



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ, BÜYÜKESAT
MAHALLESİ, 29285 ADA, 7 PARSEL

ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Rapor No-Tarih: 2026-034 / 07.10.2026

AHMET
BOYACI

Dijital olarak imzalayan AHMET
BOYACI
ÖA: c=TR,
serialNumber=42076306952,
cn=AHMET BOYACI
Tarih: 2026.10.08 17:55:18 +03'00'

MEHMET
BOYACI

Dijital olarak imzalayan MEHMET
BOYACI
ÖA: c=TR,
serialNumber=42091306432,
cn=MEHMET BOYACI
Tarih: 2026.10.08 17:56:47 +03'00'



Talep Sahibi	ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Düzenleyen	ABAK Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Rapor Tarihi/ Rapor Numarası	2026-0034/ 07.10.2026
Revizyon Rapor Tarihi/ Rapor Numarası	- / -
Raporun Konusu	22 Adet Bağımsız Bölüm Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Büyükesat Mahallesi sınırları içerisindeki 29285 ada 7 parsel “51 Katlı Betonarme Ofis İşyeri Mesken Ve Arsası” vasıflı ana taşınmazdaki 22 adet bağımsız bölümün güncel piyasa değeri tespiti.

➤ İş bu rapor, Yüzüç (103) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	4
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	5
1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	5
1.2. Değerlemenin Amacı	5
1.3. Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı).....	5
1.4. Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası	5
1.5. Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.6. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	6
2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi	6
2.2. Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi.....	6
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2.4. İşin Kapsamı	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	7
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	7
3.2. Koordinatlar.....	7
3.3. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	8
3.4. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.5. Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	9
3.6. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	9
3.7. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	9
3.8. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	9
3.9. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	9
3.10. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	9
3.11. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama	10
3.12. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	10
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	10
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	10
4.2. Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	11
1. Konut ve İşyeri Satış İstatistikleri, Ağustos 2026	11
2. Ciro Endeksleri, Temmuz 2026.....	14

3. Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan-Haziran 2026	16
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	20
4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	20
4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	23
4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçeler Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	23
4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	23
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	23
5.1. Pazar Yaklaşımı	25
5.2. Maliyet Yaklaşımı	28
5.3. Gelir Yaklaşımı	29
5.4. Diğer Tespit ve Analizler	30
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	30
6.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	30
6.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	30
6.3. Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
6.4. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	30
6.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	31
6.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	31
6.7. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	31
6.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
7. SONUÇ	31
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	31
7.2. Nihai Değer Takdiri	31
8. UYGUNLUK BEYANI	32
9. RAPOR EKLERİ	33

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	ASCE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	2026-034 / 07.10.2026
<u>Revizyon Rapor No ve Tarihi</u>	- / -
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda Tapuda; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Büyükesat Mahallesi sınırları içerisindeki 29285 ada 7 parsel "51 Katlı Betonarme Ofis İşyeri Mesken Ve Arsası" vasıflı ana taşınmazdaki 22 adet bağımsız bölümün güncel piyasa değeri tespiti. yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	BÜYÜKESAT, 423 SOKAK, 1, ÇANKAYA/ANKARA
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Büyükesat Mahallesi sınırları içerisindeki 29285 ada 7 parsel "51 Katlı Betonarme Ofis İşyeri Mesken Ve Arsası" vasıflı ana taşınmazdaki 22 adet bağımsız bölüm
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Mağaza, ofis, asma katlı mağaza
<u>İmar Durumu</u>	Çankaya Belediyesi imar müdürlüğünden alınan bilgiye göre değerlemeye konu parselin Emsal :2,00 , Yençok: 36 Kat şartlarında KONUT+TİCARET alanı içerisinde olduğu öğrenilmiştir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazın herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Hisse Değeri</u>	465.940.000-TL (Dört Yüz Altmış Beş Milyon Dokuz Yüz Kırk Bin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	559.128.000-TL (Beş Yüz Elli Dokuz Milyon Yüz Yirmi Sekiz Bin Türk Lirası)
<u>Açıklama</u>	Taşınmaz, yerinde görülmüş kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Ahmet BOYACI – SPK Lisans No: 911777 Hasan KILIÇ – SPK Lisans No: 406961 (Denetmen)
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Mehmet BOYACI – SPK Lisans No: 404127

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin; taşınmazın yerinde incelenmesi, gayrimenkule ilişkin bilgi ve belgelerin tarafımıza tam ve eksiksiz olarak teslim işlemi 05.10.2026 tarihinde tamamlanmıştır. Rapor tanzimi 07.10.2026 tarihinde 2026-34 rapor numarasıyla tamamlanmıştır.

1.2. Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Büyükesat Mahallesi sınırları içerisindeki 29285 ada 7 parsel "51 Katlı Betonarme Ofis İşyeri Mesken Ve Arsası" vasıflı ana taşınmazdaki 22 adet bağımsız bölüm için, taraflar arasında imzalanan sözleşme kapsamında, ilgili gayrimenkulün güncel piyasa değerine yönelik hazırlanmıştır.

1.3. Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder." kapsamında hazırlanmıştır.

1.4. Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

ASCE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile ABAK Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. arasında 02.10.2026 tarihinde "2026-ASGYO-11" nolu sözleşme imzalanmıştır.

1.5. Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Ahmet BOYACI tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Hasan Kılıç tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Mehmet BOYACI tarafından onaylanmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için daha önce firmamızca hazırlanmış rapor bulunmamaktadır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

16.10.2020 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve müşavirlik hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Aşağı Öveçler Mh, 1309. Cd, No: 2/7 Çankaya / ANKARA adresinde bulunan şirketimiz ABAK Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun E-36231672-415.01-286 sayılı tebliği uyarınca 15.01.2021'de "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından E-12509071-107.01.01-10225 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 1.000.000,-TL
Ticaret Sicil : 451908
Telefon : 0 312 911 53 83
E-Posta / Web : abakgmd@gmail.com, www.abakgmd.com
Adres : Aşağı Öveçler Mh, 1309. Cd, No: 2/7 Çankaya / ANKARA

2.2. Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Şirket Adresi : Sarıgüllük Mahallesi Zübeyde Hanım Bulvarı No:64 Şehitkamil/Gaziantep
Telefon : 0342 339 18 00
E-Posta : ascegyo@ascegyo.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Ankara İli, Çankaya İlçesi, Büyükesat Mahallesi sınırları içerisindeki 29285 ada 7 parsel "51 Katlı Betonarme Ofis İşyeri Mesken Ve Arsası" vasıflı ana taşınmazdaki 22 adet bağımsız bölümün güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4. İşin Kapsamı

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

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Taşınmazlar Ankara İli, Çankaya İlçesi, Büyükesat Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Taşınmazlara ulaşım için; Çankaya Caddesinden doğu yönünde ilerlenir. Caddeyi kesen Mercan Caddesinden de ilerlenip 391. Caddeye girilerek taşınmazların bulunduğu binaya ulaşılır. Ulaşım imkânı her türlü toplu taşıma araçları ve özel araçlarla mümkün olup altyapı ve belediye hizmetleri tamdır.



3.2. Koordinatlar

Enlem : 39.8879 Boylam : 32.8779

3.3. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	ANKARA/ÇANKAYA
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	BÜYÜKESAT
ADA - PARSEL	29285/7
YÜZÖLÇÜM	9.300,00 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	51 KATLI BETONARME OFİS İŞYERİ MESKEN VE ARSASI
MALİK - HİSSE	ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1/1
TARİH – YEVMİYE	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği 21-12-2023 135370)

Blok Adı	B.B. No	Arsa Payı			Kat No	Kullanım Amacı
A BLOK	1	134	/	9300	14-13. BODRUM	ASMA KATLI MAĞAZA
"	42	23	/	9300	9. BODRUM	OFİS
"	57	26	/	9300	8. BODRUM	OFİS
"	64	23	/	9300	8. BODRUM	OFİS
"	67	23	/	9300	7. BODRUM	OFİS
"	68	23	/	9300	7. BODRUM	OFİS
"	70	34	/	9300	7. BODRUM	OFİS
"	73	33	/	9300	7. BODRUM	OFİS
"	75	23	/	9300	7. BODRUM	OFİS
"	76	23	/	9300	7. BODRUM	OFİS
"	78	23	/	9300	6. BODRUM	OFİS
"	79	23	/	9300	6. BODRUM	OFİS
"	90	25	/	9300	6. BODRUM	OFİS
"	91	23	/	9300	6. BODRUM	OFİS
"	94	24	/	9300	5. BODRUM	OFİS
"	95	22	/	9300	5. BODRUM	OFİS
"	98	23	/	9300	5. BODRUM	OFİS
"	101	24	/	9300	5. BODRUM	OFİS
"	102	21	/	9300	5. BODRUM	OFİS
"	104	22	/	9300	5. BODRUM	OFİS
"	105	23	/	9300	5. BODRUM	OFİS
"	133	61	/	9300	ZEMİN	MAĞAZA

3.4. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 02.10.2026 tarih, 16:26'da alınan Tapu Kaydına göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidatların bulunduğu görülmüştür.

Beyan :KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmaz mal KM ye Çevrilmiştir.) Çankaya - 01-07-2024 11:57 – 61101

Yönetim Planı : 01/09/2022(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) Çankaya - 30-09-2022 15:19 - 100269

İrtifak : Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Şerh : Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Rehin : Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

3.5. Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Söz konusu taşınmaz, son üç yıllık dönemde alım satım işlemine ve hukuki durumunda değişikliğe konu olmamıştır.

3.6. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Çankaya Belediyesi imar müdürlüğünden alınan bilgiye göre değerlemeye konu parselin Emsal :2,00 , Yençok: 36 Kat şartlarında KONUT+TİCARET alanı içerisinde olduğu öğrenilmiştir.

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

Gayrimenkul için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durumlar bulunmamaktadır.

3.8. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz kat mülkiyetli olup bağımsız bölümlere ilişkin olarak yapılmış sözleşme bulunmamaktadır

3.9. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinler alınmış olup yasal gerekliliği olan belgelerin tamamı tam ve doğru olarak Çankaya Belediyesi'nde ve Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nde mevcuttur.

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

Taşınmaz parsel üzerindeki yapı İŞKA 2 YAPI DENETİM SAN. TİC. LMT. ŞTİ. Tarafından kontrol edilmiştir.

İŞKA 2 YAPI DENETİM SAN. TİC. LMT. ŞTİ.; Ümit Mh. 2532 Nolu Cd. No: 20 İç Kapı: 2 Çankaya / ANKARA

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

Gayrimenkul değerlemesi belirli projeye istinaden yapılmamaktadır.

3.12. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmaz parsel üzerindeki yapılara ait enerji kimlik belgesi B sınıfıdır.

EKB No: Y2206B17A8C91.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Ankara İli :

5 milyonu aşkın nüfusu ile Türkiye'nin başkenti ve 2. Büyük şehri olan Ankara, 20'den fazla üniversiteye ev sahipliği yapması bakımından bir öğrenci şehri niteliğindedir. 25 ilçeden oluşan Ankara İli, sanayi bölgelerinin, üst düzey bürokrasinin, uluslararası kurumların ve sivil toplum kuruluşlarının faaliyetleri ve yıl boyu devam eden sosyal, kültürel, sportif ve sanatsal etkinliklerle zengin ve canlı bir şehir hayatı fırsatı sunmaktadır.

Orta Anadolu'nun kuzeybatısında, Kızılırmak ve Sakarya Nehirlerinin arasında konumlanmış olan Ankara, 25,437 km² yüzölçümü ile Türkiye'nin yüzölçümü açısından üçüncü ilidir. Deniz seviyesinden ortalama yüksekliği 850 m olan Ankara'da genel olarak karasal iklim hakimdir. Dolayısıyla, kış ayları soğuk ve kar yağışlı, yaz ayları serin geceleri ile birlikte kurak ve sıcak geçmektedir. En fazla yağış bahar ve son bahar aylarında düşmekte olup mevsimlere göre yıllık ortalama sıcaklıklar, Ocak ayında 0 °C; Nisan ayında 17 °C; Temmuz ayında 25 °C ve Ekim ayında 20 °C olmaktadır.

Ankara'ya hava yolu ile ulaşım şehir merkezine 28 km uzaklıkta bulunan iç ve dış hatlarda hizmet veren Esenboğa Uluslararası Havalimanı ile yapılmaktadır. Havalimanında kapalı ve açık otopark, yemek, alışveriş, banka, araç kiralama ve taksi hizmetleri verilmektedir. Şehir merkezi ile havalimanı arasında ulaşım BELKOAIR otobüsleri aracılığıyla 24 saat boyunca yapılabilir.

Ankara'ya karayolu ile ulaşım ise Ankara Şehirlerarası Otobüs Terminali (AŞTİ) aracılığı ile yapılabilir. Avrupa'nın en büyük otobüs terminalleri arasında yer alan tesiste restoranlar, emanetçi, banka ATM'leri ve taksi hizmetleri bulunmaktadır. Şehrin merkezinde bulunması nedeniyle dolmuş, metro ve otobüs güzergahları üzerinde yer alan AŞTİ'den şehir merkezinin hemen hemen her noktasında ulaşım imkanı mevcuttur. Bununla birlikte Esenboğa Uluslararası Havalimanına da 24 saat boyunca AŞTİ'den ulaşım imkanı bulunmaktadır.

Demiryolu taşımacılığı açısından Ankara, ülkenin doğusu ile batısını birbirine bağlamaktadır. Demiryolu ulaşımı ile Ankara-İstanbul, Ankara-İzmir, Ankara-Balıkesir, Ankara-Isparta-Burdur, Ankara-Zonguldak, Ankara-Adana, Ankara-Elazığ-Diyarbakır arasında ulaşım mümkündür. Öte yandan, 2016 yılında hizmete açılan Hızlı Tren Garında, ulaşımaya yönelik hizmetlerin yanı sıra ticari alanlar, kafe, restoran ve otel gibi sosyal ve kültürel hizmetler de sunulmaktadır. Hızlı tren seferleri Ankara-İstanbul, Ankara-Eskişehir ve Ankara-Konya arasında gerçekleştirilmektedir.

Cumhuriyet'ten önceki Ankara, Ankara Kalesi ve çevresinde kurulmuş 30.000 nüfuslu bir kent idi. İlin başlıca geçim kaynakları tarım ve hayvancılıktan ibaret olduğu için tarımsal ve hayvansal malların alım satımı ile sınırlı bir ticaret söz konusu idi. Cumhuriyet'in ilk yılları ile birlikte Ankara'da bu durgun dönem sona ermeye başlamıştır. Modern bir başkentin sağlanması gereken hizmetler için zorunlu olan alt ve üst yapı hizmetleri ticari hayatı canlandırmıştır. Bunun yanı sıra inşaat malzemelerini karşılamaya yönelik küçük imalathaneler kurulmuştur. MKE, Etibank gibi kamu sanayi kuruluşlarının ve bunlara bağlı fabrikaların Ankara'da kurulmuş olması, bu fabrikalara yan sanayi olarak çalışan küçük boyutlu özel işletmelerin kurulmasını teşvik etmiştir.

Bu tür gelişmeler, diğer yerleşim merkezlerinden Ankara'ya iç göçü başlatmıştır. Böylece Ankara'da sanayileşme ve artan nüfus birbirinin hem sebebi hem de sonucu olmuştur. Bugün Ankara ülke genelinde illerin ekonomik faaliyet konularındaki ağırlığı yönüyle sanayi ağırlıklı iller arasında yer almaktadır.

Ankara'da sürdürülen üretim faaliyetleri incelendiğinde ağaç işleri dalında Türkiye genelinde önemli bir yeri olduğu görülmektedir. Bu üretim dalında faaliyette bulunan keresteciler, mobilyacılar, lakeçiler ve döşemeciler Ankara'nın Siteler semtinde 13.000'den fazla iş yerinde üretim yapmaktadır.

Cumhuriyet'in ilanından sonra 1925 yılında kurulan bira fabrikası, 1926 yılında kurulan çimento fabrikası ve Elmadağ ilçesinde kurulan barut fabrikası gibi az sayıda sanayi kuruluşu varken yakın yıllarda sanayi kuruluşlarının sayısı hızla artmış ve çeşitlilik kazanmıştır. Artık Ankara il sınırları içinde makarna, un, bitkisel yağ, süt ürünleri, şeker, şarap, bira gibi besin sanayine ait kuruluşların yanı sıra çimento, traktör, tarım aleti ve makineleri, motor, boya, tuğla, kiremit ve orman ürünleri, mobilya, madenî eşya, dokuma üreten sanayi kuruluşları da görülmeye başlamıştır.

Savunma sanayi ile ilgili en önemli yatırımlar da Ankara'da gerçekleştirilmiştir. Türkiye'nin en büyük savunma sanayi projesinin yapımcısı olan Türk Havacılık ve Uzay Sanayi (TAI) 1984 yılında Türk-Amerikan iş birliği ile kurulmuştur. Türkiye'de modern bir havacılık ve uzay sanayi kurulması, işletilmesi ve devamı için gerekli teknolojileri geliştirmek, F-16 uçağını ortaklaşa üretmek ve bu uçağın Türk Hava Kurumları için yenilenmesini sağlamak bu kuruluşun görevleri arasında yer alır.

Ankara'da sürdürülmekte olan bazı üretim faaliyetleri, konuları itibarıyla Türkiye'de tek olma özelliğine sahiptir. Örneğin rulman ile seri halde dişli üretimi, sadece Ankara'da gerçekleştirilmektedir. Bunun yanında ilaç ham maddesi olarak kullanılan morfin ile diyaliz makinesi üretimleri de yine sadece Ankara'da gerçekleştirilen üretim faaliyetleridir.

Başkent olması nedeniyle Ankara'ya sık sık yabancı heyetler gelmekte ve yapılan karşılıklı temaslar sonucu dış ticarete önemli gelişmeler sağlanmaktadır. Eğitim konusunda daha geniş imkânlarla sahip olması da işgücünün mesleki hareketliliği artıran bir özellik sergiler.

Çankaya İlçesi;

Çankaya, Ankara iline bağlı bir ilçedir. Ankara ilinin orta kesiminde bulunan ilçe, Ankara'nın başkent olması ile birlikte Türkiye'nin yönetim merkezi durumuna gelmiştir. Çankaya, 925.828 kişilik yerleşik nüfusu itibarıyla Ankara'nın ve Türkiye'nin en büyük ilçesi konumundadır. Türkiye'nin en kalabalık ilçelerinden biri olarak nüfusu pek çok ilden daha fazladır. Gün içinde iki milyona kadar çıkabilmektedir. 102 lise ve 13 üniversitesi ile ilçe önemli bir eğitim kentidir.

4.2. Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

1. Konut ve İşyeri Satış İstatistikleri, Ağustos 2026

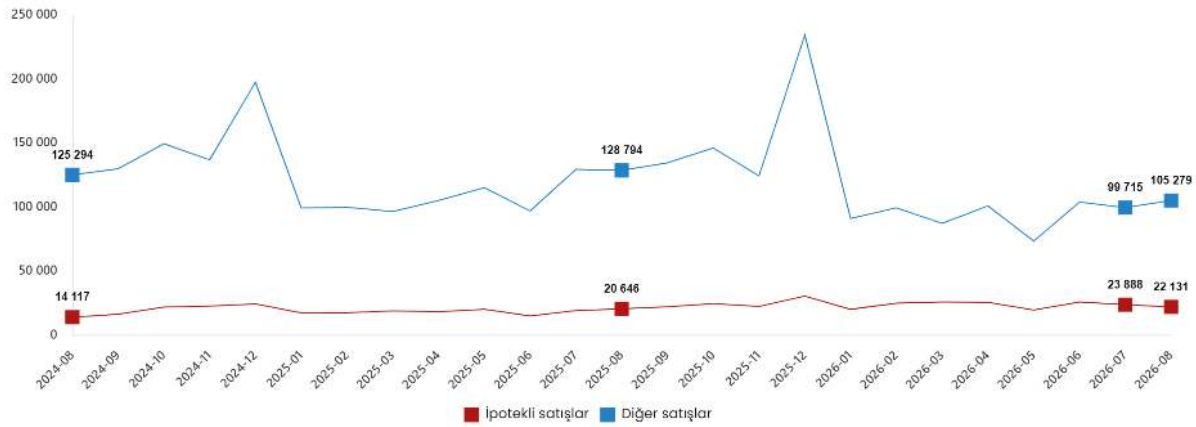
İlk el konut satışları 44 bin 378, ikinci el konut satışları 83 bin 32 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %4,5 oranında azalarak 44 bin 378 oldu. İkinci el konut satışları ise Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %19,4 oranında azalarak 83 bin 32 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışlarının payı %34,8, ikinci el konut satışlarının payı %65,2 oldu.

Satış durumuna göre konut satışı, Ağustos 2026
(Adet)



İpotekli konut satışları 22 bin 131, diğer konut satışları 105 bin 279 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %7,2 oranında artarak 22 bin 131 oldu. Diğer konut satışları ise Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,3 oranında azalarak 105 bin 279 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %17,4 diğer satışların payı %82,6 olarak gerçekleşti.

Satış şekline göre konut satışı, Ağustos 2026
(Adet)

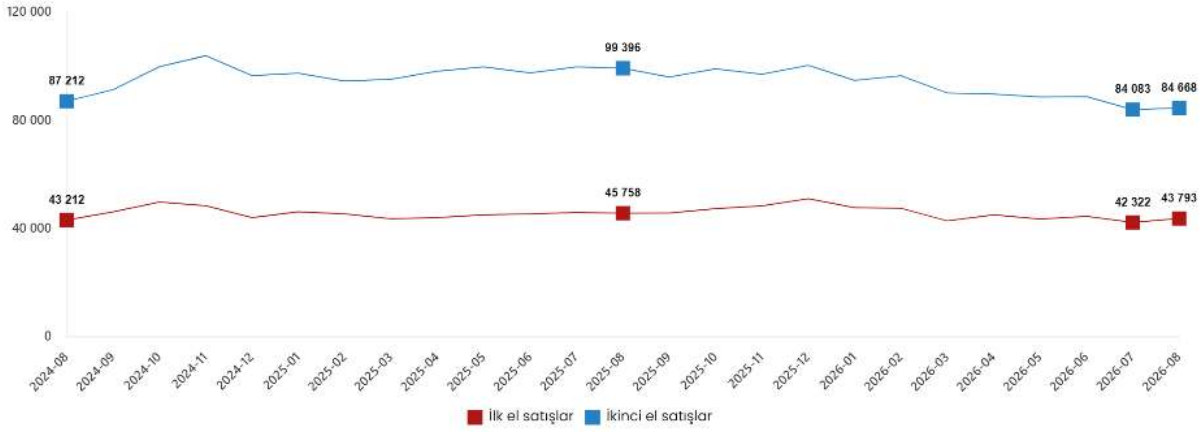


Konut satış sayısı, Ağustos 2026

	Ağustos			Ocak-Ağustos		
	2025	2026	Değişim (%)	2025	2026	Değişim (%)
Satış durumuna göre toplam satış	149 440	127 410	-14,7	1 020 207	950 529	-6,8
İlk el satış	46 459	44 378	-4,5	312 634	308 394	-1,4
İkinci el satış	102 981	83 032	-19,4	707 573	642 135	-9,2
Satış şekline göre toplam satış	149 440	127 410	-14,7	1 020 207	950 529	-6,8
İpotekli satış	20 646	22 131	7,2	147 945	188 813	27,6
Diğer satış	128 794	105 279	-18,3	872 262	761 716	-12,7

Takvim etkilerinden arındırılmış ilk el konut satışları Ağustos ayında %4,5 azaldı. Takvim etkilerinden arındırılmış serilerde, bir önceki yılın aynı ayına göre ilk el konut satışları %4,5 azaldı; ikinci el konut satışları %19,4 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış serilerde ise bir önceki aya göre ilk el konut satışları %3,5 arttı; ikinci el konut satışları %0,7 arttı.

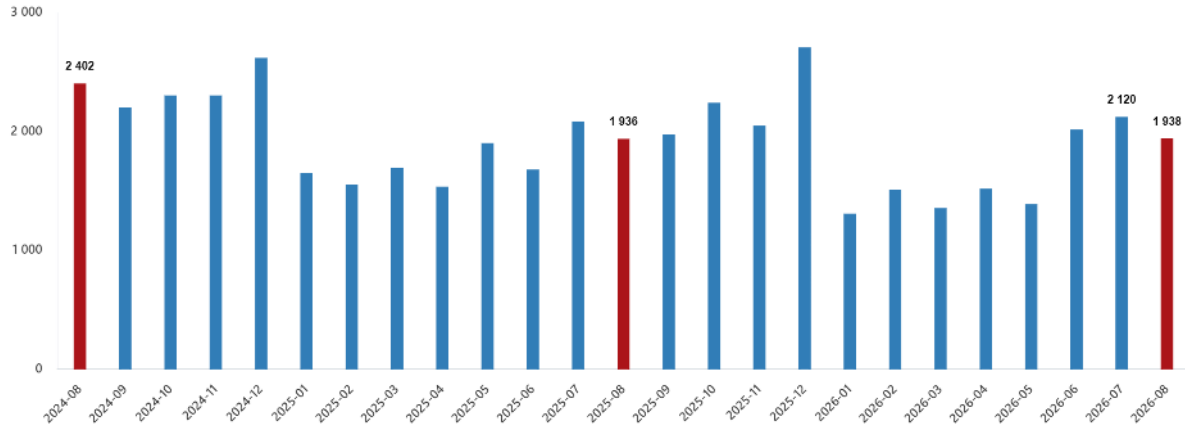
Satış durumuna göre mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış konut satışı, Ağustos 2026
(Adet)



Yabancılar Ağustos ayında bin 938 konut satışı gerçekleştirdi.

Yabancılar yapılan konut satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %0,1 oranında artarak bin 938 oldu. Ağustos ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,5 olarak gerçekleşti. Ocak-Ağustos döneminde yabancılar yapılan konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %6,3 oranında azalarak 13 bin 141 olarak gerçekleşti. Ağustos ayında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 343 ile Rusya Federasyonu, 147 ile Ukrayna ve 140 ile İran vatandaşlarına yapıldı.

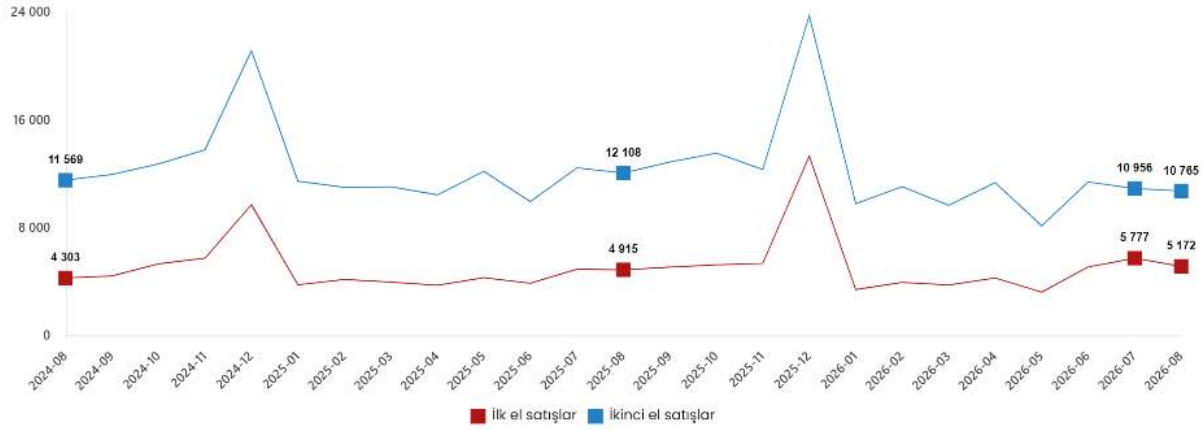
Yabancılar yapılan konut satışı, Ağustos 2026
(Adet)



İlk el iş yeri satışları 5 bin 172, ikinci el iş yeri satışları 10 bin 765 olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ilk el iş yeri satış sayısı Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,2 oranında artarak 5 bin 172 oldu. İkinci el iş yeri satışları ise Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %11,1 oranında azalarak 10 bin 765 oldu.

Satış durumuna göre iş yeri satışı, Ağustos 2026
(Adet)



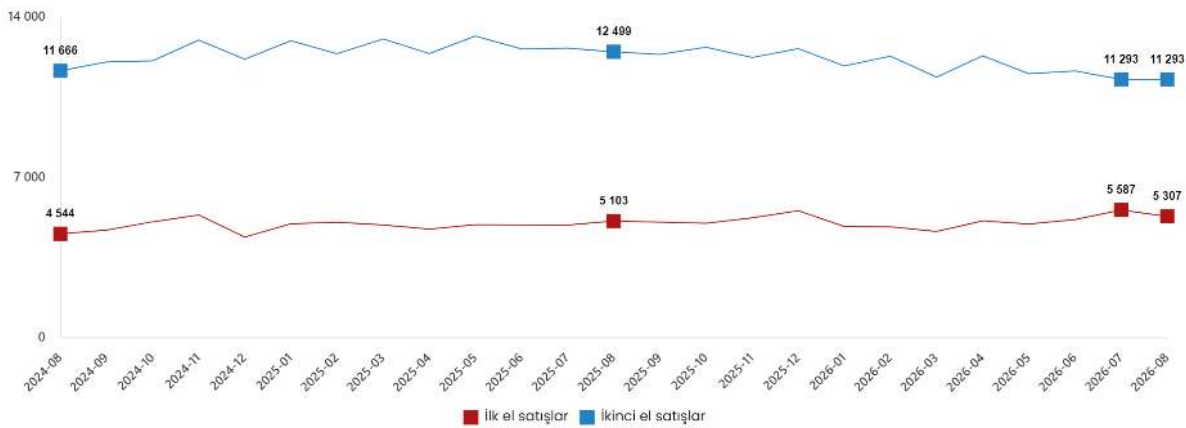
İpotekli iş yeri satışları 652, diğer iş yeri satışları 15 bin 285 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli iş yeri satışları Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %67,6 oranında artarak 652 oldu. Diğer iş yeri satışları ise Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %8,1 oranında azalarak 15 bin 285 oldu.

İş yeri satış sayısı, Ağustos 2026

	Ağustos			Ocak-Ağustos		
	2025	2026	Değişim (%)	2025	2026	Değişim (%)
Satış durumuna göre toplam satış	17 023	15 937	-6,4	124 770	118 198	-5,3
İlk el satış	4 915	5 172	5,2	33 887	34 843	2,8
İkinci el satış	12 108	10 765	-11,1	90 883	83 355	-8,3
Satış şekline göre toplam satış	17 023	15 937	-6,4	124 770	118 198	-5,3
İpotekli satış	389	652	67,6	3 234	5 352	65,5
Diğer satış	16 634	15 285	-8,1	121 536	112 846	-7,2

Takvim etkilerinden arındırılmış ilk el iş yeri satışları Ağustos ayında %5,2 arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış serilerde, bir önceki yılın aynı ayına göre ilk el iş yeri satışları %5,2 arttı; ikinci el iş yeri satışları %11,1 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış serilerde ise bir önceki aya göre ilk el iş yeri satışları %5,0 azaldı; ikinci el iş yeri satışları aynı kaldı.

Satış durumuna göre mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış iş yeri satışı, Ağustos 2026
(Adet)



2. Ciro Endeksleri, Temmuz 2026

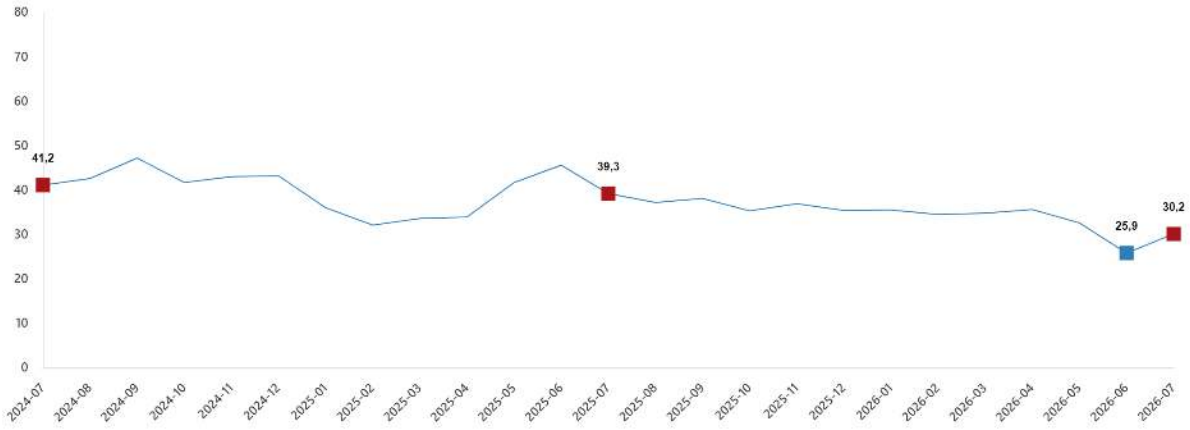
Toplam ciro yıllık %30,2 arttı.

Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2021=100), 2026 yılı Temmuz ayında yıllık %30,2 arttı.

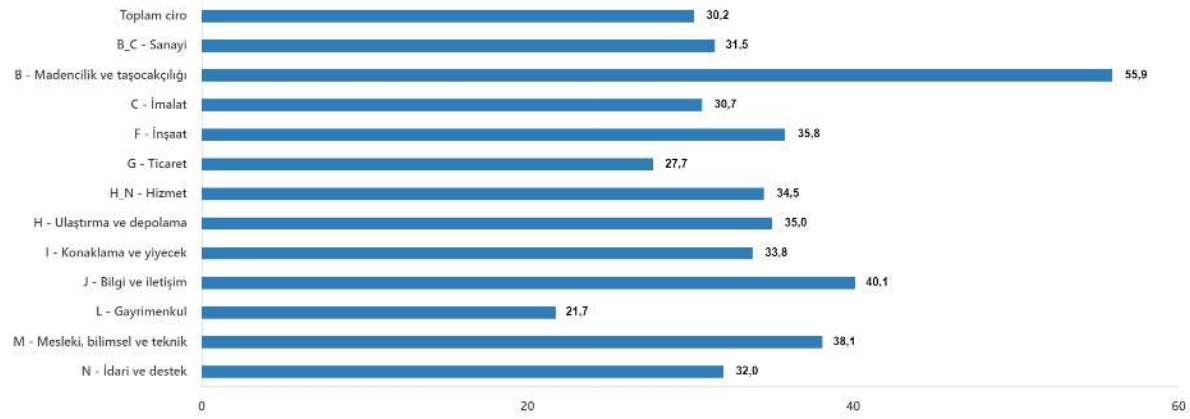
Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2026 yılı Temmuz ayında yıllık sanayi sektörü ciro

endeksi %31,5 arttı, inşaat ciro endeksi %35,8 arttı, ticaret ciro endeksi %27,7 arttı, hizmet ciro endeksi %34,5 arttı.

Toplam ciro yıllık değişim oranı(%), Temmuz 2026



Ciro endeksleri yıllık değişim oranları(%), Temmuz 2026

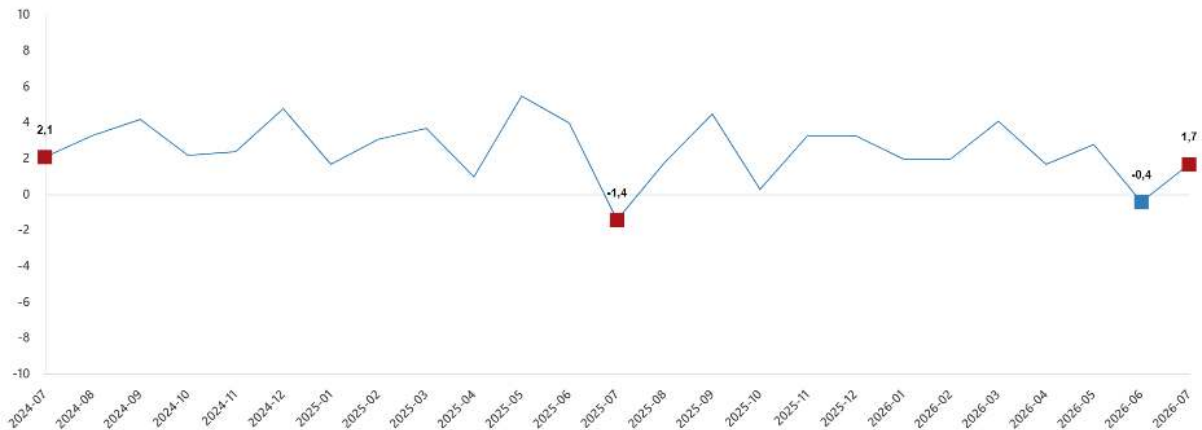


Toplam ciro aylık %1,7 arttı.

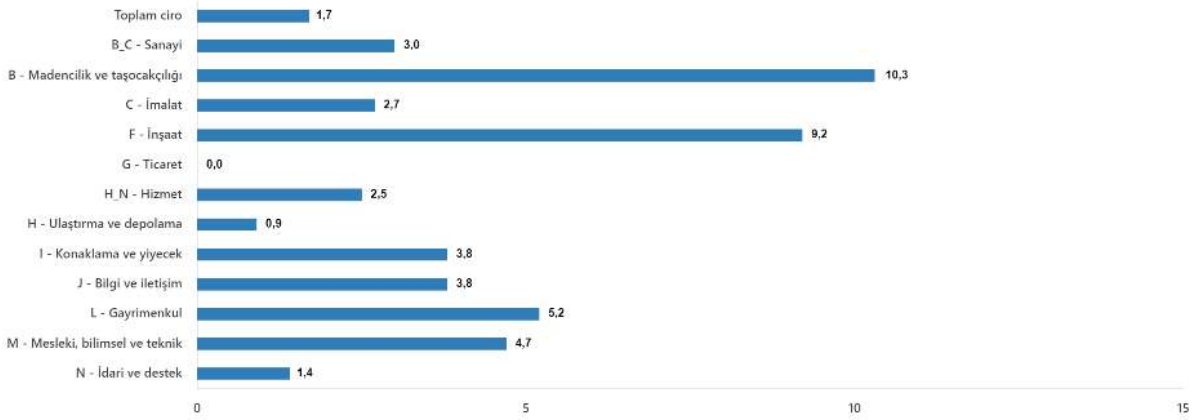
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2021=100), 2026 yılı Temmuz ayında aylık %1,7 arttı.

Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2026 yılı Temmuz ayında aylık sanayi sektörü ciro endeksi %3,0 arttı, inşaat ciro endeksi %9,2 arttı, ticaret ciro endeksi aynı kaldı, hizmet ciro endeksi %2,5 arttı.

Toplam ciro aylık değişim oranı(%), Temmuz 2026



Ciro endeksleri aylık değişim oranları(%), Temmuz 2026

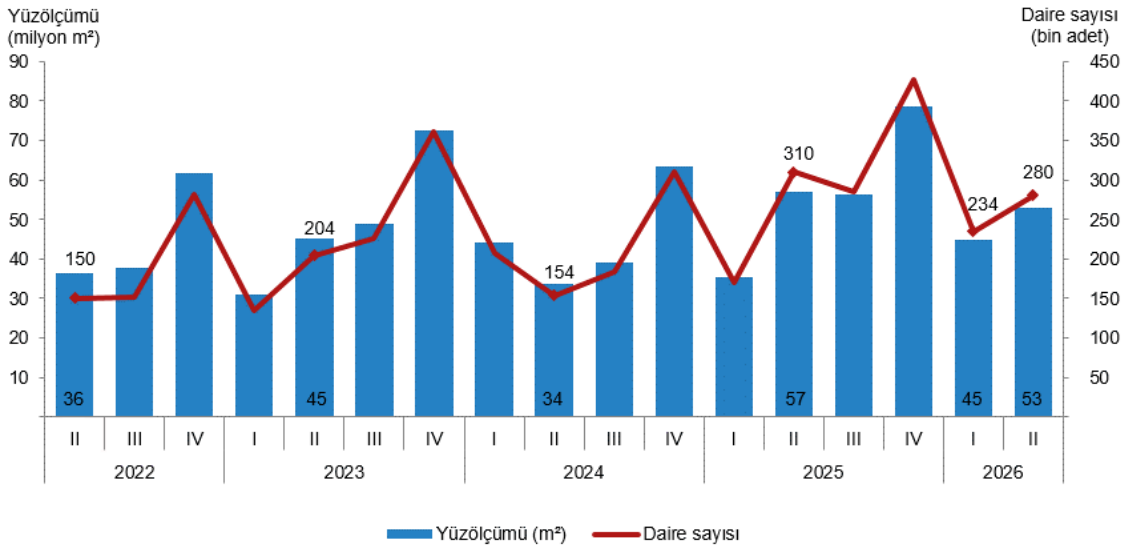


3. Yapı İzin İstatistikleri, II. Çeyrek: Nisan-Haziran 2026

Yapı ruhsatı verilen binaların yüzölçümü %7,4 azaldı.

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2026 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen bina sayısı %2,0, daire sayısı %9,5 ve yüzölçüm %7,4 azaldı.

Yapı ruhsatı verilen binaların daire sayısı ve yüzölçümü, II. Çeyrek 2026



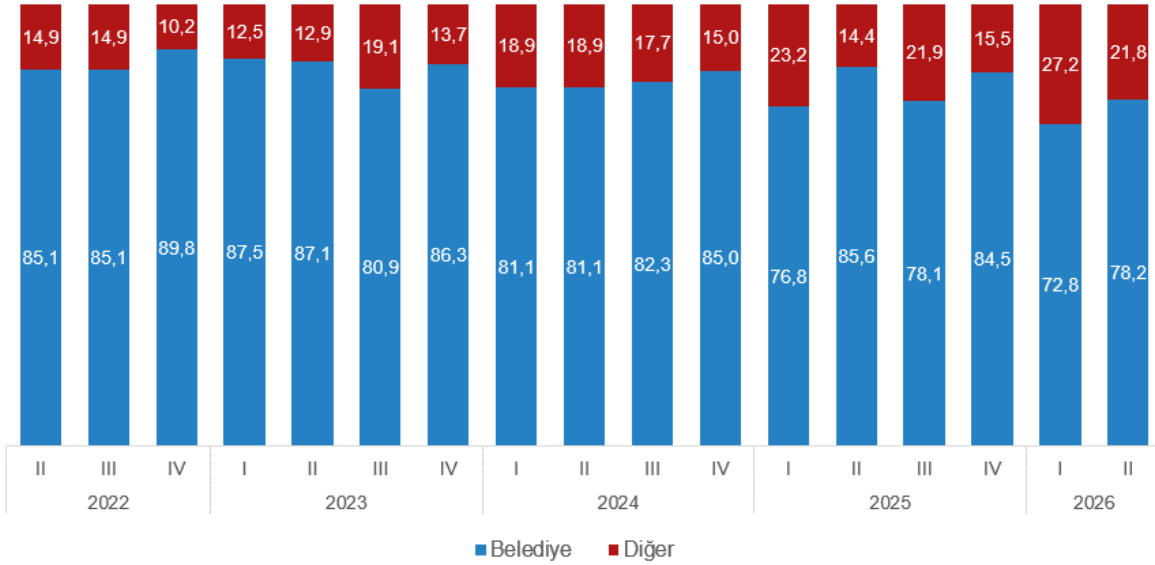
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2024-2026

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2024		142 884	-6,7	853 893	-7,7	179 894 957	-8,8
	I	32 829	27,2	207 580	54,5	44 045 282	42,8
	II	27 604	-19,2	153 673	-24,8	33 543 938	-25,7
	III	34 183	-13,3	183 051	-18,8	38 989 559	-20,2
	IV	48 268	-10,2	309 589	-14,2	63 316 179	-12,6
2025		170 972	19,7	1 191 457	39,5	227 265 675	26,3
	I	28 888	-12,0	169 554	-18,3	35 246 392	-20,0
	II	42 068	52,4	310 017	101,7	57 090 815	70,2
	III	42 250	23,6	285 342	55,9	56 267 334	44,3
	IV	57 766	19,7	426 544	37,8	78 661 134	24,2
2026	I	34 722	20,2	234 350	38,2	44 763 442	27,0
	II	41 210	-2,0	280 463	-9,5	52 886 237	-7,4

Toplam yüzölçümün %78,2'si belediyeler tarafından verildi.

2026 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen toplam yüzölçümün %78,2'si belediyeler, %21,8'i ise diğer yetkili idareler tarafından verildi.

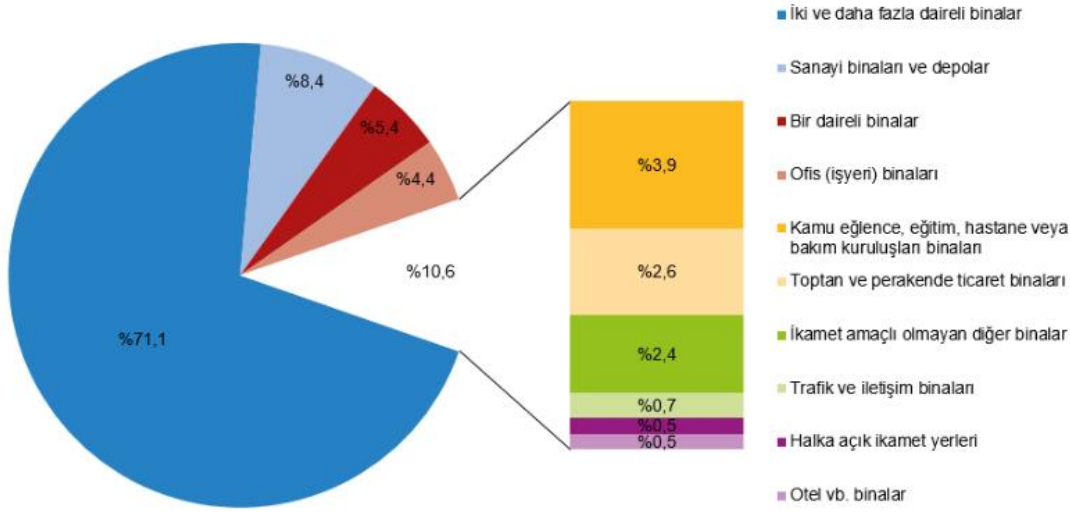
Yapı ruhsatı verilen yüzölçümde belediye ve diğer yetkili idarelerin payları (%), II. Çeyrek 2026



En yüksek yüzölçüm payı %71,1 ile iki ve daha fazla daireli binaların oldu.

2026 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 37,6 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4,5 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

Yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amaçlarına göre yüzölçümü payları, II. Çeyrek 2026

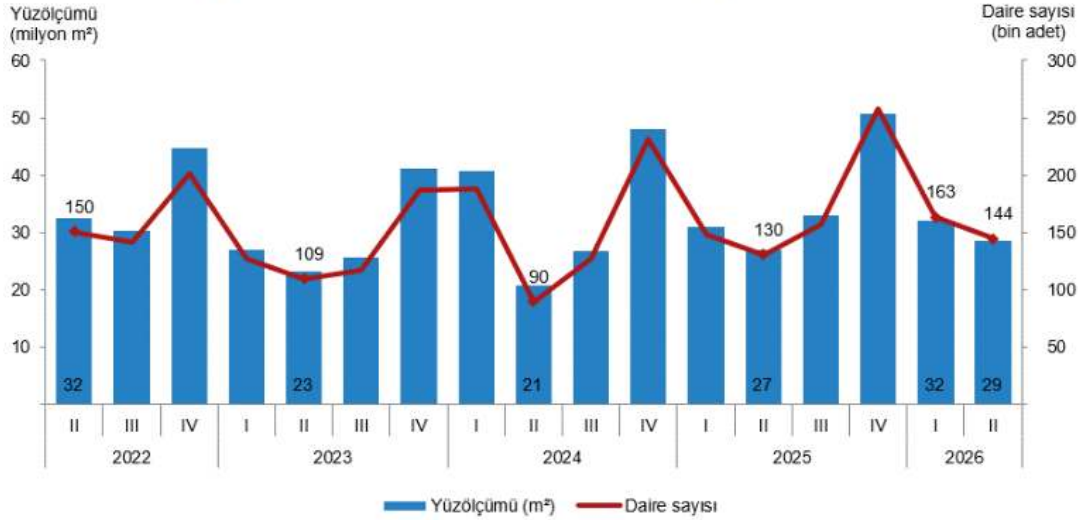


Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların yüzölçümü %5,8 arttı.

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2026 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %13,7, daire sayısı %10,7 ve yüzölçüm %5,8 arttı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların daire sayısı ve yüzölçümü, II. Çeyrek 2026



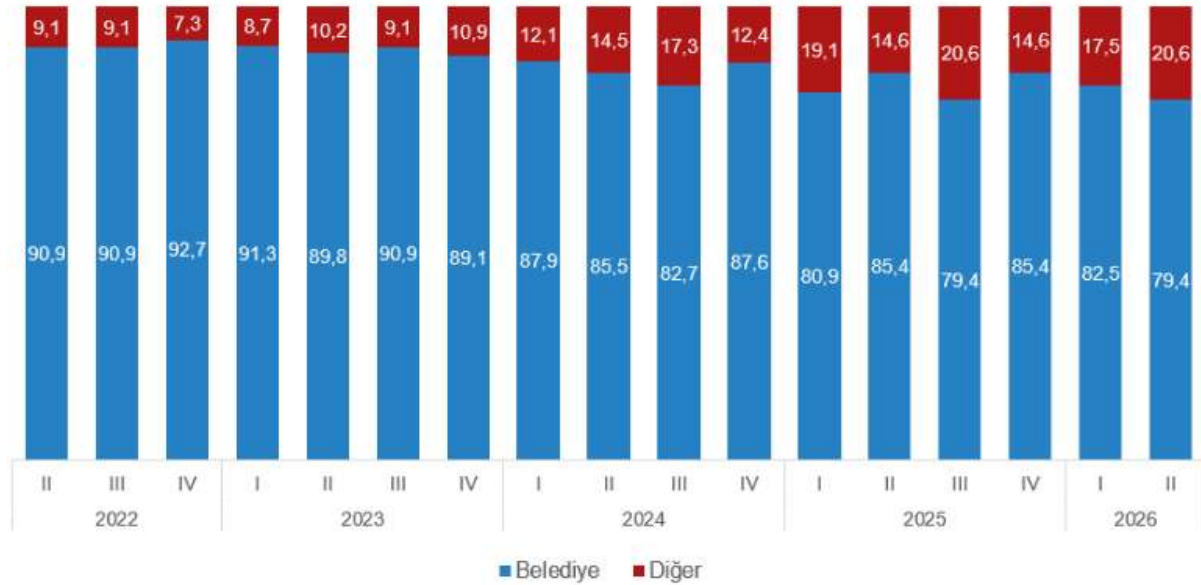
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2024-2026

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2024		104 004	13,4	636 158	18,0	135 973 996	16,6
	I	30 941	43,2	188 338	49,0	40 651 831	51,0
	II	16 679	-12,2	89 557	-18,1	20 645 755	-10,5
	III	21 926	5,6	127 086	8,7	26 742 591	4,6
	IV	34 458	13,6	231 177	23,9	47 933 819	16,7
2025		102 669	-1,3	692 738	8,9	141 498 750	4,1
	I	22 857	-26,1	148 211	-21,3	30 855 563	-24,1
	II	19 872	19,1	130 263	45,5	27 032 841	30,9
	III	23 327	6,4	156 440	23,1	32 933 351	23,1
	IV	36 613	6,3	257 824	11,5	50 676 996	5,7
2026	I	24 010	5,0	163 290	10,2	31 981 508	3,6
	II	22 589	13,7	144 150	10,7	28 592 105	5,8

Toplam yüzölçümün %79,4'ü belediyeler tarafından verildi.

2026 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen toplam yüzölçümün %79,4'ü belediyeler, %20,6'sı ise diğer yetkili idareler tarafından verildi.

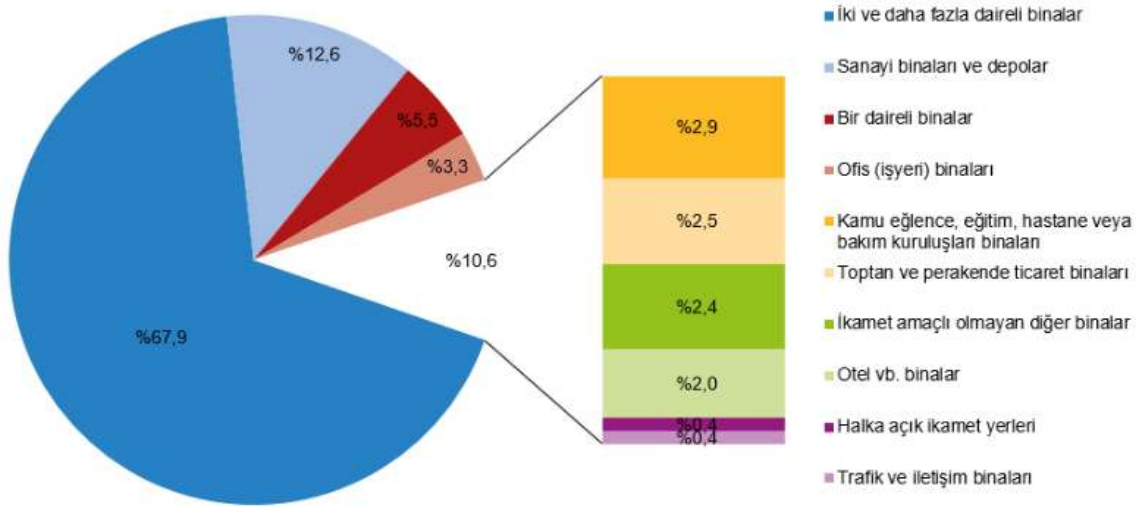
Yapı kullanma izin belgesi verilen yüzölçümde belediye ve diğer yetkili idarelerin payları (%), II. Çeyrek 2026



En yüksek yüzölçüm payı %67,9 ile iki ve daha fazla daireli binaların oldu.

2026 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 19,4 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,6 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların kullanma amacına göre yüzölçümü payları, II. Çeyrek 2026



Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Takvim etkilerinden arındırılmış yapı ruhsatı toplam yüzölçümü %9,4 azaldı.
Takvim etkilerinden arındırılmış serilerde, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2026 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen bina sayısı %5,1, daire sayısı %11,4 ve yüzölçüm %9,4 azaldı.
Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış serilerde ise, bir önceki çeyreğe göre, 2026 yılı II. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen bina sayısı %0,3 artarken, daire sayısı %4,9 ve yüzölçüm %2,1 azaldı.
Takvim etkilerinden arındırılmış yapı kullanma izin belgesi toplam yüzölçümü %4,4 arttı.
Takvim etkilerinden arındırılmış serilerde, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2026 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %11,8, daire sayısı %8,2 ve yüzölçüm %4,4 arttı.
Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış serilerde ise, bir önceki çeyreğe göre, 2026 yılı II. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %5,4, daire sayısı %4,8 ve yüzölçüm %2,8 arttı.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Olumlu Faktörler

Sosyal donatılara yakın konumda olması

Tercih edilen alanda olması

Bulvar Cepheli olması

Kiralamada öncelik kazanacağı

Olumsuz Faktörler

Emlak sektöründe yaşanan durgunluk

Fırsatlar

Yeni ve modern tarzdaki yapının tercih sebebi olacağı öngörülmüştür

Tehditler

Ülke ekonomisinde yaşanacak olumsuz etkilerden ilk önce etkilenecek sektörün Emlak sektörü olacağı

..

4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

➤ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Değerlemeye konu taşınmazlar ;

9.300,00 m2 parsel alanı üzerinde; Kamer caddesinden kot alması sebebiyle (14 bodrumu olan) 14 Bodrum + zemin kat + 29 normal katlı olmak üzere 44 katlı olarak planlanmış ve inşaatı tamamlanmıştır. Ana bina tek bloklu olup A blok olarak isimlendirilmiştir.

Ana taşınmazın 13-14 Bodrum katları ile Zemin katlarında Mağazalar ;

12. Bodrum kat ile 5 normal katlar arasında (zemin kat hariç) ofisler ;

6. Normal kat ve yukarısı konut olarak planlanmış ve inşaa edilmiştir.

Ana binadaki B.B.'lerin kat ve katlardaki B.B. numaraları ;

KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO
14 - 13. Bodrum t	:1-2-3-4-5-6 B.B nolu Asma Katlı Mağaza
14. Bodrum t	: 7 B.B. Nolu Mağaza
12. Bodrumt	: 8-9-....14-15 B.B. Nolu ofisler,
11. Bodrum	: 16....27 B.B. Nolu ofisler,
10. Bodrumt	: 28....40 B.B. Nolu ofisler,
9. Bodrum	: 41....55 B.B. Nolu ofisler,
8. Bodrum	: 56....65 B.B. Nolu ofisler,
7. Bodrum	: 66....76 B.B. Nolu ofisler,
6. Bodrum	: 77....92 B.B. Nolu ofisler,
5. Bodrum	: 93....106 B.B. Nolu ofisler,
4. Bodrum	: 107....114 B.B. Nolu ofisler,
3. Bodrum	: 115....122 B.B. Nolu ofisler,
2. Bodrum	: 123....128 B.B. Nolu ofisler,
1. Bodrum	: 129....132 B.B. Nolu ofisler,
Zemin	: 133-134 B.B. Nolu mağaza,
1. Normal	:135...139 B.B. Nolu ofisler,
2. Normal	:140...144 B.B. Nolu ofisler,
3. Normal	:145...149 B.B. Nolu ofisler,
4. Normal	:150...154 B.B. Nolu ofisler,
5. Normal	:155...159 B.B. Nolu ofisler,
6. Normal	:160...164 B.B. Nolu konutlar,
7. Normal	:165...169 B.B. Nolu konutlar,
8. Normal	:170...174 B.B. Nolu konutlar,
9. Normal	:176...179 B.B. Nolu konutlar,
10. Normal	:180...184 B.B. Nolu konutlar,
11. Normal	:165...189 B.B. Nolu konutlar,
12. Normal	:190...193 B.B. Nolu konutlar,
12 - 13. Normal	:194 B.B. Nolu Dupleks konut ,
13. Normal	:195...198 B.B. Nolu konutlar,
14. Normal	:199...202 B.B. Nolu konutlar,
15-16. Normal	:203 B.B. Nolu Dupleks konut ,
15. Normal	:204-205 B.B. Nolu konutlar,
16. Normal	:206-207 B.B. Nolu konutlar,
17-18. Normal	:208 B.B. Nolu Dupleks konut ,
17. Normal	:209-210 B.B. Nolu konutlar,
18. Normal	:211-212 B.B. Nolu konutlar,
19 - 20. Normal	:213 B.B. Nolu Dupleks konut ,
19. Normal	:214-215 B.B. Nolu konutlar,
20. Normal	:216-217 B.B. Nolu konutlar,
21. Normal	:218-219 B.B. Nolu konutlar,
22. Normal	:220-221 B.B. Nolu konutlar,
23. Normal	:222-223 B.B. Nolu konutlar,
24. Normal	:224-225 B.B. Nolu konutlar,
25. Normal	:226-227 B.B. Nolu konutlar,
26. Normal	:228-229 B.B. Nolu konutlar,

27. Normal	:230-231 B.B. Nolu konutlar,
28. Normal	:232-233 B.B. Nolu konutlar,
29. Normal	:234-235 B.B. Nolu konutlar,
30. Normal	:236-237 B.B. Nolu konutlar,
31. Normal	:238-239 B.B. Nolu konutlar,
32. Normal	:240-241 B.B. Nolu konutlar,
33 - 34. Normal	:242 B.B. Nolu Dupleks konut olarak kat dağılımı vardır

➤ **Bağımsız Bölüm Özellikleri;**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana binanın inşaatı tamamlanmış olup ; YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ alınmıştır.

1 Nolu Asma Katlı Mağaza vasıflı taşınmaz ; Teras ve bodrum kat eklentileri mevcuttur.

Diğer B.B.'ler bulundukları katta inşaa edilmişlerdir.

Ofis vasıflı taşınmazlar alansal büyüklüklerine göre farklı mimari (oda sayısı) özelliklere sahiptirler. Taşınmaz bağımsız bölümlere ait (Onaylı projeye esas) alanlar belirtilmiştir.

B.B. Özellikleri						
Blok Adı	B.B. No	Arsa Payı			Kat No	Kat Alanı
A BLOK	1	134	/	9300	14-13. BODRUM	ASMA KATLI MAĞAZA
"	42	23	/	9300	9. BODRUM	OFİS
"	57	26	/	9300	8. BODRUM	OFİS
"	64	23	/	9300	8. BODRUM	OFİS
"	67	23	/	9300	7. BODRUM	OFİS
"	68	23	/	9300	7. BODRUM	OFİS
"	70	34	/	9300	7. BODRUM	OFİS
"	73	33	/	9300	7. BODRUM	OFİS
"	75	23	/	9300	7. BODRUM	OFİS
"	76	23	/	9300	7. BODRUM	OFİS
"	78	23	/	9300	6. BODRUM	OFİS
"	79	23	/	9300	6. BODRUM	OFİS
"	90	25	/	9300	6. BODRUM	OFİS
"	91	23	/	9300	6. BODRUM	OFİS
"	94	24	/	9300	5. BODRUM	OFİS
"	95	22	/	9300	5. BODRUM	OFİS
"	98	23	/	9300	5. BODRUM	OFİS
"	101	24	/	9300	5. BODRUM	OFİS
"	102	21	/	9300	5. BODRUM	OFİS
"	104	22	/	9300	5. BODRUM	OFİS
"	105	23	/	9300	5. BODRUM	OFİS
"	133	61	/	9300	ZEMİN	MAĞAZA

4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Bulunmamaktadır.

4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekltirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde yeniden ruhsat almayı gerektiren bir değişiklik bulunmamaktadır.

4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar ofis, mağaza niteliğindedir.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

- Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine

yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.
- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.
- Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerlendirme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtmaması gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.
- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.

- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- (a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
- (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1. Pazar Yaklaşımı

- ❖ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

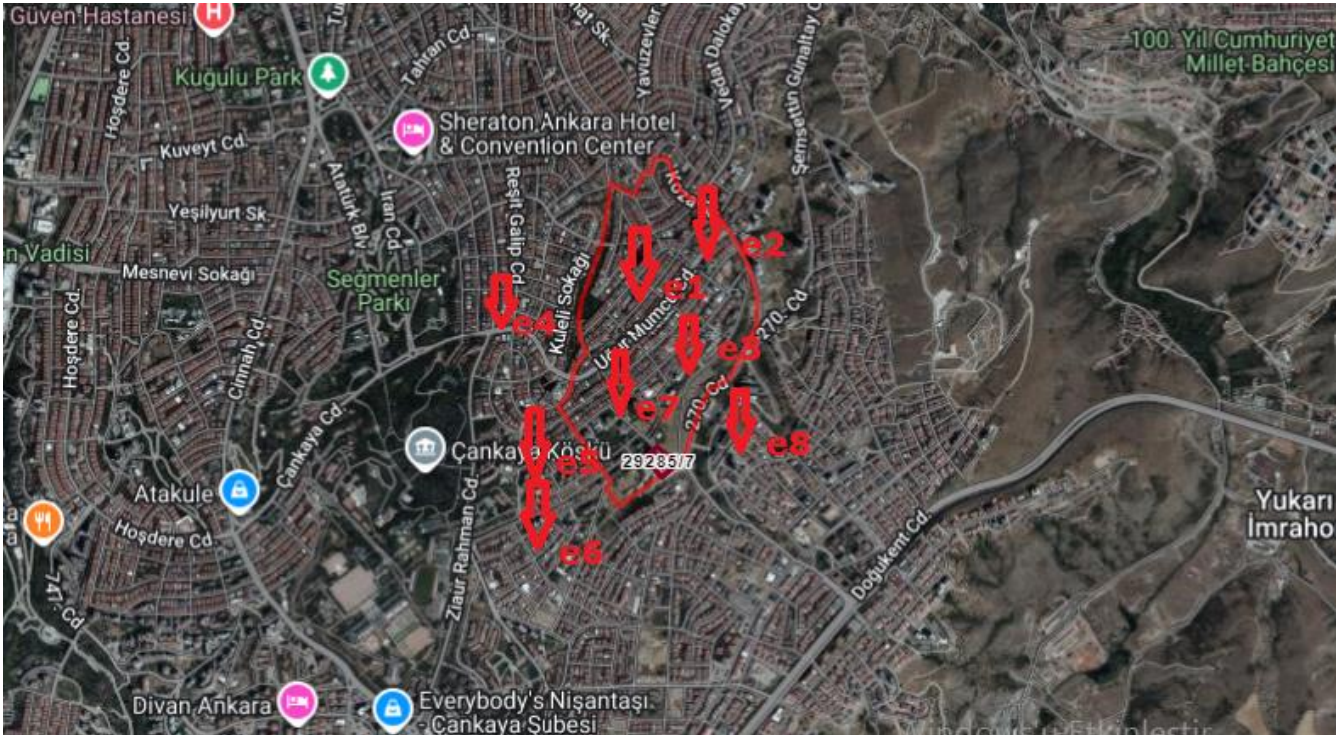
Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

❖ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

SATILIK DÜKKAN						
Emsal No	Alan (m ²)	Niteliği	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi	İletişim
1	266,00	Dükkan	47.500.000,00	178.571,43	Never Global	0 (533) 161 22 25
2	100,00	Dükkan	17.250.000,00	172.500,00	Vista Emlak	0 (534) 767 34 34
3	20,00	Dükkan	4.750.000,00	237.500,00	Remax Ata	0 (538) 682 21 43
4	145,00	Dükkan	31.500.000,00	217.241,38	Sahibinden	0 (532) 453 93 61

SATILIK KONUT						
Emsal No	Alan (m ²)	Niteliği	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi	İletişim
5	175,00	Mesken	31.500.000,00	180.000,00	YAŞAKENT GAYR.	0 (532) 154 85 73
6	150,00	Mesken	26.900.000,00	179.333,33	YAŞAKENT GAYR.	0 (532) 154 85 73
7	170,00	Mesken	27.500.000,00	161.764,71	MESUDE E.	0 (533) 708 81 19
8	120,00	Mesken	19.450.000,00	162.083,33	ALPER LAÇİN	0 (532) 211 15 20

❖ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



❖ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

SATILIK DÜKKAN											
Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m²)	Cephe	Alan	Konum	Yapı Yaşı	Şerefiye	Pazarlık	Manzara	Birim Değer
1	266	47.500.000	178.571	0%	0%	20%	10%	0%	-5%	0%	223.214
2	100	17.250.000	172.500	0%	0%	20%	10%	0%	-5%	0%	215.625
3	20	4.750.000	237.500	0%	0%	5%	0%	0%	-5%	0%	237.500
4	145	31.500.000	217.241	0%	0%	0%	10%	0%	-5%	0%	228.103
Ortalama Birim Değer (TL/m²)											226.111

SATILIK KONUT											
Emsal No	Yüzölçümü (m²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Birim Değer (TL/m²)	Cephe	Alan	Konum	Yapı Yaşı	Şerefiye	Pazarlık	Manzara D.	Düzeltilmiş Birim Değer
5	175	31.500.000	180.000	-5%	0%	-15%	0%	0%	-5%	0%	135.000
6	150	26.900.000	179.333	-5%	0%	-15%	0%	0%	-5%	0%	134.500
7	170	27.500.000	161.765	0%	0%	-15%	0%	0%	-5%	0%	129.412
8	120	19.450.000	162.083	0%	0%	-10%	5%	0%	-5%	0%	145.875
Ortalama Birim Değer (TL/m²)											136.197

Tüm emsallerde pazarlık payı öngörülmüştür. Emsallerin yapı yaşına ilişkin düzelme katsayısı, cadde cepheleri ve bulundukları bölgelere göre konum düzeltmeleri tabloda gösterilmiştir. Asma ve bodrum katlı dükkanlarda bodrum kat değeri zemin katın 1/6'sı asma kat ise 1/3'ü kadar değer arz etmektedir.

Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

- Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmada benzer yaşta ve özelliklerde binalar, konutlar, dükkanlar için fiyat araştırması yapılmıştır. Değerler kat, konum, kullanım alanı, yapı yaş ve kalitesi, ticari potansiyel, manzara durumuna göre değişmektedir. Değer düzeltmeleri bu etkenler dikkate alınarak yapılmış ve birim değer kanaatinde önemli rol oynamışlardır.

BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERLERİ										
Blok	Niteliği	B.B. No	Normal Kat Alanı	Asma Kat Alanı	Teras Alanı	Bodrum alanı	Normal Kat Birim Fiyat	Hesaplanan Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Bağımsız Bölüm Değeri (TL)	KDV'li Değeri
A Blok	Asma Katlı Mağaza	1	306,54	191,4	55,19	10,8	250.000	95.334.583	95.335.000	114.402.000

A Blok	Ofis	42	102,91				135.000	13.892.850	13.895.000	16.674.000
A Blok	Ofis	57	102,83				135.000	13.882.050	13.880.000	16.656.000
A Blok	Ofis	64	102,83				135.000	13.882.050	13.880.000	16.656.000
A Blok	Ofis	67	106,45				135.000	14.370.750	14.370.000	17.244.000
A Blok	Ofis	68	102,83				135.000	13.882.050	13.880.000	16.656.000
A Blok	Ofis	70	163,42				135.000	22.061.700	22.060.000	26.472.000
A Blok	Ofis	73	163,42				135.000	22.061.700	22.060.000	26.472.000
A Blok	Ofis	75	102,83				135.000	13.882.050	13.880.000	16.656.000
A Blok	Ofis	76	106,15				135.000	14.330.250	14.330.000	17.196.000
A Blok	Ofis	78	106,46				135.000	14.372.100	14.370.000	17.244.000
A Blok	Ofis	79	102,83				135.000	13.882.050	13.880.000	16.656.000
A Blok	Ofis	90	102,84				135.000	13.883.400	13.885.000	16.662.000
A Blok	Ofis	91	106,44				135.000	14.369.400	14.370.000	17.244.000
A Blok	Ofis	94	106,47				135.000	14.373.450	14.375.000	17.250.000
A Blok	Ofis	95	102,82				135.000	13.880.700	13.880.000	16.656.000
A Blok	Ofis	98	103,77				135.000	14.008.950	14.010.000	16.812.000
A Blok	Ofis	101	103,76				135.000	14.007.600	14.010.000	16.812.000
A Blok	Ofis	102	98,46				135.000	13.292.100	13.290.000	15.948.000
A Blok	Ofis	104	102,85				135.000	13.884.750	13.885.000	16.662.000
A Blok	Ofis	105	106,43				135.000	14.368.050	14.370.000	17.244.000
A Blok	Mağaza	133	296,18				250.000	74.045.000	74.045.000	88.854.000
TOPLAM									465.940.000,00	559.128.000,00

5.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli bağılı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

❖ **Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç**

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

❖ **Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar**

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

5.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, **(b)** Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

➤ **İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:**

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

değerleme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

Bu değerlendirme çalışmasında indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmamıştır.

➤ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir.

Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

❖ **Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar**

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

5.4. Diğer Tespit ve Analizler

❖ **Takdir Edilen Kira Değerleri**

Gayrimenkul için ayrı bir kira bedeli takdir edilmemiştir.

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

Taşınmaz hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile ilgili bir projeye konu değildir. Dolayısı ile emsal pay oranları takdir edilmemiştir

❖ **Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde proje geliştirilmemektedir.

❖ **En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

Taşınmazın ofis,dükkan olarak kullanılmasının en verimli ve en iyi kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

❖ **Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Tapu kayıtlarındaki müşterek pay sahibi bulunmamaktadır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu taşınmazların değerlemede Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) esas alınmıştır. Bu doğrultuda bölgede yapılan araştırmada benzer nitelikli, emsalleri bulunmuştur. Ayrıca bölge piyasasına hâkim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazın arazi yapısı, lokasyon, yüzölçümü, yola cephesi vb. olumlu / olumsuz faktörler ile taşınmazlar değerlendirilmiştir.

6.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde izin alınması gereken bir proje geliştirme faaliyeti bulunmamaktadır.

6.4. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerindeki takyidatlar ve buna dair görüşlere rapor'da "Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi" başlığı altında yer verilmiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi değildir.

6.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul "Arsa" vasıflı değildir.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi arsa ve arazilerin portföye alınmasına izin vermektedir. Aynı fıkranın (c) bendine göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Ayrıca anılan fıkranın (j) bendinde göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar.

Taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde belirtilen şartlara uygun olduğundan gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca olmadığı ön görülmektedir.

7. SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Taşınmaz Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

7.2. Nihai Değer Takdiri

Değerleme konusu taşınmazlar için takdir edilen nihai değerler aşağıdaki gibidir:

Rapor tarihine göre taşınmazın KDV'siz ve KDV'li değeri.	
KDV'siz Değeri	%20 KDV'li Değeri
465.940.000,00 TL	559.128.000,00 TL

Sigorta Değeri

BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN SİGORTA DEĞERİ						
Blok No	Bağımsız Bölüm Tip	Bağımsız Bölüm No	Bağımsız Bölüm Alanı (m2)	Yapı Yaklaşık Maliyeti (TL/m2)	Hesaplanan Sigorta Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Sigorta Değeri (TL)
A Blok	Asma Katlı Mağaza	1	563,93	42.350,00	23.882.435,50	23.880.000,00
A Blok	Ofis	42	102,91	42.350,00	4.358.238,50	4.360.000,00
A Blok	Ofis	57	102,83	42.350,00	4.354.850,50	4.355.000,00
A Blok	Ofis	64	102,83	42.350,00	4.354.850,50	4.355.000,00
A Blok	Ofis	67	106,45	42.350,00	4.508.157,50	4.510.000,00
A Blok	Ofis	68	102,83	42.350,00	4.354.850,50	4.355.000,00
A Blok	Ofis	70	163,42	42.350,00	6.920.837,00	6.920.000,00
A Blok	Ofis	73	163,42	42.350,00	6.920.837,00	6.920.000,00
A Blok	Ofis	75	102,83	42.350,00	4.354.850,50	4.355.000,00
A Blok	Ofis	76	106,15	42.350,00	4.495.452,50	4.495.000,00
A Blok	Ofis	78	106,46	42.350,00	4.508.581,00	4.510.000,00
A Blok	Ofis	79	102,83	42.350,00	4.354.850,50	4.355.000,00
A Blok	Ofis	90	102,84	42.350,00	4.355.274,00	4.355.000,00
A Blok	Ofis	91	106,44	42.350,00	4.507.734,00	4.510.000,00
A Blok	Ofis	94	106,47	42.350,00	4.509.004,50	4.510.000,00
A Blok	Ofis	95	102,82	42.350,00	4.354.427,00	4.355.000,00
A Blok	Ofis	98	103,77	42.350,00	4.394.659,50	4.395.000,00
A Blok	Ofis	101	103,76	42.350,00	4.394.236,00	4.395.000,00
A Blok	Ofis	102	98,46	42.350,00	4.169.781,00	4.170.000,00
A Blok	Ofis	104	102,85	42.350,00	4.355.697,50	4.355.000,00
A Blok	Ofis	105	106,43	42.350,00	4.507.310,50	4.505.000,00
A Blok	Mağaza	133	296,18	42.350,00	12.543.223,00	12.545.000,00
TOPLAM						129.465.000,00

Ahmet BOYACI Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 911777 AHMET BOYACI Dijital olarak imzalayan AHMET BOYACI ÖA: c=TR, serialNumber=42076306952, cn=AHMET BOYACI Tarih: 2026.10.08 17:51:56 +03'00'	Mehmet BOYACI Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 404127 MEHMET BOYACI Dijital olarak imzalayan MEHMET BOYACI ÖA: c=TR, serialNumber=42091306432, cn=MEHMET BOYACI Tarih: 2026.10.08 17:57:22 +03'00'
--	--

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- ✓ Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- ✓ Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- ✓ Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.