümenin ivme kaybetmemesinde deprem bölgesinde iktisadi faaliyeti canlandırmak amacıyla uygulanan tedbirler ve yürütülen yeniden yapılanma faaliyetleri etkili olmuştur. 2023 yılı boyunca ekonomideki



üretkenliği artıran makine ve teçhizat yatırımları ile kapasite kullanım oranlarında artış sağlanması ve yılın ikinci yarısında dezenflasyon sürecinin teminine yönelik başlatılan sıkı para ve maliye politikası uygulamalarıyla yıl sonuna doğru özel tüketimin ivme kaybetmesiyle büyüme kompozisyonunda sürdürülebilir bileşenlerin katkısı artmıştır.

Böylelikle, Türkiye ekonomisi 2023 yılında küresel, bölgesel ve ulusal düzeyde yaşanan pek çok olumsuz gelişmeye rağmen güçlü görünümünü korumuş ve yılın tamamında yüzde 5,1 oranında büyüme kaydetmiştir. 2023 yılında iktisadi faaliyet kollarına göre milli gelir incelendiğinde, yıl genelinde inşaat dâhil hizmetler sektörü milli gelir büyümesine en fazla katkı sağlayan üretim sektörü olmaya devam etmiştir. 2023 yılının tamamında inşaat dâhil hizmetler sektörü ve sanayi sırasıyla yüzde 5,4 ve yüzde 1,7 oranlarında katma değer artışı sergilemiş olup bu sektörlerin büyümeye katkıları ise sırasıyla 3,5 puan ve 0,3 puan olmuştur. Ayrıca, son beş yıldır daralma gösteren inşaat sektörü bu dönemde, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma faaliyetlerinin de etkisiyle yüzde 7,2 oranında güçlü bir büyüme kaydetmiştir. Diğer taraftan, tarım sektörü yıl genelinde yüzde 0,2 oranında sınırlı düzeyde artarak milli gelire katkı sağlayamamıştır.

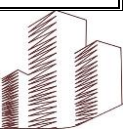
Türkiye ekonomisi 2023 yılının ilk yarısında yaşanan deprem felaketine rağmen yıllık bazda yüzde 4,6 oranında büyüyerek nispeten ılımlı bir performans sergilemiştir. Bu dönemde ivme kaybetmekle birlikte hizmetler sektörü milli gelir büyümesinin temel sürükleyicisi olurken sanayi sektörü ise Şubat depremleri ve zayıf seyreten dış talebe bağlı olarak milli geliri daraltıcı yönde etkide bulunmuştur. Hizmetler sektörü yılın ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,4 oranında büyüme kaydederken sanayi sektörü aynı dönemde yüzde 1,0 oranında küçülmüştür. Bahse konu dönemde ticaret, ulaştırma ve konaklama hizmetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri ise sırasıyla yüzde 10,4 oranında ve yüzde 10,9 oranında büyüyerek iktisadi faaliyete önemli katkı sunmaya devam etmiştir. Tarım sektörü ise yüzde 1,5 oranında küçülerek milli gelir büyümesine katkı sağlayamamıştır.

2023 yılının ikinci yarısında ise milli gelir katma değer büyümesi, yüzde 5,6 seviyesinde gerçekleşerek iktisadi faaliyetteki canlılığın ivme kazanarak sürdüğünü göstermiştir. İnşaat dâhil hizmetler sektörü hafif ivme kaybetmesine karşın yüzde 5,3 oranında büyüme kaydederek üretim yönünden iktisadi faaliyetin bu dönemde de hizmetler sektörü öncülüğünde gücünü koruduğuna işaret etmiştir. Sanayi sektörü ise güçlü şekilde toparlanarak yüzde 4,3 oranında büyüme kaydetmiş olup milli gelire yüzde 0,8 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Böylelikle, hizmetler sektörü ivme kaybederken sanayi sektörünün hafif toparlanması uygulanan dezenflasyonist politikaların etkili olduğunu ve ekonomik aktivitedeki dengelenmenin başladığını teyit etmiştir. Ayrıca, bu dönemde inşaat sektörü büyümesi hız kazanarak yüzde 8,4 oranında artış kaydetmiş olup deprem bölgesinde yürütülen yeniden yapılanma çalışmalarının etkisini ortaya koymuştur. Tarım sektörü bu dönemde yüzde 0,7 oranında artış kaydederek büyümeye sınırlı katkı sunmuştur.

2024 yılının ilk çeyreğinde GSYH artış hızı yüzde 5,3 oranında gerçekleşmiş olup iktisadi faaliyetteki canlı seyrin sürdüğü gözlenmiştir. Milli gelir üretim yönünden değerlendirildiğinde, inşaat dâhil hizmetler sektörü artan kamu harcamalarının etkisiyle yüzde 5,4 oranında artış kaydederek büyümenin arkasındaki itici güç olmaya devam etmiştir. Bununla birlikte, ılımlı bir şekilde toparlanma kaydeden dış talep sayesinde sanayi katma değeri bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,2 oranında artarak ivme kazanmıştır. Tarım sektörü de bu dönemde yüzde 4,9 oranında büyüyerek son yılların en yüksek artış oranını kaydetmiştir.

2024 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye ekonomisi yüzde 2,5 oranında ılımlı bir büyüme kaydetmiştir. Bu dönemde sanayi katma değeri yüzde 1,8 oranında küçülerek büyümeye yüzde 0,4 puan daraltıcı etkide bulunurken, hizmetler katma değeri yüzde 2,5 oranında artarak büyümeye 1,6 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Tarım sektörü ise yüzde 3,7'lik katma değer artışı sergileyerek önemli bir büyüme oranı kaydetmiştir. Böylece, 2024 yılı ilk yarısındaki ekonomik büyüme yüzde 3,8 oranında gerçekleşmiştir.

2023 yılı ilk yarısında TÜFE yıllık enflasyonu enerji grubunda daha belirgin olmak üzere baz etkisiyle yavaşlama eğilimine girmiş ve Haziran ayında yüzde 38,2 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde, Mayıs ayından itibaren doğal gazda uygulanan



ilave sübvansiyon, enerji fiyatlarını belirgin bir şekilde düşürürken görece istikrarlı seyreden döviz kuru, gıda ve temel mal fiyatlarındaki ılımlı görünümü desteklemiştir. Diğer taraftan, ücret gelişmeleri ve fiyat katılıkları hizmet enflasyonunun yüksek seyrini sürdürmesine neden olmuştur. Toplam talep koşulları yılın ikinci yarısında ivme kaybetmekle birlikte, enflasyonist düzeyde seyretmeye devam etmiştir. Bununla birlikte kalıcı dezenflasyon sürecinin temini için geçiş dönemi gereklilikleri ve deprem nedeniyle ortaya çıkan ek finansman ihtiyacının sağlanması için alınan kararlar TÜFE yıllık artış oranına ivme kazandırmıştır. Bu doğrultuda, uygulanan vergi ayarlamaları ve ücret artışları ile kurlarda gözlenen yukarı yönlü seyrin enflasyona etkisiyle 2023 yılı sonunda TÜFE yıllık artış oranı yüzde 64,8 olarak gerçekleşmiştir.

2024 yılı Ocak-Ağustos döneminde birikimli TÜFE artış oranı yüzde 31,9 olarak kaydedilmiştir. TÜFE artış oranı, büyük ölçüde doğal gaz sübvansiyonunun katkısıyla oluşan baz etkisi kaynaklı yükselişini sürdürmüş ve Mayıs ayı itibarıyla yüzde 75,5 ile zirve noktasını görmüştür. Haziran ayından itibaren ise dezenflasyon süreci başlamış olup TÜFE yıllık artış oranı 2024 yılı Temmuz ayı itibarıyla yüzde 61,8, Ağustos ayı itibarıyla ise yüzde 52,0 olarak kaydedilmiştir. TÜFE yıllık artış oranının yıl sonunda yüzde 41,5 seviyesine gerileyeceği öngörülmektedir.

2024 yılının ilk yedi ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,1 oranında artarak 148,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu gelişmede ihracat birim değerindeki düşüşe rağmen dış talep ve küresel mal ticaretindeki görece olumlu seyrin sonrasında reel ihracatta yaşanan artış belirleyici olmuştur. 2024 yılı ihracatının yüzde 3,3 oranında artarak 264 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmesi tahmin edilmektedir. 2024 yılının ilk yedi ayında ithalat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 8,3 oranında azalarak 198,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. 2024 yıl genelinde ithalatın yüzde 4,7 oranında azalarak 345 milyar dolar seviyesine gerileyeceği tahmin edilmektedir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

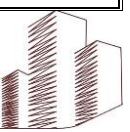
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Yapı tarzı	Betonarme ☒	Çelik ☐	Yığma ☐	Prefabrik ☐
İnşaat Nizamı	Ayrık Nizam	Güvenlik	Var ☒	Yok ☐
Yapım yılı	1966	Otopark	Var ☒	Yok ☐
Elektrik	Şebeke	Yüzme Havuzu	Var ☐	Yok ☒
Su	Şebeke	Asansör	Var ☐	Yok ☒
Kanalizasyon	Şebeke	Yangın Merdiveni	Var ☐	Yok ☒
Doğalgaz	Şebeke	Dış Cephe	-	
Su Deposu-Hid.	-	Çatı Tipi	-	
Yangın Tesisatı	-	Jeneratör	Var ☐	Yok ☒

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazların;

- Konum ve cephe özellikleri,
- Ulaşım imkanları,
- Cephe özellikleri baz alınmıştır.



4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Konum Özelliği	: Konut Bölgesi
Yapılaşma Yoğunluğu	: % 100
Çevresel Gelişim Hızı	: Orta
Yapılaşma Türü	: Parsel Bazlı
İnşaat Tarzı	: Betonarme
İnşaat Nizamı	: Ayrık
Binanın Kat Adedi	: -
Yapı Sınıfı	: 3/B
Deprem Bölgesi	: 4. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Yok
Onarım/Güçlendirme	: Yok
İskan Belgesi	: Var
Yaşı	: 58
Malzeme Durumu	: İyi
İşçilik Durumu	: İyi
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Otopark	: Var
Asansör	: Yok
Jeneratör	: Yok
Güvenlik	: Yok
Yangın Merdiveni	: Yok

4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler**Olumlu Etkenler:**

- Taşınmazların kat mülkiyetli olması
- Tercih edilen bölgede yer alması
- Yapı yaşı yüksek olmasına karşın bakımlı olması
- Ulaşım probleminin olmaması

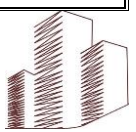
Olumsuz Etkenler:

- Taşınmazların konumlu olduğu bölgede çok sayıda emsal arsa olması
- Özel güvenlik bölgesinde kalıyor olması
- İl ve ilçe merkezine kısmen uzak konumda olması

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme çalışmasında değer takdiri mevcut alanlar ve mevcut satışlar ile kiralamalar dikkate alınarak yapılmıştır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerlendirme konusu gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.



- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemleridir.

4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemde değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Taşınmazların değeri yalnızca getirmesi mümkün olan gelirlere göre saptanabiliyorsa, sürüm bedellerinin bulunması için gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılır. Bu yöntemde, üzerinde yapı bulunan bir taşınmazların değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. İlgili gayrimenkulün gelirinin yıllar itibari ile nasıl bir gelişme ve değişim izleyebileceği, gerekli çalışmalar sonucu tahmin edilerek, genel giderler, işletme maliyetleri, vergiler, işletme sermaye ihtiyaçları ve yatırım harcamaları düşüldükten sonra taşınmazlar gelir değerine ulaşılır. Taşınmazlar gelir değerinin yerel piyasa koşullarına uygun hale getirilmesi için gerekli artırım ve azaltım işlemleri yapılarak sürüm değeri elde edilir.

4.9.3 Maliyet Yaklaşımı

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 istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

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

4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

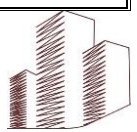
Değerleme çalışmasında, taşınmazlar için önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” kullanılmıştır.

4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Bölgede müteahhit girişimi, yapılaşma bulunmamaktadır. Proje geliştirme ile ilgili herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

Konu çalışma nakit/gelir akışına esas bir çalışma değildir. Belirtilen modele esas çalışma yapılmamıştır.



4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

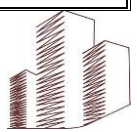
Konu çalışma maliyet oluşumları analizine esas bir çalışmadır. Belirtilen modele esas çalışma yapılmıştır.

4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

Arsa Emsalleri

ARSA EMSALLER					
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (₺/m²)
1	Borseml Emlak	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 1.509 m² alanlı 4 kat konut imarlı arsa 120.000.000,-₺ bedelle satılık olup, 110.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	120.000.000 ₺	1.509,00 m²	79.522,86 ₺/m²
	0312 490 80 80				
2	Koçak Emlak	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan 1.300 m² alanlı 4 kat konut imarlı arsa 95.000.000,-₺ bedelle satılık olup, 90.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	90.000.000 ₺	1.300,00 m²	69.230,77 ₺/m²
	0532 425 31 25				

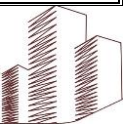
ARAZİ EMSAL ANALİZİ TABLOSU		
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	ARSA	ARSA
İLANA VEREN KİŞİ	Borseml Emlak	Koçak Emlak
İLANA VEREN TELEFON NO	0312 490 80 80	0532 425 31 25
İMAR DURUMU	SANAYİ	SANAYİ
SATIŞ FİYATI (₺)	120.000.000 ₺	95.000.000 ₺
PAZARLIK ORANI	8%	5%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	110.000.000 ₺	90.000.000 ₺
ARAZİ ALANI (m²)	1.509,00 m²	1.300,00 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	72.895,96 ₺/m²	69.230,77 ₺/m²
TOPOĞRAFİK DURUMU	DÜZ	DÜZ
TOPOĞRAFİK DURUM DÜZELTMESİ	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%
YAPILAŞMA DURUMU	BENZER	BENZER
YAPILAŞMA DÜZELTMESİ	0%	0%
LEJANT DURUMU	İYİ	İYİ
LEJANT DÜZELTMESİ	0%	0%
KONUM DURUMU	YOLA İKİNCİ PARSEL	YOLA İKİNCİ PARSEL
KONUM DÜZELTMESİ	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	0%	0%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	72.895,96 ₺/m²	69.230,77 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	71.063,36 ₺/m²	



Konut Emsalleri

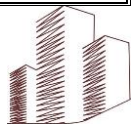
MESKEN/OFİS EMSALLER					
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (₺/m²)
1	Menekşe Yapı	Değerleme konusu taşınmaza aynı bölgede yer alan yeni yapıda konumlu 140 m² alanlı 3+1 stüdyo tipi mesken 10.800.000,-₺ bedelle satılık olup, 10.500.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	10.800.000 ₺	140,00 m²	77.142,86 ₺/m²
	0535 626 06 18				
2	Park Emlak	Değerleme konusu taşınmaza aynı bölgede yer alan yeni yapıda konumlu 65 m² alanlı 1+1 stüdyo tipi mesken 5.100.000,-₺ bedelle satılık olup, 5.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	5.100.000 ₺	65,00 m²	78.461,54 ₺/m²
	0312 428 08 10				
3	Century 21 Emlak	Değerleme konusu taşınmaza aynı bölgede yer alan yeni yapıda konumlu 60 m² alanlı 1+1 stüdyo tipi mesken 4.650.000,-₺ bedelle satılık olup, 4.550.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	4.650.000 ₺	60,00 m²	77.500,00 ₺/m²
	0312 240 33 57				
4	Kadıyoran Emlak	Değerleme konusu taşınmaza aynı bölgede yer alan yeni yapıda konumlu 62 m² alanlı 1+1 stüdyo tipi mesken 4.750.000,-₺ bedelle satılık olup, 4.650.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	4.750.000 ₺	62,00 m²	76.612,90 ₺/m²
	0312 468 30 47				
5	Çankaya Emlak	Değerleme konusu taşınmaza aynı bölgede yer alan yeni yapıda konumlu 110 m² alanlı 2+1 stüdyo tipi mesken 8.750.000,-₺ bedelle satılık olup, 8.650.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	8.750.000 ₺	110,00 m²	79.545,45 ₺/m²
	0312 820 40 50				
6	Yüceler Emlak	Değerleme konusu taşınmaza aynı bölgede yer alan yeni yapıda konumlu 95 m² alanlı 2+1 stüdyo tipi mesken 7.500.000,-₺ bedelle satılık olup, 7.400.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	7.500.000 ₺	95,00 m²	78.947,37 ₺/m²
	0546 924 23 94				
7	Redstone Emlak	Değerleme konusu taşınmaza aynı bölgede yer alan yeni yapıda konumlu 70 m² alanlı 2+1 stüdyo tipi mesken 5.550.000,-₺ bedelle satılık olup, 5.450.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	5.550.000 ₺	70,00 m²	79.285,71 ₺/m²
	0312 503 37 77				
8	Plaza Emlak	Değerleme konusu taşınmaza aynı bölgede yer alan yeni yapıda konumlu 60 m² alanlı 2+1 stüdyo tipi mesken 4.700.000,-₺ bedelle satılık olup, 4.650.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	4.700.000 ₺	60,00 m²	78.333,33 ₺/m²
	0532 227 03 06				

MESKEN/OFİS EMSAL ANALİZİ TABLOSU									
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4	EMSAL-5	EMSAL-6	EMSAL-7	EMSAL-8	EMSAL-9
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
İLANA VEREN KİŞİ	Menekşe Yapı	Park Emlak	Century 21 Emlak	Kadıyoran Emlak	Çankaya Emlak	Yüceler Emlak	Redstone Emlak	Plaza Emlak	ANKARA EMLAK
İLANA VEREN TELEFON NO	0535 626 06 18	0312 428 08 10	0312 240 33 57	0312 468 30 47	0312 820 40 50	0546 924 23 94	0312 503 37 77	0532 227 03 06	0312 123 45 67
DAİRE TİPİ	2+1	2+1	2+1	2+1	2+1	2+1	2+1	2+1	2+1
SATIŞ FİYATI (₺)	10.800.000 ₺	5.100.000 ₺	4.650.000 ₺	4.750.000 ₺	8.750.000 ₺	7.500.000 ₺	5.550.000 ₺	4.700.000 ₺	9.000.000 ₺
PAZARLIK ORANI	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	10.530.000 ₺	4.972.500 ₺	4.533.750 ₺	4.631.250 ₺	8.531.250 ₺	7.312.500 ₺	5.411.250 ₺	4.582.500 ₺	8.775.000 ₺
BRÜT ALAN (m²)	140,00 m²	65,00 m²	60,00 m²	62,00 m²	110,00 m²	95,00 m²	70,00 m²	60,00 m²	110,00 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	75.214,29 ₺/m²	76.500,00 ₺/m²	75.562,50 ₺/m²	74.697,58 ₺/m²	77.556,82 ₺/m²	76.973,68 ₺/m²	77.303,57 ₺/m²	76.375,00 ₺/m²	79.772,73 ₺/m²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	YENİ	YENİ	YENİ	YENİ	YENİ	YENİ	YENİ	YENİ	YENİ
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
KAT DURUMU	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT
KAT DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUM DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	75.214,29 ₺/m²	76.500,00 ₺/m²	75.562,50 ₺/m²	74.697,58 ₺/m²	77.556,82 ₺/m²	76.973,68 ₺/m²	77.303,57 ₺/m²	76.375,00 ₺/m²	79.772,73 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	76.661,80 ₺/m²								



EMSALLER					
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (₺/m²)
1	Park Emlak	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan benzer konumda ve özellikte 1. katta bulunan, 120 m² olduğu beyan edilen ofis kullanımına uygun mesken 40.000,-₺/ay bedelle kiracı aradığı bilgisi alınmıştır.	40.000 ₺	130,00 m²	307,69 ₺/m²
	0312 428 08 10				
2	Oxford Emlak	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan benzer konumda ve özellikte 2. katta bulunan, 130 m² olduğu beyan edilen ofis kullanımına uygun mesken 37.500,-₺/ay bedelle kiracı aradığı bilgisi alınmıştır.	37.500 ₺	125,00 m²	300,00 ₺/m²
	0312 440 7766				
3	Remax Emlak	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan benzer konumda ve özellikte 1. katta bulunan, 100 m² olduğu beyan edilen ofis kullanımına uygun mesken 30.500,-₺/ay bedelle kiracı aradığı bilgisi alınmıştır.	30.500 ₺	100,00 m²	305,00 ₺/m²
	0312 235 15 17				
4	Remax Emlak	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan benzer konumda ve özellikte 3. katta bulunan, 135 m² olduğu beyan edilen ofis kullanımına uygun mesken 43.000,-₺/ay bedelle kiracı aradığı bilgisi alınmıştır.	43.000 ₺	135,00 m²	318,52 ₺/m²
	0312 242 02 22				

KİRALIK OFİS EMSAL ANALİZİ TABLOSU				
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
NİTELİK	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS
İLANA VEREN KİŞİ	Park Emlak	Oxford Emlak	Remax Emlak	Remax Emlak
İLANA VEREN TELEFON NO	0312 428 08 10	0312 440 7766	0312 235 15 17	0312 242 02 22
DAİRE TİPİ	3+1	3+1	4+1	2+1
KİRA FİYATI (₺)	40.000 ₺	37.500 ₺	30.500 ₺	43.000 ₺
PAZARLIK ORANI	3%	3%	3%	3%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	38.800 ₺	36.375 ₺	29.585 ₺	41.710 ₺
BRÜT ALAN (m²)	130,00 m²	125,00 m²	100,00 m²	135,00 m²
BİRİM FİYAT (₺/m²)	298,46 ₺/m²	291,00 ₺/m²	295,85 ₺/m²	308,96 ₺/m²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI	BAKIMLI
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	ESKİ	BENZER	BENZER	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
KAT DURUMU	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT
KAT DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUM DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	0%	0%	0%	0%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m²)	298,46 ₺/m²	291,00 ₺/m²	295,85 ₺/m²	308,96 ₺/m²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	298,57 ₺/m²			



4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili Kira Değeri Analizi yapılmıştır.

4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konusu taşınmazlara ilişkin her herhangi bir olumsuz hukuki durum söz konusu değildir.

4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar

Değerleme konusu gayrimenkuller “Mesken” nitelikli olup, mevcut imar durumu doğrultusunda projelerin yapılması ve yapılması en verimli kullanımı olacaktır.

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

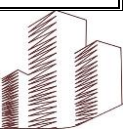
Niteliği gereği değerlendirme konusu taşınmazların en etkin kullanımı “Mesken” olarak kullanılmasıdır.

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazlar tam hisseye sahip olup, Müşterek veya Bölünmüş Kısımlara Esas Değerleme Analizi söz konusu değildir.

4.20 Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

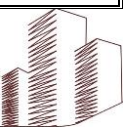


Bölüm 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri
- 5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri
- 5.3 Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş
- 5.4 Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

Taşınmazların değerlemesinde, bölgede elde edilen güncel emsal bilgileri, konumu, kullanım alanı, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, cephesi, altyapı ve ulaşım imkanları, emsallerin pazarlık payları gibi etkenler göz önüne alınarak değer tespiti yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlemesi yapılan taşınmazların tamamen aynı özelliklere sahip olmaması, yapı inşaat malzemesi, arsa alanı, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuştur.

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

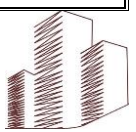
Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır. Aselsan Türk Silahlı Kuvvetlerini Güçlendirme Vakfı'nın bir kuruluşudur. Bu doğrultuda satın alınması planlanan taşınmazların şirketin stratejik ve askeri yapısı dikkate alınarak gizlilik içerisinde arsa özelinde piyasa değerinin araştırılması talep edilmiştir. Bu kapsamda taşınmazların tapu bilgileri ve takyidat bilgileri tarafımızla paylaşılmamış/bilgi verilmemiş olup değerlemenin bu doğrultuda hazırlanması talep edilmiştir.

5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş

Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili olarak Yapı Ruhsat Belgesi ve İmar Durum Belgesi mevcut olup mevzuat uyarınca yapı ruhsatları ile yapı kullanma izin belgeleri alınmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiştir.

5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (b) "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (b) "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." olarak belirtilen ifadeyle herhangi bir uyumsuzluk teşkil etmediği bu sebeple de portföyde konut vasfı kapsamında bulundurulmasında herhangi bir sakınca olmadığı düşünülmektedir.



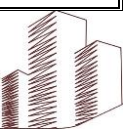
Bölüm 6

SONUÇ

- 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi
- 6.2. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,
- 6.3. Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,
- 6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dâhil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



6. SONUÇ**6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Taşınmazların değerlemesinde emsal karşılaştırma metodu yaklaşımının kullanılması uygun bulunmuş, diğer yöntemler imar mevzuatı çerçevesinde değerlendirilememiştir. Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan satış kabiliyeti ve emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır.

Taşınmazların satış kabiliyeti "SATILABİLİR" durumdadır.

6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması**Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde yapılması planlanan bağımsız bölümlerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satım konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmıştır. Taşınmazların mevcut durumu, konum özellikleri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

7052 ada 8 numaralı parselin emsal analizi esas alınarak birim m² değeri 70.000,00 ₺ hesaplanmıştır. Parseldeki bağımsız bölümlerin ise alan ve yapı yaşına göre dikkate alınarak birim m² değerinin 50.000 - 55.000,00 ₺/m² olduğu takdir edilmiştir.

Değerlemede yapılan maliyet analizinde kullanım amacı ve maliyet farklılıklar sebebiyle birim fiyat farklı seçilmiştir. Yapıdaki ortak alanlar yapı maliyeti ve iç dekorasyonu diğer kısımlara göre daha düşük olduğundan 15.000,-₺/m² seçilmiş olup, ofis olarak kullanılan katlar iç teşrifatı çok daha iyi olduğundan 22.500,-₺/m² olarak seçilmiştir.

MALİYET ANALİZİ						
AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	AMORTİSMAN	AMORTİSMANLI BİRİM	TUTAR	TOPLAM DEĞER
ARSA	830 m²	70.000 ₺/m²	-		58.100.000,00 ₺	73.845.000,00 ₺
TİCARİ BİNA BODRUM KAT	130 m²	15.000 ₺/m²	15,00%	12.750 ₺/m²	1.950.000,00 ₺	
TİCARİ BİNA DİĞER KATLAR	613 m²	22.500 ₺/m²	15,00%	19.125 ₺/m²	13.795.000,00 ₺	
KDV HARİÇ TAKDİR EDİLEN DEĞER				73.845.000,00 ₺		

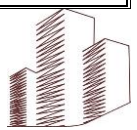
KİRA ANALİZİ						
AÇIKLAMA	ALAN	KİRA BİRİM FİYAT	AYLIK KİRA DEĞERİ	YILLIK KİRA DEĞERİ	KİRA ÇARPANI	KİRAYA GÖRE DEĞER
ARSA	830 m²	368 ₺/m²/Ay	305.789 ₺/Ay	3.669.473,68 ₺/Yıl	15,83	73.845.000,00 ₺
TİCARİ BİNA BODRUM KAT	130 m²	79 ₺/m²/Ay	10.263 ₺/Ay	123.157,89 ₺/Yıl		
TİCARİ BİNA DİĞER KATLAR	613 m²	118 ₺/m²/Ay	72.605 ₺/Ay	871.263,16 ₺/Yıl		
KİRA GELİRİNE GÖRE KDV HARİÇ TAKDİR EDİLEN DEĞER				73.845.000,00 ₺		

BAĞIMSIZ BÖLÜM BAZINDA HESAP DETAYI			
AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	TUTAR
1 BAĞIMSIZ BÖLÜM	176 m ²	125.000 ₺/m ²	22.000.000,00 ₺
2 BAĞIMSIZ BÖLÜM	176 m ²	125.000 ₺/m ²	22.000.000,00 ₺
3 BAĞIMSIZ BÖLÜM	176 m ²	125.000 ₺/m ²	22.000.000,00 ₺
KDV HARİÇ TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER			66.000.000,00 ₺

Kullanılan Kriterler

Bölgede yer alan satılık arsa nitelikli taşınmazlar incelenmiş ve emlakçı görüşlerine de başvurulmuştur. Değerlemeye konu taşınmazların Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğünde imar durumu incelenmiştir. Bölgede yapılaşmanın çok yüksek olması ve bölgeye müteahhit talebinin parsel bazlıda olsa yüksek olması nedeni ile proje geliştirme işlemi uygulanmıştır.

Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazlara KDV hariç yasal/mevcut toplam 73.845.000,00 TL (Yetmişüçmilyon Sekizyüzkırkbeşbin Türk Lirası) tespit ve takdir edilmiştir.



USD= ~35,2976 ₺, 1 €= ~36,6901 ₺ olarak kabul edilmiştir. (24.12.2024 taşınmazların değerlendirme günü olan gösterge niteliğindeki Merkez Bankası verileri esas alınmıştır.)

Değerleme tarihi itibarı ile taşınmazların döviz cinsinden değeri;

Değerleme konusu taşınmazların Dolar cinsinden yasal değeri 2.092.068,58 \$ olarak tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların Euro cinsinden yasal değeri 2.012.668,27 € tespit ve takdir edilmiştir.

* T.C. Merkez Bankası Verileri esas alınmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışlar Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde yapılmış olan yapıların özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satım konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdir yapılmakta olup, indirgenmiş nakit akışlar yöntemi raporda kullanılmamıştır.

6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaştırılması,

Kıymet takdirlerine etken oluşturan kıstasların her birinin gayrimenkulün değerine olan etkisi göz önünde bulundurularak çalışma sonuçlandırılmıştır.

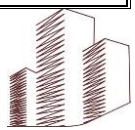
Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazlara KDV hariç yasal/mevcut toplam 73.845.000,00 TL (Yetmişüçmilyon Sekizyüzkırkbeşbin Türk Lirası) tespit ve takdir edilmiştir.

Sonuç olarak değerlendirme konusu taşınmazların K.D.V dahil yasal/mevcut durum piyasa değerinin 88.614.000,00 TL (Seksensekizmilyon Altyüzondörtbin Türk Lirası) olduğu hesaplanmıştır.

6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir. İş bu rapor 25.12.2024 tarihinde 63 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerlendirme bilgilerinize saygı ile sunarız.

Fatih Orkun SAKALLI Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 407060)	Gökhan DOĞAN Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 408240)	Çetin BEGİÇ Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400479)
--	---	---



Bölüm 7

EKLER

