

**ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ, FİDANLIK MAHALLESİ, 1053 ADA 2
PARSELDE BULUNAN “SEKİZ DAİRELİ 2 APARTMAN VE BİR
DERSHANELİ BİR MEKTEP.” VASIFLI TAŞINMAZIN DEĞERLEME RAPORU**



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



YÖNETİCİ ÖZETİ:

TALEP EDEN KURUM	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A. Ş.
TALEP TARİHİ	05.11.2020
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	05.11.2020
DEĞERLEME TARİHİ	23.12.2020
RAPOR TARİHİ VE TAKİP NO	28.12.2020 – 2020/ZGYO/11 07.04.2021 – 2020/ZGYO/11/REV1
RAPORUN KONUSU	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Fidanlık Mahallesi, 1053 ada 2 parselde yer alan “SEKİZ DAİRELİ 2 APARTMAN VE BİR DERSHANELİ BİR MEKTEP.” niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespiti amacıyla; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin Madde-34/1 g fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti” hükmüne binaen, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “ Değerleme raporlarında bulunması Gereken Asgari hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1’inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
GAYRİMENKULLERİN MALİKİ	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
TAPU BİLGİLERİ	Değerleme konusu gayrimenkullerin detaylı tapu bilgileri raporun “4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri” bölümünde açıklanmaktadır.
İMAR DURUMU	Ankara Büyükşehir Belediyesi ve Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu 1053 ada 2 parsel numaralı taşınmaz için 15.11.1965 tarihinde imar durum belgesinin alındığı; ancak, kullanım kararının belli olmadığı, Ankara Belediyesi İmar Müdürlüğü’nün 13.01.1961 tarihinde 1/200 ölçekli vaziyet planının onaylandığı, sonrasında İmar ve İskan Bakanlığı Planlama Müdürlüğü’nün 21.08.1979 tarih 060132822/7401 sayılı yazısı ile “çok katlı bölge otoparkı ve gerekli sair tesisler” alanı olarak ayrıldığı, Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu’nun 31.01.1989 Tarih 661 sayılı kararı ile parsel üzerinde yer alan 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu gereğince taşınmazların kültür varlığı olarak tescil edilmelerine, koruma gruplarının 2 olarak belirlenmesine ve parselin 1. derece doğal sit alanı olarak tescil edilmesine karar verildiği ve plan onama yetkisinin Tabiat Varlıkları Genel Müdürlüğü’nde olduğu öğrenilmiştir. Tabiat Varlıkları Genel Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre malik(anılan tarihte malik T.C. Ziraat Bankası A.Ş.) tarafından Tabiat Varlıkları Genel Müdürlüğü’ne öneri imar planı sunulduğu, sunulan planlarda; 1053 ada, 2 parsel için hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planları incelendiğinde; parselin Özel Sosyal Altyapı Alanı olarak planlandığı, 1/5000 KANİP ve 1/1000 ölçekli KAUİP’in aynı plan notlarına sahip olduğu, parselde bulunan tescilli taşınmazların işlenmiş olduğu, parselin kuzey ve güneyinden 10 ar metre doğu ve batısında 5 er metre çekme mesafesi konulduğu tespit edilmiştir.

	<p>Öneri İmar Planı Plan Notları:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Özel sosyal altyapı alanında toplam inşaat alanı 3.505.00 m² olup, Yençok=8.00 metreyi aşamaz.2. Özel sosyal altyapı alanında süreli sergi salonu, resim müzesi ve emeklileri lokali yapılabilir.3. Doğal sit alanları ve taşınmaz tabiat varlıklarının bulunduğu alanların arkeolojik, kentsel, kentsel-arkeolojik, tarihi sit alanları ve tescilli taşınmaz kültür varlıkları ile bunların koruma alanları ve etkileşim geçiş sahasının bulunduğu alanlar ile çakıştığı yerlerde uygulanacak esaslara ilişkin protokol hükümlerine uyulacaktır.4. Deprem yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.5. Yangın yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.6. Otopark yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.7. Ankara Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne 04.10.2016 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporuna uyulacaktır.8. Diğer hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir. <p>Sonrasında öneri imar planının Tabiat Varlıkları Genel Müdürlüğünde onaylanarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığına iletildiği, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanacak olan planların geçerli olacağı; ancak, bakanlık tarafından herhangi bir onay yazısının taraflarına ulaşmadığı öğrenilmiştir. Bu sebeplerle değerlemede geçerli olan, İmar ve İskan Bakanlığı Planlama Müdürlüğü'nün 21.08.1979 tarih 060132822/7401 sayılı yazısı ile onaylanan "çok katlı bölge otoparkı ve gerekli sair tesisler", Hmaks: 18.50, yapılaşma koşulları esas alınmıştır.</p>
KISITLAYICI DURUMLAR	İşbu değerlendirme raporunun kapsamı müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN 23.12.2020 TARİHLİ (KDV HARİÇ) DEĞER	16.940.000,00-TL 2.212.268,03- USD
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	ÖMÜR GÖKKAYA (SPK Lisans No: 405098)
KONTROL EDEN DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	AHMET CAVİT EFE TULAZOĞLU (SPK Lisans No:403849)
ONAYLAYAN SORUMLU DEĞERLEME UZMANI (LİSANS NO)	SERDAR KADİR ASLAN (SPK Lisans No: 402750)

İÇİNDEKİLER

1	DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	6
1.1	DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER	6
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ	6
1.3	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	6
1.4	RAPORUN KAPSAMI	7
1.5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER.....	7
2	RAPOR BİLGİLERİ.....	7
3	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	7
3.1	DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	7
3.2	UYGUNLUK BEYANI	8
4	GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ.....	9
4.1	GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ.....	9
4.2	GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ	9
5	İMAR VE PROJE BİLGİLERİ	9
5.1	İMAR BİLGİLERİ.....	9
5.2	RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ	11
5.3	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMA.....	12
6	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN KUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE İLİŞKİN BİLGİ	13
6.1	MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	13
6.2	KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?	13
6.3	İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	13
6.4	HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?.....	13
6.5	YASAL KISITLAMALAR.....	13
7	GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	14
7.1	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME	14
7.2	GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME	14
7.3	-GAYRİMENKULÜN VEYA PROJENİN İMAR BİLGİLERİ ALINMASI GEREKEKEN İZİNLER İLE MİMARİ PROJE VE İNŞAATA BAŞLANMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMAMASI DOĞRULTUSUNDA DEĞERLENDİRME HATA! YER İŞARETİ TANIMLANMAMIŞ.	
7.4	SONUÇ GÖRÜŞ.....	15
8	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER.....	16
9	ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ.....	16
9.1	YAPI CİNSİ.....	16

9.2	MEVCUT TESİSATLAR	16
9.3	ISITMA SİSTEMLERİ	16
9.4	YAPI NİZAMI.....	16
9.5	GAYRİMENKULÜN TÜRÜ	16
9.6	İŞÇİLİK VE MALZEME	16
9.7	SOSYAL DONATI ALANLARI	16
9.8	YAPIYA AİT BİLGİLER	16
9.9	ARSAYA AİT BİLGİLER	17
10	MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR	17
11	ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ	18
12	BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ	19
13	GENEL VE SEKTÖREL VERİLER.....	19
13.1	TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER.....	19
13.2	SEKTÖREL VERİLER.....	21
13.3	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ.....	23
14	GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ S	25
14.1	ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ	25
14.2	GAYRİMENKULÜN KONUMU	25
14.3	ÇEVRESEL ÖZELLİKLER	26
15	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	26
15.1	BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ	26
15.2	EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	26
15.3	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	27
16	DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	27
16.1	EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)	27
16.2	MALİYET YÖNTEMİ	27
16.3	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ.....	28
16.4	DİĞER TESPİT VE ANALİZLER	28
16.4.1	<i>TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ.....</i>	<i>28</i>
16.4.2	<i>HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI.....</i>	<i>28</i>
16.4.3	<i>ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ</i>	<i>29</i>
16.4.4	<i>BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR</i>	<i>29</i>
17	DEĞERLEME KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ	31
18	EKSPERİN KANAATİ	31
19	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI	31
20	DEĞERLEME VE SONUÇ.....	32
20.1	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	32
20.2	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	32

1 DEĞERLEME KURULUŞU VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1 DEĞERLEME KURULUŞUNU TANITICI BİLGİLER

Marka Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Sermaye : 2.000.000-TL

Ticaret sicil : 372903

Telefon : 0 312 442 9 444

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

Adres : Sancak Mahallesi 507.Sokak Tekno Plaza No:14/16 Kat:4

No:13-14-15-16 Çankaya / ANKARA

SPK Lisans Tarihi :23.09.2014

BDDK Lisans Tarihi :29.06.2014

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

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER VE ADRESİ

Şirket Ünvanı : Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi : Sahrayı Cedit Mahallesi Atatürk Caddesi No:48 Kat:8-9 Kadıköy/İstanbul

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

Sermayesi: :3.520.215.000.-TL

Halka Açıklık :-

Telefon : +90 216 369 77 72-73

e-posta : info@ziraatgyo.com.tr

1.3 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Ankara ili, Çankaya ilçesi, Fidanlık Mahallesi, 1053 ada 2 parselde yer alan “SEKİZ DAİRELİ 2 APARTMAN VE BİR DERSHANELİ BİR MEKTEP.” niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin TL cinsinden değer tespitine ilişkin hazırlanmıştır.

1.4 RAPORUN KAPSAMI

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

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

Değerleme konusu mülke daha önce şirketimiz tarafından rapor hazırlanmamıştır.

2 RAPOR BİLGİLERİ

Raporun Tarihi ve Numarası : 28.12.2020 – 2020/ZGYO/11
: 07.04.2021 – 2020/ZGYO/11/REV1

Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları : Ömür Gökkaya (Spk Lisans No: 405098)
: A. C. Efe TULAZOĞLU (Spk Lisans No: 403849)

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

Değerleme Tarihi : Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından mahal ve resmi kurum incelemeleri 23.12.2020 tarihinde tamamlanmıştır.

Dayanak Sözleşmesinin Tarihi ve Numarası : 05.11.2020

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

3 DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1 DEĞERLEME TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

3.2 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inancımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporla belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir kişisel çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden hesaplanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporla belirtilen kişiler haricinde hiç kimse raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme raporu; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 Tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2. Fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

4 GAYRİMENKULÜN TAPU VE ADRES BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ

İl	ANKARA	Mevkii	-
İlçe	ÇANKAYA	Pafta	-
Bucak	-	Ada	1053
Mahalle	FİDANLIK	Parsel	2
Sokak	-	Yüzölçümü	5935,00 m ²
Malik	ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ(1/1)	Ana Taşınmaz Niteliği	SEKİZ DAİRELİ 2 APARTMAN VE BİR DERSHANELİ BİR MEKTEP.
<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ	<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI	<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input checked="" type="checkbox"/> DİĞER (ANA TAŞINMAZ)

4.2 GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ

Ankara ili, Çankaya ilçesi, Fidanlık Mahallesi, Adakale Sokak, No:13, 15, 17

5 İMAR VE PROJE BİLGİLERİ

5.1 İMAR BİLGİLERİ

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1000		
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Çankaya Belediyesi	İMAR PLANI ONAY TARİHİ	21.08.1979
TAKS	-	YÜKSEKLİK (H)	18.50m
KAKS	-	EMSAL	-
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	5	5	10
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık		
LEJANT	Çok Katlı Bölge Otoparkı ve Gerekli Sair Tesisler	İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	17.11.2020 tarih, 52849070-115.01.99- E.43022 sayılı yazı
PARSELİN TERKLERİ	-		
KISITLAMALAR,	Ankara Büyükşehir Belediyesi ve Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu 1053 ada 2 parsel numaralı taşınmaz için 15.11.1965 tarihinde imar durum belgesinin alındığı; ancak, kullanım kararının belli olmadığı, Ankara Belediyesi İmar Müdürlüğü'nün 13.01.1961 tarihinde 1/200 ölçekli vaziyet planının onaylandığı, sonrasında İmar ve İskan Bakanlığı Planlama Müdürlüğü'nün 21.08.1979 tarih 060132822/7401 sayılı yazısı ile "çok katlı bölge otoparkı ve gerekli sair tesisler" alanı olarak ayrıldığı, Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma		

Kurulu'nun 31.01.1989 Tarih 661 sayılı kararı ile parsel üzerinde yer alan 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu gereğince taşınmazların kültür varlığı olarak tescil edilmelerine, koruma gruplarının 2 olarak belirlenmesine ve parselin 1. derece doğal sit alanı olarak tescil edilmesine karar verildiği ve plan onama yetkisinin Tabiat Varlıkları Genel Müdürlüğü'nde olduğu öğrenilmiştir. Tabiat Varlıkları Genel Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre malik(anılan tarihte malik T.C. Ziraat Bankası A.Ş.) tarafından Tabiat Varlıkları Genel Müdürlüğü'ne öneri imar planı sunulduğu, sunulan planlarda; 1053 ada, 2 parsel için hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planları incelendiğinde; parselin Özel Sosyal Altyapı Alanı olarak planlandığı, 1/5000 KANİP ve 1/1000 ölçekli KAUİP'in aynı plan notlarına sahip olduğu, parselde bulunan tescilli taşınmazların işlenmiş olduğu, parselin kuzey ve güneyinden 10 ar metre doğu ve batısında 5 er metre çekme mesafesi konulduğu tespit edilmiştir. Ankara Büyükşehir Belediyesi ve Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgilere göre değerlendirme konusu 1053 ada 2 parsel numaralı taşınmaz için 15.11.1965 tarihinde imar durum belgesinin alındığı; ancak, kullanım kararının belli olmadığı, Ankara Belediyesi İmar Müdürlüğü'nün 13.01.1961 tarihinde 1/200 ölçekli vaziyet planının onaylandığı, sonrasında İmar ve İskan Bakanlığı Planlama Müdürlüğü'nün 21.08.1979 tarih 060132822/7401 sayılı yazısı ile "çok katlı bölge otoparkı ve gerekli sair tesisler" alanı olarak ayrıldığı, Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 31.01.1989 Tarih 661 sayılı kararı ile parsel üzerinde yer alan 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu gereğince taşınmazların kültür varlığı olarak tescil edilmelerine, koruma gruplarının 2 olarak belirlenmesine ve parselin 1. derece doğal sit alanı olarak tescil edilmesine karar verildiği ve plan onama yetkisinin Tabiat Varlıkları Genel Müdürlüğü'nde olduğu öğrenilmiştir. Tabiat Varlıkları Genel Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre malik(anılan tarihte malik T.C. Ziraat Bankası A.Ş.) tarafından Tabiat Varlıkları Genel Müdürlüğü'ne öneri imar planı sunulduğu, sunulan planlarda; 1053 ada, 2 parsel için hazırlanan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planları incelendiğinde; parselin Özel Sosyal Altyapı Alanı olarak planlandığı, 1/5000 KANİP ve 1/1000 ölçekli KAUİP'in aynı plan notlarına sahip olduğu, parselde bulunan tescilli taşınmazların işlenmiş olduğu, parselin kuzey ve güneyinden 10 ar metre doğu ve batısında 5 er metre çekme mesafesi konulduğu tespit edilmiştir.

	<p>Öneri İmar Planı Plan Notları:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Özel sosyal altyapı alanında toplam inşaat alanı 3.505.00 m² olup, Yençok=8.00 metreyi aşamaz.2. Özel sosyal altyapı alanında süreli sergi salonu, resim müzesi ve emeklileri lokali yapılabilir.3. Doğal sit alanları ve taşınmaz tabiat varlıklarının bulunduğu alanların arkeolojik, kentsel, kentsel-arkeolojik, tarihi sit alanları ve tescilli taşınmaz kültür varlıkları ile bunların koruma alanları ve etkileşim geçiş sahasının bulunduğu alanlar ile çakıştığı yerlerde uygulanacak esaslara ilişkin protokol hükümlerine uyulacaktır.4. Deprem yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.5. Yangın yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.6. Otopark yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.7. Ankara Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 04.10.2016 tarihinde onaylanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporuna uyulacaktır.8. Diğer hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir. <p>Sonrasında öneri imar planının Tabiat Varlıkları Genel Müdürlüğünde onaylanarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığına iletildiği, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanacak olan planların geçerli olacağı; ancak, bakanlık tarafından herhangi bir onay yazısının taraflarına ulaşmadığı öğrenilmiştir. Bu sebeplerle değerlemede geçerli olan, İmar ve İskan Bakanlığı Planlama Müdürlüğü'nün 21.08.1979 tarih 060132822/7401 sayılı yazısı ile onaylanan "çok katlı bölge otoparkı ve gerekli sair tesisler", Hmaks: 18.50, yapılaşma koşulları esas alınmıştır.</p>
--	--

5.2 RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

ONAYLI PROJE TARİH VE NO	Çankaya Belediyesi ve Ankara Büyükşehir Belediyesi arşivlerinde yapılan incelemede parsel üzerinde yer alan yapılar için düzenlenmiş herhangi bir yasal evraka rastlanmamıştır. Konu taşınmazların 6785 sayılı imar kanununun yürürlüğe girdiği 16.01.1957 tarihinden önce inşa edilmiş olduğu tespit edilmiş olduğundan kanunen binalar yasal kabul edilerek değer takdir edilmiştir. Ayrıca Ankara 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 02.08.2018 tarih, 5810 sayılı kararının eki mimari projesi mevcuttur.
RUHSAT TARİH VE NO	-
YAPI KULLANMA İZİN	-

BELGESİ TARİH VE NO	
GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	-
BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKINA ESAS ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Kat irtifakı kurulmadığı için bağımsız bölüm bulunmamaktadır.
ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI	Konu mülkün yer aldığı parselin doğruluğu Çankaya Belediyesi'nde yer alan İmar Paftası ve Çankaya Kadastro Müdürlüğü'nde yer alan Kadastro Paftası üzerinden tespit edilmiştir.
YIKIM KARARI BİLGİSİ	Yıkım kararı bulunmamaktadır.
YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	Yapı Denetim Kanunu kabulünden önce inşa edilmiş olduğun ilgili kanun hükümlerine tabi değildir.
GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	22.12.2020 tarih, M2606688E8F82, M2606463C4D43 M26064EB5BF91 sayılı enerji kimlik belgeleri mevcuttur.
EĞER BELİRİLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE DAİR BİLGİ	Çankaya Belediyesi ve Ankara Büyükşehir Belediyesi arşivlerinde yapılan incelemede parsel üzerinde yer alan yapılar için düzenlenmiş herhangi bir yasal evraka rastlanmamıştır. Konu taşınmazların 17 Ocak 1957 öncesi inşa edildiği tespit edildiğinden kanunen binalar yasal kabul edilerek değer takdir edilmiştir.

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

Çankaya Belediyesi Yapı Kontrol Müdürlüğü ile yapılan sözlü görüşmede değerlendirme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir olumsuz evrak-tutanak-karar bulunmadığı bilgisi alınmıştır. Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 31.01.1989 Tarih 661 sayılı kararı ile parsel üzerinde yer alan 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu gereğince taşınmazların kültür varlığı olarak tescil edilmelerine, koruma gruplarının 2 olarak belirlenmesine ve parselin 1. derece doğal sit alanı olarak tescil edilmesine karar verildiği öğrenilmiştir.

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

6.1 MÜLKİYET DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet: Değerlemeye konu taşınmaz T.C Ziraat Bankası A.Ş adına kayıtlı iken 09.07.2020 tarih ve 51046 yevmiye no ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne geçmiştir.
- Hayır:

6.2 KADASTRAL DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet:
- Hayır: Değerlemeye konu 1053 ada 2 parselin kadastral durumunda bir değişiklik bulunmamaktadır.

6.3 İMAR DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet:
- Hayır: Değerlemeye konu 1053 ada, 2 parsel için hazırlanan öneri 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planlarının Tabiat Varlıkları Genel Müdürlüğü'nce onaylanarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığına iletildiği, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanacak olan planların geçerli olacağı; ancak, bakanlık tarafından herhangi bir onay yazısının taraflarına ulaşmadığı öğrenilmiştir. Bu sebeplerle değerlemede geçerli olan, İmar ve İskan Bakanlığı Planlama Müdürlüğü'nün 21.08.1979 tarih 060132822/7401 sayılı yazısı ile onaylanan "çok katlı bölge otoparkı ve gerekli sair tesisler", Hmaks: 18.50 yapılaşma koşulları esas alınmıştır.

6.4 HUKUKİ DURUMUNDA SON 3 YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?

- Evet:
- Hayır: Hukuki durumda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

6.5 YASAL KISITLAMALAR

İPOTEK	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.
HACİZ	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir haciz kaydı bulunmamaktadır.
DİĞER ŞERHLER	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.
BEYANLAR	<input checked="" type="checkbox"/> Evet: KURULMASI GEREKLİ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARI KORUMA GRUP:2 KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI ANKARA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU NUN

	31/01/1989 TARİH 661 SAYILI KARARI İLE KORUMA KURULU BÜRO MÜD.LÜĞÜNÜN 24/02/1989 TARİH 273 SAYILI YAZILARI İLE 01/03/1989 TARİH 756 YEV.(Şablon: Kültür ve Tabiat Varlıklarının Belirtilmesi (1. ve 2. Grup - Harçtan Muaf)) <input type="checkbox"/> Hayır:
AÇIKLAMA	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminde 23.11.2020 tarih, 14:26 itibari ile edinilen tapu kayıtlarına göre konu mülk üzerinde aşağıdaki beyanlara rastlanmıştır.

7 GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DÂHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

7.1 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINDA DEVRİNE İLİŞKİN BİR SINIRLANDIRMA OLUP OLMAMASINA GÖRE DEĞERLENDİRME

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

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

Taşınmazların tapu kayıtlarında portföye alınmasını ve devrini engelleyici herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

7.2 GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PÖRTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA DEĞERLENDİRME

Değerleme konusu taşınmazlar, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 09.10.2020 tarihli ve 31269 sayılı ve 02.01.2019 tarihli ve 30643 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.a ve 22.b maddesi uyarınca;

22.a) (Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.

22.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 fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

Taşınmazın niteliği “SEKİZ DAİRELİ 2 APARTMAN VE BİR DERSHANELİ BİR MEKTEP” olup taşınmaza ait 1957 öncesi yapı olduğu tespiti yapılmıştır. 1957 öncesi yapılar ilgili mevzuat gereği yapı kullanma izin belgesi almış yapılardan sayılmaktadır. Tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması sebebiyle portföye “Bina” olarak alınmasında bir sakınca bulunmadığı tespit edilmiştir.

7.3 SONUÇ GÖRÜŞ

Değerleme tarihi itibarıyla 1053 ada 2 parsel “SEKİZ DAİRELİ 2 APARTMAN VE BİR DERSHANELİ BİR MEKTEP.” şekliyle tescil edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın resmi kurum ve mahallat incelemeleri dikkate alınarak tapu kayıtlarında kısıtlayıcı herhangi bir kayıt bulunmaması değerlendirilmiş “Bina” olarak portföye alınmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

8 GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELER

Değerleme konusu gayrimenkul hazırlanmış sözleşme bulunmamaktadır.

9 ANA GAYRİMENKUL FİZİKİ VE TEKNİK BİLGİLERİ

9.1 YAPI CİNSİ

<input type="checkbox"/> Betonarme karkas	<input checked="" type="checkbox"/> Kargir/Yığıma Tuğla	<input type="checkbox"/> Ahşap	<input type="checkbox"/> Çelik	<input type="checkbox"/> Diğer ()
---	---	--------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

9.2 MEVCUT TESİSATLAR

<input checked="" type="checkbox"/> Şehir Suyu	<input checked="" type="checkbox"/> Isıtma sistemi	<input type="checkbox"/> Asansör	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik	<input type="checkbox"/> Merkezi sıcak su	<input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz
--	--	----------------------------------	--	---	--

9.3 ISITMA SİSTEMLERİ

<input checked="" type="checkbox"/> Merkezi kalorifer	<input type="checkbox"/> Kombi	<input type="checkbox"/> Klima	<input type="checkbox"/> Soba	<input type="checkbox"/> Havalandırma	<input type="checkbox"/> Doğalgaz Sobalı
---	--------------------------------	--------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------	--

9.4 YAPI NİZAMI

<input type="checkbox"/> Bitişik	<input checked="" type="checkbox"/> Ayrık	<input type="checkbox"/> İki	<input type="checkbox"/> Blok yapı	<input type="checkbox"/> Site
----------------------------------	---	------------------------------	------------------------------------	-------------------------------

9.5 GAYRİMENKULÜN TÜRÜ

<input type="checkbox"/> Daire	<input type="checkbox"/> Villa	<input type="checkbox"/> Yazlık ev	<input type="checkbox"/> Dükkan	<input checked="" type="checkbox"/> Diğer
--------------------------------	--------------------------------	------------------------------------	---------------------------------	---

9.6 İŞÇİLİK VE MALZEME

<input type="checkbox"/> Lüks	<input type="checkbox"/> İyi	<input checked="" type="checkbox"/> Orta	<input type="checkbox"/> Kötü	<input type="checkbox"/> Çok Kötü
-------------------------------	------------------------------	--	-------------------------------	-----------------------------------

9.7 SOSYAL DONATI ALANLARI

<input type="checkbox"/> OTOPARK (genel)	<input checked="" type="checkbox"/> OTOPARK (özel)	<input type="checkbox"/> SPOR SALONU	<input type="checkbox"/> HAVUZ	<input checked="" type="checkbox"/> GÜVENLİK
--	--	--------------------------------------	--------------------------------	--

9.8 YAPIYA AİT BİLGİLER

Yapı Sınıfı	Yapı yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi
3-A/3-B	80	1-3 Kat	-	4. Derece

9.9 ARSAYA AİT BİLGİLER

Manzarası	Cephe genişliği	Köşe parseli	Topografya
Değerleme konusu 1053 Ada 2 Nolu Parsel Adakale Sokak üzerinde konumlandırılmıştır. Çevresinde yapı yoğunluğu sebebiyle manzara kabiliyeti kısıtlıdır.	Dikdörtgen forma yakın geometrik şekli ile Tuna Caddesine ~33 metre, Sakarya Caddesine ~40 metre ve Adakale Sokağına ~160 metre cephesi bulunmaktadır.	-	Değerleme konusu taşınmaz topografik olarak hafif eğimli ve engebesiz arazi yapısına sahiptir.

10 MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJEYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

Çankaya Belediyesi ve Ankara Büyükşehir Belediyesi arşivlerinde yapılan incelemede parsel üzerinde yer alan yapıların 1926-1929 yılları arasında inşa edilmiş olduğu ve Ulus Ziraat Bankası Genel Müdürlük Binası Lojmanları olarak inşa edilmiş olduğu öğrenilmiştir. Parsel üzerinde yer alan binalar için düzenlenmiş herhangi bir yasal evraka rastlanmamıştır. Konu taşınmazların 17 Ocak 1957 öncesi inşa edildiği tespit edildiğinden kanunen binalar yasal kabul edilerek değer takdir edilmiştir. Parsel üzerinde yer alan binalar Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 31.01.1989 tarih ve 661 sayılı kararı ile korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edildiği öğrenilmiş olup, binaların hali hazırda kullanılmadığı tespit edilmiştir.

11 ANA GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazın kadastral durumları Çankaya Kadastro Müdürlüğü'nde kadastral paftası üzerinden tespit edilmiştir. Parsel üzerinde yer alan yapıların kadastro paftasına işlenmemiş olduğu görülmüştür. Çankaya Belediyesi ve Ankara Büyükşehir Belediyesi arşivlerinde yapılan incelemede parsel üzerinde yer alan yapılar için düzenlenmiş herhangi bir yasal evraka rastlanmamıştır. Konu taşınmazların 17 Ocak 1957 öncesi inşa edildiği tespit edildiğinden kanunen binalar yasal kabul edilerek değer takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz; topografik olarak hafif eğimli ve engebesiz arazi yapısına sahip 5935 m² yüzölçümlü, 1053 ada 2 parsel üzerine konumlu 3 adet 1 bodrum kat + zemin kat + 1 katlı bina ve 1 adet zemin kattan oluşan binadır. Parsel üzerinde binalar haricinde çocuk oyun alanları, açık otopark alanı, 1 adet kış bahçesi, 1 adet kamelya, bölgeye özgü meyveli ve meyvesiz ağaçlar yer almaktadır. Parselin etrafı 0,50 metre beton duvar üzeri demir korkuluk ile çevrilidir.

1 Nolu Tescilli Bina; parselin kuzeybatısında konumlu olup, 1 bodrum kat + zemin kat + 1 normal kattan oluşmaktadır. Yapı kargir/yığma tuğla yapı türünde inşa edilmiş olup, çatı ahşap kapama üzeri kiremit kaplıdır. Binanın bodrum katı brüt 355 m² kullanım alanlı olup, bu katta teknik hacimler yer almaktadır. Bodrum katı dahilinde zeminler beton kaplı, duvarlar ince sıva üzeri plastik boyalıdır. Zemin katı brüt 355 m² kullanım alanlı olup, bu katta bina girişleri, antre, 1 adet vestiyer, 5 adet oda, 5 adet WC, 1 adet mutfak ve 1 adet depo yer almaktadır. 1. katı brüt 355 m² kullanım alanlı olup, bu katta hol, 2 adet vestiyer, 4 adet oda ve 7 adet WC yer almaktadır. Antre ve hol zeminleri epoksi kaplı, odalarda zeminler yer yer epoksi kaplı, yer yer laminant parke kaplı olup, tüm bu hacimlerde duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Islak hacimlerin zeminleri seramik kaplı, duvarları fayans kaplıdır. İçerisinde ahşap dolapları ve mermer tezgahı bulunan mutfağın zemini seramik, duvarları fayans kaplıdır. Taşınmazın ana giriş kapıları, iç mekan kapıları ve pencere doğramaları ahşap imalattır. Taşınmazda ısıtma doğalgaz yakıtlı merkezi sistem ile sağlanmaktadır.

2 Nolu Tescilli Bina; parselin merkezinde Adakale Sokak cephe hattında konumlu olup, 1 bodrum kat + zemin kat + 1 normal kattan oluşmaktadır. Yapı kargir/yığma tuğla yapı türünde inşa edilmiş olup, çatı ahşap kapama üzeri kiremit kaplıdır. Binanın bodrum katı brüt 180 m² kullanım alanlı olup, bu katta teknik hacimler yer almaktadır. Bodrum katı dahilinde zeminler beton kaplı, duvarlar ince sıva üzeri plastik boyalıdır. Zemin katı brüt 290 m² kullanım alanlı olup, bu katta bina girişleri, antre, 9 adet oda, 4 adet WC yer almaktadır. 1. katı brüt 290 m² kullanım alanlı olup, bu katta hol, 2 adet vestiyer, 4 adet oda ve 7 adet WC yer almaktadır. Antre ve hol zeminleri epoksi kaplı, odalarda zeminler yer yer epoksi kaplı, yer yer laminant parke kaplı olup, tüm bu hacimlerde duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Islak hacimlerin zeminleri seramik kaplı, duvarları fayans kaplıdır. Taşınmazın ana giriş kapıları, iç mekan kapıları ve pencere doğramaları ahşap imalattır. Taşınmazda ısıtma doğalgaz yakıtlı merkezi sistem ile sağlanmaktadır.

3 Nolu Tescilli Bina; parselin güneydoğusunda konumlu olup, 1 bodrum kat + zemin kat + 1 normal kattan oluşmaktadır. Yapı kargir/yığma tuğla yapı türünde inşa edilmiş olup, çatı ahşap kapama üzeri kiremit kaplıdır. Binanın bodrum katı brüt 355 m² kullanım alanlı olup, bu katta teknik hacimler yer almaktadır. Bodrum katı dahilinde zeminler beton kaplı, duvarlar ince sıva üzeri plastik boyalıdır. Zemin katı brüt 355 m² kullanım alanlı olup, bu katta bina girişleri, antre, 9 adet oda, 4 adet WC, 1 adet mutfak ve 3 adet depo yer almaktadır. 1. katı brüt 355 m² kullanım alanlı olup, bu katta hol, 5 adet oda, 2 adet depo ve 5 adet WC yer almaktadır. Antre ve hol zeminleri epoksi kaplı, odalarda zeminler yer yer epoksi kaplı, yer yer laminant parke kaplı olup, tüm bu hacimlerde duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Islak hacimlerin zeminleri seramik kaplı, duvarları fayans kaplıdır. İçerisinde ahşap dolapları ve mermer tezgahı bulunan mutfağın zemini seramik, duvarları fayans kaplıdır. Taşınmazın ana giriş kapıları, iç mekan kapıları ve pencere doğramaları ahşap imalattır. Taşınmazda ısıtma doğalgaz yakıtlı merkezi sistem ile sağlanmaktadır.

Yemekhane; parselin merkezinde ve Adakale Sokak cephe hattına göre arka kısımda konumlandırılmıştır. Yapı kargir/yığma tuğla yapı türünde inşa edilmiş olup, çatı ahşap kapama üzeri kiremit kaplıdır. Zemin katta brüt 175 m² kullanım alanlı olup, yemekhane, mutfak, 5 adet depo 1 adet banyo ve 1 adet WC hacimlerinden oluşmaktadır. Yemekhane ve depolarda zeminler seramik kaplı, duvarlar sıva üzeri saten boyalıdır. Mutfak hacminde zeminler seramik, duvarlar fayans kaplıdır. Islak hacim zemini seramik, duvarları fayans kaplıdır. Taşınmazın ana giriş kapıları, iç mekan kapıları panel kapı ve pencere doğramaları PVC imalattır. Taşınmazda ısıtma doğalgaz yakıtlı merkezi sistem ile sağlanmaktadır.

12 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ

Kat irtifakı kurulmadığı için bağımsız bölüm bulunmamaktadır.

13 GENEL VE SEKTÖREL VERİLER

13.1 TÜRKİYE'YE AİT GENEL VERİLER

Koronavirüs (Covid-19) salgınına ilişkin gelişmelerin etkisiyle küresel büyümede yılın ilk çeyreğinde başlayan zayıflama ikinci çeyrekte derinleşmiştir. Salgın hastalığı sınırlamaya yönelik tedbirlerin hafifletilmesi ve kademeli normalleşme adımları ile birlikte üçüncü çeyrekte küresel ekonomik aktivitede kısmi toparlanma sinyalleri gözlenmektedir. Nitekim, Mayıs sonu ve Haziran başı itibarıyla birçok ülkede normalleşmenin başlaması sonucunda, PMI verilerinin hızla iyileştiği ve Haziran ayında 50 kritik seviyesine yaklaştığı görülmektedir. Yılın ikinci yarısında küresel büyümede toparlanmanın devam etmesi beklenmekle birlikte, toparlanmaya ilişkin belirsizlikler yüksek seyretmektedir. Salgın döneminde artan gıda fiyatlarına rağmen, küresel büyüme görünümündeki zayıflama ve ham petrol fiyatlarındaki düşüşe bağlı olarak, gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerde manşet enflasyon ikinci çeyrekte gerilemiştir. Salgına bağlı arz yönlü etkilere karşın, küresel çekirdek enflasyonda talep kaynaklı aşağı yönlü baskıların devam etmesi beklenmektedir.

Salgının küresel finans piyasalarına ve iktisadi faaliyete etkisini hafifletmeye yönelik genişletici adımlarla gelişmiş ülkelerde politika faizleri sıfır alt sınırına hızla yakınsamış ve faiz indirim süreçleri durmuştur. Gelişmekte olan ülkelerde ise faiz indirimleri yavaşlayarak

devam etmiştir. Söz konusu ülke grubuna yönelen portföy akımlarında, ilk çeyreğe göre hız kesmekle birlikte, ikinci çeyrekte de yüksek miktarda çıkışlar gözlenmiştir. Gelişmiş ülke merkez bankalarının aldığı önlemlerin etkisi ve salgın sonrası normalleşme süreciyle birlikte Temmuz ayında portföy akımları görece daha olumlu seyretmiştir. Para ve maliye politikalarında atılmaya devam edilen genişleyici adımların da etkisiyle gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımlarının 2020 yılının ikinci yarısında bir miktar toparlanması beklenmektedir.

Tüketici enflasyonu 2020 yılının ikinci çeyreğinde 0,76 puan artarak yüzde 12,62'ye yükselmiş ve Nisan Enflasyon Raporu tahmin aralığının üst bandının üzerinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde çekirdek göstergelerden B endeksinin yıllık enflasyonu da öngörülere kıyasla daha yüksek gerçekleşmiştir. İlk çeyreğe kıyasla enflasyondaki artışa katkı veren ana gruplar sırasıyla temel mal ve gıda olmuştur. Bu dönemde, salgına bağlı birim maliyet artışları, birikimli döviz kuru gelişmeleri, uluslararası petrol fiyatlarındaki toparlanma ile dönemsel ve salgına bağlı etkilerle artan gıda fiyatları tüketici enflasyonundaki yükselişte etkili olmuştur. Bu görünüm altında, çekirdek göstergelerin yıllık enflasyonu ve eğilimleri yükselmiştir.

2020 yılsonu enflasyon tahmini 1,5 puanlık güncellemeyle yüzde 7,4'ten yüzde 8,9'a çekilmiştir. Bir önceki Rapor dönemine göre uluslararası ham petrol fiyatlarındaki toparlanmaya bağlı olarak yılın geri kalanı için yapılan yukarı yönlü güncelleme, tüketici enflasyonu tahminini 0,5 puan yükseltirken; 2020 yılsonu gıda enflasyonu varsayımındaki artış enflasyon tahminine 0,2 puan yukarı yönlü etki yapmıştır. Çıktı açığında yapılan yukarı yönlü güncelleme ise enflasyon tahminini 0,3 puan yukarı çekmiştir. Diğer taraftan, salgına bağlı tedbirlerle kısa vadede etkili olan arz yönlü unsurlara bağlı olarak birim maliyet artışlarının yıl sonu enflasyon tahminine etkisi 0,2 puan olarak hesaplanmaktadır. Ayrıca, yılın ikinci çeyreğindeki tahmin sapması ve enflasyonun ana eğilimindeki yükselişin yıl sonu enflasyon tahminine 0,3 puan katkıda bulunacağı değerlendirilmiştir.

2021 yılı enflasyon tahmini ise yüzde 5,4'ten yüzde 6,2'ye güncellenmiştir. Nisan Enflasyon Raporuna göre 0,8 puanlık yukarı yönlü güncellemeye petrol fiyatlarına bağlı olarak Türk lirası cinsi ithalat fiyatları varsayımında yapılan artış 0,1 puan katkıda bulunurken, gıda enflasyonu varsayımının yüzde 7'den yüzde 8'e çıkarılması 0,2 puan etki yapmıştır. Öte yandan, toplam talep koşullarında öngörülen toparlanmanın güçlenmesiyle çıktı açığının yukarı yönlü güncellenmesi 2021 yıl sonu tahminlerini 0,2 puan yükseltmiştir. Son olarak, yakın dönemdeki gelişmelerin etkisiyle enflasyon ana eğilimindeki artış tahmini 0,3 puan yukarı çekmiştir.

Yukarıda paylaşılan tahminler, salgında hareketliliği yeniden kısıtlamayı gerektirecek ikinci bir dalga olmayacağı varsayımı altında küresel ekonominin yılın ikinci yarısında toparlanmaya devam edeceği bir çerçevede elde edilmiştir. Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkelerin atmakta olduğu genişletici parasal ve mali adımlara karşın, bu politikaların etkinliğine ve toparlanmaya ilişkin belirsizliklerin sürmesi nedeniyle ülke risk primindeki iyileşmenin kademeli olarak gerçekleşeceği varsayılmıştır. Salgının seyrine ve ekonomik

etkilerine ilişkin küresel belirsizlikler, varsayımlara ve tahminlere dair belirsizliği belirgin şekilde artırmaktadır.

Normalleşme adımlarının kapsamının genişletilmesiyle birlikte iktisadi faaliyetteki toparlanma güç kazanmaktadır. Salgında ikinci bir dalga olmayacağı varsayımı altında ekonomideki toparlanmanın yılın ikinci yarısında devam edeceği tahmin edilmekle birlikte, toparlanma hızı normalleşme sürecinin yurt içindeki ve yurt dışındaki seyrine bağlı olacaktır. Parasal duruşun ana eğilime dair göstergeler dikkate alınarak enflasyondaki düşüşün sürekliliğini ve orta vadeli enflasyon hedefiyle uyumunu sağlayacak şekilde oluşturulacağı bir çerçevede, salgına bağlı tedbirlerle kısa vadede etkili olan arz yönlü unsurların, normalleşme sürecinin devamıyla kademeli olarak ortadan kalkacağı ve enflasyonun Temmuz ayından başlayarak düşüş eğilimine gireceği öngörülmektedir.

13.2 SEKTÖREL VERİLER

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

İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH'nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır. 2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir.

İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzendeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir nokta da 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.

2020 yılı ilk çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %33'lük bir artış göstererek 341.038 adet seviyesinde kapanmıştır. Ağustos 2019 itibarıyla

konut kredisi faiz oranlarında başlayan gerilemenin yılın ilk çeyreğinde devam etmesi konut satışlarını olumlu yönde etkilerken ocak ayı itibarıyla konut fiyatlarının reel getirisi de 29 ay aradan sonra tekrar pozitif dönmüştür. Ancak, 11 Mart itibarıyla COVID-19 salgınına neden olan virüsün ülkemizde de görülmesinin etkisiyle konut talebi ivme kaybetmeye başlamıştır.

2020 yılı ilk çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre ilk el satışlarda %0,4 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %57,2 oranında artış yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı çeyreklik bazda %31,5'e gerilemiş olup bu oran veri setinin açıklanmaya başlamasından bu yana en düşük seviyesi olmuştur. İpotekli satışlarda konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %238,6 oranında bir artış gerçekleşirken, diğer satışlarda ise geçtiğimiz yılki seviyesine yakın olarak çeyreklik bazda %3 oranında gerileme görülmüştür.

Konut kredisi faiz oranlarındaki gerilemeyle birlikte birikmiş talebin de etkisiyle talepte görülen artış ve yeni stok katılımının yavaşlaması ilk çeyrek itibarıyla konut fiyatlarına olumlu yansımıştır. Konut fiyat endeksinde yıllık artış, geçtiğimiz yıl şubat ayında %3,56 seviyesinde iken bu yıl şubat ayında %13,94'e yükselmiştir.

2019 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 44,8 Milyon yabancı turist yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 642 ABD Doları olarak belirtilmektedir. 2018 yılının ilk çeyreğinde kişi başı ortalama harcamanın 682 ABD Doları olduğu göz önünde bulundurulduğunda, son yılda kişi başı harcamalarda düşüş yaşandığı görülmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2019 yılının ilk çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 5,4 milyon olurken, 2020 yılının ilk çeyreği için bu rakamın 3,5 milyon olduğu gözlemlenebilmektedir.

2020 yılının ilk çeyreğinde Türkiye'ye gelen 3,5 milyon yabancı turist %56'sı İstanbul'a, %9,4'ü Antalya'ya, %2,1'i Ankara'ya gelmiştir. Bu üç ili %1,7 ve %0,1'lik paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. Gelen turist sayıları 2018 yılının ilk çeyreği ile karşılaştırıldığında yaklaşık olarak %35'lik bir azalma gözlemlenmektedir. Bu düşüşün, tüm dünyada etkisini göstermiş olan COVID-19 salgını sebebiyle duraksayan turizm faaliyetlerinden kaynaklandığı söylenebilir.

2019 yılı doluluk oranları Türkiye geneli için %67'yi geçerek 2017 yılındaki yükselişini devam ettirirken; İstanbul için doluluk oranı %74 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye genelinde ortalama gerçekleşen oda fiyatı 77,49 Euro iken İstanbul'da 89,67 Euro olmuştur. 2020 yılının ilk üç ayında ise Türkiye genelinde %43,7 olan doluluk oranı, İstanbul için %53,8'dir. Bu dönemdeki ortalama gerçekleşen oda fiyatı ise Türkiye genelinde 38,28 Euro, İstanbul'da ise 76,54 Euro'dur.

13.3 GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ



Ankara, Türkiye'nin başkenti ve en kalabalık ikinci ilidir. Nüfusu 2019 itibarıyla 5.639.076 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 215'tir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Derinliği 1012 metre civarında değişen gölün suyu tatlıdır. Çevresinde tesislerin yer aldığı gölde balık üretilmektedir. İlçenin ormanlık alanı, Elmadağ, Eymir Gölü ve Çal Dağı arasında yer alan meşelikler ve Oran şehrindeki ormanlık alandır.

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

TÜİK ADNKS 2019 verilerine göre Çankaya ilçesi toplam nüfusu 944.609 kişidir.

14 GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ S

14.1 ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ



14.2 GAYRİMENKULÜN KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz Ankara İli, Çankaya İlçesi, Fidanlık Mahallesi, Adakale Sokak, No: 13, 15 ve 17 adresinde konumlanmıştır. Taşınmaza ulaşım için bölgenin ana arterlerinden Mithat Paşa Caddesi üzerinde kuzeybatı yönünde ilerlerken Mithapaşa Caddesi ve Tuna Caddesi kesişiminden sağa dönülür. Cadde üzerinde 50 metre ilerledikten sonra taşınmaz sağ tarafta yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölge ticari hayatın ve yaya yoğunluğunun olduğu, önemli kamu binalarının da konumlu olduğu şehrin merkezi lokasyonlarından. Yakın çevresinde Çankaya Belediyesi Hizmet Binası, Kurtuluş Parkı, Kızılay Metro İstasyonu gibi kamusal alanlar yer almaktadır.

14.3 ÇEVRESEL ÖZELLİKLER

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

15 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

15.1 BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ

Değerleme konusu taşınmazın cephe aldığı Adakale Sokak ilçenin merkezi konumunda olup ana araç ve yaya aksı konumundadır. Bölgedeki ticari faaliyet kolları günlük ihtiyaçlara yönelik şekillenmiş olup sokak üzerinde yer alan yapıların zemin katları dükkan kullanım fonksiyonlu, diğer katları ofis-iş yeri kullanım fonksiyonlu olarak gelişmiştir.

Bölgedeki yapılaşma 4-5 ve 8-10 kat aralığında olup yeni yapı oranı bölgede düşüktür. Bölge genellikle eski yapılı yapılardan oluşmaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu bölgede yakın dönemde gayrimenkul değerlerinde önemli bir artışa sebep olacak yatırım projesi ve beklentisi bulunmamaktadır. Bölgede gelişim hızının yatay seyirde olacağı ön görülmektedir.

15.2 EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan resmi kurum, piyasa ve mahal araştırmaları sonucu parsel üzerindeki yapıların kültür varlığı olarak tescil edilmiş olması da dikkate alınarak parselin mevcut kullanımının en iyi ve verimli kullanımda olduğu kanaatine varılmıştır.

15.3 GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler
<ul style="list-style-type: none">• Merkezi konumda olması• Altyapı olanaklarının tam olması• Ulaşım imkânlarının iyi olması• Ticari hareketliliğin yüksek olduğu bölgede yer alması	<ul style="list-style-type: none">• Parsel üzerinde yer alan yapıların tescilli ve eski yapılı olması• Yapının Deprem yönetmeliği öncesindeki dönemde inşa edilmiş olması• Taşınmazın konumlu olduğu sokağın tek yönlü olması ve bölgede otopark sorunu olması

16 DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

16.1 EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRILMASI YÖNTEMİ (PAZAR YAKLAŞIMI)

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

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

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

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

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

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

16.2 MALİYET YÖNTEMİ

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

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

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

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

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

16.3 GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

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

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

16.4 DİĞER TESPİT VE ANALİZLER

16.4.1 TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERLERİ

Değerlemeye konu taşınmazın kat bazında kira analizi yapılmış olup kira değeri tespitinde emsal karşılaştırma yönteminden faydalanılmıştır. Kira değerlendirme tablosu 20.2 maddesinde sunulmuştur.

16.4.2 HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE EMSAL PAY ORANLARI

Değerleme konusu taşınmazın yapılaşma koşullarının “çok katlı bölge otoparkı ve gerekli sair tesisler” lejantında olması ve üzerinde yer alan yapıların korunması gereken kültür varlığı olarak tescil edilmiş olması sebebiyle proje geliştirme çalışması yapılamamıştır.

16.4.3 ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Değerleme konusu taşınmazın yapılaşma koşullarının “çok katlı bölge otoparkı ve gerekli sair tesisler” lejantında olması ve üzerinde yer alan yapıların korunması gereken kültür varlığı olarak tescil edilmiş olması sebebiyle proje geliştirme çalışması yapılamamıştır.

16.4.4 BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemeler ve araştırmalar sonucunda boş imarlı arsa emsali bulunmamaktadır. Konu taşınmazın imar durumunun “çok katlı bölge otoparkı ve gerekli sair tesisler” lejantında olması sebebi ile kısıtlayıcı bir etken olduğu ve parselin belirli bir alıcı kitlesine hitap edeceği gözlenmiştir. Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan komşu parsellerin otel, ticaret alanı, resmi kurum alanları olarak belirtilmiştir. Bölgede aktif satış yapan emlak komisyoncuları ile görüşülmüş olup bölgede ağırlıkta ticari parsellerin bulunduğu, sokağa cepheli ticari parsellerin 5.000-6.000TL/m², caddeye cepheli ticari parsellerin 8.000TL/m²-10.000TL/m² aralığında değerleri olduğu bilgisi alınmıştır. Konu taşınmaz “çok katlı bölge otoparkı ve gerekli sair tesisler” lejantında olması ve üzerinde yer alan yapıların korunması gereken kültür varlığı olarak tescil edilmiş olması sebebiyle kısıtlı yapılaşma koşullarına sahiptir. Taşınmaz için alınan beyanlar doğrultusunda taşınmazın arsa birim m² değeri 1.000TL/m² olarak takdir edilmiştir. **Çankaya Belediyesinde yapılan araştırmada Adakale Sokağa cepheli arsaların 995,96TL/m² rayiç bedeli olduğu öğrenilmiştir.

16.4.4.1 EMSAL ARAŞTIRMASI

Emsal 1:

COLDWELL BANKER VİA 0 (553) 614 04 03:

Taşınmaza yakın Hanımeli Sokak üzerinde konumlu 800 m² arsa üzerinde, 2800 m² kapalı kullanım alanına sahip, yaklaşık 50 yaşında 7 katlı bina 7.965.000 TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın zemin katında Ankara Büyükşehir Belediyesi Zabıta Dairesi Başkanlığı bulunmaktadır. (Emsal taşınmaz yapılaşma koşulları bakımından değerlemeye konu taşınmaza göre çok daha avantajlıdır.)

Emsal 2:

COLDWELL BANKER VİA 0 (553) 614 04 03:

Taşınmaza yakın Hanımeli Sokak üzerinde konumlu 500 m² arsa üzerinde, 1.300 m² kapalı kullanım alanına sahip, yaklaşık 50 yaşında 5 katlı bina 3.750.000 TL bedelle satılıktır. (Emsal taşınmaz yapılaşma koşulları bakımından değerlemeye konu taşınmaza göre çok daha avantajlıdır.)

Emsal 3:

COLDWELL BANKER COMMERCIAL 0 (542) 643 46 01:

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda Mithatpaşa Caddesi üzerinde 244 m² arsa üzerinde yaklaşık 30 yıllık 2.500 m² alanlı 9 katlı bina 1.500.000 USD (11.735.000 TL) bedel ile satılıktır. (Dolar Kuru:7,8233) (Emsal taşınmaz yapılaşma koşulları bakımından değerlemeye konu taşınmaza göre çok daha avantajlıdır.)

Emsal 4:

İGG 0 (533) 471 01 61:

Değerlemeye konu taşınmaza yakın konumda Mithatpaşa Caddesi üzerinde 400 m² arsa üzerinde yaklaşık 30 yıllık 3.500 m² alanlı 9 katlı bina 20.000.000 TL bedel ile satılıktır.(Emsal taşınmaz yapılaşma koşulları bakımından değerlemeye konu taşınmaza göre çok daha avantajlıdır.)

Emsal Karşılaştırma Tablosu (Bina)														
Sıra	Satış Değeri	Pazarlık Payı	Pazarlık Sonrası Satış Değeri	Yapı Alanı	Yapı Birim Maliyeti	Yıpranma Payı	Yapı Değeri	Arsa Alanı	Arsa Değeri	Arsa m2 Birim Değeri	İmar Durumu Şerefiyesi	Yapılaşma Hakkı Şerefiyesi	Konum Şerefiyesi	Düzeltilmiş Arsa m2 Birim Değeri
Emsal 1	7.965.000,00 ₺	15%	6.770.250,00 ₺	2800,00	1450,00	30%	2.842.000,00	800,00	3.928.250,00	4.910,31	40%	40%	-45%	2563,18
Emsal 2	3.750.000,00 ₺	15%	3.187.500,00 ₺	1300,00	1100,00	50%	715.000,00	500,00	2.472.500,00	4.945,00	40%	40%	-45%	2581,29
Emsal 3	11.735.000,00 ₺	20%	9.388.000,00 ₺	2500,00	1450,00	25%	2.718.750,00	244,00	6.669.250,00	27.332,99	55%	55%	55%	2512,86
Emsal 4	20.000.000,00 ₺	25%	15.000.000,00 ₺	3500,00	1450,00	25%	3.806.250,00	400,00	11.193.750,00	27.984,38	55%	55%	60%	2289,40
DÜZELTİLMİŞ M2 BİRİM DEĞERİ														2486,68

Çankaya Belediyesi

Çankaya Belediyesi Emlak Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlemeye konu 1053 ada 2 parsel 2020 yılı rayiç değerinin 6.273.145,09 TL olduğu bilgisi alınmıştır.



17 DEĞERLEME KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Değerleme konusu taşınmazın yapılaşma koşullarının değerlendirme günü itibari ile belirsiz olması ve üzerinde yer alan yapıların korunması gereken kültür varlığı olarak tescil edilmiş olması sebebiyle proje geliştirme çalışması yapılamamıştır. Değerlemede maliyet analiz yöntemi kullanılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile taşınmazın arsa değeri tespit edilmiş taşınmazın nihai değerine maliyet analiz yöntemi kullanılarak ulaşılmıştır.

18 EKSPERİN KANAATİ

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

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

Değerlemeye konu parsellerin bulunduğu bölgede boş arsa emsali bulunmadığı için emsal karşılaştırma yöntemi doğrudan kullanılmamış ancak bölgede faaliyet gösteren emlak komisyoncusu beyanları ve satışa sunulmuş olan binaların yapı değerleri arsadan ayrılarak ve emsal karşılaştırma analizleri yapılarak bu tablolara veri tabanı oluşturulması sağlanmıştır.

20 DEĞERLEME VE SONUÇ

20.1 SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

İş bu rapor Ankara ili, Çankaya ilçesi, Fidanlık Mahallesi, 1053 ada 2 parselde yer alan “SEKİZ DAİRELİ 2 APARTMAN VE BİR DERSHANELİ BİR MEKTEP.” niteliğindeki gayrimenkulün piyasa satış ve kira değerinin tespiti amacıyla;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin Madde-34/1 g fıkrasında yer alan “Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespiti” hükmüne binaen,

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

20.2 NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Söz konusu taşınmazın arsa değeri çevre emsaller baz alınarak belirlenmiştir. Söz konusu taşınmazın arsa birim m² değerinin 2.485,00 TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır. Parsel üzerindeki 3 adet tescilli yapının 3/B yapı sınıfında ve 1 adet yemekhanenin 3/A yapı sınıfında olduğu tespit edilmiş, yaşı ve kullanım durumları gözetilerek %50 yıpranma düşülerek yapı maliyetine ulaşılmıştır.

1053 ADA 2 PARSEL					
MALİYET YÖNTEMİ NİHAİ DURUM DEĞERİ					
	ALAN (M ²)	YAPI GRUBU	M ² BİRİM FİYATI (TL)	YIPRANMA PAYI	DEĞER (TL)
ARSA	5.935,00	-	2485	-	14.748.475,00
1 NOLU BİNA	1.065,00	3B	1450	50%	772.125,00
2 NOLU BİNA	760,00	3B	1450	50%	551.000,00
3 NOLU BİNA	1.065,00	3B	1450	50%	772.125,00
YEMEKHANE	175,00	3A	1100	50%	96.250,00
TOPLAM					16.939.975,00
YAKLAŞIK TOPLAM					16.940.000,00

Sonuç olarak konu taşınmazın 23.12.2020 tarihi itibarıyla;

Rakamla; 16.940.000,00-TL ve Yazıyla; (Onaltımilyondokuzyüzkırkbin Türk lirası)

KDV dahil satış değeri: 16.940.000,00-TL + KDV(%18) 3.049.200-TL = 19.989.200,00-TLdir.

Usd kurundan satış değeri; 2.212.268,03 - USD

Taşınmazın çevresinde taşınmaza emsal oluşturabilecek nitelikte kiralık emsal bulunamamış olup parsel üzerindeki binaların alanlarının oranında binaların arsa payı dahil değerleri tespit edilmiştir. Tespit edilen bu değer bölgede genelindeki kapitalizasyon oranı ile çarpılarak kira değerine ulaşılmıştır. Taşınmazın toplam kiralanabilir alanı 3.065 m² olup toplam kira bedeli 78.000 TL/m² olarak hesaplanmıştır. Ortalama kira m² birim değeri toplam kira bedeli / toplam kapalı alan hesabı ile 25,45 TL/m² olarak hesaplanmıştır.

KİRA DEĞERİ					
Bina Adı	Toplam Alan İçindeki Yüzdesi	ALAN (M ²)	Arsa Payı Dahil Bina Değeri	Kapitalizasyon Oranı	Aylık Kira Bedeli
1 NOLU BİNA	35%	1.065,00	₺ 5.886.166,39	0,055	₺ 26.978,26
2 NOLU BİNA	25%	760,00	₺ 4.200.456,77	0,055	₺ 19.252,09
3 NOLU BİNA	35%	1.065,00	₺ 5.886.166,39	0,055	₺ 26.978,26
YEMEKHANE	6%	175,00	₺ 967.210,44	0,055	₺ 4.433,05
TOPLAM KİRA DEĞERİ					₺ 77.641,67
YAKLAŞIK TOPLAM KİRA DEĞERİ					₺ 78.000,00

Kira Değer Rakamla; 78.000-TL ve Yazıyla; (Yetmişsekizbin Türk lirası)

KDV dahil kira değeri: 78.000,00-TL + KDV(%18) 14.040,00-TL = 92.040,00-TLdir.

Usd kurundan kira değeri; 10.186,33- USD

Değerleme tarihi itibariyle TCMB efektif Satış Kuru 1 USD : 7,6573

1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.
2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.
- 5.

Değerleme Uzmanı (Raporu Hazırlayan)	Değerleme Uzmanı (Raporu Kontrol Eden)	Değerleme Firması (Raporu Onaylayan)
Ömür GÖKKAYA (SPK Lisans No: 405098)	Ahmet C. Efe TULAZOĞLU Lisans No:403849	Serdar Kadir ASLAN Lisans No: 402750