

ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ MÜHYE MAHALLESİ

ADA	PARSEL	BAĞIMSIZ BÖLÜM
29634	10	52 Adet Konut

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



08.01.2026
RAPOR NO: 2025-055

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	11
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.....	12
3.d. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	12
3.e. Gayrimenkule İlişkin Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar	12
3.f. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) İlişkin Bilgiler	12
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	13
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	15
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	15
3.j. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	15
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	17
4.a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Buna İlişkin Veriler	17
4.b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
4.c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	23
4.d. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu / Olumsuz Faktörler	23
4.e. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	23

4.f. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	26
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	26
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.....	26
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	27
5.a. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)	27
5.b. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa).....	30
5.c. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa).....	31
5.d. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerekçeleri Halinde)	31
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	36
6.a. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması	36
6.b. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	38
6.c. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	38
6.d. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş	38
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	38
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	38
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	38
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.)	38
7. SONUÇ	40
7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	40
7.b. Nihai Değer Takdiri	40
8. RAPOR EKLERİ.....	41
8.a. Değerleme Konusu Gayrimenkule İlişkin Tapu Örneği, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Fotoğraf ve Benzeri Bilgi ve Belgeler	41
8.b. Gayrimenkule İlişkin Sözleşmelerin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) Örnekleri	41
8.c. Raporu İmzalayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgelerinin Örnekleri ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri	41

DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	SİNPAŞ GYO A.Ş.
Değerleme Konusu	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi (Mevcutta İlkbahar Mahallesi), 29634 Ada, 10 Parsel üzerinde bulunan bağımsız bölümlerin pazar değerinin belirlenmesi.
Değerleme Adresi	İlkbahar Mahallesi, Güneypark (Küme Evler) Sokak, No: 19-B Çankaya – Ankara
Sahibi ve Hisse Oranı	SİNPAŞ GYO A.Ş. ve Arı Finansal Kiralama A.Ş. – Tam
Değerleme Tarihi	31.12.2025
Rapor Tarih ve Numarası	08.01.2026 / 2025-055
Gayrimenkul Değ. Uzm. Yrd.	Halil Turan KASAPÇOPUR (SPK Lisans No: 410925)
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Abdülaziz DALGIÇ (SPK Lisans No: 403652)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988)

DEĞERLEME SONUÇLARI**TAŞINMAZIN YASAL VE MEVCUT PAZAR DEĞERİ**

	TL	USD (*)	EUR (*)
Yasal ve Mevcut Değeri (KDV Hariç)	1.142.215.000,00 TL	26.569.318,00 USD	22.640.535,00 EUR

(*) 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

2025-055

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, Değerleme Uzman Yardımcısı Halil Turan KASAPÇOPUR (SPK Lisans No: 410925)'un katkılarıyla, Değerleme Uzmanı Abdülaziz DALGIÇ (SPK Lisans No: 403652) 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 değerleme raporunun, EK-1'de yer alan asgari unsurları içerecek şekilde, yazılı olarak hazırlanması ve en az bir sorumlu değerleme 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 değerleme 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 değerleme 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	09.12.2024		--	
Rapor No	2024-SPK-024		--	
Değer	1.273.310.000,00 TL (81 Bağımsız Bölüm)		--	
Hazırlayanlar	H. Turan Kasapçopur (SPK Lisans No: 410925)	Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383)	--	--
	Asım TUNCAY (SPK Lisans No:403359)	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 değerleme” 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 : **SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Adresi : Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No: 36, Sinpaş Genel Müdürlük PK: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 Sermaye Tavanı: 20.000.000.000 TL
Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye: 4.000.000.000 TL

2.c. İşin Kapsamı

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi (mevcutta Ilkbahar Mahallesi), **29634 Ada 10 Parselde** bulunan ve **“Mesken”** nitelikli 52 adet taşınmazın **pazar değerinin belirlenmesi** için **SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI 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 10 Parsel** üzerinde, Sinpaş Altınoran projesinde yer alan 52 adet bağımsız bölümdür.

Taşınmazların içinde yer aldığı bölgede ağırlıklı olarak nitelikli konut projeleri, şirket/holding yönetim binaları, eğitim kurumları ve villa tarzı müstakil konutlar bulunmaktadır. Yakın çevrede; Rauf Orbay Ortaokulu, Şehit Doğukan Tazegül Anadolu Lisesi, MSB lojmanları, TRT Genel Müdürlüğü, Acıbadem Ankara Hastanesi ve Panora Alışveriş Merkezi bulunmaktadır.

• Taşınmaza Ulaşım:

Değerlemeye konu taşınmazlar; Turan Güneş Bulvarı ile Galip Erdem Caddesi kesişim noktasına yaklaşık 1 km mesafededir. Bu kesişim noktasından Galip Erdem Caddesi üzerinde, güney istikametinde yaklaşık 1 km ilerlendikten sonra döner kavşağı geçince değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı Sinpaş Altınoran projesi girişine ulaşılır.

• Taşınmazın Bazı Noktalara Kuş Uçuşu Uzaklığı:

- | | |
|--|----------|
| ○ Rauf Orbay Ortaokulu | : 520 m |
| ○ Şehit Doğukan Tazegül Anadolu Lisesi | : 600 m |
| ○ MSB Lojmanları | : 700 m |
| ○ TRT Genel Müdürlüğü | : 1,1 km |
| ○ Acıbadem Ankara Hastanesi | : 1,5 km |
| ○ One Tower AVM | : 1,5 km |
| ○ Panora Alışveriş Merkezi | : 1,9 km |

3.a.2. Gayrimenkulün Konumu





3.a.3. Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

TKGM Web Tapu portalından alınan TAKBİS belgelerine göre taşınmazın tapu kayıt bilgileri aşağıdaki gibidir.

TAKBİS BİLGİLERİ – I	
İl	Ankara
İlçe	Çankaya
Mahalle	Mühye
Mevkii	--
Pafta No	--
Ada No	29634
Parsel No	10
Zemin Tipi	Kat Mülkiyeti
Ana Taşınmaz Yüzölçümü (m ²)	148.666,00 m ²
Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa

TAKBİS BİLGİLERİ – II

S.No.	Blok No.	B.B. No.	Kat No.	Nitelik	Kimlik No.	Cilt/Sayfa No.	Arsa Payı
1	2.BLOK	29	4.KAT	MESKEN	93008061	4/338	4/10000
2	2.BLOK	31	5.KAT	MESKEN	93008063	4/340	3/10000
3	2.BLOK	234	36.KAT+37.KAT	MESKEN	93008267	6/543	13/10000
4	2.BLOK	236	37.KAT	MESKEN	93008269	6/545	12/10000
5	2.BLOK	237	38.KAT	MESKEN	93008270	6/546	18/10000
6	3.BLOK	28	4.KAT	MESKEN	93008309	6/584	5/10000
7	3.BLOK	30	5.KAT	MESKEN	93008311	6/586	3/10000
8	3.BLOK	38	5.KAT	MESKEN	93008319	6/594	3/10000
9	3.BLOK	192	28.KAT	MESKEN	93008473	8/748	3/10000
10	3.BLOK	204	30.KAT	MESKEN	93008485	8/760	3/10000
11	3.BLOK	209	30.KAT	MESKEN	93008490	8/765	3/10000
12	3.BLOK	234	36.KAT	MESKEN	93008515	8/790	13/10000
13	3.BLOK	235	36.KAT+37.KAT	MESKEN	93008516	8/791	15/10000
14	3.BLOK	236	37.KAT	MESKEN	93008517	8/792	12/10000
15	15.BLOK	1	ZEMİN	MESKEN	93009054	14/1312	2/10000
16	15.BLOK	58	15.KAT	MESKEN	93009111	14/1369	5/10000
17	17.BLOK	58	15.KAT	MESKEN	93009211	15/1467	5/10000
18	20.BLOK	1	ZEMİN	MESKEN	93009395	17/1649	2/10000
19	23.BLOK	1	ZEMİN	MESKEN	93009517	18/1767	2/10000
20	23.BLOK	2	ZEMİN	MESKEN	93009518	18/1768	2/10000
21	24.BLOK	1	ZEMİN	MESKEN	93009576	19/1825	2/10000
22	24.BLOK	2	ZEMİN	MESKEN	93009577	19/1826	2/10000
23	28.BLOK	64	10.KAT+11.KAT	MESKEN	93009866	22/2114	6/10000
24	30.BLOK	66	10.KAT+11.KAT	MESKEN	93010002	23/2249	6/10000
25	31.BLOK	1	1.KAT	MESKEN	93010004	23/2251	5/10000
26	33.BLOK	3	4.BODRUM	MESKEN	93010057	24/2303	5/10000
27	33.BLOK	4	4.BODRUM	MESKEN	93010058	24/2304	5/10000
28	33.BLOK	5	4.BODRUM	MESKEN	93010059	24/2305	4/10000
29	33.BLOK	7	3.BODRUM	MESKEN	93010061	24/2307	5/10000
30	33.BLOK	10	2.BORUM	MESKEN	93010064	24/2310	6/10000
31	33.BLOK	16	ZEMİN-1KAT	MESKEN	93010070	24/2316	4/10000
32	33.BLOK	18	1.KAT	MESKEN	93010072	24/2318	6/10000
33	33.BLOK	45	10.KAT+11.KAT	MESKEN	93010100	24/2345	6/10000
34	34.BLOK	9	1.BODRUM	MESKEN	93010111	24/2356	4/10000
35	35.BLOK	7	1.BODRUM	MESKEN	93010162	25/2405	4/10000
36	35.BLOK	9	1.BODRUM	MESKEN	93010164	25/2407	4/10000
37	35.BLOK	10	ZEMİN	MESKEN	93010165	25/2408	4/10000
38	36.BLOK	9	1.BODRUM	MESKEN	93010216	25/2458	4/10000
39	36.BLOK	12	ZEMİN	MESKEN	93010219	25/2461	4/10000

TAKBİS BİLGİLERİ – II

S.No.	Blok No.	B.B. No.	Kat No.	Nitelik	Kimlik No.	Cilt/Sayfa No.	Arsa Payı
40	37.BLOK	7	1.BODRUM	MESKEN	93010266	26/2507	4/10000
41	37.BLOK	9	1.BODRUM	MESKEN	93010268	26/2509	4/10000
42	37.BLOK	10	ZEMİN	MESKEN	93010269	26/2510	4/10000
43	37.BLOK	12	ZEMİN	MESKEN	93010271	26/2512	4/10000
44	38.BLOK	1	2.BODRUM	MESKEN	93010311	26/2552	2/10000
45	50.BLOK	4	2.BODRUM	MESKEN	93010628	29/2863	4/10000
46	51.BLOK	6	2.BODRUM	MESKEN	93010681	30/2916	4/10000
47	52.BLOK	4	2.BODRUM	MESKEN	93010732	30/2965	4/10000
48	52.BLOK	6	2.BODRUM	MESKEN	93010734	30/2967	4/10000
49	52.BLOK	7	1.BODRUM	MESKEN	93010735	30/2967	4/10000
50	53.BLOK	9	2.BODRUM	MESKEN	93010788	31/3021	6/10000
51	53.BLOK	11	2.BODRUM+1.BODRUM	MESKEN	93010790	31/3023	4/10000
52	53.BLOK	16	ZEMİN-1KAT	MESKEN	93010795	31/3028	4/10000

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

“RAPOR EKLERİ” bölümünde sunulmuştur.

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

TKGM Web Tapu portalından alınan ve örneği “RAPOR EKLERİ” bölümünde sunulan TAKBİS belgelerine göre taşınmaz 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 İçinde Kalmaktadır.) Tarih: 12/10/2010 Sayı: 2550-10798 (Şablon: Diğer) Tarih / Yevmiye: --
Tüm Bağımsız Bölümler	Beyan: Bu taşınmazın mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir. (Şablon: Bu taşınmazmal KM ye çevrilmiştir) Tarih / Yevmiye: 02-02-2018 / 8996
Tüm Bağımsız Bölümler	Beyan: ... KM ne çevrilmiştir. (Şablon: Bu taşınmazmal KMye çevrilmiştir) Tarih / Yevmiye: 20-04-2016 / 30169
Tüm Bağımsız Bölümler	Beyan: ... KM ne çevrilmiştir. (Şablon: Bu taşınmazmal KMye çevrilmiştir) Tarih / Yevmiye: 24-03-2016 / 22493
Tüm Bağımsız Bölümler	İrtifak: Diğer İrtifak Hakkı: 29903 ada 9 ve 10 parsel lehine aynı ada 13 parsel aleyhine 159,34m² atık su ve yağmur suyu için irtifak hakkı(Şablon: Diğer İrtifak Hk) Tarih / Yevmiye: 20-08-2015 / 53892
Tüm Bağımsız Bölümler	İrtifak: Diğer İrtifak Hakkı: 9 parsel lehine 10 parsel aleyhine 745,78 m2 lik atık su ve yağmur suyu için irtifak hakkı (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) Tarih / Yevmiye: 18-08-2015 / 53092
Tüm Bağımsız Bölümler	Beyan: Yönetim Planı : 11/12/2014 (Şablon: Yönetim planının belirtilmesi) Tarih / Yevmiye: 09-02-2015 / 8258

Tüm Bağımsız Bölümler	• İrtifak: İrtifak Hakkı: 29903 ada 9 parsel Aleyhine 10 parsel lehine otopark ve geçiş için 2189,73 m ² irtifak hakkı kurulmuştur. (Şablon: Malik-Taşınmaz Lehine İrtifak hakkı) Tarih / Yevmiye: 07-11-2014 / 63927
Tüm Bağımsız Bölümler	• Şerh: TEDAŞ lehine trafo yeri için 29 yıllığına kira şerhi (Şablon Kira Şerhi) Tarih / Yevmiye: 19-09-2012 / 43579
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	REHİN BİLGİLERİ
3. Blok; 30 Nolu, 204 Nolu ve 192 Nolu B.B, 15. Blok; 1 Nolu, 23. Blok; 2 Nolu B.B	İpotek: 500.000.000 TL faizsiz kredi karşılığı rehin. Malik: Arı Finansal Kiralama A.Ş. Tarih / Yevmiye: 29-04-2019 / 32074

- Tapu kayıtlarında bulunan;
 - “Kat mülkiyeti tesisi”, “Yönetim Planı Belirtmesi” “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı İçinde Kalmaktadır” gibi belirtme niteliğindeki beyanlar ile yol, su kanalı, elektrik vb. hizmet arterlerine lehine konulduğu parselde ulaşım imkânı sağlanması gerektiğini belirten geçit hakkına ilişkin irtifaklar ile otopark kullanımına ilişkin irtifak mülkiyet hak ve devrine ilişkin bir kısıtlama getirmez.
 - Sonuç olarak; tapu kayıtlarına göre; **taşınmazların (ipotekli bağımsız bölümlerin 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 belgelerine göre; 17.05.2018 tarih ve 38586 yevmi no ile değerlemeye konu taşınmazın satış yoluyla Sinpaş GYO A.Ş. ve 26.08.2022 tarihinde Arı Finansal A.Ş. adına tapu tescili yapılmıştır. Son üç yıl içerisinde bu işlem dışında herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiş, hukuki durumunda bir değişiklik olmamıştır.
- Değerlemeye konu parsellere ilişkin devam eden hukuki süreç ile ilgili özet bilgi madde 3.d.’de sunulmuştur.

3.d. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Taşınmazlar, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.02.2024 tarih ve 160 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 NİP ve 1/1000 ölçekli UİP imar planları içerisinde yer almaktadır.

Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi 2. Bölge İmar Planlama Şube Müdürlüğü tarafından gönderilen 24.12.2025 tarih ve E-80358829-115-2066718 sayılı yazıya göre, 29634 Ada 10 no.lu parsellerin, “Merkez: Ticaret Merkezi + Otel + Ofis + Konut Alanı” kullanımında, İnşaat Alanı: 325.543,00 m2, Yençok: 46 kat yapılaşma koşullarına sahip olduğu öğrenilmiştir.

Ancak; 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 taşınmaz 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

TAŞINMAZ İÇİN ALINAN İZİN BELGELERİ	
Mimari Proje	Bila tarihli mimari projeleri.
Yapı Ruhsatı	2. Kule Blok: 12.01.2015 tarih ve 2-2/2015 no.lu tadilat yapı ruhsatı alınmıştır. Toplam alan 36.051,74 m² olup, toplam kat sayısı 41, bağımsız bölüm sayısı 247 olarak belirlenmiştir. Kullanım amacı mesken ve işyeridir. 3. Kule Blok: 12.01.2015 tarih ve 2-3/2015 no.lu tadilat yapı ruhsatı alınmıştır. Toplam alan 36.051,74 m² olup, toplam kat sayısı 41, bağımsız bölüm sayısı 247 olarak belirlenmiştir. Kullanım amacı mesken ve işyeridir. 15-F Blok: 12.01.2015 tarihinde 2-15/2015 numaralı tadilat yapı ruhsatı alınmıştır. Toplam alan 9.030,87 m² olup, toplam kat sayısı 16, bağımsız bölüm sayısı 58'dir. Kullanım amacı meskendir. 17-F Blok: 12.01.2015 tarihinde 2-17/2015 numaralı tadilat yapı ruhsatı alınmıştır. Ada: 29634, Parsel: 10. Toplam alan 10.078,74 m² olup, toplam kat sayısı 16, bağımsız bölüm sayısı 58'dir. Kullanım amacı meskendir. 20. DK Blok: 12.01.2015 tarih ve 2-20/2015 numaralı tadilat yapı ruhsatı alınmıştır. Toplam alan 6.844,81 m² olup, toplam kat sayısı 14, bağımsız bölüm sayısı 38 olarak belirlenmiştir. Kullanım amacı mesken ve işyeridir. 23. F Blok: 12.01.2015 tarih ve 2-23/2015 numaralı tadilat yapı ruhsatı alınmıştır. Toplam alan 8.998,18 m² olup, toplam kat sayısı 16'dir. Kullanım amacı meskendir. 24. D Blok: 12.01.2015 tarih ve 2-24/2015 numaralı tadilat yapı ruhsatı alınmıştır. Toplam alan 7.241,88 m² olup, toplam kat sayısı 15'tir. Kullanım amacı meskendir. 28. EB Blok: 12.01.2015 tarih ve 2-28/2015 numaralı ruhsatla tadilat yapı ruhsatı alınmıştır. Toplam alan 7.110,80 m² olup, toplam kat sayısı 13'tür. Kullanım amacı meskendir. 30. EB Blok: 12.01.2015 tarih ve 2-30/2015 numaralı tadilat yapı ruhsatı alınmıştır. Toplam alan 7.112,77 m² olup, toplam kat sayısı 13'tür. Kullanım amacı meskendir. 31. FK Blok: 12.01.2015 tarih ve 2-31/2015 numaralı tadilat yapı ruhsatı alınmıştır. Toplam alan 9.442,94 m² olup, toplam kat sayısı 15'tir. Kullanım amacı mesken ve işyeridir. 33. B Blok: 12.01.2015 tarih ve 2-33/2015 numaralı tadilat yapı ruhsatı alınmıştır. Toplam alan 13.029,78 m² olup, toplam kat sayısı 17'dir. Kullanım amacı meskendir. 34. A Blok: 12.01.2015 tarih ve 2-34/2015 numaralı tadilat yapı ruhsatı alınmıştır. Toplam alan 11.776,66 m² olup, toplam kat sayısı 17'dir. Kullanım amacı meskendir. 35. A Blok: 12.01.2015 tarih ve 2-35/2015 numaralı tadilat yapı ruhsatı alınmıştır. Toplam alan 11.776,66 m² olup, toplam kat sayısı 17'dir. Kullanım amacı meskendir. 37. A Blok: 12.01.2015 tarih ve 2-37/2015 numaralı tadilat yapı ruhsatı alınmıştır. Toplam alan 11.776,66 m² olup, toplam kat sayısı 17'dir. Kullanım amacı meskendir. 38. B Blok: 12.01.2015 tarih ve 2-38/2015 numaralı tadilat yapı ruhsatı alınmıştır. Toplam alan 12.994,08 m² olup, toplam kat sayısı 17'dir. Kullanım amacı meskendir. 50-A Blok: 12.01.2015 tarih ve 2-50/2015 numaralı tadilat yapı ruhsatı alınmıştır. Toplam alan 11.776,66 m² olup, toplam kat sayısı 17'dir. Kullanım amacı meskendir. 53-B Blok: 12.01.2015 tarih ve 2-53/2015 numaralı tadilat yapı ruhsatı alınmıştır. Toplam alan 13.029,78 m² olup, toplam kat sayısı 17'dir. Kullanım amacı meskendir.

TAŞINMAZ İÇİN ALINAN İZİN BELGELERİYapı
Kullanma İzin
Belgesi

2. Kule Blok: 10.05.2019 tarihinde, 22 sayılı yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Toplam alan 36.051,74 m² olup, toplam kat sayısı 41, bağımsız bölüm sayısı 247'dir. Kullanım amacı mesken ve işyeridir.

3. Kule Blok: 12.04.2017 tarihinde, 3 sayılı yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Toplam alan 36.051,74 m² olup, toplam kat sayısı 41, bağımsız bölüm sayısı 247'dir. Kullanım amacı mesken ve işyeridir.

4. FK Blok: 08.08.2016 tarihinde, 12/1 sayılı yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Toplam alan 9.443,28 m² olup, toplam kat sayısı 15, bağımsız bölüm sayısı 48'dir. Kullanım amacı mesken ve işyeridir.

15. F Blok: 03.12.2015 tarihinde, 10/8 sayılı yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Toplam alan 9.030,87 m² olup, toplam kat sayısı 16, bağımsız bölüm sayısı 58'dir. Kullanım amacı meskendir.

17. F Blok: 03.12.2015 tarihinde, 10/10 sayılı yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Toplam alan 10.078,74 m² olup, toplam kat sayısı 16, bağımsız bölüm sayısı 58'dir. Kullanım amacı meskendir.

18. H Blok: 08.08.2016 tarihinde, 12/2 sayılı yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Toplam alan 7.253,27 m² olup, toplam kat sayısı 14, bağımsız bölüm sayısı 48'dir. Kullanım amacı mesken ve işyeridir.

19. A Blok: 08.08.2016 tarihinde, 12/3 sayılı yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Toplam alan 8.929,21 m² olup, toplam kat sayısı 14, bağımsız bölüm sayısı 48'dir. Kullanım amacı mesken ve işyeridir.

19. B Blok: 19.10.2015 tarihinde, 7/2015 sayılı yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Toplam alan 26.701,49 m² olup, toplam kat sayısı 7, bağımsız bölüm sayısı 56'dir. Kullanım amacı mesken ve işyeridir.

19. C Blok: 08.08.2016 tarihinde, 12/4 sayılı yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Toplam alan 9.139,14 m² olup, toplam kat sayısı 14, bağımsız bölüm sayısı 43'dir. Kullanım amacı mesken ve işyeridir.

20. D Blok: 08.08.2016 tarihinde, 12/5 sayılı yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Toplam alan 6.844,81 m² olup, toplam kat sayısı 14, bağımsız bölüm sayısı 38'dir. Kullanım amacı mesken ve işyeridir.

21. D Blok: 19.04.2016 tarihinde, 37/4 sayılı yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Toplam alan 7.241,88 m² olup, toplam kat sayısı 15, bağımsız bölüm sayısı 40'dir. Kullanım amacı meskendir.

23. F Blok: 19.04.2016 tarihinde, 37/6 sayılı yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Toplam alan 8.998,18 m² olup, toplam kat sayısı 16, bağımsız bölüm sayısı 58'dir. Kullanım amacı meskendir.

24. B Blok: 19.04.2016 tarihinde, 37/7 sayılı yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Toplam alan 7.241,88 m² olup, toplam kat sayısı 15, bağımsız bölüm sayısı 40'dir. Kullanım amacı meskendir.

28-EB Blok: 19.04.2016 tarihinde, 37/11 numaralı yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Toplam alan 7.110,80 m² olup, toplam kat sayısı 13'tür. Bağımsız bölüm sayısı 67 olup, kullanım amacı meskendir.

30-EB Blok: 19.04.2016 tarihinde, 37/13 numaralı yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Toplam alan 7.112,77 m² olup, toplam kat sayısı 13'tür. Bağımsız bölüm sayısı 67 olup, kullanım amacı meskendir.

31-FK Blok: 8 Ağustos 2016 tarihinde, 12/6 numaralı yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Toplam alan 9.442,94 m² olup, toplam kat sayısı 15'tir. Bağımsız bölüm sayısı 48 olup, kullanım amacı mesken ve işyeridir.

TAŞINMAZ İÇİN ALINAN İZİN BELGELERİ

	32-Köprü: 19 Nisan 2016 tarihinde, 37/14 numaralı yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Toplam alan 449,23 m² olup, toplam kat sayısı 1'dir. Bağımsız bölüm sayısı 5 olup, kullanım amacı işyeridir. 33-B1 Blok: 3 Aralık 2015 tarihinde, 10/11 numaralı yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Toplam alan 13.029,78 m² olup, toplam kat sayısı 17'dir. Bağımsız bölüm sayısı 47 olup, kullanım amacı meskendir. 34-A Blok: 3 Aralık 2015 tarihinde, 10/12 numaralı yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Toplam alan 11.776,66 m² olup, toplam kat sayısı 17'dir. Bağımsız bölüm sayısı 51 olup, kullanım amacı meskendir. 35-A Blok: 3 Aralık 2015 tarihinde, 10/13 numaralı yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Toplam alan 11.776,66 m² olup, toplam kat sayısı 17'dir. Bağımsız bölüm sayısı 51 olup, kullanım amacı meskendir. 37-A Blok: 3 Aralık 2015 tarihinde, 10/15 numaralı yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Toplam alan 11.776,66 m² olup, toplam kat sayısı 18'dir. Bağımsız bölüm sayısı 51 olup, kullanım amacı meskendir. 38-B2 Blok: 3 Aralık 2015 tarihinde, 10/16 numaralı yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Toplam alan 12.994,08 m² olup, toplam kat sayısı 16'dir. Bağımsız bölüm sayısı 94 olup, kullanım amacı meskendir. 50-A Blok: 19 Nisan 2016 tarihinde, 37/20 numaralı yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Toplam alan 11.776,66 m² olup, toplam kat sayısı 17'dir. Bağımsız bölüm sayısı 51 olup, kullanım amacı meskendir. 53-B Blok: 19 Nisan 2016 tarihinde, 37/23 numaralı yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Toplam alan 13.029,78 m² olup, toplam kat sayısı 17'dir. Bağımsız bölüm sayısı 47 olup, kullanım amacı meskendir.
Açıklama	Yerinde yapılan inceleme neticesinde mevcut durumun mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi ile uyumlu olduğu görülmüştür.

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

- **2. Blok:** Enerji verimlilik sertifikası 07 Mayıs 2019 tarihinde alınmış olup, son geçerlilik tarihi 07 Mayıs 2029'dur. Sınıf: C, Belge No: Y23068E73AAF3
- **3. Blok:** Enerji verimlilik sertifikası 13 Mayıs 2015 tarihinde alınmış olup, son geçerlilik tarihi 13 Mayıs 2025'tir. Sınıf: B, Belge No: S3431CBA13267
- **4. Blok:** Enerji verimlilik sertifikası 13 Mayıs 2015 tarihinde alınmış olup, son geçerlilik tarihi 13 Mayıs 2025'tir. Sınıf: C, Belge No: S3421EBC7D318

- **15. Blok:** Enerji verimlilik sertifikası 26 Nisan 2015 tarihinde alınmış olup, son geçerlilik tarihi 26 Nisan 2025'tir. Sınıf: C, Belge No: S342069B26661
- **17. Blok:** Enerji verimlilik sertifikası 26 Nisan 2015 tarihinde alınmış olup, son geçerlilik tarihi 26 Nisan 2025'tir. Sınıf: C, Belge No: S3478E0B693A4
- **18. Blok:** Enerji verimlilik sertifikası 13 Mayıs 2015 tarihinde alınmış olup, son geçerlilik tarihi 13 Mayıs 2025'tir. Sınıf: B, Belge No: S34BE768599FC
- **19-A Blok:** Enerji verimlilik sertifikası 13 Mayıs 2015 tarihinde alınmış olup, son geçerlilik tarihi 13 Mayıs 2025'tir. Sınıf: C, Belge No: S3409C8EE709E
- **19-C Blok:** Enerji verimlilik sertifikası 13 Mayıs 2015 tarihinde alınmış olup, son geçerlilik tarihi 13 Mayıs 2025'tir. Sınıf: C, Belge No: S49A7327AD56
- **20. Blok:** Enerji verimlilik sertifikası 13 Mayıs 2015 tarihinde alınmış olup, son geçerlilik tarihi 13 Mayıs 2025'tir. Sınıf: B, Belge No: S34646BE96CB1
- **23. Blok:** Enerji verimlilik sertifikası 26 Nisan 2015 tarihinde alınmış olup, son geçerlilik tarihi 26 Nisan 2025'tir. Sınıf: C, Belge No: S24B798D5D1E9
- **24. Blok:** Enerji verimlilik sertifikası 26 Nisan 2015 tarihinde alınmış olup, son geçerlilik tarihi 26 Nisan 2025'tir. Sınıf: C, Belge No: S3461365BC871
- **28. Blok:** Enerji verimlilik sertifikası 11 Mayıs 2015 tarihinde alınmış olup, son geçerlilik tarihi 11 Mayıs 2025'tir. Sınıf: C, Belge No: S34B7C8414991
- **30. Blok:** Enerji verimlilik sertifikası 11 Mayıs 2015 tarihinde alınmış olup, son geçerlilik tarihi 11 Mayıs 2025'tir. Sınıf: C, Belge No: S348E96369E96
- **31. Blok:** Enerji verimlilik sertifikası 13 Mayıs 2015 tarihinde alınmış olup, son geçerlilik tarihi 13 Mayıs 2025'tir. Sınıf: B, Belge No: S34ECE02337DC
- **32. Blok:** Enerji verimlilik sertifikası 13 Mayıs 2015 tarihinde alınmış olup, son geçerlilik tarihi 13 Mayıs 2025'tir. Sınıf: C, Belge No: S34E5BC15574A
- **33. Blok:** Enerji verimlilik sertifikası 3 Mayıs 2015 tarihinde alınmış olup, son geçerlilik tarihi 3 Mayıs 2025'tir. Sınıf: C, Belge No: S34B1ADB4CC84
- **34. Blok:** Enerji verimlilik sertifikası 08 Nisan 2015 tarihinde alınmış olup, son geçerlilik tarihi 08 Nisan 2025'tir. Sınıf: B, Belge No: S343CC5B7D907
- **35. Blok:** Enerji verimlilik sertifikası 08 Nisan 2015 tarihinde alınmış olup, son geçerlilik tarihi 08 Nisan 2025'tir. Sınıf: B, Belge No: S34EDC8809C98
- **37. Blok:** Enerji verimlilik sertifikası 08 Nisan 2015 tarihinde alınmış olup, son geçerlilik tarihi 08 Nisan 2025'tir. Sınıf: B, Belge No: S348A6B013D53
- **38. Blok:** Enerji verimlilik sertifikası 03 Mayıs 2015 tarihinde alınmış olup, son geçerlilik tarihi 03 Mayıs 2025'tir. Sınıf: C, Belge No: S3407E0D3BD3B
- **50. Blok:** Enerji verimlilik sertifikası 8 Nisan 2015 tarihinde alınmış olup, son geçerlilik tarihi 8 Nisan 2025'tir. Sınıf: B, Belge No: S34B8095DA5DA
- **53. Blok:** Enerji verimlilik sertifikası 3 Mayıs 2015 tarihinde alınmış olup, son geçerlilik tarihi 3 Mayıs 2025'tir. Sınıf: C, Belge No: S34A60289729F

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

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.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 2023 rakamlarıyla 937.546 nüfusu ile Ankara'nın en büyük, Türkiye'nin ise en büyük üçüncü ilçesidir⁴.

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.⁵

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.⁶

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 123 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 olup iş yeri sayısı 107 bindir.
- 114 Büyükelçilik bulunmaktadır

⁴ Çankaya Nüfusu: https://www.nufusu.com/ilce/cankaya_ankara-nufusu

⁵ Çankaya Belediyesi, Tarihçe: <https://www.cankaya.bel.tr/pages/17/ANKARANIN-TARIHI/>

⁶ Nufusbu.com, Çankaya Nüfusu: <https://www.nufusbu.com/cankaya-nufusu-ankara>

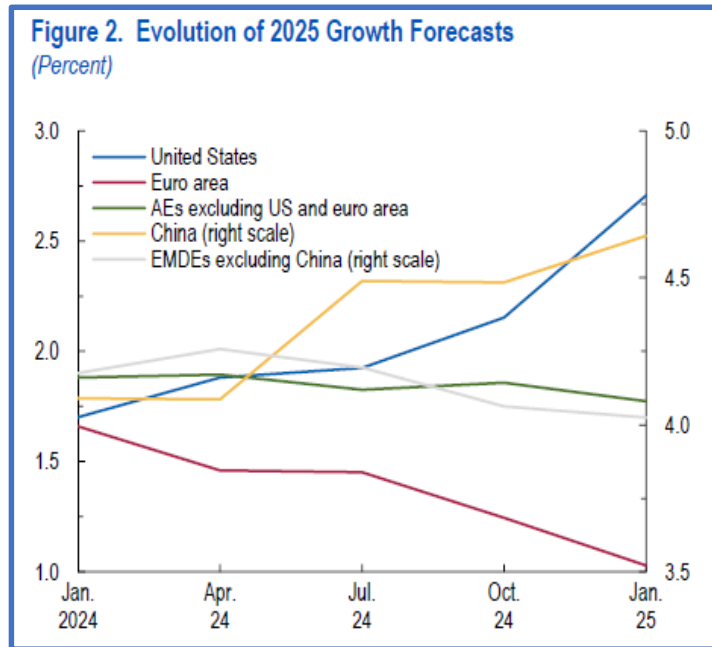
4.b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

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" raporunda⁷;

◦ 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 soldaki grafikte görüleceği gibi, Avrupa bölgesine ilişkin tahminlerdeki düşüş trendi göze çarpmaktadır.

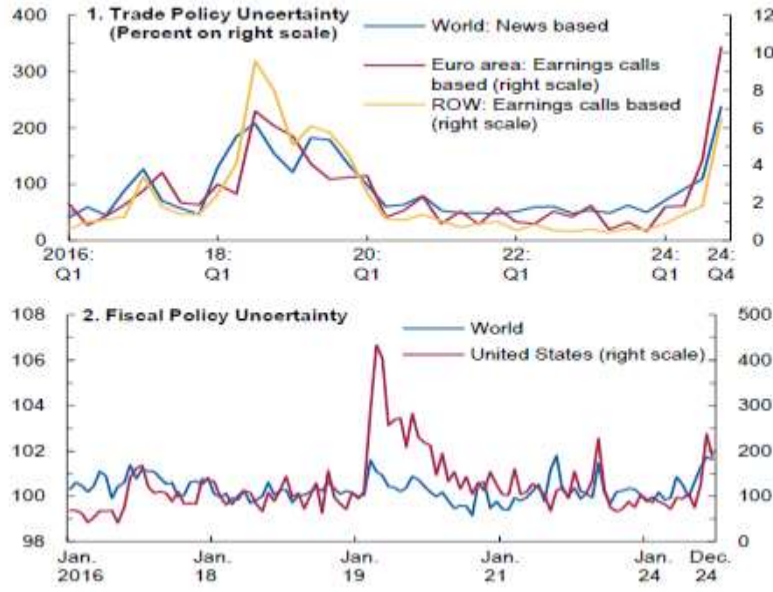
◦ Raporun ülke bazında büyüme öngörülerinin paylaşıldığı bölümünde Türkiye için öngörülen büyüme oranı 2025 yılı için; %2,6, 2026 yılı için; 3,2 olarak açıklanmıştır.

◦ 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 inatçı bir görünüm arz ettiği vurgulanmıştır.

⁷ 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 stagflasyonist etkilerine maruz kalabileceği belirtilmiştir.

• Dünya Bankası (The World Bank), Ocak 2025 tarihinde yayımlanan “Global Economic Prospects - Küresel Ekonomik Beklentiler”⁸ 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 dengenin 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 – EMDs) 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 sına 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.

• 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.⁹ Mevcut siyasal ve ekonomik konjonktür koşulları altında tarafımızca müteakip dönemde yine yukarı yönlü revizyonların yapılabileceği değerlendirilmektedir.

⁸ Global Economic Prospects, January 2025:

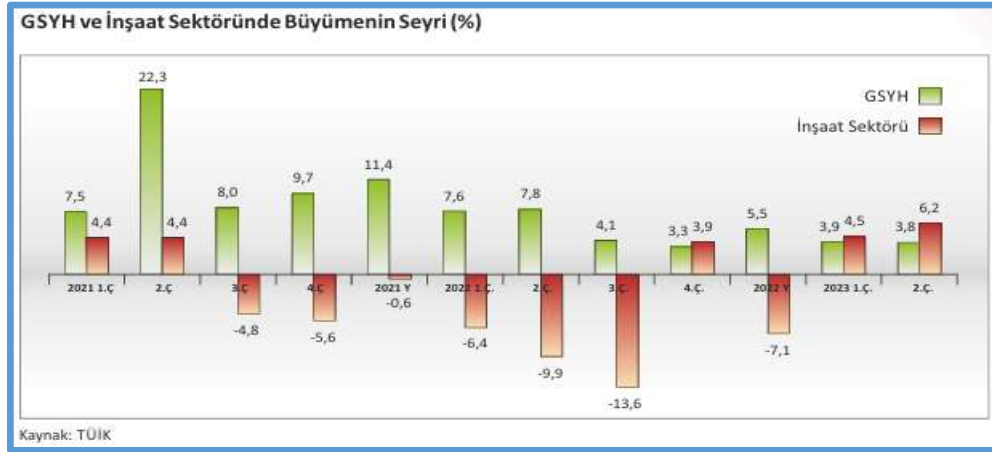
<https://openknowledge.worldbank.org/server/api/core/bitstreams/e463cf9f-a07e-4848-bf7b-316515429b5d/content>

⁹ 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

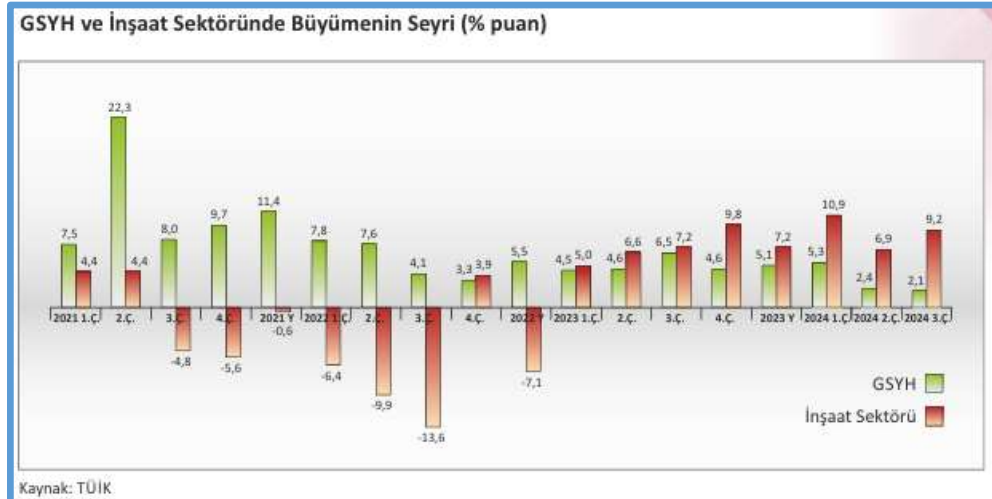
4.b.2. İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

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 itibarene 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”¹⁰ başlıklı rapora göre Türkiye inşaat sektörü ekonomik güçlüklerle rağmen 2023 yılının ilk iki çeyreğinde sırasıyla %4,5 ve %6,2 oranlarında büyümeye 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”¹¹ başlıklı raporu benzer trendin 2024 yılında da devam ettiğini ortaya koymuştur. Rapora göre inşaat sektörü 2024 yılı üçüncü çeyreğinde %9,2 büyümeye 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.



TÜİK tarafından açıklanan ve aşağıda sunulan grafikte görüldüğü gibi, son dönemde inşaat maliyetlerindeki artış hızı önemli ölçüde hız kesmiş, 2021 yılı başı seviyelerine yaklaşmıştır. Bu durum sektörün reel büyüme trendi ile

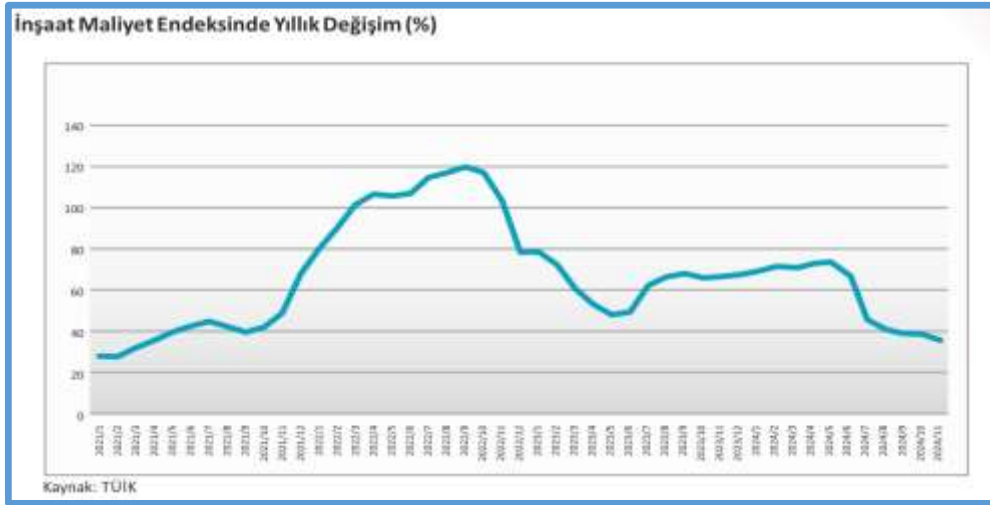
¹⁰ TMB: “Cumhuriyetin İkinci Yüzyılına Girerken Gündem; Ekonomik Sorunlar – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü”, Ekim 2023:

<https://tmb.org.tr/uploads/publications/652ce014edcf625d68dd7c7a/1697439756068-tmb-bulten-ekim-2023.pdf>

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>

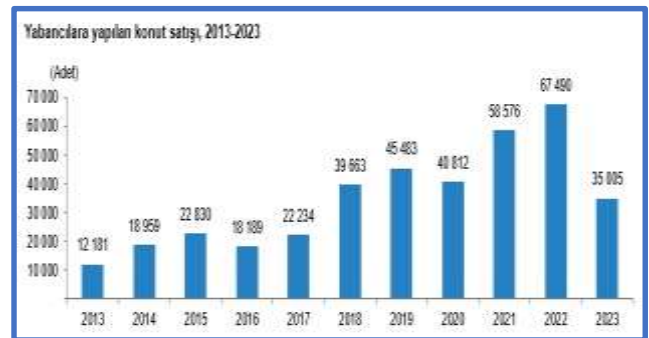
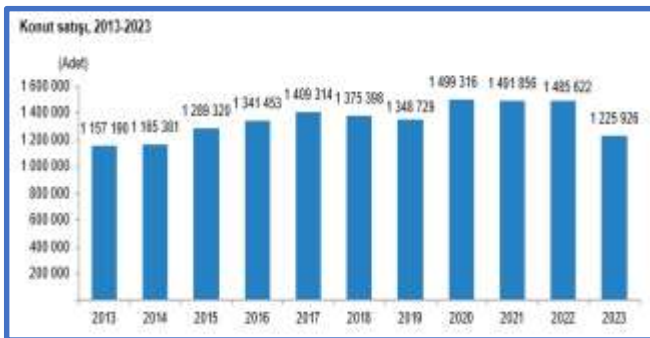
birlikte değerlendirildiğinde inşaat sektöründe bir süre daha genel ortalamanın üzerinde kar marjı artışı görüleceği işaret etmektedir.



Ülkemizde “konut satışı” 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 sunulan¹² 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”¹³nda da; konut piyasasında özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısında oldukça güçlü olan talebin 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlamaya başladığına vurgu



¹² <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2024-54146>

¹³ 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)

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.

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 güçlkle 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

- Kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması,
- Prestijli bir bölgede yer alması,
- Ana ulaşım akslarına yakın olması,
- Toplu taşıma imkanının bulunması,
- Reklam Değeri.

• Olumsuz Faktörler:

- Şehir merkezine uzak konum.

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

4.e.1. Gayrimenkulün Genel ve Fiziki Özellikleri

- Değerlemeye konu **29634 Ada, 10 Parsel**; hafif eğimli bir topoğrafik yapıya sahip olup geometrik olarak genel olarak dikdörtgene yakın amorf formdadır.
- Parsel; batı, kuzeybatı ve kuzeydoğu cephelerinde imar yolları, diğer cephelerde ise komşu parseller ile çevrilidir.
- Parsel yüzölçümü 148.666,00 m² dir.
- Ankara İli, Çankaya İlçesi 4. derece deprem kuşağında yer almaktadır.¹⁴

Sinpaş Altınoran Projesi:

Projenin Konumu ve Özellikleri: Sinpaş Altınoran Projesi, 148.666 metrekarelik büyük bir yüzölçümüne sahip olan 29634 ada, 10 parsel üzerinde yer almaktadır. Bu parselin dikkat çekici özelliklerinden biri, belirgin bir geometrik şekle sahip olmaması ve oldukça eğimli bir arazi yapısına sahip olmasıdır. Bu durum, projenin planlamasında ve inşasında özel mühendislik çözümlerinin uygulanmasını gerektirmiştir.

Çevresel Bağlam: Parsel, stratejik bir konumda yer alarak çeşitli önemli noktalarla komşudur. Kuzeybatı yönünde Galip Erdem Caddesi'ne cepheli olup, bu cadde üzerinden ana ulaşım arterlerine kolayca erişim sağlanmaktadır.

¹⁴ <https://www.e-sehir.com/turkiye-haritasi/illere-gore-deprem-risk-dereceleri.php>

Kuzeydoğu yönünde Güneypark Sitesi bulunmakta, güneybatı yönünde ise inşaatı devam eden Portoran Sitesi yer almaktadır. Güneydoğu yönünde komşu parseller ve ilerisinde kayak merkezi ve İmrahor Deresi bulunmaktadır. Bu konum, projeye hem şehir içi ulaşım kolaylığı hem de doğa ile iç içe bir yaşam sunmaktadır.

Projenin Durumu ve Başlangıcı: Sinpaş Altınoran Projesi, zamanında tamamlanarak 2014 yılında oturma açılmıştır. Bu, projenin inşaat sürecinin başarıyla ve belirlenen zaman dilimi içinde tamamlandığını göstermektedir. 2014 yılından bu yana, proje alanı sakinlerine modern ve konforlu bir yaşam alanı sunmaktadır.

Sinpaş Altınoran hem konum avantajları hem de tasarım özellikleri ile öne çıkan bir projedir. Eğimli arazi yapısına rağmen, modern mühendislik çözümleri ile inşa edilen bu proje, sakinlerine hem şehir hayatının dinamiklerini hem de doğanın huzurunu aynı anda yaşama fırsatı sunmaktadır.

Değerlemeye Konu Blokların Ana Gayrimenkul Özellikleri

Blok No	Kat Yapısı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Kullanım Amacı
2. Kule Blok	1 bodrum, 1 zemin, 40 normal kat	247	237 konut, 10 işyeri
3. Kule Blok	1 bodrum, 1 zemin, 40 normal kat	247	237 konut, 10 işyeri
4. FK Blok	2 bodrum, 1 zemin, 12 normal kat	48	44 konut, 4 işyeri
15. F Blok	1 zemin, 15 normal kat	58	58 konut
17. F Blok	1 zemin, 15 normal kat	58	58 konut
18. DK Blok	1 zemin, 13 normal kat	39	34 konut, 5 işyeri
19. A Blok	2 bodrum, 1 zemin, 10 normal kat	43	39 konut, 4 işyeri
19. C Blok	2 bodrum, 1 zemin, 10 normal kat	43	39 adet konut, 4 adet işyeri
20. DK Blok	1 zemin, 13 normal kat	40	34 konut, 4 işyeri
23 F Blok	1 zemin, 15 adet normal kat	58	58 konut
28. EB Blok	2 bodrum, 1 zemin, 11 normal kat	67	67 konut
30. EB Blok	2 bodrum, 1 zemin, 11 normal kat	67	67 konut
31. FK Blok	2 bodrum, 1 zemin, 12 normal kat	48	44 konut, 4 işyeri
32. Köprü Blok	1 zemin kat	2	2 işyeri
33. B Blok	5 bodrum, 1 zemin, 11 normal kat	47	47 konut
34 A Blok	3 bodrum, 1 zemin, 13-14 normal kat	51	51 konut
35 A Blok	3 bodrum, 1 zemin, 13 normal kat	51	51 konut
37. A Blok	3 bodrum, 1 zemin, 13-14 normal kat	51	51 konut

Değerlemeye Konu Blokların Ana Gayrimenkul Özellikleri

Blok No	Kat Yapısı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Kullanım Amacı
38. B2 Blok	2 bodrum, 1 zemin, 13 normal kat	94	94 konut
50 A Blok	3 bodrum, 1 zemin, 13 normal kat	51	51 konut
53. B1 Blok	5 bodrum, 1 zemin, 11 normal kat	47	47 konut

- 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 10 no.lu parselin koordinatları (N: 39°.8479 E: 32°.8564)'tür.**

GAYRİMENKULÜN GENEL VE FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

KONUM	Kent içi
ULAŞIM	Yaya – Toplu Taşıma – Özel Araç
ARZ-TALEP	Dengeli
MÜLK DEĞERİ	Artıyor
PAZARLAMA SÜRESİ	6 Ay – 12 Ay
BÖLGEDEKİ YAPILAŞMA ORANI	% 60
Taşınmaza ilişkin kısıtlılık durumu var mı? Varsa açıklayıcı Bilgiler (Sit alanı, İstimlak, Heyelan, Deprem Hasarı vb.)	Ankara Büyükşehir Belediyesi ve müşteriden edinilen bilgiler ile tapu kayıtlarının incelenmesi neticesinde değerlemeye konu taşınmaza ilişkin herhangi bir kısıtlama olmadığı görülmüş, deprem hasarına rastlanmamıştır.

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

GAYRİMENKULÜN GENEL VE FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı	Betonarme
Yapı Nizamı	Ayrık/Blok
Yapı Sınıfı ve Grubu	4-A ve 5-A
Tesisin Yaşı	~10
Tesisin Toplam İnşaat Alanı	26.701,49 m ²
Elektrik	Var
Su	Var
Kanalizasyon	Var
Arıtma	Yok
Paratoner	Var
Jeneratör	Var
Su Deposu	Var

GAYRİMENKULÜN GENEL VE FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

Hidrofor	Var
Doğalgaz	Var
Isıtma Sistemi	Doğalgaz
Sıcak Su	Doğalgaz
Asansör	Var
Yangın Merdiveni	Var
Yangın Tesisatı	Var
Açık Otopark	Var
Kapalı Otopark	Var
Sığınak	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 Gerektiren 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

Değerlemeye konu taşınmazlar mesken olarak 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

- **Konut Nitelikli Gayrimenkul Birim m2 Değeri İçin Emsaller:**
- Değerleme; 33. Blok 18 no.lu bağımsız bölüm için yapılmış, diğer bağımsız bölümler için ayrıca şerefiye uygulanmıştır.
- **Emsal 1: SAHİBİNDEN – 0 (532) 228 01 93**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu proje bünyesindeki yapının 5. katında yer alan, 115 m² olduğu beyan edilen düşünülen 2,5+1 daire 11.700.000 TL bedel ile satılıktır. Pazarlık payının yaklaşık %5 oranında olacağı öngörülmektedir. (İlan No: 1287307914)

- **Emsal 2: CEYLAN GRUP GAYRİMENKUL– 0 (543) 208 09 15**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu proje bünyesindeki yapının 13. katında yer alan, 155 m² olduğu beyan edilen düşünülen 3+1 daire 15.500.000 TL bedel ile satılıktır. Pazarlık payının yaklaşık %5 oranında olacağı öngörülmektedir. (İlan No: 1251025125)

○ **Emsal 3: AY EMLAK– 0 (533) 579 47 80**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu proje bünyesindeki yapının 3. katında yer alan, 130 m² olduğu beyan edilen düşünülen 3+1 daire 13.500.000 TL bedel ile satılıktır. Pazarlık payının yaklaşık %5 oranında olacağı öngörülmektedir. (İlan No: 1282631386)

○ **Emsal 4: CEYLAN GRUP GAYRİMENKUL– 0 (543) 208 09 15**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu proje bünyesindeki yapının 4. katında yer alan, 105 m² olduğu beyan edilen düşünülen 2,5+1 daire 11.500.000 TL bedel ile satılıktır. Pazarlık payının yaklaşık %6 oranında olacağı öngörülmektedir. (İlan No: 1248689083)

○ **Emsal 5: BAŞKENT MÜLK YATIRIM– 0 (532) 607 99 49**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu proje bünyesindeki yapının 12. katında yer alan, 156 m² olduğu beyan edilen düşünülen 4,5+1 daire 14.900.000 TL bedel ile satılıktır. Pazarlık payının yaklaşık %6 oranında olacağı öngörülmektedir. (İlan No: 1265638264)

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

“RAPOR EKLERİ” 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					
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5
Fiyat (TL)	11.700.000,00	15.500.000,00	13.500.000,00	11.500.000,00	14.900.000,00
Alan (m ²)	115,00	155,00	130,00	105,00	156,00
Pazarlık Payı %	-5%	-5%	-5%	-6%	-6%
İnşaat Düz. %	0%	0%	0%	0%	0%
Alan Düz. %	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Düz. %	0%	0%	0%	0%	0%
Kat	0%	0%	0%	0%	0%
Marka Değeri %	0%	0%	0%	0%	0%
Emsal Değ. (TL/m ²)	96.652,00	95.000,00	98.654,00	102.952,00	89.782,00
Ortalama (TL/m ²)	96.600,00				

Sonuç olarak, pazar yaklaşımı ile

- **33. Blok 18 nolu Meskenin nitelikli taşınmazların birim m² pazar değeri; ~96.600,00 TL/m²,**
- **Mesken nitelikli bağımsız bölümlerin ortalama birim m² pazar değeri; ~104.633,65 TL/m²,**
- **52 bağımsız bölümün toplam pazar değeri; ~1.142.215.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.**
- Değerlemeye konu tüm taşınmazların toplam ve bağımsız bölüm bazında pazar değerlerini gösteren tablo “Rapor Ekleri” bölümünde sunulmuştur.

Blok No	Kat No	B.B. No.	Nitelik	Brüt Alan (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Taşınmaz Değeri-I (TL)
2.BLOK	4.KAT	29	MESKEN	92,4	121.800	11.255.000
2.BLOK	5.KAT	31	MESKEN	165,75	98.950	16.400.000
2.BLOK	36.KAT+37.KAT	234	MESKEN	433,55	116.200	50.380.000
2.BLOK	37.KAT	236	MESKEN	343,59	124.600	42.810.000
2.BLOK	38.KAT	237	MESKEN	498,13	119.000	59.275.000
3.BLOK	4.KAT	28	MESKEN	208,86	100.000	20.885.000
3.BLOK	5.KAT	30	MESKEN	92,4	121.800	11.255.000
3.BLOK	5.KAT	38	MESKEN	165,76	102.000	16.910.000
3.BLOK	28.KAT	192	MESKEN	91,47	156.500	14.315.000
3.BLOK	30.KAT	204	MESKEN	91,47	156.800	14.340.000
3.BLOK	30.KAT	209	MESKEN	81,44	104.000	8.470.000
3.BLOK	36.KAT	234	MESKEN	382,86	127.400	48.775.000
3.BLOK	36.KAT+37.KAT	235	MESKEN	433,57	127.400	55.235.000
3.BLOK	37.KAT	236	MESKEN	343,61	127.400	43.775.000
15.BLOK	ZEMİN	1	MESKEN	112,47	96.600	10.865.000
15.BLOK	15.KAT	58	MESKEN	224,36	92.400	20.730.000
17.BLOK	15.KAT	58	MESKEN	224,36	96.600	21.675.000
20.BLOK	ZEMİN	1	MESKEN	87,74	93.000	8.160.000
23.BLOK	ZEMİN	1	MESKEN	112,42	89.000	10.005.000
23.BLOK	ZEMİN	2	MESKEN	112,42	96.600	10.860.000
24.BLOK	ZEMİN	1	MESKEN	91,01	97.450	8.870.000
24.BLOK	ZEMİN	2	MESKEN	91,01	120.400	10.960.000
28.BLOK	10.KAT+11.KAT	64	MESKEN	261,01	105.000	27.405.000
30.BLOK	10.KAT+11.KAT	66	MESKEN	261,01	105.000	27.405.000
31.BLOK	1.KAT	1	MESKEN	239,07	98.000	23.430.000
33.BLOK	4.BODRUM	3	MESKEN	218,11	98.000	21.375.000
33.BLOK	4.BODRUM	4	MESKEN	239,67	95.200	22.815.000
33.BLOK	4.BODRUM	5	MESKEN	184,58	102.200	18.865.000
33.BLOK	3.BODRUM	7	MESKEN	239,67	95.200	22.815.000
33.BLOK	2.BODRUM	10	MESKEN	270,38	88.200	23.850.000
33.BLOK	ZEMİN-1KAT	16	MESKEN	209,71	96.600	20.260.000
33.BLOK	1.KAT	18	MESKEN	270,38	96.600	26.120.000
33.BLOK	10.KAT+11.KAT	45	MESKEN	271,66	100.800	27.385.000
34.BLOK	1.BODRUM	9	MESKEN	192,33	88.800	17.080.000
35.BLOK	1.BODRUM	7	MESKEN	192,33	100.800	19.385.000
35.BLOK	1.BODRUM	9	MESKEN	192,23	100.800	19.375.000
35.BLOK	ZEMİN	10	MESKEN	192,23	93.500	17.975.000
36.BLOK	1.BODRUM	9	MESKEN	192,33	100.800	19.385.000

Blok No	Kat No	B.B. No.	Nitelik	Brüt Alan (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Taşınmaz Değeri-I (TL)
36.BLOK	ZEMİN	12	MESKEN	192,33	100.800	19.385.000
37.BLOK	1.BODRUM	7	MESKEN	192,33	100.800	19.385.000
37.BLOK	1.BODRUM	9	MESKEN	192,33	100.800	19.385.000
37.BLOK	ZEMİN	10	MESKEN	192,23	93.500	17.975.000
37.BLOK	ZEMİN	12	MESKEN	192,33	93.500	17.985.000
38.BLOK	2.BODRUM	1	MESKEN	109,12	87.100	9.505.000
50.BLOK	2.BODRUM	4	MESKEN	192,23	88.300	16.975.000
51.BLOK	2.BODRUM	6	MESKEN	192,45	109.200	21.015.000
52.BLOK	2.BODRUM	4	MESKEN	192,23	109.200	20.990.000
52.BLOK	2.BODRUM	6	MESKEN	192,45	109.200	21.015.000
52.BLOK	1.BODRUM	7	MESKEN	192,23	108.000	20.760.000
53.BLOK	2.BODRUM	9	MESKEN	270,38	107.800	29.145.000
53.BLOK	2.BODRUM+1.BODRUM	11	MESKEN	204,63	91.750	18.775.000
53.BLOK	ZEMİN-1KAT	16	MESKEN	209,71	89.600	18.790.000
52 MESKEN TOPLAM				Brüt Alan (m²)	Ort.Bir.Değ. (TL/m²)	Taşınmaz Değeri-I (TL)
				10.824,33	104.633,65	1.142.215.000,00

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 herhangi bir Maliyet Yaklaşımı yöntemi 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:

- Tüm risk ve genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu (Direkt Kapitalizasyon Yöntemi),
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı indirgenmiş nakit akışı (Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi),
- Çeşitli opsiyonel fiyatlama 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, sektör ortalamaları ve piyasa araştırması sonuçları dikkate alınarak belirlenen kira çarpanı ve kapitalizasyon oranları kullanılarak toplam taşınmaz değeri tespit edilmiş,

o Ardından Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile ulaşılan pazar değeri ile takdir edilen kira değeri üzerinden kira çarpanı ve kapitalizasyon değerleri hesaplanmış,

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.

• **Konut Nitelikli Gayrimenkul Kira Değeri İçin Emsaller:**

o Değerleme; 18. Blok 33 no.lu bağımsız bölüm için yapılmış, diğer bağımsız bölümler için ayrıca şerefiye uygulanmıştır.

• **Emsal 1: İP GAYRİMENKUL YATIRIM VE DANIŞMANLIK– 0 (542) 282 52 82**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu proje bünyesindeki yapının 19. katında yer alan, 95 m² olduğu beyan edilen düşünülen 2+1 daire 55.000 TL bedel ile kiralıktır. Pazarlık payının yaklaşık %10 oranında olacağı öngörülmektedir. (İlan No: 1292099163)

o **Emsal 2: DORUK KULE GAYRİMENKUL– 0 (537) 065 13 27**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu proje bünyesindeki yapının 9. katında yer alan, 172 m² olduğu beyan edilen düşünülen 3+1 daire 65.500 TL bedel ile kiralıktır. Pazarlık payının yaklaşık %10 oranında olacağı öngörülmektedir. (İlan No: 1288234414)

o **Emsal 3: REMAX DENİZ– 0 (533) 385 63 15**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu proje bünyesindeki yapının 1. katında yer alan, 77 m² olduğu beyan edilen düşünülen 1+1 daire 38.000 TL bedel ile kiralıktır. Pazarlık payının yaklaşık %10 oranında olacağı öngörülmektedir. (İlan No: 1288101548)

o **Emsal 4: PROJEGYD Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı– 0 (537) 065 13 27**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu proje bünyesindeki yapının 1. katında yer alan, 84 m² olduğu beyan edilen düşünülen 1,5+1 daire 39.500 TL bedel ile kiralıktır. Pazarlık payının yaklaşık %10 oranında olacağı öngörülmektedir. (İlan No: 1288024476)

o **Emsal 5: CEYLAN GRUP GAYRİMENKUL– 0 (543) 208 09 15**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu proje bünyesindeki yapının 1. katında yer alan, 110 m² olduğu beyan edilen düşünülen 1+1 daire 38.000 TL bedel ile kiralıktır. Pazarlık payının yaklaşık %5 oranında olacağı öngörülmektedir. (İlan No: 1288480578)

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU KİRALIK					
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5
Fiyat (TL)	55.000,00	65.500,00	38.000,00	39.500,00	38.000,00
Alan (m ²)	95,00	172,00	77,00	84,00	110,00
Pazarlık Payı %	-10%	-10%	-10%	-10%	-5%
İnşaat Düz. %	0%	0%	0%	0%	0%
Alan Düz. %	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Düz. %	0%	0%	0%	0%	0%
Kat	0%	0%	0%	0%	0%
Emsal Değ. (TL/m ²)	521,00	343,00	444,00	423,00	328,00
Ortalama (TL/m ²)	410,00				

- Yapılan inceleme neticesinde 33. Blok 18 no.lu konut için **birim kira değeri; ~410,00 TL/m²** hesaplanmış; sigorta, vergi ve boşluk gibi giderler dikkate alınarak **370,00 TL/m² olarak takdir edilmiştir.**

o Diğer bağımsız bölümler için uygulanan şerefiye sonucunda taşınmaz toplam alanı üzerinden **ortalama birim m² pazar kirası; 414,72 TL/m²** hesaplanmıştır.

- Emlak piyasa koşulları da dikkate alınarak bölgede yapılan piyasa araştırması sonucunda konut nitelikli taşınmazlar için kira çarpanlarının 20-24 yıl (180-288 Ay) aralığında olduğu tespit edilmiş ve değerlemeye konu taşınmazın değer tespitinde **kira çarpanı 22 yıl (256 ay)** olarak esas alınmıştır.

(Kapitalizasyon oranı: $1 / 22 = \sim\%4,56$).

Yüzölçümü (m ²)	Ort.Bir.Kira (TL/Ay/m ²)	Top. Aylık Kira (TL)	Top. Yıllık Kira (TL)	Gayrimenkul Değeri (22 Yıl Geliri TL)
10.824,33	414,72	4.489.100,00	53.869.600,00	1.185.130.000,00

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

Blok No	Kat No	B.B. No.	Nitelik	Brüt Alan (m ²)	Birim Kira (TL/Ay/m ²)	Aylık Kira (TL)	Yıllık Kira (TL)	Taşınmaz Değeri-II (TL)
2.BLOK	4.KAT	29	MESKEN	92,4	462	42.689	512.266	11.269.843
2.BLOK	5.KAT	31	MESKEN	165,75	434	71.936	863.226	18.990.972
2.BLOK	36.KAT+37.KAT	234	MESKEN	433,55	441	191.196	2.294.347	50.475.625
2.BLOK	37.KAT	236	MESKEN	343,59	476	163.549	1.962.586	43.176.894
2.BLOK	38.KAT	237	MESKEN	498,13	448	223.162	2.677.947	58.914.831
3.BLOK	4.KAT	28	MESKEN	208,86	380	79.367	952.402	20.952.835
3.BLOK	5.KAT	30	MESKEN	92,4	465	42.966	515.592	11.343.024
3.BLOK	5.KAT	38	MESKEN	165,76	476	78.902	946.821	20.830.065
3.BLOK	28.KAT	192	MESKEN	91,47	600	54.882	658.584	14.488.848
3.BLOK	30.KAT	204	MESKEN	91,47	600	54.882	658.584	14.488.848
3.BLOK	30.KAT	209	MESKEN	81,44	602	49.027	588.323	12.943.096
3.BLOK	36.KAT	234	MESKEN	382,86	483	184.921	2.219.057	48.819.244
3.BLOK	36.KAT+37.KAT	235	MESKEN	433,57	483	209.414	2.512.972	55.285.378
3.BLOK	37.KAT	236	MESKEN	343,61	483	165.964	1.991.564	43.814.398
15.BLOK	ZEMİN	1	MESKEN	112,47	370	41.614	499.367	10.986.070
15.BLOK	15.KAT	58	MESKEN	224,36	360	80.770	969.235	21.323.174
17.BLOK	15.KAT	58	MESKEN	224,36	378	84.808	1.017.697	22.389.333
20.BLOK	ZEMİN	1	MESKEN	87,74	434	38.079	456.950	10.052.898
23.BLOK	ZEMİN	1	MESKEN	112,42	371	41.708	500.494	11.010.864
23.BLOK	ZEMİN	2	MESKEN	112,42	370	41.595	499.145	10.981.186
24.BLOK	ZEMİN	1	MESKEN	91,01	462	42.047	504.559	11.100.308
24.BLOK	ZEMİN	2	MESKEN	91,01	462	42.047	504.559	11.100.308
28.BLOK	10.KAT+11.KAT	64	MESKEN	261,01	399	104.143	1.249.716	27.493.749
30.BLOK	10.KAT+11.KAT	66	MESKEN	261,01	399	104.143	1.249.716	27.493.749
31.BLOK	1.KAT	1	MESKEN	239,07	371	88.695	1.064.340	23.415.472

Blok No	Kat No	B.B. No.	Nitelik	Brüt Alan (m ²)	Birim Kira (TL/Ay/m ²)	Aylık Kira (TL)	Yıllık Kira (TL)	Taşınmaz Değeri-II (TL)
33.BLOK	4.BODRUM	3	MESKEN	218,11	371	80.919	971.026	21.362.566
33.BLOK	4.BODRUM	4	MESKEN	239,67	371	88.918	1.067.011	23.474.238
33.BLOK	4.BODRUM	5	MESKEN	184,58	399	73.647	883.769	19.442.919
33.BLOK	3.BODRUM	7	MESKEN	239,67	371	88.918	1.067.011	23.474.238
33.BLOK	2.BODRUM	10	MESKEN	270,38	336	90.848	1.090.172	23.983.788
33.BLOK	ZEMİN-1KAT	16	MESKEN	209,71	370	77.593	931.112	20.484.473
33.BLOK	1.KAT	18	MESKEN	270,38	370	100.041	1.200.487	26.410.718
33.BLOK	10.KAT+11.KAT	45	MESKEN	271,66	385	104.589	1.255.069	27.611.522
34.BLOK	1.BODRUM	9	MESKEN	192,33	385	74.047	888.565	19.548.421
35.BLOK	1.BODRUM	7	MESKEN	192,33	385	74.047	888.565	19.548.421
35.BLOK	1.BODRUM	9	MESKEN	192,23	385	74.009	888.103	19.538.257
35.BLOK	ZEMİN	10	MESKEN	192,23	385	74.009	888.103	19.538.257
36.BLOK	1.BODRUM	9	MESKEN	192,33	385	74.047	888.565	19.548.421
36.BLOK	ZEMİN	12	MESKEN	192,33	385	74.047	888.565	19.548.421
37.BLOK	1.BODRUM	7	MESKEN	192,33	385	74.047	888.565	19.548.421
37.BLOK	1.BODRUM	9	MESKEN	192,33	385	74.047	888.565	19.548.421
37.BLOK	ZEMİN	10	MESKEN	192,23	385	74.009	888.103	19.538.257
37.BLOK	ZEMİN	12	MESKEN	192,33	385	74.047	888.565	19.548.421
38.BLOK	2.BODRUM	1	MESKEN	109,12	385	42.011	504.134	11.090.957
50.BLOK	2.BODRUM	4	MESKEN	192,23	420	80.737	968.839	21.314.462
51.BLOK	2.BODRUM	6	MESKEN	192,45	420	80.829	969.948	21.338.856
52.BLOK	2.BODRUM	4	MESKEN	192,23	420	80.737	968.839	21.314.462
52.BLOK	2.BODRUM	6	MESKEN	192,45	420	80.829	969.948	21.338.856
52.BLOK	1.BODRUM	7	MESKEN	192,23	420	80.737	968.839	21.314.462
53.BLOK	2.BODRUM	9	MESKEN	270,38	420	113.560	1.362.715	29.979.734
53.BLOK	2.BODRUM+1.BODRUM	11	MESKEN	204,63	435	89.014	1.068.169	23.499.709
53.BLOK	ZEMİN-1KAT	16	MESKEN	209,71	345	72.350	868.199	19.100.387
52 MESKEN TOPLAM				Brüt Alan (m ²)	Ort.Bir.Kira (TL/Ay/m ²)	Top. Aylık Kira (TL)	Top. Yıllık Kira (TL)	Taşınmaz Değeri-II (TL)
				10.824,33	414,72	4.489.100,00	53.869.600,00	1.185.130.000,00

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 ulaştırılan 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 ulaştırılan kullanım yüksek ve iyi kullanım olarak kabul edilir.

- Değerlemeye konu taşınmazın konumu, imar koşulları, içinde bulunduğu bölgenin sosyo-ekonomik özellikleri ve bölgedeki diğer emsal gayrimenkuller ile hukuki açıdan mümkün olan kullanım şekilleri dikkate alındığında; mevcut kullanımın en verimli ve en iyi kullanım şekli olacağı 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 değerlerinin birbirleri ile uyumlu olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Pazar yaklaşımı, mülklerin piyasa koşullarına ve mevcut satış fiyatlarına dayalı olarak daha yüksek bir değer ortaya koymaktadır. Bu yöntem, gayrimenkullerin potansiyel satış fiyatlarına odaklanır ve piyasa talebini yansıtır. Gelir yaklaşımı ise, mülklerin kira getirisine dayalı olarak daha bir değer hesaplar. Bu yöntem, mülklerin uzun vadede kira gelirleriyle yatırımcıya sağlayacağı getiriyi dikkate alır ve daha temkinli bir değerlendirme sunar. Bu iki yaklaşım arasındaki fark, pazar yaklaşımının mevcut piyasa koşulları ve talebine daha fazla önem verdiğini, gelir yaklaşımının ise daha uzun vadeli ve gelir odaklı bir perspektif sunduğunu göstermektedir. Her iki yöntem de kendi içinde doğru ve kullanışlı olup, gayrimenkul değerlendirmesinde farklı bakış açıları sağlanmış olup birbirleriyle uyumlu olduğu saptanmıştır.

NİHAİ PAZAR DEĞERİ									
S.No.	Blok	Kat	B.B.No.	İdirmiş Brüt Al. (m ²)	Pazar Yaklaşımı (TL)	Ağırlık (%)	Kira Değ. Analizi (TL)	Ağırlık (%)	Nihai Değer (TL)
1	2.BLOK	4.KAT	29	92,40	11.255.000,00	100%	11.269.843,20	0%	11.255.000,00
2	2.BLOK	5.KAT	31	165,75	16.400.000,00	100%	18.990.972,00	0%	16.400.000,00
3	2.BLOK	36.KAT+37.KAT	234	433,55	50.380.000,00	100%	50.475.625,20	0%	50.380.000,00
4	2.BLOK	37.KAT	236	343,59	42.810.000,00	100%	43.176.893,76	0%	42.810.000,00
5	2.BLOK	38.KAT	237	498,13	59.275.000,00	100%	58.914.831,36	0%	59.275.000,00
6	3.BLOK	4.KAT	28	208,86	20.885.000,00	100%	20.952.835,20	0%	20.885.000,00
7	3.BLOK	5.KAT	30	92,40	11.255.000,00	100%	11.343.024,00	0%	11.255.000,00
8	3.BLOK	5.KAT	38	165,76	16.910.000,00	100%	20.830.064,64	0%	16.910.000,00
9	3.BLOK	28.KAT	192	91,47	14.315.000,00	100%	14.488.848,00	0%	14.315.000,00
10	3.BLOK	30.KAT	204	91,47	14.340.000,00	100%	14.488.848,00	0%	14.340.000,00
11	3.BLOK	30.KAT	209	81,44	8.470.000,00	100%	12.943.096,32	0%	8.470.000,00
12	3.BLOK	36.KAT	234	382,86	48.775.000,00	100%	48.819.244,32	0%	48.775.000,00
13	3.BLOK	36.KAT+37.KAT	235	433,57	55.235.000,00	100%	55.285.377,84	0%	55.235.000,00
14	3.BLOK	37.KAT	236	343,61	43.775.000,00	100%	43.814.398,32	0%	43.775.000,00
15	15.BLOK	ZEMİN	1	112,47	10.865.000,00	100%	10.986.069,60	0%	10.865.000,00
16	15.BLOK	15.KAT	58	224,36	20.730.000,00	100%	21.323.174,40	0%	20.730.000,00
17	17.BLOK	15.KAT	58	224,36	21.675.000,00	100%	22.389.333,12	0%	21.675.000,00
18	20.BLOK	ZEMİN	1	87,74	8.160.000,00	100%	10.052.898,24	0%	8.160.000,00
19	23.BLOK	ZEMİN	1	112,42	10.005.000,00	100%	11.010.864,48	0%	10.005.000,00
20	23.BLOK	ZEMİN	2	112,42	10.860.000,00	100%	10.981.185,60	0%	10.860.000,00
21	24.BLOK	ZEMİN	1	91,01	8.870.000,00	100%	11.100.307,68	0%	8.870.000,00
22	24.BLOK	ZEMİN	2	91,01	10.960.000,00	100%	11.100.307,68	0%	10.960.000,00
23	28.BLOK	10.KAT+11.KAT	64	261,01	27.405.000,00	100%	27.493.749,36	0%	27.405.000,00

NİHAİ PAZAR DEĞERİ

S.No.	Blok	Kat	B.B.No.	İdirmiş Brüt Al. (m²)	Pazar Yaklaşımı (TL)	Ağırlık (%)	Kira Değ. Analizi (TL)	Ağırlık (%)	Nihai Değer (TL)
24	30.BLOK	10.KAT+11.KAT	66	261,01	27.405.000,00	100%	27.493.749,36	0%	27.405.000,00
25	31.BLOK	1.KAT	1	239,07	23.430.000,00	100%	23.415.472,08	0%	23.430.000,00
26	33.BLOK	4.BODRUM	3	218,11	21.375.000,00	100%	21.362.565,84	0%	21.375.000,00
27	33.BLOK	4.BODRUM	4	239,67	22.815.000,00	100%	23.474.238,48	0%	22.815.000,00
28	33.BLOK	4.BODRUM	5	184,58	18.865.000,00	100%	19.442.918,88	0%	18.865.000,00
29	33.BLOK	3.BODRUM	7	239,67	22.815.000,00	100%	23.474.238,48	0%	22.815.000,00
30	33.BLOK	2.BORUM	10	270,38	23.850.000,00	100%	23.983.787,52	0%	23.850.000,00
31	33.BLOK	ZEMİN-1KAT	16	209,71	20.260.000,00	100%	20.484.472,80	0%	20.260.000,00
32	33.BLOK	1.KAT	18	270,38	26.120.000,00	100%	26.410.718,40	0%	26.120.000,00
33	33.BLOK	10.KAT+11.KAT	45	271,66	27.385.000,00	100%	27.611.522,40	0%	27.385.000,00
34	34.BLOK	1.BODRUM	9	192,33	17.080.000,00	100%	19.548.421,20	0%	17.080.000,00
35	35.BLOK	1.BODRUM	7	192,33	19.385.000,00	100%	19.548.421,20	0%	19.385.000,00
36	35.BLOK	1.BODRUM	9	192,23	19.375.000,00	100%	19.538.257,20	0%	19.375.000,00
37	35.BLOK	ZEMİN	10	192,23	17.975.000,00	100%	19.538.257,20	0%	17.975.000,00
38	36.BLOK	1.BODRUM	9	192,33	19.385.000,00	100%	19.548.421,20	0%	19.385.000,00
39	36.BLOK	ZEMİN	12	192,33	19.385.000,00	100%	19.548.421,20	0%	19.385.000,00
40	37.BLOK	1.BODRUM	7	192,33	19.385.000,00	100%	19.548.421,20	0%	19.385.000,00
41	37.BLOK	1.BODRUM	9	192,33	19.385.000,00	100%	19.548.421,20	0%	19.385.000,00
42	37.BLOK	ZEMİN	10	192,23	17.975.000,00	100%	19.538.257,20	0%	17.975.000,00
43	37.BLOK	ZEMİN	12	192,33	17.985.000,00	100%	19.548.421,20	0%	17.985.000,00
44	38.BLOK	2.BODRUM	1	109,12	9.505.000,00	100%	11.090.956,80	0%	9.505.000,00
45	50.BLOK	2.BODRUM	4	192,23	16.975.000,00	100%	21.314.462,40	0%	16.975.000,00
46	51.BLOK	2.BODRUM	6	192,45	21.015.000,00	100%	21.338.856,00	0%	21.015.000,00
47	52.BLOK	2.BODRUM	4	192,23	20.990.000,00	100%	21.314.462,40	0%	20.990.000,00
48	52.BLOK	2.BODRUM	6	192,45	21.015.000,00	100%	21.338.856,00	0%	21.015.000,00
49	52.BLOK	1.BODRUM	7	192,23	20.760.000,00	100%	21.314.462,40	0%	20.760.000,00
50	53.BLOK	2.BODRUM	9	270,38	29.145.000,00	100%	29.979.734,40	0%	29.145.000,00
51	53.BLOK	2.BODRUM+1.BODRUM	11	204,63	18.775.000,00	100%	23.499.709,20	0%	18.775.000,00
52	53.BLOK	ZEMİN-1KAT	16	209,71	18.790.000,00	100%	19.100.386,80	0%	18.790.000,00
52 TAŞINMAZ TOPLAM				10.824,33	1.142.215.000,00	100%	0,00	0%	1.142.215.000,00

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

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

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

- o ““Kat mülkiyeti tesisi”, “Yönetim Planı Belirtmesi” “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı İçinde Kalmaktadır” gibi belirtme niteliğindeki beyanlar ile yol, su kanalı, elektrik vb. hizmet arterlerine lehine konulduğu parselde ulaşım imkânı sağlanması gerektiğini belirten geçit hakkına ilişkin irtifaklar ile otopark kullanımına ilişkin irtifak mülkiyet hak ve devrine ilişkin bir kısıtlama getirmez.
- o 3. Blok 40 ve 192 no.lu bağımsız bölümler üzerinde ipotek vardır. Üzerinde ipotek bulunan taşınmazlar gerekli prosedürlerin yerine getirilmesi koşuluyla devredilebilir.

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

Taşınmazın 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”

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 kayıt belgesi 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**; GYO’ların “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.” Hükümü yer almaktadır.

o Tebliğin 30 uncu maddesinde GYO’ların “...kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir” hükmü bulunmaktadır.

o Taşınmazlar üzerinde bulunan ipotekler finansman ihtiyacına yönelik olarak konulmuştur. Bu kapsamda; **değerlemeye konu taşınmazların “binalar” başlığı altında GYO portföyünde bulunabileceği, 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 kapsamda; **değerlemeye konu taşınmazların %30 sınırının aşılmaması koşuluyla GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

- **Sonuç olarak;** değerlemeye konu taşınmazların;

- o **“Binalar” başlığı altında GYO portföyünde bulunabileceği,**
- o **Başka GYO portföyüne (ipotekli bağımsız bölümlerin; ipoteklerin kaldırılması koşuluyla) alınabileceği,**
- o **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 taşınmazın pazar değerine; SPK kuralları ve UDS çerçevesinde gerçekleştirilen inceleme ve analizler sonucunda, “Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı” uygulanarak ulaşılmıştır.
- Söz konusu taşınmazın, 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; taşınmazın konumuna, büyüklüğüne, kullanım fonksiyonlarına, imar durumuna, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine, satış gücüne ve hâlihazırdaki durumuna göre değerlendirme tarihi itibarı ile kıymet takdiri yapılmış, değerlendirme sonucu aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

DEĞERLEME SONUÇLARI			
TAŞINMAZIN YASAL VE MEVCUT PAZAR DEĞERİ			
	TL	USD (*)	EUR (*)
Yasal ve Mevcut Değeri (KDV Hariç)	1.142.215.000,00 TL	26.569.318,00 USD	22.640.535,00 EUR
(*) 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 197 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 / Pazar Kirası Tablosu
- Uydu Fotoğrafları
- Emsal Krokisi
- TAKBİS Belgeleri
- İmar Durumu
- Yapı Ruhsatı
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Mimari Proje
- Enerji Kimlik Belgesi
- 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 Değ. Uzman Yardımcısı (Lisans No: 410925)	Abdülaziz DALGIÇ Değerleme Uzmanı (Lisans No: 403652)	Fatma KÜPELİ Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405383)	Serek Serhat AKAY Sorumlu Değ. Uzmanı (Lisans No: 405988)