

ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ MÜHYE MAHALLESİ

29634 ADA / 4 PARSEL

“Oksijen – 38 Bağımsız Bölüm”

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



08.01.2026

RAPOR NO: 2025-SPK-060

İÇİNDEKİLER

DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ.....	4
BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI	5
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	6
1.a. Rapor Tarihi	6
1.b. Rapor Numarası	6
1.c. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları	6
1.d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı.....	6
1.e. Değerleme Tarihi	6
1.f. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	6
1.g. Raporun 31/08/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)”in 1’inci Maddesinin 2’nci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	6
1.h. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	7
2.a. Kuruluşun Ünvanı ve Adresi.....	7
2.b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	7
2.c. İşin Kapsamı.....	7
2.d. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.a. Gayrimenkulün Tanımı, Yeri, Konumu, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler	8
3.b. Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.c. Gayrimenkule İlişkin Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı Değişikliği, Kamulaştırma vb.) Dair Bilgi.....	11
3.d. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler.....	11
3.e. Gayrimenkule İlişkin Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar	11
3.f. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) İlişkin Bilgiler	11
3.g. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığı ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	11
3.h. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	12
3.i. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, 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.....	12
3.j. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	12
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	13
4.a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Buna İlişkin Veriler	13
4.b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	15
4.c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	19
4.d. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu / Olumsuz Faktörler	19
4.e. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	19

4.f. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	21
4.g. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçeler Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	21
4.h. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	21
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	22
5.a. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)	22
5.b. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa).....	24
5.c. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa).....	24
5.d. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerekçeleri Halinde)	25
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	28
6.a. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması	28
6.b. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	29
6.c. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	29
6.d. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş	29
6.e. 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	29
6.f. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufla Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	29
6.g. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, 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	29
6.h. 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 (Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin İlgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gereklemektedir.)	30
7. SONUÇ	32
7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	32
7.b. Nihai Değer Takdiri	32
8. RAPOR EKLERİ.....	33
8.a. Değerleme Konusu Gayrimenkule İlişkin Tapu Örneği, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Fotoğraf ve Benzeri Bilgi ve Belgeler	33
8.b. Gayrimenkule İlişkin Sözleşmelerin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) Örnekleri	33
8.c. Raporu İmzalayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgelerinin Örnekleri ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri	33

DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Değerleme Konusu	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi (Mevcutta İlkbahar Mahallesi), 29634 Ada, 4 Parsel üzerinde bulunan 38 adet bağımsız bölümün pazar değerinin belirlenmesi .
Değerleme Adresi	İlkbahar Mahallesi Güneypark Küme Evleri Caddesi Oksijen Projesi Çankaya – ANKARA
Sahibi ve Hisse Oranı	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – TAM
Değerleme Tarihi	31.12.2025
Rapor Tarih ve Numarası	08.01.2026 / 2025-SPK-060
Konut Değerleme Uzmanı	Halil Turan KASAPÇOPUR (SPK Lisans No: 410925)
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Zafer ÇOBAN (SPK Lisans No: 410749)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988)

DEĞERLEME SONUCU (KDV HARİÇ)

	TL	USD (*)	EUR (*)
38 MESKEN TOPLAM	511.785.000,00	11.904.745,00	10.144.400,00
(*) 31.12.2025 Tarihi İtibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 42,99 TL, 1,-EUR = 50,45 TL			

BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

Bu Değerleme Raporu; aşağıda beyan edilen ilkeler çerçevesinde Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı ve Uluslararası Değerleme Standartlarına (UDS) uygun olarak hazırlanmıştır.

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanları olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülk ile değerlendirme hizmeti dışında bir ilişkimizin olmadığını ve gelecekte de bulunmayacağını;
- Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme uzmanları olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;
- Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu beyan ederiz.

1. RAPOR BİLGİLERİ**1.a. Rapor Tarihi**

08.01.2026

1.b. Rapor Numarası

2025-SPK-060

1.c. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Bu değerleme raporu, ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgi ve belgeler ile gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ulaşılan sonuçların bir arada yorumlanması suretiyle, Konut Değerleme Uzmanı Halil Turan KASAPÇOPUR (SPK Lisans No: 410925)'un katkılarıyla, Değerleme Uzmanı Zafer ÇOBAN (SPK Lisans No: 410749) tarafından hazırlanmıştır.

1.d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

31/8/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)", MADDE 23 – (1)'de "Değerleme çalışmasına ve varılan sonuçlara ilişkin olarak hazırlanan değerlendirme raporunun, EK-1'de yer alan asgari unsurları içerecek şekilde, yazılı olarak hazırlanması ve en az bir sorumlu değerlendirme uzmanı tarafından imzalanması zorunludur." hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda hazırlanan rapor; Sorumlu Değerleme Uzmanları Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383) ve Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988) tarafından kontrol edilerek imzalanmıştır.

1.e. Değerleme Tarihi

31.12.2025

1.f. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası

Taraflar arasında düzenlenip imza altına alınmış, 29.12.2025 tarihli gayrimenkul değerlemesi hizmet alım sözleşmesi bulunmaktadır.

1.g. Raporun 31/08/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)"in 1'inci Maddesinin 2'nci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

31/8/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)", MADDE 1 – (2)'de "Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder." hükmü yer almaktadır.

Bu raporun ilgili tebliğ hükmüne uygun olarak bağımsız ve tarafsız olarak hazırlandığını beyan ederiz.

1.h. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

SPK Mevzuatı Çerçevesinde Hazırlanan Önceki Raporlar				
Tarih	06.01.2025		--	
Rapor No	SPK-2024-021		--	
Değer	545.857.000,00 TL (45 Bağımsız Bölüm)		--	
Hazırlayanlar	H. Turan KASAPÇOPUR (SPK Lisans No: 410925)	Asım TUNCAY (SPK Lisans No: 403359)	--	--
	Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383)	Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988)	--	--

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.a. Kuruluşun Ünvanı ve Adresi

Ünvanı : **Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**
Adresi : Bağcılar Mahallesi Urfa Bulvarı Buğdaycılar H. Office No: 121/1-16
Bağcılar - Diyarbakır

İrtibat Bilgileri : Telefon : +90 (412) 502 22 42 Faks : +90 (412) 502 22 42
E-mail : info@focusglobal.info Web : <https://focusglobal.info>

Kuruluş Tarihi : 21.04.2020
Kuruluş Sermayesi : 1.000.000,00 TL
Ödenmiş Sermayesi : 1.750.000,00 TL

SPK Lisansı : Şirketimiz; 10.09.2020 tarih ve 56/1141 sayılı karar ile “gayrimenkul değerlendirme” hizmeti vermek üzere SPK listesine alınmıştır.

BDDK Lisansı : Şirketimiz; 25.12.2020 tarih ve 9350 sayılı karar ile “gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi” hizmeti vermek üzere BDDK listesine alınmıştır.

2.b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Ünvanı : **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**
Adresi : Dikilitaş Mahallesi, Barbaros Bulvarı, Yenidoğan Sokak, Sinpaş Plaza, No: 36
34349 Beşiktaş - İstanbul

İrtibat Bilgileri : Telefon : +90 (212) 310 54 10
E-mail : investorrelations@sinpasgyo.com.tr Web : <https://sinpasgyo.com/>

GYO Dönüşüm Tarihi : 22.05.2007
Kayıtlı Ser. Tavanı : 20.000.000.000 TL
Ödenmiş Sermaye : 4.000.000.000 TL

2.c. İşin Kapsamı

Bu rapor; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, **29634 Ada, 4 Parselde** bulunan taşınmazın **pazar değerinin belirlenmesi** için **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebine istinaden, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı ve UDS'ye uygun olarak hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

2.d. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu raporda geçerli olan değer kavramı; 2017 UDS'nin 104 no.lu Standardında tanımlanan “Pazar değeri” dir. Bu tanıma göre “**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.

Yapılan değerlemede aşağıdaki hususların geçerli olduğu varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı bilgili ve basiretli hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

Müşterinin sözleşmede açıkça belirlemesi doğrultusunda; elde edilen tüm bilgi ve belgeler rapora doğrudan yansıtılmıştır. Bu raporun hazırlanması esnasında; piyasada benzer nitelikte satılmış/kiralanmış taşınmazlar ile piyasaya sunulmuş satışta/kirada bulunan taşınmazların piyasa araştırmaları yapılmıştır. Bu rapor, bu amaç dışında ve 3. kişilere farklı amaçlar ve kapsamlarda kullanılamaz.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.a. Gayrimenkulün Tanımı, Yeri, Konumu, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

3.a.1. Gayrimenkulün Tanımı ve Yeri

Değerlemeye konu taşınmazlar; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) kayıtlarına göre Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, **29634 Ada, 4 Parsel** üzerinde bulunan taşınmazlardır.

Değerlemeye konu taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi'nde bulunan Sinpaş Oksijen projesinde yer almaktadır. Bölgede genel olarak konut nitelikli taşınmazlar ve arsalar bulunur. Yakınında Panora Alışveriş Merkezi, Acıbadem Hastanesi, Millî Savunma Bakanlığı Lojmanları, Türkiye Radyo Televizyon Kurulu ve Park Oran Konutları yer almaktadır. Değerlemeye konu taşınmazlar Kızılay'a araç ile 20 dakikalık mesafede yer alır.

• Taşınmaza Ulaşım:

Bahse konu taşınmaz; Galip Erdem Caddesi ile 625. Cadde kesişim noktasına 3,1 km mesafede yer almaktadır. 625. Cadde üzerinde doğu istikametinde ilerlerken döner kavşaktan 1. Çıkışa girdikten sonra, güney-güneydoğu istikametinde 1,5 km ilerledikten sonra sağa, 555. Cadde'ye dönülür. 800 m kadar güneydoğu istikametinde ilerledikten sonra taşınmaz girişine ulaşılır.

• Taşınmazın Bazı Önemli Noktalara Kuş Uçuşu Uzaklığı:

- | | |
|---|-----------|
| ○ MSB Lojmanları | : 1,25 km |
| ○ TRT Genel Müdürlüğü | : 1,6 km |
| ○ Ankara Müzik ve Güzel Sanatlar Üniversitesi | : 1,95 km |
| ○ Acıbadem Hastanesi | : 2 km |
| ○ Panora Alışveriş Merkezi | : 2,3 km |
| ○ Azerbaycan Büyükelçiliği | : 2,95 km |
| ○ Ukrayna Büyükelçiliği | : 3 km |

3.a.2. Gayrimenkulün Konumu



3.a.3. Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

TKGM Web Tapu portalından alınan ve örnekleri “Rapor Ekleri” sunulan TAKBİS belgelerine göre taşınmazların tapu kayıt bilgileri aşağıdaki gibidir.

TAKBİS BİLGİLERİ – I	
İl	Ankara
İlçe	Çankaya
Mahalle	Mühye
Mevkii	--
Pafta No	--
Ada No	2634
Parsel No	4
Zemin Tipi	Kat Mülkiyeti
Ana Taşınmaz Yüzölçümü (m ²)	56.472,00m ²
Ana Taşınmaz Nitelik	1 ve 2 no.lu bloklardan oluşan 17 katlı betonarme mesken ve arsası
Malik / Hisse Oranı	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / TAM

TAKBİS BİLGİLERİ – II

S.No.	Blok No.	B.B. No.	Kat No.	Nitelik	Kimlik No.	Cilt/Sayfa No.	Arsa Payı
1	1.BLOK	4	ZEMİN	MESKEN	121196621	101/9962	307/56472
2	1.BLOK	7	1.KAT	MESKEN	121196625	101/9965	375/56472
3	1.BLOK	9	2.KAT	MESKEN	121196628	101/9967	466/56472
4	1.BLOK	12	2.KAT	MESKEN	121196631	101/9970	466/56472
5	1.BLOK	17	4.KAT	MESKEN	121196638	101/9975	473/56472
6	1.BLOK	24	5.KAT	MESKEN	121196649	101/9982	481/56472
7	1.BLOK	25	6.KAT	MESKEN	121196650	101/9983	481/56472
8	1.BLOK	28	6.KAT	MESKEN	121196653	101/9986	481/56472
9	1.BLOK	33	8.KAT	MESKEN	121196659	101/9991	489/56472
10	1.BLOK	36	8.KAT	MESKEN	121196663	101/9994	489/56472
11	1.BLOK	41	10.KAT	MESKEN	121196670	101/9999	497/56472
12	1.BLOK	47	11.KAT	MESKEN	121196678	101/10005	397/56472
13	1.BLOK	54	13.KAT	MESKEN	121196688	101/10012	403/56472
14	1.BLOK	55	13.KAT	MESKEN	121196689	101/10013	403/56472
15	1.BLOK	62	15.KAT	MESKEN	121196697	101/10020	412/56472
16	1.BLOK	63	15.KAT	MESKEN	121196699	101/10021	412/56472
17	2.BLOK	2	ZEMİN	MESKEN	121196703	101/10024	617/56472
18	2.BLOK	3	ZEMİN	MESKEN	121196704	101/10025	617/56472
19	2.BLOK	5	1.KAT	MESKEN	121196707	101/10027	470/56472
20	2.BLOK	8	1.KAT	MESKEN	121196711	101/10030	470/56472
21	2.BLOK	10	2.KAT	MESKEN	121196714	101/10032	378/56472
22	2.BLOK	11	2.KAT	MESKEN	121196715	101/10033	378/56472
23	2.BLOK	13	3.KAT	MESKEN	478/56472	101/10035	478/56472
24	2.BLOK	16	3.KAT	MESKEN	121196721	102/10038	477/56472
25	2.BLOK	18	4.KAT	MESKEN	121196724	102/10040	375/56472
26	2.BLOK	21	5.KAT	MESKEN	121196728	102/10043	506/56472
27	2.BLOK	24	5.KAT	MESKEN	121196731	102/10046	485/56472

S.No.	Blok No.	B.B. No.	Kat No.	Nitelik	Kimlik No.	Cilt/Sayfa No.	Arsa Payı
28	2.BLOK	32	7.KAT	MESKEN	121196740	102/10054	493/56472
29	2.BLOK	40	9.KAT	MESKEN	121196753	102/10062	501/56472
30	2.BLOK	42	10.KAT	MESKEN	121196756	102/10064	393/56472
31	2.BLOK	43	10.KAT	MESKEN	121196757	102/10065	393/56472
32	2.BLOK	48	11.KAT	MESKEN	121196763	102/10070	509/56472
33	2.BLOK	51	12.KAT	MESKEN	121196768	102/10073	400/56472
34	2.BLOK	56	13.KAT	MESKEN	121196775	102/10078	516/56472
35	2.BLOK	58	14.KAT	MESKEN	121196778	102/10080	406/56472
36	2.BLOK	59	14.KAT	MESKEN	121196779	102/10081	406/56472
37	2.BLOK	61	15.KAT	MESKEN	121196782	102/10083	528/56472
38	2.BLOK	64	15.KAT	MESKEN	121196786	102/10086	528/56472

3.a.4. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

“Rapor Ekleri” bölümünde sunulmuştur.

3.b. Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

TKGM Web Tapu portalından alınan TAKBİS belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıda yer alan takyidatın bulunduğu tespit edilmiştir.

TAKYİDAT BİLGİLERİ	
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	TAŞINMAZA AİT ŞERH / BEYAN / İRTİFAK BİLGİLERİ
Tüm Bağımsız Bölümler	Beyan: Diğer (Konusu: Yeni Güneypark kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı içinde kalmaktadır.) Tarih: 12/10/2010 Sayı: 2550-10798(Şablon: Diğer) Tarih / Yevmiye: --
Tüm Bağımsız Bölümler	Beyan: Yönetim Planı : 18/03/2022 Tarih / Yevmiye: 28/04/2022 – 45102
Tüm Bağımsız Bölümler	Beyan:KM ne Çevrilmiştir. Tarih / Yevmiye: 16/09/2024 – 87011
Tüm Bağımsız Bölümler	İrtifak: İrtifak Hakkı : 29634 ada 2 ve 3 parseller lehine 4 parsel aleyhine A harfi ile gösterilen 1748,69 m2 lik kısımda geçiş için irtifak hakkı kurulmuştur. (Şablon: Malik-Taşınmaz Lehine İrtifak hakkı) Tarih / Yevmiye: 24/03/2017 – 22519
Tüm Bağımsız Bölümler	Şerh: 0.99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (12/05/2023 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık Türkiye Elektrik Dağıtım AŞ lehine kira şerhi) Tarih / Yevmiye: 24/05/2023 – 58362
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	MÜLKİYET BİLGİLERİ
Tüm Bağımsız Bölümler	Malik: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ - Hisse Pay/Payda: 1 / 1, Edinme Sebebi: Kat İrtifakı Tesisi Tarih / Yevmiye: 28/04/2022 – 45102
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ
1/ 41 2/ 21	İpotek: Vakıf Katılım Bankası A.Ş., Borç 50000000.00 TL, Süre: F.B.K, - Borçlu: Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Tarih / Yevmiye: 08-10-2025 / 109482
Diğer Tüm Bağımsız Bölümler	İpotek: Vakıf Katılım Bankası A.Ş., Borç 1000000000.00 TL, Süre: F.B.K, - Borçlu: Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Tarih / Yevmiye: 14-05-2025 / 50781

- “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı İçinde Kalmaktadır”, “Yönetim Planı” ve “Kat Mülkiyeti Tesisi” gibi belirtme niteliğindeki beyanlar, yol, su kanalı, elektrik vb. hizmet arterlerine lehine konulduğu parselde ulaşım imkanı sağlanması gerektiğini belirten geçit hakkına ilişkin irtifaklar ve parsel üzerine konuşlandırılan trafo merkezleri gibi yapılara ilişkin kira şerhleri hukuki ve teknik gerekliliklerden kaynaklanan rutin uygulamalar olup gayrimenkullerin devredilmesine engel teşkil etmez.
- Tüm bağımsız bölümler üzerinde ipotek vardır. Taşınmazlar ipotekle ilişkin gerekli prosedürlerin yerine getirilmesi koşuluyla devredilebilir.
- Sonuç olarak; tapu kayıtlarına göre; taşınmazların (ipotekle ilişkin gerekli prosedürlerin yerine getirilmesi koşuluyla) devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmadığı değerlendirilmektedir.
- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına (GYF) ilişkin değerlendirme Madde 6.h.’de ayrıca yapılmıştır.

3.c. Gayrimenkule İlişkin Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı Değişikliği, Kamulaştırma vb.) Dair Bilgi

- TKGM Web Tapu portalından alınan TAKBİS belgeleri, Ankara büyükşehir Belediyesi ve müşteriden alınan bilgilere göre; değerlemeye konu taşınmazların, kat irtifakı tesisi nedeniyle Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tapu tescili 28.04.2022 tarih ve 45102 yevmiye numarası ile yapılmıştır. Bağımsız bölüm satışları devam etmektedir.
- Değerlemeye konu parseli içeren bölgenin imar durumuna ilişkin devam eden hukuki süreç ile ilgili özet bilgi madde 3.d.’de sunulmuştur.

3.d. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Ankara Büyükşehir Belediyesi Şehircilik Müdürlüğü tarafından gönderilen ve örneği “Rapor Ekleri” bölümünde sunulan, 06.01.2026 tarih ve E-80358829-115-2056718 sayılı “İmar durumu hk.” konulu yazıda;

- 29635 Ada 4 nolu parselin; “Merkez: Ticaret Merkezi + Otel + Ofis + Konut” kullanımında, İnşaat Alanı: 100.327 m², Yençok: 46 kat yapılaşma koşullarında olduğu,
- Ancak; değerlemeye konu taşınmazların içinde bulunduğu bölgeyi kapsayan ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.02.2024 tarih ve 160 sayılı kararı ile onaylanan “Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 902 parselde 1/25.000, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği” işlemlerinin; Şehir Plancıları Odası tarafından Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı aleyhine açılan ve Ankara 4. İdare Mahkemesinin 2024/970 E. Sayılı dosyası ile görülmekte olan dava kapsamında Mahkemece 12.08.2025 tarihli ara karar ile yürütmenin durdurulmasına itiraz yolu açık olmak üzere karar verildiği belirtilmiştir.

3.e. Gayrimenkule İlişkin Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

3.f. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) İlişkin Bilgiler

TKGM Web Tapu portalından alınan TAKBİS belgeleri ve müşteriden edinilen bilgilere göre, değerlemeye konu taşınmazlar için düzenlenmiş bir satış vaadi, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı sözleşmesi bulunmamaktadır.

3.g. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığı ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

YAPI RUHSATLARI							
S.No.	Blok	Tarih - No	Niteliği	Yapı Sınıfı	B. Böl. Sayısı	Kat Sayısı	İnşaat Alanı (m ²)
1	1	20.04.2017 – 20/1	Yeni Yapı	IV-C	64	17	12.549,14
2	2	20.04.2017 – 20/2	Yeni Yapı	IV-C	64	17	12.549,14
3	1	04.04.2024 – 18/1	Yenileme	IV-C	64	17	12.549,14
4	2	04.04.2024 – 18/2	Yenileme	IV-C	64	17	12.549,14

YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ

S.No.	Blok	Tarih - No	Yapı Sınıfı	B. Böl. Sayısı	Kat Sayısı	İnşaat Alanı (m ²)
1	1	12.08.2024 – 9/1	IV-C	64	17	12.549,14
4	2	12.08.2024 – 9/2	IV-C	64	17	12.549,14

MİMARİ PROJE

S.No.	Blok	Tarih	B. Böl. Sayısı	Kat Sayısı	İnşaat Alanı (m ²)
1	1	01.02.2017	64	17	12.549,14
2	2	01.02.2017	64	17	12.549,14

AÇIKLAMA

- Mimari Proje:** 01.02.2017 tarihli Mimari Projesi 1. ve 2. Bloklar olmak üzere, her blok 64 bağımsız bölüm, 17 kat ve 12.549,14 m² alan için düzenlenmiştir.
- Yapı Ruhsatı:** 1. Blok için 20.04.2017 tarih ve 2017/20-1 numaralı Yapı Ruhsatı; 64 bağımsız bölüm, yol kotu üstü 17 kat olmak üzere toplam 17 kat, bağımsız bölüm alanı 8.521,46 m², ortak alanlar 4.027,68 m² olmak üzere toplam 12.549,14 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir. 04.04.2024 tarih ve 18/1 numaralı yenileme ruhsatı aynı esaslarla düzenlenmiştir.
- 2. Blok için 20.04.2017 tarih ve 2017/20-2 numaralı Yapı Ruhsatı; 64 bağımsız bölüm, yol kotu üstü 17 kat olmak üzere toplam 17 kat, bağımsız bölüm alanı 8.521,46 m², ortak alanlar 4.027,68 m² olmak üzere toplam 12.549,14 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir. 04.04.2024 tarih ve 18/2 numaralı yenileme ruhsatı aynı esaslarla düzenlenmiştir.
- Yapı Kullanma İzin Belgesi:** 12.08.2024 tarih ve 9/1 ve 9/2 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgeleri; 04.04.2024 tarih ve 18/1 ve 18/2 numaralı Yapı Ruhsatları ile uyumludur.
 - Yerinde yapılan inceleme neticesinde mevcut durumun mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

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

05/01/2002 tarihli ve 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanununa göre sözleşmeye bağlanan yapım işlerinin yürütülmesinde uygulanacak genel esasları belirlemek amacıyla hazırlanmış olan “Yapı İşleri Genel Şartnamesi” uyarınca, Belediye ile imzalanmış olan “Kat Karşılığı İnşaat ve Satış Vaadi Sözleşmesi” kapsamında gerçekleştirilen inşaatlarda yapı denetimi Ankara Büyükşehir Belediyesi Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığı tarafından yapılmaktadır.

3.i. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, 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

--

3.j. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmazlardan 1. Blok için 11.10.2023 tarih ve Y2206D6826FDC numaralı, 2. Blok için 11.10.2023 tarih ve Y22062A603468 numaralı, 11.10.2023 tarihine kadar geçerli, Enerji Performansı: B, Sera Gazı Emisyonu: B sınıfı Enerji Kimlik Belgeleri bulunmaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Buna İlişkin Veriler

4.a.1. İç Anadolu Bölgesi

İç Anadolu Bölgesi, Türkiye'nin yedi coğrafi bölgesinden biridir ve ülkenin iç kesiminde yer alır. Bölgenin genellikle düzlüklerden oluşan topoğrafyası vardır. İklim karasaldır; kışlar soğuk ve yağışlı, yazlar sıcak ve kurak geçer. Kışın sıcaklıklar sıklıkla sıfırın altına düşebilirken, yazın sıcaklıklar 30 dereceyi aşabilir. Bölgenin yüzölçümü 151.000 km²'dir ve bu alan Türkiye'nin %21'ine denk gelir¹. İç Anadolu Bölgesi'nin toplam nüfusu 2023 yılı için 13.566.792'yken, en büyük ili Ankara 5.803.482, en küçük ili Çankırı 205.501 toplam nüfusa sahiptir².

Bölge tarımsal üretim açısından önemlidir. Buğday, arpa, şeker pancarı, patates gibi ürünler yetiştirilir. Ayrıca sebze ve meyve üretiminin yanında küçük baş hayvancılık da yaygındır. Bunlar dışında özellikle tekstil, gıda işleme, otomotiv ve savunma sanayii sektörleri gelişmiştir. Bölgedeki en büyük şehir olan Ankara hem bürokratik faaliyetleri hem de sanayi ve ticaretiyle önemli bir merkezdir. Kayseri'de demir, Eskişehir'de bor çıkarılırken, Tuz Gölü ve çevresinde tuz üretimi yapılır. Demiryolu ağının en gelişmiş olduğu bölgedir ve bu sayede tüm bölgelere bağlantı sağlar konumdadır. Ekili dikili araziler bölgenin yaklaşık 1/3'ünü oluşturur.

4.a.2. Ankara İli

Bilinen tarihi en az 10 bin yıl öncesine, Eski Taş Çağı'na ulaşan Ankara, tarih öncesinden günümüze dek pek çok medeniyeti barındırmıştır. Hititler, Frigyalılar, Lidyalılar, Persler, Galatlar, Romalılar, Bizanslılar, Selçuklu Hanedanı, Osmanlılar ve nihayet Türkiye Cumhuriyeti, il topraklarını kontrolleri altında tutmuştur. Tectosagların ve Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olan Ankara şehri ve Frigyalıların başkenti Gordion, il sınırları içinde yer alır. Yıldırım Bayezid'in Timurlenk'e yenik düştüğü Ankara Muharebesi Çubuk yakınlarında ve Türk Kurtuluş Savaşı'nın dönüm noktası olan Sakarya Muharebesi Polatlı yakınlarında yapılmıştır.

Ankara kara iklimine sahiptir. Şehir dışındaki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur. İlin çeşitli yerlerindeki doğal güzellikler korumaya alınmış, dinlenme ve eğlence amaçlı kullanıma sunulmuştur. İlin adını taşıyan tavşanı, keçisi, atı ve kedisi dünya çapında bilinir. Armudu, çiğdemi, yerel yemeklerden Ankara tavası ile Kızılcahamam ve Beypazarı maden suları ülke çapında tanınır.

13 Ekim 1923'te başkent ilan edilmesinin ardından Ankara 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 hızla 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 ikinci 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 yolu ile Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.³

1984 yılında çıkarılan 3030 sayılı yasa ile Ankara'ya büyükşehir belediye statüsü verilerek şehir sınırları içindeki bölgeler, köyler ve belediye teşkilatlı yerleşimler, ilçeler arasında paylaşılmıştır⁴. İlçeleri; Akyurt, Altındağ, Ayaş, Balâ, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Evren, Gölbaşı, Güdül, Haymana, Kalecik, Kazan, Keçiören, Kızılcahamam, Mamak, Nallıhan, Polatlı, Pursaklar, Sincan, Şereflikoçhisar ve Yenimahalle'dir.

¹ İç Anadolu Bölgesi: https://tr.wikipedia.org/wiki/%C4%B0%C3%A7_Anadolu_B%C3%B6lgesi

² İl ve İlçe Nüfusları, TÜİK: <https://cip.tuik.gov.tr/>

³ Vikipedi, Ankara: <https://tr.wikipedia.org/wiki/Ankara>

⁴ <http://www.ankara.gov.tr/>

4.a.3. Çankaya İlçesi



Ankara'nın; kuzeyde Altındağ, batıda Yenimahalle, güneyde Bala ve Gölbaşı, doğuda Mamak ilçeleri ile çevrili ilçesidir. 1.157 km² yüzölçümü vardır ve 2024 rakamlarıyla 947.330 nüfusu ile Ankara'nın en büyük, Türkiye'nin ise en büyük üçüncü ilçesidir⁵.

9 Haziran 1936 yılında merkez ilçe yapılan Çankaya'nın bugün 17 semti ve 124 mahallesi bulunmaktadır. Nüfusu bir milyona yaklaşan Çankaya'nın Ankara'nın diğer metropol ilçelerinden farkı, gündüz nüfusunun 2 milyonu aşmasıdır. Çünkü Ankara'nın sosyal, kültürel, siyasi ve ticari hayatına yön veren kuruluşların önemli bir bölümü Çankaya sınırları içerisinde. Cumhuriyetle birlikte devlet yöneticilerine ve konuklarına hizmet vermektedir.⁶

İlçedeki yüksek nüfusun da etkisiyle yüzlerce ilköğretim, onlarca lise ve on adet üniversite bulunmaktadır. Ankara Üniversitesi, Hacettepe Üniversitesi ve Orta Doğu Teknik Üniversitesi bilinen en meşhur devlet üniversiteleriyken, Bilkent ve TOBB Üniversiteleri de en bilinen vakıf üniversiteleri arasındadır. Ayrıca Kara Harp Okulu da burada bulunur.

Çankaya nüfusu 2024 yılı için 947.330 olarak açıklanmıştır. Toplamda 494.559 kadın ve 452.771 erkekten oluşmaktadır. 2024 yılına kadar açıklanan nüfus verilerine göre, Çankaya için ortalama nüfus artış oranı %1.04 olarak hesaplanmıştır.⁷

ÇANKAYA YILLARA GÖRE NÜFUS	
2024 YILI	947.330
2023 YILI	937.546
2022 YILI	942.553
2021 YILI	949.265

• Rakamlarla Çankaya:

- 1936 yılında ilçe durumuna geldi.
- Çankaya'da 124 mahalle vardır.
- Gündüz nüfusu 2 milyonu aşmaktadır.
- Çankaya'da 6 devlet, 6 vakıf üniversitesi ve Kara Harp Okulu bulunmaktadır.
- Çankaya'da 100 bin aşkın üniversite öğrencisi bulunmaktadır.
- 103 ilköğretim okulu, 46 lise, 59 özel okul ilçemizin sınırları içinde yer almaktadır.
- Konut sayısı 333 bin 537'dir.
- İş yeri sayısı 107 bindir.
- 114 Büyükelçilik bulunmaktadır.

⁵ Çankaya Nüfusu: https://www.nufusu.com/ilce/cankaya_ankara-nufusu

⁶ Çankaya Belediyesi, Tarihçe: <https://www.cankaya.bel.tr/pages/17/ANKARANIN-TARIHI/>

⁷ Nufusbu.com, Çankaya Nüfusu: <https://www.nufusbu.com/cankaya-nufusu-ankara>

4.b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

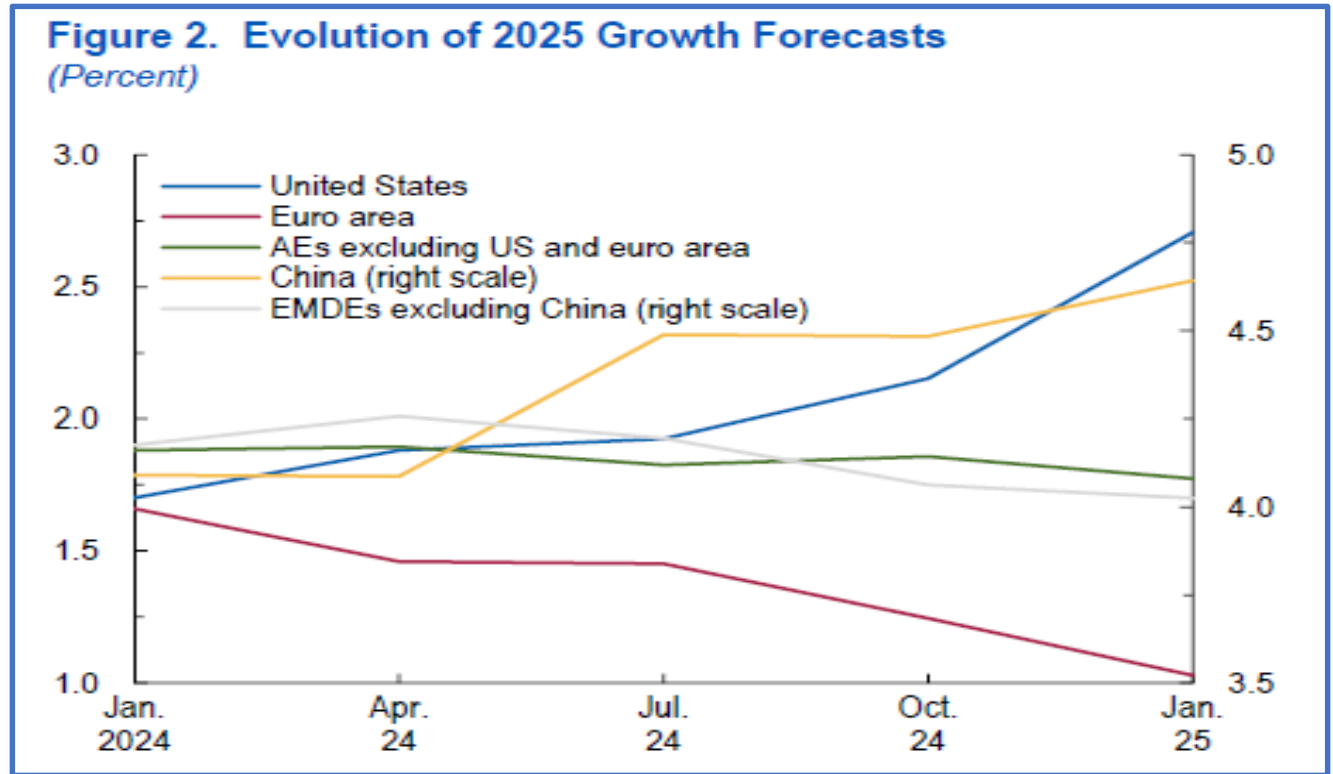
4.b.1. Küresel Ekonomik Durum

• Dünya ekonomisi Covid – 19 salgın sürecinin ardından toparlanmaya başlamış olsa da bunun yavaş ve dengesiz bir şekilde devam ettiği görülmektedir. Kronikleşen enflasyonla mücadele maksadıyla başta FED olmak üzere büyük merkez bankalarının attığı parasal sıkılaştırma adımlarının büyüme üzerindeki olumsuz etkileri hissedilmeye devam etmektedir.

• Uluslararası Para Fonu (International Monetary Fund – IMF) Ocak 2025'te "Global Growth: Divergent and Uncertain – Küresel Büyüme: Değişken ve Belirsiz" başlığıyla yayımladığı "World Economic Outlook Update - Dünya Ekonomik Görünümü Güncelleme" raporunda⁸;

◦ Küresel ekonominin, ülkeler arasında önemli farklılıklar bulunmasına rağmen istikrarlı bir görünüm arz ettiğini belirterek, küresel büyüme tahminini; 2025 ve 2026 yılları için; %3,3 olarak açıklanmış, Ekim 2024 yılında %3,2 olarak açıklanan 2025 yılı tahmininde, Amerika Birleşik Devletleri'ne ilişkin yukarı yönlü revizyonun diğer başlıca ekonomilere ilişkin aşağı yönlü revizyonları dengelemesiyle büyük çaplı değişiklik olmadığını belirtmiştir.

Söz konusu tahminler toparlanma sürecinin devam etmekte olduğuna işaret etmekle birlikte %3,7'lik uzun dönemli ortalamanın (2000-2019) altında seyretmeye devam etmektedir. Ayrıca aşağıdaki grafikte görüleceği gibi, Avrupa bölgesine ilişkin tahminlerdeki düşüş trendi göze çarpmaktadır.



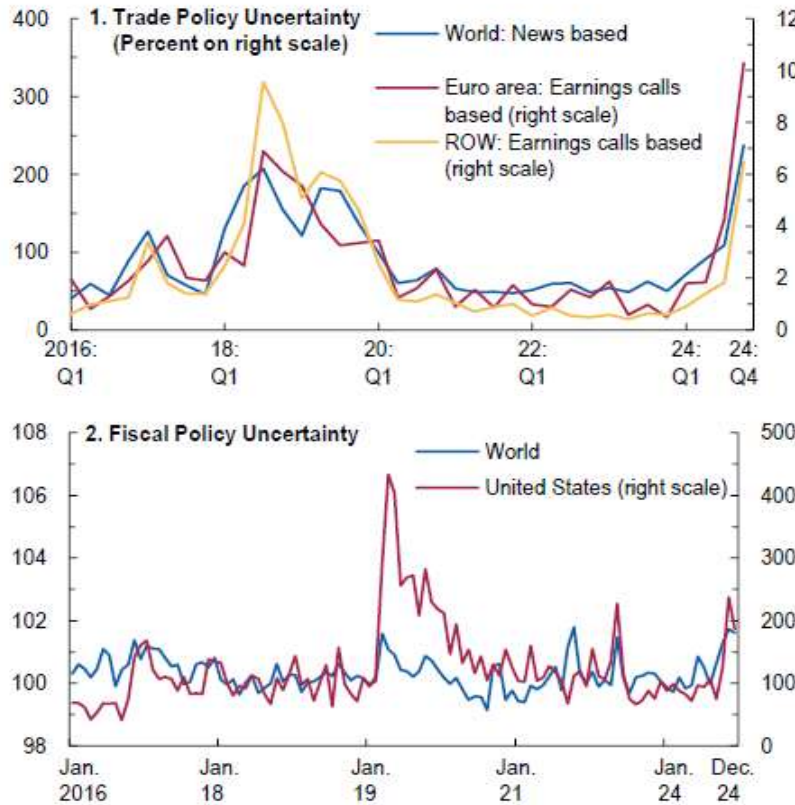
◦ Raporun ülke bazında büyüme öngörülerinin paylaşıldığı bölümünde Türkiye için öngörülen büyüme oranı 2025 yılı için; %2,6, 2026 yılı için; 3,2 olarak açıklanmıştır.

◦ Raporda küresel enflasyonun; 2025 yılında %4,2'ye, 2026 yılında ise %3,5'e gerileyeceği öngörülerek, dezenflasyon sürecinin devam etmekle birlikte bazı ülkelerde yavaşladığı bazı ülkelerde ise ınatçı bir görünüm arz ettiği vurgulanmıştır.

⁸ World Economic Outlook Update - Global Growth: Divergent and Uncertain, January 2025:

https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2025/01/17/world-economic-outlook-update-january-2025?cid=ca-com-compd-pubs_rotator

Figure 1. Policy Uncertainty
(Index, unless noted otherwise)



o Ekonomik politikalara ilişkin belirsizliğin belirgin şekilde arttığına işaret edilen raporda (solda sunulan grafikler) buna ilave olarak;

- Artan jeopolitik gerilimlerin emtia fiyatlarında yeni zirvelere yol açabileceği,
- Ukrayna ve Orta Doğu'daki çatışmaların artarak, ticaret yolları ile gıda ve enerji fiyatlarını doğrudan etkileyebileceği,
- Özellikle emtia ithal eden ülkelerin, artan dolar ve yüksek emtia fiyatlarının stagfasyonist etkilerine maruz kalabileceği belirtilmiştir.

• Dünya Bankası (The World Bank), Ocak 2025 tarihinde yayımlanan “Global Economic Prospects - Küresel Ekonomik Beklentiler”⁹ raporunda; küresel büyümenin, hedeflere yakınsayan enflasyon ve ekonomik faaliyetleri destekleyen parasal genişlemeyle birlikte dengeye kavuşmakta olduğu ve bunun küresel ölçekte büyümenin; 2025 ve 2026 yıllarında yıllık %2,7’ye yükselmesine yol açacağı öngörüsünde bulunmuş, ancak küresel büyümeye ilişkin söz konusu denge hala pandemi öncesi seviyenin altında olduğuna vurgu yapmıştır.

o Kurum; aralarında Türkiye’nin de bulunduğu gelişmekte olan pazarlar ve gelişmekte olan ekonomiler (Emerging Market and Developing Economies – EMDEs) için 2025 ve 2026 yılları büyüme tahminini ise yıllık %4 olarak açıklamıştır.

o IMF raporuna benzer risklere yer verilen Dünya Bankası raporunda, özellikle gelişmekte olan ekonomilerin ayrıca iklim değişikliği ve doğal afetler gibi iki önemli sinama ile karşı karşıya olduğuna işaret edilmiştir.

• Kızıldeniz’de ticari gemilere yapılan saldırılar enflasyona ilişkin açmaz olasılığını arttırmaktadır. Bu durum, önce enerji fiyatlarında zirvelerin görülmesine, ardından artışların diğer emtia fiyatlarına yayılmasına, jeopolitik ve ekonomik belirsizliklerin yükselmesine ve sonuç olarak da büyümenin daha da zayıflamasına yol açabilecektir.

• Filistin, Lübnan ve Suriye’de yaşanan gelişmeler de yakından takip edilmekte son dönemde ülkemizin de bulunduğu bölgede gerilim ve çatışmaların artmakta olduğu gözlemlenmektedir.

• IMF ve Dünya Bankası raporlarında belirtilen risklerin tamamının Türkiye ekonomisi için de geçerli olduğunu söylemek mümkündür. Özellikle yüksek enflasyon, yüksek borç seviyesi ve yüksek fonlama maliyetleri ülke ekonomisinin kırılganlığını arttırmakta, büyüme beklentilerini ise azaltmaktadır. Bu nedenle ülkemize yönelik büyüme beklentileri bölge ortalamalarının altında, enflasyon beklentileri ise gerek bölge gerekse dünya ortalamasının üstünde seyretmektedir.

⁹ Global Economic Prospects, January 2025:

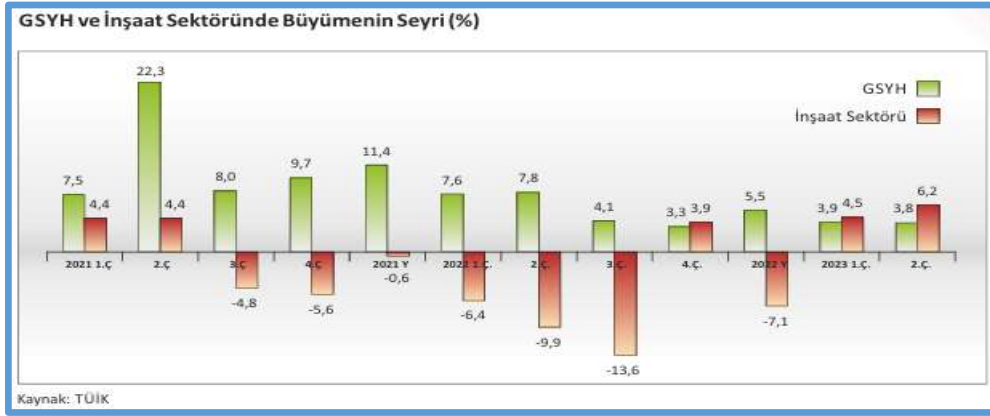
<https://openknowledge.worldbank.org/server/api/core/bitstreams/e463cf9f-a07e-4848-bf7b-316515429b5d/content>

- 2024 yılı ikinci yarısından itibaren enflasyon eğiliminde kısmi azalma görülmekle birlikte 2025 ve sonrası için T.C. Merkez Bankası tarafından öngörülen hedeflerin tutturulmasının zor olacağı değerlendirilmektedir. Nitekim TCMB tarafından Kasım 2024'te yayımlanan Enflasyon Raporu'nda 2025 yılsonu tahmini %14'ten %21'e, 2026 yılsonu tahmini ise %9'dan %12'ye revize edilmiştir.¹⁰ Mevcut siyasal ve ekonomik konjonktür koşulları altında tarafımızca müteakip dönemde yine yukarı yönlü revizyonların yapılabileceği değerlendirilmektedir.

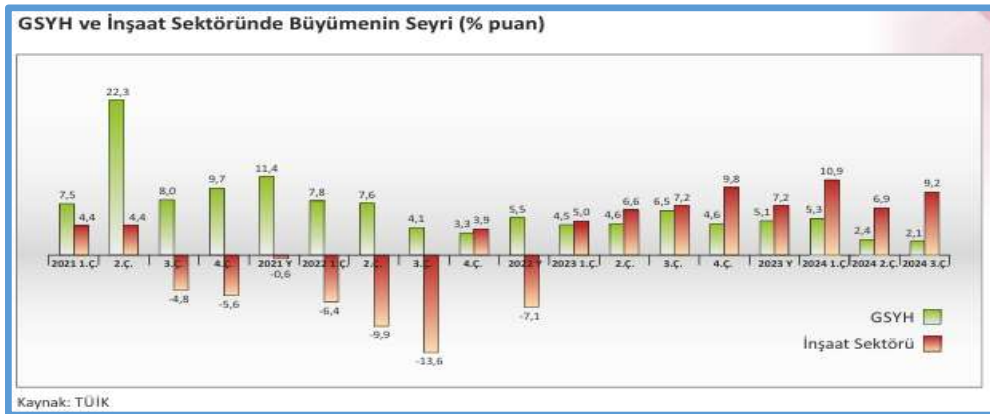
4.b.2. İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiş olmasına rağmen 2021 başı itibarıyla toparlanmaya başlamıştır. Salgın ve buna bağlı aşılama süreci, ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum arz etmiş, diğer tüm sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü olarak salgından etkilenmiştir. Salgın sonrası canlanmaya başlayan sektör 2022 üçüncü çeyrekte itibaren bu kez de gerek yüksek maliyetler gerekse yüksek enflasyon ve düşük tasarruf seviyesi nedeniyle yeniden yavaşlama sürecine girmiştir.

Türkiye Mühendisler Birliği tarafından Ekim 2023 tarihinde yayımlanan "Cumhuriyetin İkinci Yüzyılına Girerken Gündem; Ekonomik Sorunlar – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü"¹¹ başlıklı rapora göre Türkiye inşaat sektörü ekonomik güçlüklerle rağmen 2023 yılının ilk iki çeyreğinde sırasıyla %4,5 ve %6,2 oranlarında büyüme kaydetmiş, diğer sektörlerden daha fazla büyüyen inşaat sektörünün milli gelirdeki payı da %6,2'ye çıkmıştır.



TMB tarafından Ocak 2025 tarihinde yayımlanan "2025'te Dünyanın Rotası Belirsiz – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü"¹² başlıklı raporu benzer trendin 2024 yılında da devam ettiğini ortaya koymuştur. Rapora göre inşaat sektörü 2024 yılı üçüncü çeyreğinde %9,2 büyüme kaydetmiş, ikinci çeyrek rakamı da %6,9'a revize edilmiştir. Dolayısıyla sektör üst üste sekiz çeyrek boyunca kesintisiz olarak büyümeye devam etmiş ve büyüme oranları her seferinde Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH)'nın üzerinde olmuştur. Özellikle 2024 yılında GSYH – İnşaat sektörü arasındaki makasın inşaat sektörü lehine daha da açılmış olması dikkat çekicidir.

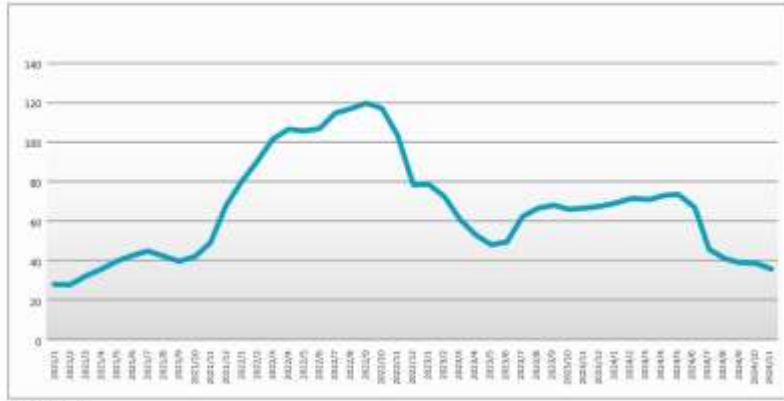


¹⁰ Enflasyon Raporu 2024 – IV, 8 Kasım 2024: https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/3fc969ed-7e4e-4c46-99e5-7655b8270685/enf24_iv_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-3fc969ed-7e4e-4c46-99e5-7655b8270685-pha0TIQ

¹¹ TMB: "Cumhuriyetin İkinci Yüzyılına Girerken Gündem; Ekonomik Sorunlar – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü", Ekim 2023: <https://tmb.org.tr/uploads/publications/652ce014edcf625d68dd7c7a/1697439756068-tmb-bulten-ekim-2023.pdf>

¹² TMB: "Cumhuriyetin İkinci Yüzyılına Girerken Gündem; Ekonomik Sorunlar – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü", Ekim 2023: <https://tmb.org.tr/uploads/publications/652ce014edcf625d68dd7c7a/1697439756068-tmb-bulten-ekim-2023.pdf>

İnşaat Maliyet Endeksinde Yıllık Değişim (%)

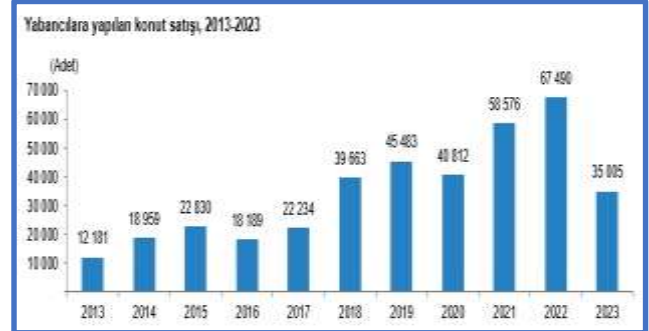
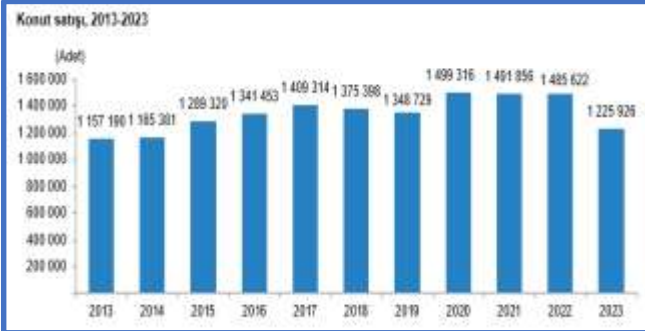


TÜİK tarafından açıklanan ve aşağıda sunulan grafikte görüldüğü gibi, son dönemde inşaat maliyetlerindeki artış hızı önemli ölçüde hız kesmiş, 2021 yılbaşı seviyelerine yaklaşmıştır. Bu durum sektörün reel büyüme trendi ile birlikte değerlendirildiğinde inşaat sektöründe bir süre daha genel ortalamanın üzerinde kar marjı artışı görüleceğine işaret etmektedir.

Ülkemizde “konut satış” rakamları inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olarak kabul edilmektedir. Son beş yılın ortalamalarına bakıldığında Türkiye’de her yıl 1.400.000 adet civarında konut satışı gerçekleşmektedir. Ancak TÜİK tarafından yayınlanan ve aşağıda sunulan¹³ grafikte de görüleceği üzere; 2023 yılında sektörde belirgin bir soğuma dikkat çekmektedir. Bir yandan yüksek arsa ve inşaat maliyetleri nedeniyle konut arzı gerilerken öte yandan yüksek enflasyon ve buna bağlı yüksek kredi faizleri nedeniyle talep tarafının da zayıfladığı gözlenmektedir.



14 Mart 2024 tarihinde Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği (GYODER) tarafından yayımlanan “GYODER Gösterge: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 4. Çeyrek Raporu”¹⁴nda da; konut piyasasında özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısında oldukça güçlü olan talebin 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlamaya başladığına vurgu yapılmış, 2023 yılında toplam konut satış sayısının %17,5 düşüşle 1 milyon 225 bin adede, yabancılara konut satış sayısının ise %48,1 oranında sert bir düşüşle 35 bin adede gerilediğine dikkat çekilmiştir.



¹³ <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2024-54146>

¹⁴ GYODER, Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023, 4. Çeyrek Raporu: [73c035fe-b99b-40ff-a90b-827104477276.pdf](https://www.gyoder.org.tr/73c035fe-b99b-40ff-a90b-827104477276.pdf) (gyoder.org.tr)

2022 son çeyreğinden itibaren yaşanan, konut ve işyeri fiyatlarının nominal olarak artmaya devam etmesine rağmen, satış adetlerinin düştüğü, fiyat artışlarının maliyetlerin gerisinde kaldığı bir dönemin ardından son dönemde satış adetlerinin tekrar artmaya, satış fiyatı artışlarının da maliyetlerin üzerine çıkmaya başladığı gözlemlenmektedir. Bunda piyasa arz edilen yeni konut/işyeri sayısındaki azalmanın önemli etkisinin olduğu değerlendirilmektedir. 2024 yılı satış rakamlarının 1 milyon 500 bin adete yaklaşması yaşanan gelişmeleri teyit eder niteliktedir.

Küresel ve ulusal ekonomik koşullar ile inşaat ve gayrimenkul sektöründe yaşanan bu gelişmelerin sonucunda kısa vadede düşen konut/işyeri arzına bağlı olarak satış fiyatlarının maliyetlerin üzerinde artacağı, uygulanmakta olan dezenflasyon programının başarısına bağlı olarak özellikle 2026 yılında önce maliyet artış hızının yavaşlayacağı, ardından gecikmeli olarak satış fiyatı artışlarının yavaşlayarak maliyet artışlarına yakınsayacağı öngörülmektedir.

4.c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Yerinde yapılan keşif ve belediyede yapılan incelemeler sırasında herhangi bir güçlükle karşılaşılmamış, değerlendirme işlemi elde edilebilen tüm bilgi, belge ve inceleme sonuçlarına göre tarafsız ve bağımsız bir şekilde yapılmıştır.

4.d. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu / Olumsuz Faktörler

• Olumlu Faktörler

- Nitelikli projelerin gerçekleştirildiği bir bölgede yer alması,
- Ana ulaşım akslarına yakın olması,
- Toplu taşıma imkanının bulunması,
- Açık ve kapalı otopark bulunması,
- Kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması,
- Prestij ve reklam değeri yüksek bir projede yer almaları,
- Yüksek inşaat kalitesi.

• Olumsuz Faktörler:

- Gayrimenkul sektöründe görülen yavaşlama,
- Şehir merkezine uzak konum.

4.e. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

4.e.1. Gayrimenkulün Genel ve Fiziki Özellikleri

- Değerlemeye konu taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, **29634 Ada 4 Parsel** üzerinde, zemin kat + 16 normal kat şeklinde, toplam 17 kattan meydana gelmektedir.
- Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde yer aldığı arsa, hafif eğimli bir topoğrafik yapıya sahip olup geometrik olarak amorf formundadır.
- Ana taşınmaz 1. ve 2. Bloklar şeklinde, ayrık nizamda, betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup, toplam yapı alanı 25.098,28 m²'dir.
- Toplam 128 adet mesken bulunan ana taşınmaz, mesken kullanıma uygun olarak inşa edilmiş, kat döşemeleri kaset döşeme şeklinde yapılmıştır.
- Ankara İli, Çankaya İlçesi 4. derece deprem kuşağında yer almaktadır.¹⁵ Yerinde çıplak gözle yapılan incelemelerde depremle ilgili bir hasar görülememiştir. Herhangi bir deprem hasarı olup olmadığının veya yeni yönetmeliklere göre yeterliliğinin, konunun uzmanları tarafından yapılacak tetkik ve deneylerle kesinlik kazanacağı muhakkaktır.

¹⁵ <https://www.e-sehir.com/turkiye-haritasi/illere-gore-deprem-risk-dereceleri.php>

- Tarafımızda bulunan tapu ile ilgili bilgilerle, yerinde GPS ile yapılan ölçüm neticesinde değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu teyit edilmiş olup, **29634 ada 4 no.lu parselin koordinatları (N:39°.8412 E:32°.8506)'dır.**

GAYRİMENKULÜN GENEL VE FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	
KONUM	Kent içi
ULAŞIM	Yaya – Toplu Taşıma – Özel Araç
ARZ-TALEP	Dengeli
MÜLK DEĞERİ	Artıyor
PAZARLAMA SÜRESİ	3 Ay – 6 Ay
BÖLGEDEKİ YAPILAŞMA ORANI	% 60
BİNADAKİ DOLULUK ORANI	--
GENEL KULLANIM DURUMU	Konut
Malzeme	Çok iyi
İşçilik	Çok iyi
Genel İnşaat Seviyesi	%100
Taşınmaza ilişkin kısıtlılık durumu var mı? Varsa açıklayıcı Bilgiler (Sit alanı, İstimlak, Heyelan, Deprem Hasarı vb.)	Ankara Büyükşehir Belediyesi, Çankaya Belediyesi ve müşteriden edinilen bilgiler ile tapu kayıtlarının incelenmesi neticesinde değerlemeye konu taşınmaza ilişkin herhangi bir kısıtlama olmadığı görülmüş, gözle yapılan inceleme neticesinde deprem hasarına rastlanmamıştır.

4.e.2. Gayrimenkulün Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

GAYRİMENKULÜN GENEL VE FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	
YAPI TARZI	Betonarme
YAPI NİZAMI	Ayrık
YAPI SINIFI VE GRUBU	4-C
KAT ADEDİ	17
TESİSİN YAŞI	~4
TESİSİN TOPLAM İNŞAAT ALANI	25.098,28 m2
ELEKTRİK	Var
SU	Var
KANALİZASYON	Var
ARITMA	Yok
PARATONER	Var
JENERATÖR	Var
SU DEPOSU	Var
HİDROFOR	Var

DOĞALGAZ	Var
ISITMA SİSTEMİ	Doğalgaz
SICAK SU	Doğalgaz
ASANSÖR	Var
YANGIN MERDİVENİ	Var
YANGIN TESİSATI	Var
AÇIK OTOPARK	Var
KAPALI OTOPARK	Var
SİĞINAK	Var

4.f. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Yapı kullanma izin belgesi ve mimari projeye uygun olarak cins değişikliği yapılmış, kat mülkiyeti tesis edilerek tapuya tescil edilmiştir. Yerinde yapılan inceleme neticesinde **mevcut durumun** yapı kullanma izin belgesi, mimari proje ve tapu kayıtları ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

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

• Söz konusu kanun maddesinde;

"Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26'ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (...) ^[19] yapı ruhsatı alınması mecburidir.

Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz.

Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.

Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir." hükümleri yer almaktadır.

Yerinde yapılan inceleme neticesinde değerlemeye konu taşınmazların **mevcut durumunun** mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri ile uyumlu olduğu, yeniden yapı ruhsatı alınmasını gerektiren bir değişiklik bulunmadığı değerlendirilmektedir.

4.h. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme tarihi itibarıyla, söz konusu taşınmazlar; mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerine uygun olarak "konut" niteliğinde kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.a. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)

5.a.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

- Pazar (Emsal Karşılaştırma) yaklaşımı Uluslararası Değerleme Standartları'nda belirtilen üç temel değerlendirme yaklaşımından biridir. Gayrimenkullerin değerlemesinde uygun ve yeterli veri mevcut olduğunda en sağlıklı sonucu veren sistematik bir yaklaşımdır. Bu yöntemde rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede bu taşınmaz ile ortak özelliklere sahip emsaller (karşılaştırılabilir örnekler) incelenir.
- Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:
 - Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
 - Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
 - Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.
- Aşağıdaki varsayımlara dayanır:
 - Değerlemesi yapılan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
 - Bu pazardaki alıcı ve satıcının gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
 - Gayrimenkulün piyasada makul bir fiyat ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
 - Seçilen emsallerin (karşılaştırılabilir örneklerin) değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip oldukları kabul edilir.
 - Seçilen emsallere (karşılaştırılabilir örneklere) ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo - ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.
- Değerlemeye konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yeterli sayıda ve uygun emsal bulunduğundan gayrimenkulün pazar değerinin tespiti yöntemlerinden biri olarak **Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı** kullanılmıştır.

5.a.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

• Gayrimenkul Değeri İçin Emsaller:

- Değerleme 1. Blok 5. katta bulunan, 3+1 odalı, brüt alanı 150,56 m² olan 24 no.lu bağımsız bölüm için yapılmış, diğer bağımsız bölümler için ayrıca şerefiye uygulanmıştır.

○ Emsal 1: COLDWELL BANKER ADEN GAYRİMENKUL- 0 (532) 379 17 99

Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı projede 12. katta bulunan, benzer nitelikteki, 110,00 m² alanlı, 2+1 odalı daire 10.700.000,00 TL bedelle satılıktır. %2 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (sahibinden.com ilan no: 1289643531)

○ Emsal 2: BORİS EMLAK - 0 (533) 659 53 22

Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı projede 8. katta bulunan, benzer nitelikteki, 110,00 m² alanlı, 2+1 odalı daire 13.600.000,00 TL bedelle satılıktır. %2 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (sahibinden.com ilan no: 1227843423)

○ **Emsal 3: EMLAK OFİSİ – 0 (505) 623 69 00**

Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı projede 14. katta bulunan, benzer nitelikteki, 140,00 m² alanlı, 3+1 odalı daire 15.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %3 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (sahibinden.com ilan no: 1234513812)

○ **Emsal 4: BORİS EMLAK – 0 (533) 659 53 22**

Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı projede 10. katta bulunan, benzer nitelikteki, 165,00 m² alanlı, 3+1 odalı daire 16.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %2 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (sahibinden.com ilan no: 1226094771)

○ **Emsal 5: Başkent Zirve Emlak– 0 (507) 169 42 21**

Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı projede 9. katta bulunan, benzer nitelikteki, 135,00 m² alanlı, 2+1 odalı daire 11.150.000,00 TL bedelle satılıktır. %3 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (sahibinden.com ilan no: 1281062933)

5.a.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

“Rapor Ekleri” bölümünde sunulmuştur.

5.a.4. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

- Değerlemeye konu taşınmazın pazar değerinin tespitinde “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” kullanılmıştır. Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar fonksiyonu gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlemesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş, yanı sıra arşivimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır.

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU - SATILIK KONUT					
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5
Fiyat (TL)	10.700.000,00	13.600.000,00	15.000.000,00	16.000.000,00	11.150.000,00
Alan (m ²)	110,00	110,00	140,00	165,00	135,00
Pazarlık Payı %	-2%	-2%	-3%	-2%	-3%
İnşaat Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%
Alan Düzeltmesi %	-2%	-2%	0%	0%	0%
Konum Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%
Bulunduğu Kat %	-3%	-2%	-3%	-2%	-2%
Site/Müstakil	0%	0%	0%	0%	0%
Emsal Değ. (TL/m ²)	90.464,00	116.218,00	100.714,00	93.091,00	78.463,00
Ortalama	~95.800,00				

- Sonuç olarak, pazar yaklaşımı ile;

- 1. Blok 24 no.lu bağımsız bölümün birim m² pazar değeri; 95.800,00 TL/m², 38 bağımsız bölümün toplam pazar değeri; 511.785.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.

- Değerlemeye konu tüm taşınmazların toplam ve bağımsız bölüm bazında pazar değerlerini gösteren tablo “Rapor Ekleri” bölümünde sunulmuştur.

5.b. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)

5.b.1. Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için temel kabul edilir. Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir, Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.
- Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından her yıl yayımlanan yapı birim maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, yüklenici firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Bina inşa maliyetlerinden Resmî Gazetede yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetveldan istifade edilmek suretiyle uygun oranda aşınma payı düşülür.
- Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgunun toplamından meydana geldiği kabul edilir.
- Özellikle pazar değerinin tespiti maksadıyla kullanılabilecek yeterli sayıda ve uygun özellikte emsal bulunamadığı durumlarda yaygın olarak kullanılan bir yaklaşımdır. Pazar (Emsal Karşılaştırma) yaklaşımı ile ulaşılan sonuçların uygunluğunun teyidi maksadıyla da kullanılabilir. Ancak analizde kullanılan birim maliyetleri Türkiye geneli için ortalama değerler olduğundan, sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için taşınmazların içinde bulunduğu bölgenin sosyo-ekonomik özellikleri ve piyasa koşulları da dikkate alınarak analiz yapılmalıdır.
- Raporumuzda Maliyet Yaklaşımı kullanılmamıştır.

5.b.2. Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

--

5.b.3. Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

--

5.b.4. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

--

5.c. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)

5.c.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

- Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Bu karşılaştırmalı yaklaşım; değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. İndirgeme oranı, algılanan riskin derecesi, gelecekteki enflasyon beklentisi gibi piyasa beklentileri, alternatif yatırımların umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, finansman koşulları, vergi oranları gibi faktörlere bağlıdır. Bu yaklaşım kapsamındaki başlıca yöntemler aşağıdakileri içerir:

- o Tüm risk ve genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu (Direkt Kapitalizasyon Yöntemi),

- o Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı indirgenmiş nakit akışı (Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi),
- o Çeşitli opsiyonel fiyatlandırma modelleri.
- Raporumuzda gayrimenkulün pazar değerinin tespiti yöntemlerinden biri olarak direkt kapitalizasyon yöntemi **kira değeri analizi** yapılmıştır (Madde 5.d.1).

5.c.2. Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

--

5.c.3. Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Diğer Varsayımlar

--

5.c.4. İndirgeme / İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

--

5.c.5. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

--

5.d. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

5.d.1. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

- Kira Değeri Analizi ile; gayrimenkulün pazar kirasının tespitinin yanı sıra, direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak kira değeri ve gayrimenkul değeri arasında ilişki kurmak mümkündür.
- Raporumuzun bu aşamasında;
 - o Öncelikle Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile değerlemeye konu gayrimenkulün birim, aylık ve yıllık pazar kirası takdir edilmiş,
 - o Ardından sektör ortalamaları ve piyasa araştırması sonuçları dikkate alınarak belirlenen kira çarpanı ve kapitalizasyon oranları kullanılarak toplam taşınmaz değeri tespit edilmiş,
 - o Son olarak ulaşılan sonuçlar piyasa koşullarını da göz önüne alarak mukayese edilmiştir. Bulunan değerler gayrimenkul değerinin gerçekçi ve piyasa koşullarına uyumlu olup olmadığının teyidi için önemli bir dayanak sağlamıştır.
- **Kira Değeri İçin Emsaller:**
 - o Emsal değeri 1. Blok 24 no.lu bağımsız bölüm için takdir edilmiş, diğer bağımsız bölümler için ayrıca şerefiye uygulanmıştır.

- o **Emsal 1: EVA INVEST OFFICIAL – 0 (530) 143 95 43**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Kuzu Kumru projesinde, 9. katta bulunan, benzer nitelikteki, 70,00 m² alanlı, 1+1 odalı daire, aylık 70.000,00 TL bedelle kiralıktır. %10 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~8 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran avantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1230260216)

- o **Emsal 2: İPEK YATIRIM DANIŞMANLIK – 0 (507) 122 80 60**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Sinpaş Marina Projesinde, 3. katta bulunan, benzer nitelikteki, 75,00 m² alanlı, 2+1 odalı daire, aylık 46.000,00 TL bedelle kiralıktır. %15 pazarlık payı olduğu düşünülen emsalin bina yaşı ~8'dir. (sahibinden.com ilan no: 1286918090)

- o **Emsal 3: Zenit gayrimenkul – 0 (533) 400 14 14**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Sinpaş Altın Oran Projesinde, 3. katta bulunan, benzer nitelikteki 120,00 m² alanlı, 3+1 odalı daire, aylık 65.000,00 TL bedelle kiralıktır. %15 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~10 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran avantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1285986931)

○ **Emsal 4: ALTINKULE GAYRİMENKUL – 0 (543) 505 02 64**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Sinpaş Altın Oran Projesinde, 8. katta bulunan, benzer nitelikteki 130,00 m² alanlı, 3+1 odalı daire, aylık 66.500,00 TL bedelle kiralıktır. %10 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~10 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran avantajlı konumdadır.
(sahibinden.com ilan no: 1280629248)

○ **Emsal 5: BORİS EMLAK – 0 (533) 679 53 22**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı projede, 13. katta bulunan, benzer nitelikteki 135,00 m² alanlı 3+1 odalı daire, aylık 61.000,00 TL bedelle kiralıktır. %10 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir.
(sahibinden.com ilan no: 1215195081)

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU - KİRALIK MESKEN					
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5
Fiyat (TL)	70.000,00	46.000,00	65.000,00	66.500,00	61.000,00
Alan (m ²)	70,00	75,00	120,00	130,00	135,00
Pazarlık Payı %	-10%	-15%	-15%	-10%	-10%
Yapı/İnşaat	-5%	0%	5%	5%	0%
Alan Düzeltmesi %	-8%	-8%	-2%	-2%	0%
Konum Düzeltmesi %	-20%	0%	-3%	-3%	0%
Bulunduğu Kat	-8%	2%	2%	-5%	-5%
Site/Müstakil	0%	0%	0%	0%	0%
Emsal Değ. (TL/m ²)	490,00	485,00	471,00	435,00	384,00
Ortalama	~450,00				

• Yapılan inceleme neticesinde 1 Blok 24 no.lu bağımsız bölümün **birim m² pazar kirası ~450,00 TL/m²** hesaplanmış; sigorta, vergi ve boşluk gibi giderler dikkate alınarak **400,00 TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

○ Emlak piyasa koşulları da dikkate alınarak bölgede yapılan piyasa araştırması sonucunda benzer nitelikteki meskenler için kira çarpanlarının 18-22 yıl (216-264 Ay) aralığında olduğu tespit edilmiş ve değerlemeye konu taşınmazın değer tespitinde **kira çarpanı 20 yıl (240 ay)** olarak esas alınmıştır.

(Kapitalizasyon oranı: 1 / 20 = %5,00).

• Sonuç olarak, kira değeri analizi ile;

- 1. Blok 24 no.lu bağımsız bölümün birim m² pazar kirası; **400,00 TL/m²,**
- 38 bağımsız bölümün toplam pazar değeri; **515.225.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

• Değerlemeye konu tüm taşınmazların toplam ve bağımsız bölüm bazında pazar değeri/pazar kirası tablosu "Rapor Ekleri" bölümünde sunulmuştur.

5.d.2. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

--

5.d.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

--

5.d.4. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

--

5.d.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımı en etkin ve verimli kullanımıdır. Yasalarca izin verilmeyen ve/veya fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Bir başka ifade ile makul, muhtemel ve yasal olan alternatif kullanım şekilleri arasından, yapılması teknik ve finansal olarak mümkün olup, en yüksek taşınmaz ve arsa değerine ulaştıran kullanım yüksek ve iyi kullanım olarak kabul edilir.

- Değerlemeye konu taşınmazların konumu, imar koşulları, içinde bulunduğu bölgenin sosyo-ekonomik özellikleri ve bölgedeki diğer emsal gayrimenkuller ile hukuki açıdan mümkün olan kullanım şekilleri dikkate alındığında; “mesken” şeklindeki mevcut kullanım şeklinin uygun olduğu değerlendirilmektedir.

5.d.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

--

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ**6.a. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması**

- Değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerinin tespiti için “Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı” ve “Kira Değeri Analizi” olmak üzere iki yaklaşım/yöntem uygulanmıştır.
 - Kira değeri analizi ile ulaşılan gayrimenkul değeri; pazar yaklaşımı ile ulaşılan gayrimenkul değerinden ~%0,75 yüksek bulunmuştur. Ulaşılan sonuçların birbirleri ve piyasa koşulları ile uyumlu olduğu değerlendirilmektedir.
- Gayrimenkulün nihai pazar değerinin takdirinde; kira değeri analizinin pazar yaklaşımına nazaran çok daha fazla varsayım içerdiği ve son dönemde kira değeri artışlarının gayrimenkul değeri artışlarının üzerinde seyrettiği dikkate alınarak pazar yaklaşımı ile ulaşılan değerler esas alınmıştır (%100 ağırlık verilmiştir). Ulaşılan nihai gayrimenkul pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

NİHAİ PAZAR DEĞERİ

S.No.	Blok	Kat	B.B.No.	Br. Al. (m²)	Pazar Yaklaşımı (TL)	Ağırlık (%)	Kira Değ. Analizi (TL)	Ağırlık (%)	Nihai Değer (TL)
1	1	Z	4	86,60	8.071.000,00	100%	8.106.000,00	0%	8.071.000,00
2	1	1	7	118,65	11.058.000,00	100%	11.106.000,00	0%	11.058.000,00
3	1	2	9	150,56	14.032.000,00	100%	14.092.000,00	0%	14.032.000,00
4	1	2	12	150,56	14.032.000,00	100%	14.092.000,00	0%	14.032.000,00
5	1	4	17	150,56	14.273.000,00	100%	14.273.000,00	0%	14.273.000,00
6	1	5	24	150,56	14.424.000,00	100%	14.454.000,00	0%	14.424.000,00
7	1	6	25	150,56	14.514.000,00	100%	14.634.000,00	0%	14.514.000,00
8	1	6	28	150,56	14.514.000,00	100%	14.634.000,00	0%	14.514.000,00
9	1	8	33	150,56	14.755.000,00	100%	14.815.000,00	0%	14.755.000,00
10	1	8	36	150,56	14.755.000,00	100%	14.815.000,00	0%	14.755.000,00
11	1	10	41	150,56	14.996.000,00	100%	15.176.000,00	0%	14.996.000,00
12	1	11	47	116,42	11.782.000,00	100%	11.875.000,00	0%	11.782.000,00
13	1	13	54	116,42	11.968.000,00	100%	12.015.000,00	0%	11.968.000,00
14	1	13	55	116,42	11.968.000,00	100%	12.015.000,00	0%	11.968.000,00
15	1	15	62	116,42	12.108.000,00	100%	12.154.000,00	0%	12.108.000,00
16	1	15	63	116,42	12.108.000,00	100%	12.154.000,00	0%	12.108.000,00
17	2	Z	2	180,03	16.419.000,00	100%	16.635.000,00	0%	16.419.000,00
18	2	Z	3	180,03	16.419.000,00	100%	16.635.000,00	0%	16.419.000,00
19	2	1	5	150,56	13.912.000,00	100%	14.092.000,00	0%	13.912.000,00
20	2	1	8	150,56	13.912.000,00	100%	14.092.000,00	0%	13.912.000,00
21	2	2	10	118,76	11.163.000,00	100%	11.258.000,00	0%	11.163.000,00
22	2	2	11	118,76	11.163.000,00	100%	11.258.000,00	0%	11.163.000,00
23	2	3	13	150,56	14.153.000,00	100%	14.273.000,00	0%	14.153.000,00
24	2	3	16	150,56	14.153.000,00	100%	14.273.000,00	0%	14.153.000,00
25	2	4	18	116,42	11.153.000,00	100%	11.176.000,00	0%	11.153.000,00
26	2	5	21	155,36	14.883.000,00	100%	14.915.000,00	0%	14.883.000,00
27	2	5	24	150,56	14.424.000,00	100%	14.454.000,00	0%	14.424.000,00

S.No.	Blok	Kat	B.B.No.	Br. Al. (m ²)	Pazar Yaklaşımı (TL)	Ağırlık (%)	Kira Değ. Analizi (TL)	Ağırlık (%)	Nihai Değer (TL)
28	2	7	32	150,56	14.634.000,00	100%	14.815.000,00	0%	14.634.000,00
29	2	9	40	150,56	14.875.000,00	100%	14.996.000,00	0%	14.875.000,00
30	2	10	42	116,42	11.689.000,00	100%	11.735.000,00	0%	11.689.000,00
31	2	10	43	116,42	11.689.000,00	100%	11.735.000,00	0%	11.689.000,00
32	2	11	48	150,56	15.116.000,00	100%	15.176.000,00	0%	15.116.000,00
33	2	12	51	116,42	11.875.000,00	100%	12.015.000,00	0%	11.875.000,00
34	2	13	56	150,56	15.357.000,00	100%	15.538.000,00	0%	15.357.000,00
35	2	14	58	116,42	12.061.000,00	100%	12.154.000,00	0%	12.061.000,00
36	2	14	59	116,42	12.061.000,00	100%	12.154.000,00	0%	12.061.000,00
37	2	15	61	150,56	15.658.000,00	100%	15.718.000,00	0%	15.658.000,00
38	2	15	64	150,56	15.658.000,00	100%	15.718.000,00	0%	15.658.000,00
38 TAŞINMAZ TOPLAM				5.250,01	511.785.000,00	100%	515.225.000,00	0%	511.785.000,00

6.b. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Ulaşılan bilgilerin tamamı rapora aktarılmıştır. Talebe bağlı olarak raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi mevcut değildir.

6.c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Ankara Büyükşehir Belediyesi ile müşteriden alınan bilgi / belgeler, yerinde yapılan keşif / ölçümler ve tapu kayıtlarının incelenmesi neticesinde, değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin olarak yasal gereklerin yerine getirildiği kanaatine ulaşılmıştır.

6.d. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

- “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı İçinde Kalmaktadır”, “Yönetim Planı” ve “Kat Mülkiyeti Tesisi” gibi belirtme niteliğindeki beyanlar, yol, su kanalı, elektrik vb. hizmet arterlerine lehine konulduğu parselle ulaşım imkanı sağlanması gerektiğini belirten geçit hakkına ilişkin irtifaklar ve parsel üzerine konuşlandırılan trafo merkezleri gibi yapılara ilişkin kira şerhleri hukuki ve teknik gerekliliklerden kaynaklanan rutin uygulamalar olup gayrimenkullerin devredilmesine engel teşkil etmez.
- Tüm bağımsız bölümler üzerinde ipotek vardır. Taşınmazlar ipotekle ilişkin gerekli prosedürlerin yerine getirilmesi koşuluyla devredilebilir.
- Sonuç olarak; tapu kayıtlarına göre; taşınmazların (ipotekle ilişkin gerekli prosedürlerin yerine getirilmesi koşuluyla) devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmadığı değerlendirilmektedir.

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

Taşınmazların devredilmesi konusunda bir sınırlama olmadığı kanaatine varılmıştır.

6.f. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

--

6.g. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, 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

--

6.h. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş (Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı “Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin İlgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gereklemektedir.)

6.h.1. III-48.1 Sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”

• **“Yatırım Faaliyetleri ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar”** başlıklı **Madde 22 – 1 – b’de**; GYO’ların “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 Kanunu’nun 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.” hükmü yer almaktadır.

o Değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin olarak yapı kullanma izin belgeleri alınmış, kat mülkiyeti tesis edilmiş olduğundan **Madde 22 – 1 – b kapsamında**; “bina” başlığı altında **GYO portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

• **“Yatırım Faaliyetleri ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar”** başlıklı **Madde 22 – 1 – c’de**; “Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.” Hükmü yer almaktadır.

o Tebliğin 30 uncu maddesinde “Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak, arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerinde ipotek veya diğer sınırlı haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir” hükmü bulunmaktadır.

o Taşınmazlar üzerinde bulunan ipoteklerin finansman ihtiyacına yönelik olarak konulduğu öğrenilmiştir. Bu kapsamda değerlemeye konu taşınmazların **“proje” başlığı altında GYO portföyünde bulunabileceği, ancak başka bir GYO portföyüne alınabilmesi için söz konusu ipoteklerin kaldırılması gerektiği değerlendirilmektedir.**

6.h.2. III-52.3 Sayılı “Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği”

• **“Yatırımlara İlişkin Esaslar”** başlıklı **Madde 18 – 1 – b’de** yer alan; “Fon portföyüne 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 fona ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir 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.” hükmü yer almaktadır. Bu kapsamda;

o Söz konusu hüküm GYO’lara ilişkin tebliğin Madde 22 – 1 – b’si ile aynı nitelikte olduğundan, **değerlemeye konu taşınmazların bu madde kapsamında GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

• **“Yatırımlara İlişkin Esaslar”** başlıklı **Madde 18 – 1 – c’de** “Fon bilgilendirme dokümanlarında yer alması şartıyla üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar fon portföyüne alınabilir. Bu hususta, 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (c) bendi saklıdır.” hükmü yer almaktadır. Tebliğin;

o Portföye alma konusunda; GYF’lere, GYO’larda bulunmayan bir esneklik sağladığı ancak aynı zamanda, **“Fon portföyüne ilişkin sınırlamalar”** başlıklı **Madde 19 – 1 – c’ye** yaptığı atıf ile; **“söz konusu gayrimenkuller ile bunlara dayalı hakların değerinin fon toplam değerinin %30’unu aşamayacağı”** sınırlamasını getirdiği

görülmektedir. Bu nedenle; **değerlemeye konu taşınmazların Madde 18 – 1 – c kapsamında; %30 sınırının aşılması koşuluyla GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

- **Sonuç olarak; değerlemeye konu taşınmazların;**
 - “Bina” başlığı altında GYO portföyünde bulunabileceği,
 - İpoteklerin kaldırılması koşuluyla başka GYO portföyüne alınabileceği,
 - İpotekli gayrimenkul ve bunlara dayalı hakların toplam fon büyüklüğünün %30’unu aşmaması koşuluyla GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.

7. SONUÇ**7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

- Değerlemeye konu taşınmazların pazar değerine; SPK kuralları ve UDS çerçevesinde gerçekleştirilen inceleme ve analizler sonucunda, “Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı” ve “Kira Değeri Analizi” olmak üzere iki yaklaşım/yöntem uygulanarak ulaşılmıştır.
- Söz konusu taşınmazların, satış/kiralama kabiliyeti **“SATILABİLİR/KİRALANABİLİR”** olarak değerlendirilmiştir.

7.b. Nihai Değer Takdiri

Değerlemeye konu gayrimenkullere ilişkin olarak elde edilen bilgi ve belgeler, yerinde yapılan incelemeler ve çevrede yapılan piyasa araştırmaları neticesinde; taşınmazların konumuna, büyüklüğüne, kullanım fonksiyonlarına, imar durumuna, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine, satış gücüne ve hâlihazırdaki durumuna göre değerlendirme tarihi itibarı ile kıymet takdiri yapılmıştır.

- Gayrimenkulün nihai pazar değeri;** kira değeri analizinin; pazar yaklaşımına nazaran çok daha fazla varsayım içerdiği ve son dönemde kira değerlerinin gayrimenkul değerlerinden daha fazla arttığı dikkate alınarak **pazar yaklaşımı** ile tespit edilen **639.701.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.**
- Değerlemeye konu gayrimenkullerin toplam yasal ve mevcut durum toplam pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

DEĞERLEME SONUCU (KDV HARIÇ)			
	TL	USD (*)	EUR (*)
38 MESKEN TOPLAM	511.785.000,00	11.904.745,00	10.144.400,00
(*) 31.12.2025 Tarihi İtibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 42,99 TL, 1,-EUR = 50,45 TL			

KDV hariç bu takdirimiz, gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

*** Ekleriyle birlikte 101 sayfadan oluşan iş bu rapor, SPK mevzuatı ve Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında hazırlanmış bir değerlendirme raporu olup, bir orijinal nüsha olarak düzenlenmiştir. 2.c. maddesinde belirlenmiş amaç dışında kullanılamaz. Bu raporda temin edilmiş resmi belgelerde daha sonra tespit edilecek uygunsuzluklardan ve kopyalarının kullanılmaları halinde ortaya çıkabilecek sorunlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 08.01.2026

Saygılarımızla,

8. RAPOR EKLERİ

8.a. Değerleme Konusu Gayrimenkule İlişkin Tapu Örneği, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Fotoğraf ve Benzeri Bilgi ve Belgeler

- Pazar Değeri ve Pazar Kirası Tabloları
- Uydu Fotoğrafları
- Emsal Krokileri
- TAKBİS Belgeleri
- İmar Durumu
- Yapı Ruhsatları
- Mimari Proje
- Fotoğraflar

8.b. Gayrimenkule İlişkin Sözleşmelerin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) Örnekleri

- --

8.c. Raporu İmzalayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgelerinin Örnekleri ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri

- Şirket Lisansı Örneği
- Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Örnekleri
- TDUB Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri

Katkıda Bulunan	Hazırlayan	Denetleyen	Sorumlu Değ. Uzmanı
Halil Turan KASAPÇOPUR Konut Değerleme Uzmanı (Lisans No: 410925)	Zafer ÇOBAN Gayrimenkul Değ. Uzmanı (Lisans No: 410749)	Fatma KÜPELİ Sorumlu Değ. Uzmanı (Lisans No: 405383)	Serek Serhat AKAY Sorumlu Değ. Uzmanı (Lisans No: 405988)

PAZAR DEĞERİ/PAZAR KİRAŞI TABLOSU

S.No	Blok	Kat	B.B.	Tip	Br. Alan	Birim Değer	Paz. Yak. Değ.	Birim Kira	Aylık Kira	Yıllık Kira	Kira An. Değ.
1	1	Z	4	1+1	86,60	93.200,00	8.071.000,00	390,00	33.774,00	405.288,00	8.106.000,00
2	1	1	7	2+1	118,65	93.200,00	11.058.000,00	390,00	46.273,50	555.282,00	11.106.000,00
3	1	2	9	3+1	150,56	93.200,00	14.032.000,00	390,00	58.718,40	704.620,80	14.092.000,00
4	1	2	12	3+1	150,56	93.200,00	14.032.000,00	390,00	58.718,40	704.620,80	14.092.000,00
5	1	4	17	3+1	150,56	94.800,00	14.273.000,00	395,00	59.471,20	713.654,40	14.273.000,00
6	1	5	24	3+1	150,56	95.800,00	14.424.000,00	400,00	60.224,00	722.688,00	14.454.000,00
7	1	6	25	3+1	150,56	96.400,00	14.514.000,00	405,00	60.976,80	731.721,60	14.634.000,00
8	1	6	28	3+1	150,56	96.400,00	14.514.000,00	405,00	60.976,80	731.721,60	14.634.000,00
9	1	8	33	3+1	150,56	98.000,00	14.755.000,00	410,00	61.729,60	740.755,20	14.815.000,00
10	1	8	36	3+1	150,56	98.000,00	14.755.000,00	410,00	61.729,60	740.755,20	14.815.000,00
11	1	10	41	3+1	150,56	99.600,00	14.996.000,00	420,00	63.235,20	758.822,40	15.176.000,00
12	1	11	47	2+1	116,42	101.200,00	11.782.000,00	425,00	49.478,50	593.742,00	11.875.000,00
13	1	13	54	2+1	116,42	102.800,00	11.968.000,00	430,00	50.060,60	600.727,20	12.015.000,00
14	1	13	55	2+1	116,42	102.800,00	11.968.000,00	430,00	50.060,60	600.727,20	12.015.000,00
15	1	15	62	2+1	116,42	104.000,00	12.108.000,00	435,00	50.642,70	607.712,40	12.154.000,00
16	1	15	63	2+1	116,42	104.000,00	12.108.000,00	435,00	50.642,70	607.712,40	12.154.000,00
17	2	Z	2	3+1	180,03	91.200,00	16.419.000,00	385,00	69.311,55	831.738,60	16.635.000,00
18	2	Z	3	3+1	180,03	91.200,00	16.419.000,00	385,00	69.311,55	831.738,60	16.635.000,00
19	2	1	5	3+1	150,56	92.400,00	13.912.000,00	390,00	58.718,40	704.620,80	14.092.000,00
20	2	1	8	3+1	150,56	92.400,00	13.912.000,00	390,00	58.718,40	704.620,80	14.092.000,00
21	2	2	10	2+1	118,76	94.000,00	11.163.000,00	395,00	46.910,20	562.922,40	11.258.000,00
22	2	2	11	2+1	118,76	94.000,00	11.163.000,00	395,00	46.910,20	562.922,40	11.258.000,00
23	2	3	13	3+1	150,56	94.000,00	14.153.000,00	395,00	59.471,20	713.654,40	14.273.000,00
24	2	3	16	3+1	150,56	94.000,00	14.153.000,00	395,00	59.471,20	713.654,40	14.273.000,00
25	2	4	18	2+1	116,42	95.800,00	11.153.000,00	400,00	46.568,00	558.816,00	11.176.000,00
26	2	5	21	3+1	155,36	95.800,00	14.883.000,00	400,00	62.144,00	745.728,00	14.915.000,00
27	2	5	24	3+1	150,56	95.800,00	14.424.000,00	400,00	60.224,00	722.688,00	14.454.000,00
28	2	7	32	3+1	150,56	97.200,00	14.634.000,00	410,00	61.729,60	740.755,20	14.815.000,00
29	2	9	40	3+1	150,56	98.800,00	14.875.000,00	415,00	62.482,40	749.788,80	14.996.000,00
30	2	10	42	2+1	116,42	100.400,00	11.689.000,00	420,00	48.896,40	586.756,80	11.735.000,00
31	2	10	43	2+1	116,42	100.400,00	11.689.000,00	420,00	48.896,40	586.756,80	11.735.000,00
32	2	11	48	3+1	150,56	100.400,00	15.116.000,00	420,00	63.235,20	758.822,40	15.176.000,00
33	2	12	51	2+1	116,42	102.000,00	11.875.000,00	430,00	50.060,60	600.727,20	12.015.000,00
34	2	13	56	3+1	150,56	102.000,00	15.357.000,00	430,00	64.740,80	776.889,60	15.538.000,00
35	2	14	58	2+1	116,42	103.600,00	12.061.000,00	435,00	50.642,70	607.712,40	12.154.000,00
36	2	14	59	2+1	116,42	103.600,00	12.061.000,00	435,00	50.642,70	607.712,40	12.154.000,00
37	2	15	61	3+1	150,56	104.000,00	15.658.000,00	435,00	65.493,60	785.923,20	15.718.000,00
38	2	15	64	3+1	150,56	104.000,00	15.658.000,00	435,00	65.493,60	785.923,20	15.718.000,00
38 TAŞINMAZ TOPLAM					5.250,01	97.482,67	511.785.000,00	408,91	2.146.785,30	25.761.423,60	515.225.000,00