



Pannelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş.

Gayrimenkul

Arsa

Değerleme

Çankaya / Ankara

Raporu

2025REVB702 / 05.02.2026



Panelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş.

Mustafa Kemal Mah. 2118. Cadde Maidan İş ve Yaşam Merkezi No: 4 A Blok Daire: 18 Çankaya / Ankara

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Çankaya’da konumlu olan “**Arsa**”nın pazar değerine yönelik **2025REVB702** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 5.176 m² yüz ölçümüne sahip arsadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ			
Rapor Tarihi	05.02.2026		
Değer Tarihi	31.12.2025		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	569.360.000.-TL	Beşyüzaltmışdokuzmilyonüçyüzaltmışbin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	626.296.000.-TL	Altıyüzyirmialtıymilyonikiyüzdoksanaltıbin.-TL	

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 29.12.2025 tarih, ORD-2025-01408 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**Değerlemeye yardım eden;
Atifetnur ERSOY**

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	17
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	20
SWOT Analizi.....	22
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	24
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	40
Ekler	43

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, “Çevre Jeofiziği” bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER				
RAPOR TÜRÜ	Standart			
MÜLKİYET DURUMU	Hisseli mülkiyet			
DEĞERLEMENİN AMACI	Bağımsız denetim raporunda kullanılması			
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmaza yönelik herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.			
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.			
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmaza 31.12.2025 tarihli değer takdir edilmiştir.			
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER				
ADRES	Lodumu (Me) Mahallesi Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) 28173 ada 5 parsel Çankaya/Ankara			
TAPU KAYDI	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Lodumu (Me) Mahallesi, 28173 ada 5 parsel			
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	5.176 m²			
İMAR DURUMU	Lejant: Ticaret Alanı	TAKS: 0,30	E: 1,50	Hmaks: 15 Kat
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret Alanı			
FİNANSAL GÖSTERGELER				
ARSA BİRİM SATIŞ DEĞERİ	110.000 TL/m²			
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER				
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı			
DEĞER TARİHİ	31.12.2025			
PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)	569.360.000.-TL			
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	626.296.000.-TL			

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Panelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş. için şirketimiz tarafından 05.02.2026 tarihinde, 2025REVB702 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Lodumu (Me) Mahallesi, 28173 ada, 5 parsel no.lu gayrimenkulün 31.12.2025 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; bağımsız denetim raporunda kullanılması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Bilge SEVİLENGÜL (Lisans No: 402484) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Atifetnur ERSOY yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 12.01.2026 tarihinde çalışmalara başlamış ve 05.02.2026 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkulün mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Panelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen ORD-2025-01408 no.lu ve 29.12.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, ORD-2025-01408 no.lu ve 29.12.2025 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Lodumu (Me) Mahallesi, 28173 ada, 5 parsel no.lu gayrimenkulün 31.12.2025 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması kapsamında, müşteri talebi doğrultusunda, konu taşınmaza 31.12.2025 tarihli değer takdir edilmiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	06.02.2023	2023REVB21	Büşra GÜNEŞ Bilge SEVİLENGÜL Ozan KOLCUOĞLU	181.160.000

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu Mustafa Kemal Mahallesi 2118. Cadde Maidan İş ve Yaşam Merkezi No: 4 A Blok Daire: 18 Çankaya / Ankara adresinde faaliyet gösteren Panelsan Çatı Cephe Sistemleri A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

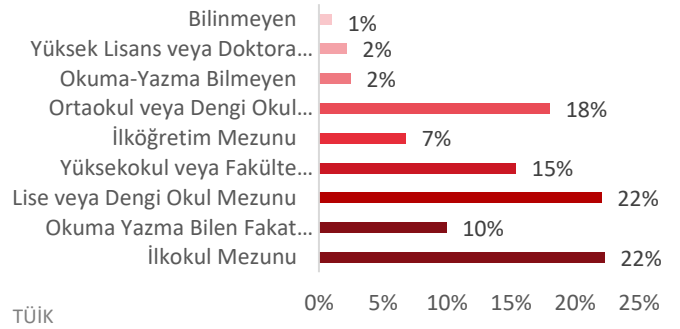
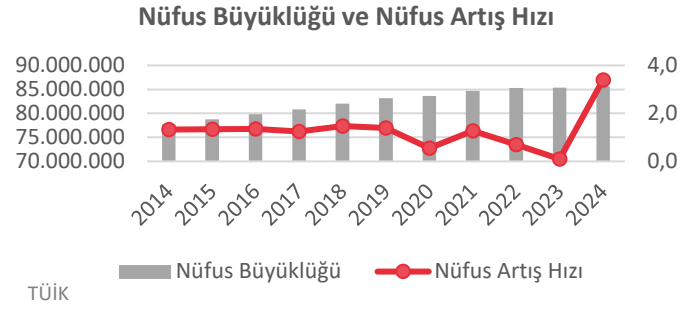
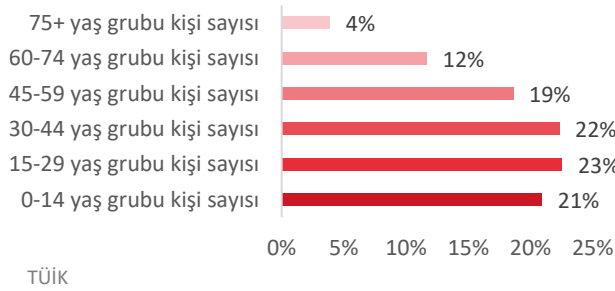
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

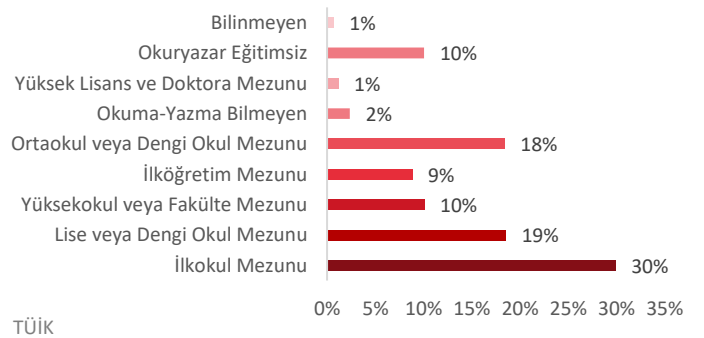
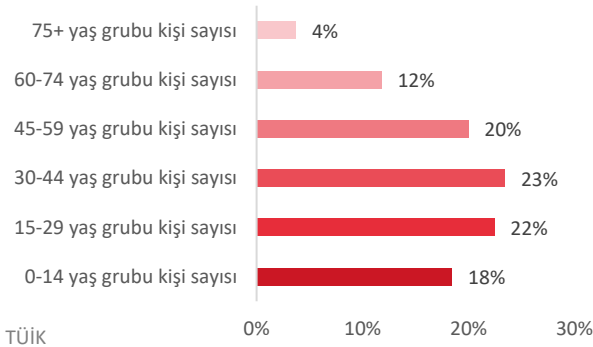
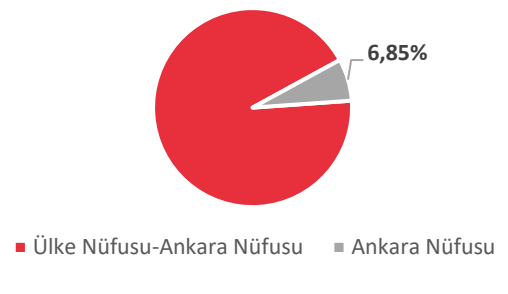
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.664.944 kişidir. 2024 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 292.567 kişi (%0,034 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,02’si (42.853.110 kişi) erkekler, %49,98’ini (42.811.834 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,11 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



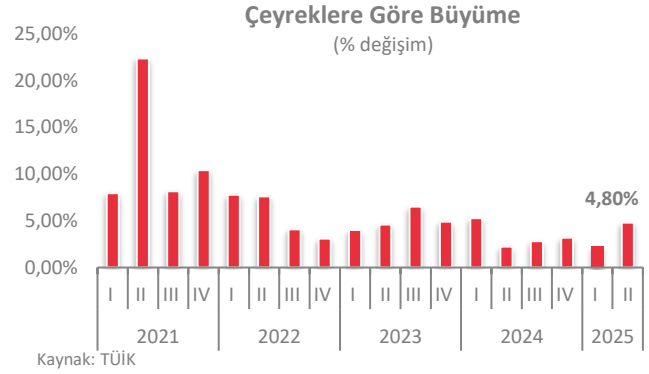
Ankara

2024 yılında, Türkiye nüfusunun %6,85’inin ikamet ettiği Ankara, 5.864.049 kişi ile en çok nüfusa sahip 2. olmuştur. Ankara nüfusu, 2024 yılında yaklaşık %1,04 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Ankara ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

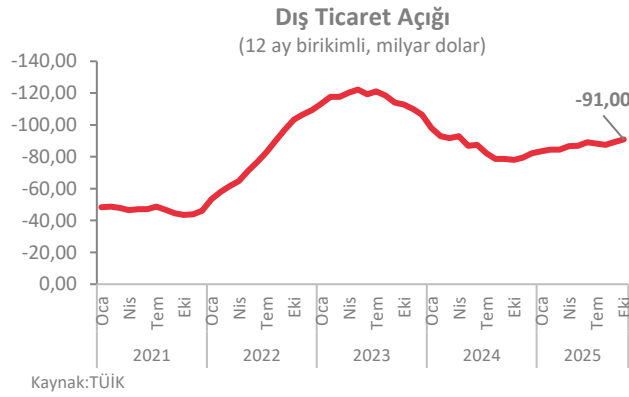
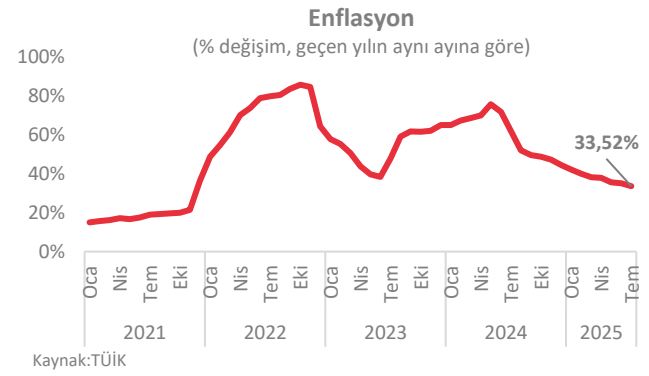


2.2 Ekonomik Veriler¹

2025 ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) beklentilerin üzerinde gerçekleşti. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %1,6 genişlerken, ilk çeyrek büyümesi %1,0'dan %0,7'ye revize edilmiştir. Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış veride %2,9'dan %4,6'ya, arındırılmamış seride de %2,3'ten %4,8'e yükselmiştir. Harcamalar tarafında yıllık büyümeye özel sektör tüketiminden gelen katkı artarken, net dış talep ikinci çeyrekte büyümeye negatif katkı yapmayı sürdürmüştür.



Temmuz ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık bazda %2,06 artarken yıllık bazda haziran ayındaki %35,05'ten %33,52'ye inmiştir. Manşet enflasyona en yüksek katkı yine konut grubundan gelirken giyim harcamaları grubu aylık enflasyonu aşağı çekmiştir. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) aylık bazda %1,7 artarken, yıllık enflasyon Haziran'daki %24,5'ten %24,2'ye inmiştir. Böylece TÜFE ile ÜFE yıllık enflasyonları arasındaki makas 9,3 yüzde puan seviyesinde gerçekleşmiştir.



Ekim ayında ihracat yıllık bazda %2,0 yükselerek 23,9 milyar dolar olurken ithalat da %7,2 genişlemeyle 31,5 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı bir önceki yılın aynı ayındaki %79,8 seviyesinden %76,0'a inmiştir. Dış ticaret açığı 5,9 milyar dolardan 7,6 milyar dolara çıkmıştır. Ekim ayı verilerinin detayları, Avrupa'ya yapılan ihracattaki güçlü artışın da desteğiyle yıllık bazda ihracattaki yükselişi ortaya koymuştur. İthalat tarafında ise enerji ithalatındaki sınırlı gerilemeye rağmen, altın ve çekirdekte görülen yükselişin etkisiyle genişleme gerçekleşmiştir.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Ankara
İlçesi	Çankaya
Mahallesi	Lodumu (Me)
Köyü	-
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	28173
Parsel No	5
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	5.176 m ²
Malik / Hisse	S.S Koza 92 Konut Yapı Kooperatifi / 869/1249 S.S Koza 92 Konut Yapı Kooperatifi / 425/1294

**Değerleme konusu taşınmaz hisseli mülkiyet olup tüm hisseleri S.S Koza 92 Konut Yapı Kooperatifi'ne aittir.*

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 13.01.2026 tarih, saat 17:41 itibarıyla alınan TAKBİS kaydına göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin herhangi bir takyidat bulunmaması sebebiyle devredilmesine ilişkin sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin herhangi bir takyidat bulunmaması sebebiyle değerine etki eden bir unsur bulunmamaktadır.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Yapılan incelemelere göre son üç yıl içerisinde değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda taşınmazın kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerleme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak taşınmazın imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, Eskişehir Yolu üzerinde genellikle MİA emsal 1,5-3 arasında değişen kentsel servis alanları, ticaret alanları ve çok katlı plazalar, ofisler ve rezidanslar bulunmakta olup iç kısımlarda genellikle 4-5 katlı ticari imarlı parseller yer almaktadır.

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 12.01.2026 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 15.08.2017

Lejandi: Ticaret Alanı

Yapılaşma şartları;

- Emsal: 1,50
- TAKS: 0,30
- H_{maks}: 15 Kat
- İnşaat Nizamı: Ayırık Nizam
- Çekme Mesafeleri: Ön bahçe mesafesi 15 m, yan bahçe mesafesi 10 ve 15 m, arka bahçe mesafesi 15 m'dir.

Plan notları;

- 63 81177 NOLU PARSELASYON PLANI *Gayrimenkul*
- PLAN NOTLARI :
- (27030/4,5,6,7,8,9,10,11,12,13, 28165,28166,28167,28168,28169, 28170,28171,28172,28173 NOLU İMAR ADALARI)
- 1- Kentsel servis alanlarında:
- Kamu kuruluşları,Turistik tesisler, Sağlık tesisleri,Yurt alanları,Ticaret Merkezleri,Sergi,servis ve satış tesisleri,Kültür,eğlence ve dinlenme tesisleri,Ticari büro servisleri yer alabilir.
- 2- KENTSEL SERVİS ALANLARINDA:
- A) Fekkeşehir yoluna paralel 25.00 m.lik yolun güneyinde kalan parsellerde;
- Minimum parsel büyüklüğü 2500 m²'dir.
- 2500-10000 m² arası imar parsellerinde Max. E=1.50,10000 m² büyük imar parsellerinde Max.E=2.00 olacaktır.
- B) Diğer parsellerde;
- Minimum parsel büyüklüğü 2500 m²'dir.
- 2500-10000 m² arası imar parsellerinde Max. E=1.00 olacaktır.
- 10000 m²'den büyük imar parsellerinde Max. E=1.50 olacaktır.
- 3- Kentsel servis alanlarında TAKS=0.30,HMAX=Serbest olacaktır.
- 4- Kentsel servis alanlarında akaryakıt satış ve servis istasyonu yapılması durumunda MAX. E=0.50 olacaktır.Bu parsellere ait vasiyet planının ilgili ilçe belediyesine uygun görülmesi halinde İl Trafik Komisyonu ve/veya Büyükşehir Belediyesi Trafik Şube Komisyonundan alınacak geçiş yolu izin krokisine göre mimari proje onayı yapılacaktır.
- 5- Kamu kuruluşlarına ayrılan alanlar ilgili kuruluşa bedelsiz terk edilecektir. Bedelsiz terk ve/veya hibe için ilgili Tapu Sicil Müdürlüğünden yazı getirilmeler mimari proje onayı yapılamaz.İnşaat ruhsatı verilemez.(Terk edilecek alanlar (27030/9,10,11,12,13)
- 6- Bedelsiz terk ve/veya hibe edilen alanlar amacı dışında kullanılamaz.
- 7- Parsel içindeki meydan yapılar yıkılmadan yeni yapılaşmalara izin verilemez.
- 8- Mülkiyet hakları saklı kalmak kaydı ile park,yol,otopark ve diğer sosyal donatı alanları üzerinde kalan geçekendu ve kaçak yapılar bedel talep edilmeksizin yıktırılmadan hisselendikleri imar parselinde yapı izni verilemez.
- 9- Parseller tahli naminden kesilendirilecektir.Zemin katlar 11.00 m.çe tesis edilebilir.Otopark amacıyla birden fazla bodrum kat düzenlenebilir.Bu katların tamamı en düşük tahli zemin katu altında kalmak kaydıyla yapılabilir.
- 10- Parsellerde,yan ve arka bahçe duvarı,eğit Vb.sabit tesisler yapılamaz (istinat duvarı hariç).güvenlik nedeniyle parsellerde bahçe duvarı vb.sabit tesislerin yapılmasını kabule İmar Müdürlüğü yetkili olacaktır.
- 11- Zorunlu mütevilat (KÜMÜRLÜK,kapıcı dairesi,teshin merkezi vb.) bina içinde trafo vb.teşisler ise yapı yaklaşma sınırları içerisinde yapılacaktır.
- 12- Parsellerin peyzaj düzenlenmesinde,çevredeki kamuya açık yeşil alanlarla bütünleştirilmesi gözetilecektir.Bahçe tanzimine ilişkin önerileri ve 12.00 m.yi aşan kaza ve dolguları kabule İmar Müdürlüğü yetkilidir.
- 13- Uygulanması kamu kuruluşlarına yapılacak sosyal donatı alanlarında,zemin kat kotlarının ve saçak seviyelerinin kabulüne İmar Müdürlüğü yetkilidir.

Müeyesser Sarı
MİMAR
İmar Tutanı Sb. Sf.
[Signature]

- 14- Parsellerde yan komşu mesafesi kitlenin 1/3 H'I kadar olacaktır. Bu mesafe plan üzerinde belirlenen mesafeden az olamaz. Parselde birden fazla bina yapılması halinde binalar arasında MIN 2/3 H kadar mesafe bırakılacaktır.
- 15- Yapı yaklaşma sınırları içinde ve dışında parsellere ait yaya, servis ve otopark rampaları yapılabilir.
- 16- Mimari proje onayı aşamasında İller Bankası, Afet İşleri Genel Müdürlüğü veya Üniversitelerden onaylı sondajlı jeolojik etüd aranacaktır.
- 17- Çevresel etki değerlendirmesi (ÇED) Yönetmeliğine uyulacaktır.
- 18- 26271 ada 1 parselde imar parseli büyüklüğü 22661 m², 2 parselde 22896 m² olacak şekilde düzenlenecek ve bu parseller için 81088 nolu, 27030 ada 2 parselde, imar parseli büyüklüğü 28065 m², 3 parselde 22995 m² olacak şekilde düzenlenecek ve bu parseller için ise 73250 no'lu kerir parselasyon planı plan notları geçerli olacaktır.
- 19- Parsellerde tevhid yapılması durumunda 2 no'lu plan koşulları geçerlidir. Tevhid yapılan parselin yeni yapı yaklaşma koşullarını belirlemeye ise imar Müdürlüğü yetkilidir.
- 20- A- Bölgesinde yukarıdaki tüm plan notları geçerlidir.
- 21- B- Bölgesinde ise yukarıdaki hükümler geçerli olmak üzere hipermarket, akaryakıt istasyonu gibi günlük ihtiyaç alışverişe yönelik kullanımlar yer alamaz.
B- İşaretli adalar parselasyon planı aşamasında en az 10.000 m²'lik parsellere bölünebilir. Ada bütününde kentsel tasarım projesi ve vaziyet planı mimari proje onayı öncesinde sunulacaktır. Bunu kabule İmar Müdürlüğü yetkilidir. Çevre düzeninin uygulamasının tamamlanmış olması halinde iskan izni verilecektir.
B- Bölgesinde yapılaşmanın bitmiş olması halinde ifraz yapılamaz. Yapılaşma öncesinde ifraz talep edilmesi halinde 21 nolu plan notunun hükümleri geçerli olmakla birlikte " 2- B "de ifade edilen hükümlere uyulacaktır. Bu durumda yapı yaklaşmalarını kabule İmar Müdürlüğü yetkilidir.

4. 1. 2017
Müeyesser 30.07.2017
MİMAR
İmar Durum No. 51
[İmza]



3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Çankaya Belediyesi'nden alınan bilgiye göre konu taşınmazın yer aldığı parselle ilişkin hukuki durumunda son üç yıllık dönemde herhangi bir değişikliği bulunmamaktadır.

3.6 Gayrimenkul ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Çankaya Belediyesi'nde 12.01.2026 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmaza ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Yapı Ruhsatı	06.06.1986	1714	135	Yeni Yapı	Ev: 113 m ² , Kömürlük: 22 m ²
Yapı Ruhsatı	09.03.1988	16	1.118,05	Yeni Yapı	Tek bağımsız bölüm işyeri: 1.118,05 m ²

**Değerleme konusu parsel üzerinde mevcut durumda herhangi bir yapı bulunmamakta olup ilgili belgelerin alındığı yapıların yıkıldığı düşünülmektedir.*

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi değildir. Ancak konu taşınmaz üzerine yeni bir yapı yapılması halinde tabi olacaktır.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkul mevcut durumda boş arsa olup taşınmazın ilgili belediyesinde yer alan dosya içerisinde herhangi bir karar bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu parsel "Arsa" vasıflı net parsel olup yasal süreç tamamlanmıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul "Arsa" vasıflı olduğu ve üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı için gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkule yönelik olarak yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bulvarı 28173 ada 5 parsel Çankaya/Ankara

Değerleme konusu taşınmazın Ankara ili, Çankaya ilçesi, Lodumu (Me) Mahallesi sınırları içerisinde konumlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) üzerinde konumlanmaktadır. Taşınmazın konumlu olduğu Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) Ankara'nın en gelişmiş ulaşım akslarından olup Mustafa Kemal Mah., Beytepe Mah. gibi semtlere yakın konumdadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede AVM'ler, iş merkezleri, markalı oteller ve kamu binaları yer almaktadır. Konu taşınmazın bulunduğu bölgenin şehir merkezine ve şehir merkezindeki olanaklara yakın konumda olması bölgeyi cazip hale getirmektedir.

Taşınmazın yakın çevresinde Tepe Prime AVM, Mahall Ankara, Ankara Şehir Hastanesi, Sağlık Bakanlığı, Türkiye Odalar ve Borsalar Birliği ve ODTÜ gibi bilinirliği yüksek yerler bulunmaktadır.





Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Ankara Şehir Hastanesi	1,5 km
Mevlana Bulvarı	6 km
Anıtkabir	9 km
Kızılay Meydanı	10,5 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Lodumu (Me) Mahallesi, 28173 ada 5 no.lu parsel, 5.176 m² yüz ölçümüne sahip “Arsa” vasıflı olup tam hisse ile " S.S Koza 92 Konut Yapı Kooperatifi" mülkiyetindedir.

Değerleme konusu taşınmaz, ilgili imar planına göre güney cephesinde 15 metrelik yan yola, doğu cephesinden ise 25 metrelik tali yola cepheli olup mevcut durumda belirtilen yollar açılmamıştır ve konu taşınmazın herhangi bir yola cephesi bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmaz mevcut durumda Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu)’na 35 m mesafede yer almaktadır. Parselin batı ve kuzey sınırlarını belirleyen tel çit bulunmakta olup parsel üzerinde yıkılan yapıların temel betonları yer almaktadır. Ayrıca parselin üzerinde saha betonu bulunmaktadır ve taşınmaz mevcutta otopark olarak kullanılmaktadır.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Konu taşınmaz “arsa” vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmaz topoğrafik olarak hafif eğimli bir yapıya sahip olup geometrik olarak düzgün dörtgen şekle sahiptir.



5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Konu taşınmaz “arsa” vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz “arsa” vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21’nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz “arsa” vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmazın yer aldığı bölgenin ticari potansiyeli, görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Değerleme konusu parselin terkleri yapılmış olup net parseldir.
- Değerleme konusu taşınmaz yapılaşmaya elverişli geometrik şekillere sahiptir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu taşınmaz üzerinde eskiden mevcut olana yapıların yıkılmış taban bölümleri bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz güney ve güneydoğu cephesinden yola cepheli olup mevcut durumda yolların açılmaması sebebiyle herhangi bir yola cephesi bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz hisseli mülkiyet olup tüm hisseleri aynı firmaya aittir.

✓ FIRSATLAR

- Taşınmazın bulunduğu bölgenin şehir merkezine ve şehir merkezindeki olanaklara yakın olması bölgeyi cazip hale getirmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazın konumu gereği çevresindeki arsalar ile tevhit olması durumunda emsal artışı olacağı bilgisi şifahen alınmıştır.
- Taşınmazın bulunduğu bölge Ankara'nın ticari, sosyal ve kültürel hareketliliğinin yoğun olduğu bir bölgedir.

✗ TEHDİTLER

- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esası ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkulün pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı”; değerlendirme konusu taşınmaz “Ticaret Alanı” lejanına sahip olmasından dolayı çevresinde yer alan ofis/dükkan satış geliri dikkate alınarak ofis ve dükkan projeksiyonu geliştirilerek “Gelir Yaklaşımı” yöntemi olan İndirgenmiş Nakit Akışı yöntemi uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebi ile “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
İrtibat Bilgisi		Evren Barutçu	Evren Barutçu	Epa Çayyolu Temsilciliği
		0 (532) 294 03 64	0 (532) 294 03 64	0 (533) 694 60 20
		0 (555) 840 94 56		
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3
		4		
Satış Fiyatı (TL)		650.000.000	2.400.000.000	400.000.000
Yüz Ölçümü (m ²)		9.500	16.000	2.960
Birim Fiyatı (TL/m ²)		68.421	150.000	135.135
Satış Durumu		2024 Aralık ayında satılmış	2025 Ekim ayında satılmış	Satılık
Piyasa Düzeltmesi		37%	6%	0%
Pazarlık Payı		0%	0%	-15%
Mülkiyet Durumu		Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%
Satış Koşulları		Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%
Ruhsata Sahip Olma Durumu		Hayır	Hayır	Hayır
		0%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı		1,25	2,00	1,25
		14%	-35%	14%
Net/Brüt Arsa Düzeltmesi		0%	0%	0%
Konum		Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%
Yüz Ölçümü		Kısıtlı Derecede Büyük	Büyük	Daha Küçük
		5%	10%	-15%
Yasal Özellikleri		Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%
Fiziksel Özellikleri		Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		112.203	113.685	111.304
		106.356		

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgeyle ilgilenen emlak ofisleri, mülk sahipleri ve bölgeye hakim kişiler ile yapılan görüşmeler ve araştırmalar neticesinde söz konusu taşınmazın yakın çevresinde konumlu emsal araştırmaları sonucu bölgede benzer imar lejandına sahip arsaların yapılaşma şartları, hisse durumu, yola cephe durumları, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları gibi durumlar dikkate alınarak söz konusu arsanın m² birim satış değerinin 100.000-115.000 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Ofis Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
İrtibat Bilgisi		Mülk Yatırım	Remax Arz	Cef Artı	Mülk Yatırım	
		530 155 29 30	533 635 36 76	535 375 19 50	530 155 29 30	
	Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4
	Satış Fiyatı (TL)	14.000.000		20.750.000	7.250.000	8.450.000
	Alanı (m²)	120		142	50	60
	Birim Fiyatı (TL/m²)	116.667		146.127	145.000	140.833
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	Satış Durumu	2025 Kasım Ayında Satılmış		Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	3%		0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	0%		-15%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet		Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%		0%	0%	0%
	Satış Koşulları	Standart		Standart	Standart	Standart
		0%		0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte		Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte
		0%		0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	Benzer		Benzer	Benzer	Benzer
		0%		0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	Benzer		Benzer	Kısıtlı Derecede Küçük	Kısıtlı Derecede Küçük
		0%		0%	-5%	-5%
	Bina Yaşı	0		0	0	0
		0%		0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Benzer		Benzer	Benzer	Benzer
		0%		0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	Benzer		Benzer	Benzer	Benzer
		0%		0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		120.167	124.208	123.975	120.413	

Değerlendirme:

- Bölgede yapılan satışlar incelendiğinde değerlendirme konusu taşınmaza emsal teşkil edebilecek gayrimenkuller tespit edilmiş ve bölgede satış yapan emlak ofisleri ve mülk sahipleriyle görüşülmüştür. Bu bilgiler doğrultusunda konu taşınmazın üzerinde inşa edilecek konutların konumu, kapalı alanı, yapı kalitesi, reklam kabiliyeti vb. durumlar göz önünde bulundurulduğunda m² birim satış değerinin 120.000-130.000 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkan Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
İrtibat Bilgisi		Trend Yatırım	Trend Yatırım	Remax Master	Center Gayrimenkul
		541 506 06 40	541 506 06 40	0543 858 18 06	532 411 81 75
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4
Satış Fiyatı (TL)		20.000.000	57.000.000	48.000.000	38.000.000
Alanı (m²)		150	300	380	190
Birim Fiyatı (TL/m²)		133.333	190.000	126.316	200.000
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Satış Durumu	2025 Mayıs Ayında Satılmış	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	17%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	0%	-15%	-5%	-10%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte
		0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	Benzer	Benzer	Daha Dezavantajlı	Avantajlı
		0%	0%	15%	-10%
	Kullanım Alanı	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%
	Bina Yaşı	8	5	5	5
		6%	4%	4%	4%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		164.736	167.153	142.200	168.300

Değerlendirme:

- Bölgede yapılan satışlar incelendiğinde değerleme konusu taşınmaza emsal teşkil edebilecek gayrimenkuller tespit edilmiş ve bölgede satış yapan emlak ofisleri ve mülk sahipleriyle görüşülmüştür. Bu bilgiler doğrultusunda konu taşınmazın üzerinde inşa edilecek konutların konumu, kapalı alanı, yapı kalitesi, reklam kabiliyeti vb. durumlar göz önünde bulundurulduğunda m² birim satış değerinin 159.000-161.000 TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmaza ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
28173 ada 5 parsel	5.176,00	110.000	569.360.000
TOPLAM DEĞERİ (TL)			569.360.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu değerleme çalışmasında maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Gelir yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlemesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlerken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlemesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirmek için kullanılan indirgeme oranının, hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtmaları gerekli görülmektedir. Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 10 yıllık TL bazlı tahvilin son 5 yıllık ortalaması

dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Risksiz faiz oranı: %25,96

Risk primi: %4,54

İndirgeme oranı: %30,50 olarak hesaplanmıştır.

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

Bu değerlendirme çalışması için bölgede yapılan araştırmalarda,

- 5.000 m² yüz ölçümüne sahip benzer imar durumuna sahip arsadan elde edilecek hasılatlardan arsa sahibi %50 pay alacak şekilde anlaşıldığı öğrenilmiştir.

- 3.000 m² yüz ölçümüne sahip benzer imar durumuna sahip arsadan elde edilecek hasılatlardan arsa sahibi %50 pay alacak şekilde anlaşıldığı öğrenilmiştir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

- Söz konusu proje alanında 8.579,22 m² kapalı alanlı ofis ve 1.513,98 m² kapalı alanlı ticaret alanları inşa edileceği öngörülmüştür.
- Onaylanan plan notlarına göre konu parsel üzerinde ticaret projeksiyonu geliştirilmiştir.
- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Arsa alım bedeli projeksiyonlara dâhil edilmemiştir.
- İnşaat çalışmalarının 2027 yılı aralık ayı sonunda tamamlanacağı, inşaatın başlamasıyla satışların başlayacağı öngörülmüştür.
- Ofis alanlarında ilk yıl satış birim fiyatı 150.000 TL/m²; ticaret alanlarında ilk yıl satış birim fiyatı 190.000 TL/m² olarak öngörülmüştür.
- Pazarlama gideri olarak elde edilen satış gelirlerinin %2,00'si alınmıştır.
- 2 yıl vadeli TL tahvilinin son 5 yıllık ortalama getirisi olan %25,96 risksiz getiri oranı olarak kabul edilmiş olup risk priminin eklenmesi ile indirgeme oranı %30,50 olarak hesaplanmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir.
- Projeksiyonda yapı maliyetinin %5,00'i altyapı maliyeti, %1,50'si çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri ve bu maliyetler de dahil olmak üzere toplam inşaat maliyetinin %7,00'si proje genel giderleri olarak kabul edilmiştir.
- Artış oranları için TCMB tarafından yayımlanan beklenti anketi istatistikleri dikkate alınmış olup oranlar aşağıda yer almaktadır.
- Gayrimenkulün bütün hukuki ve yasal prosedürlerin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Arsa sahibine, gelirler üzerinden %50'lik bir pay verileceği öngörülmüştür.

Ada/Parsel No	28173 ada 5 parsel
İmar Durumu	Ticaret
Emsale Konu Parsel Alanı (m ²)	5.176,00
TAKS	0,30
Emsal / KAKS	1,50
Toplam Taban Alanı (m ²)	1.552,80
Emsale Dahil Alanı (m ²)	7.764,00
Emsal Harici Katsayısı	30,00%
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	10.093,20
Ofis Alanı (m ²)	8.579,22
Ticaret Alanı (m ²)	1.513,98

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Ofis Fonksiyonu	8.579,22	38.000	326.010.360
Ticaret Fonksiyonu	1.513,98	33.000	49.961.340
Otopark ve Sığınak	5.843,00	18.000	105.174.000
Toplam	15.936,20		481.145.700

Altyapı Maliyeti			
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
481.145.700,00	5,0%	24.057.285	

Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyetleri			
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
481.145.700,00	1,5%	7.217.186	

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	481.145.700,00
Altyapı Maliyeti	24.057.285,00
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	7.217.185,50
Toplam (TL)	512.420.170,50

Proje Genel Giderleri			
Toplam Maliyet (TL)	Oran	Maliyet (TL)	
512.420.170,50	7,0%	35.869.412	

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	481.145.700
Altyapı Maliyeti	24.057.285
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	7.217.186
Proje Genel Giderleri	35.869.412
Toplam (TL)	548.289.582

Maliyetin Yıllara Dağılımı			
Yıllar	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027
Oran	0%	40%	60%
Maliyet (TL)	0	219.315.833	328.973.749

Birim Satış Değeri (TL/m ²)	
Ofis Fonksiyonu	150.000,00
Ticaret Fonksiyonu	190.000,00

Artış Oranları	
Fiyat Artış Oranı (1. yıl)	20,50%
Fiyat Artış Oranı (2. yıl)	16,50%
Fiyat Artış Oranı (3. yıl)	14,50%
Fiyat Artış Oranı (4. yıl)	12,50%
Fiyat Artış Oranı (5. yıl)	11,25%
Pazarlama Gideri Oranı	2,00%

Proje Nakit Akışı (TL)				
Yıllar	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028
Ofis Fonksiyonu				
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	8.579,22	8.579,22	8.579,22	8.579,22
Satış Oranı (%)	0,00%	70,00%	30,00%	0,00%
Satılan Alan (m ²)		6.005,45	2.573,77	0,00
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		150.000,00	180.750,00	210.573,75
Toplam Konut Gelirleri		900.818.100	465.208.205	0
Ticaret Fonksiyonu				
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	1.513,98	1.513,98	1.513,98	1.513,98
Satış Oranı (%)	0,00%	60,00%	40,00%	0,00%
Satılan Alan (m ²)		908,39	605,59	0,00
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		190.000,00	228.950,00	266.726,75
Toplam Ticari Ünite Gelirleri		172.593.720	138.650.288	0
Proje Toplam Gelirleri		1.073.411.820	603.858.493	0
İnşaat Maliyeti		219.315.833	328.973.749	0
Pazarlama Gideri		21.468.236	12.077.170	0
Net Nakit Akışları	0	832.627.751	262.807.574	0
Arsa Sahibi Gelirleri	0	525.971.792	295.890.662	0
Müteahhit Gelirleri	0	306.655.959	-33.083.088	0

Değerleme Tablosu -Proje			
Risksiz Getiri Oranı	25,96%	25,96%	25,96%
Risk Primi	4,04%	4,54%	5,04%
İndirgeme Oranı	30,00%	30,50%	31,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	795.990.325	792.347.023	788.736.045
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	795.990.000	792.350.000	788.740.000

Değerleme Tablosu -Arsa			
Risksiz Getiri Oranı	25,96%	25,96%	25,96%
Risk Primi	4,04%	4,54%	5,04%
İndirgeme Oranı	30,00%	30,50%	31,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	579.676.918	576.787.687	573.925.592
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	579.680.000	576.790.000	573.930.000

Arsa Sahibi	50%
Müteahhit	50%

Arsa Değeri (TL)	576.787.687
Birim Arsa Değeri (TL/m²)	111.435

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak **“Ticaret Alanı”** amaçlı kullanımıdır.

7.5 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

ARSA DEĞERİ			
Ada / Parsel	Hisse	Hisse	Taşınmazın Yaklaşık Değeri (TL)
28173 ada 5 parsel	S.S KOZA 92 KONUT YAPI KOOPERATİFİ V	869/1294	382.360.000
	S.S KOZA 92 KONUT YAPI KOOPERATİFİ V	425/1294	187.000.000
TOPLAM DEĞERİ			569.360.000

7.5 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz için %10 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m ² 'den Fazla Olan Kısım İçin		20%
Net Alanın 150 m ² 'ye Kadar Olan Kısım İçin *		10%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL ise	10%
	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL'ye kadar ise	1%
	1.000-2.000 TL ise	10%
	2.000 TL üzeri	20%

* 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

** Lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

BÖLÜM 8

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 8

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Bu değerlendirme raporu gayrimenkul yatırım ortaklığı ya da gayrimenkul yatırım fonu portföyü değerlemesi veya bu portföylere dahil edilme amacıyla hazırlanmadığı için “Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olup olmadığı hakkında görüş” ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş” bilgisine yer verilmemiştir.

8.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul “Arsa” vasfında olup taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz net parseldir ve 1/1.000 ölçekli imar planı kapsamında, plan notları çerçevesinde yapı ruhsatı almasının önünde bir engel bulunmamaktadır.

8.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde takyidat kaydı bulunmamaktadır.

8.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç devredilebilmesi konusunda engelleyici herhangi bir sınır bulunmamaktadır.

8.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz “Arsa” niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

8.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

8.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	569.360.000
Gelir Yaklaşımı	576.790.000*

*Değerleme konusu taşınmaz için geliştirilen projeden çıkan arsa değeridir.

Pazar yaklaşımında değerlemesi yapılan mülk, pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikte emsallere ulaşılmış olup somut verilere ulaşılmıştır.

Gelir yaklaşımında ise bölgedeki yapılan piyasa araştırmaları neticesinde değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu dikkate alınarak proje değeri tespit edilmiştir. Ayrıca bölgedeki hasılat paylaşımı oranı ile arsa değeri tespit edilmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, yeterli sayı ve nitelikte satılık/satılmış emsal verilerini ulaşılabilir olması nedeniyle pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

8.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ			
Rapor Tarihi	05.02.2026		
Değer Tarihi	31.12.2025		
Pazar Değeri (KDV Hariç)	569.360.000.-TL	Beşyüzaltmışdokuzmilyonüçyüzaltmışbin.-TL	
Pazar Değeri (KDV Dahil)	626.296.000.-TL	Altıyüzyirmialtıymilyonikiyüzdoksanaltıbin.-TL	

Değerlemeye yardım eden;
Atifetnur ERSOY

Bilge SEVİLENGÜL
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402484

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

BÖLÜM 9

EKLER

Bölüm 9

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Takyidat Belgesi
3	Yapı Ruhsatları
4	İmar Durumu
5	Fotoğraflar
6	Özgeçmişler
7	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Tapu Belgesi (Müşteriden beklenmektedir.)

Ek 2: Takyidat Belgesi

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 13-1-2026-17:41



Kayıd Oluşturan: FATMA CANER DEMİRBOZAN (SINIRLI SORUMLU KOZA 92 KONUT YAPI KOOPERATİFİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parşel:	28173/5
Taşınmaz Kimlik No:	335566	AT Yüzölçüm(m2):	5176.00
İl/ilçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	LODUMU (ME) M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	75/7415	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
357878764	(SN:430348) S.S KOZA 92 KONUT YAPI KOOPERATİFİ V	-	869/1294	3476.00	5176.00	Satış 07-10-2016 75555	-
423754584	(SN:430348) S.S KOZA 92 KONUT YAPI KOOPERATİFİ V	-	425/1294	1700.00	5176.00	Satış 09-04-2018 28633	-

1 / 2

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) nznegJlz4h kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

Ek 4: İmar Durumu



Ek 5: Fotoğraflar



Ek 6: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Bilge SEVİLENGÜL		
Doğum Yeri, Tarihi	Gümüşhane, 27.03.1986		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Şube Müdürü		
Eğitim Durumu	Lisans Karadeniz Teknik Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Harita Mühendisliği / 2005 – 2010 Vienna Teknik Üniversitesi / Erasmus / 2009 Yüksek Lisans Ankara Üniversitesi / Sosyal Bilimler Fakültesi / Taşınmaz Mal Değerleme / 2015-		
İş Tecrübesi	2024-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Şube Müdürü/Özel Projeler
	2019-2024	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici/Özel Projeler
	2016- 2019	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı/Özel Projeler
	2013-2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
	2010-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı/Özel Projeler
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:402484		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Genel Müdür Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Lisans YTÜ / Elektrik – Elektronik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004 Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi, MBA, 2007 Sertifika Programı University of Florida / Yenilebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / 2014		
İş Tecrübesi	2015-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014-2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.,	Müdür
	2012-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2010-2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006-2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2006-2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Lisansı, No:402293 LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 7: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

 Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu	 Gayrimenkul Değerleme
Düzenlenme Tarihi: 2.09.2019	Belge No: 402484
GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca	
BİLGE SEVİLENGÜL	
Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.	
 Levent HANLIOĞLU LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ	 Tuba ERTUGAY YILDIZ GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ
	



Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutumaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 19.11.2019

Belge No: 2019-01.2295

Sayın Bilge KALYONCU

(T.C. Kimlik No: 20444596914 - Lisans No: 402484)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.12.2019

Belge No: 2019-01.2584

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

(T.C. Kimlik No: 13289431854 - Lisans No: 402293)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan