

# ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ MÜHYE MAHALLESİ

ADA	PARSEL	BAĞIMSIZ BÖLÜM
29634	10	41 Adet Konut + 40 Adet Dükkan

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**06.01.2025**

**RAPOR NO: 2024-024**

## İÇİNDEKİLER

<b>DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ.....</b>	<b>4</b>
<b>BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI .....</b>	<b>5</b>
<b>1. RAPOR BİLGİLERİ.....</b>	<b>6</b>
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
<b>2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....</b>	<b>7</b>
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
<b>3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....</b>	<b>8</b>
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 .....	12
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.....	13
3.d. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler .....	13
3.e. Gayrimenkule İlişkin Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar .....	13
3.f. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) İlişkin Bilgiler .....	13
3.g. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri için 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.....	16
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 .....	16
3.j. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....	16
<b>4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....</b>	<b>18</b>
4.a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Buna İlişkin Veriler .....	18
4.b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....	19
4.c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....	24
4.d. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu / Olumsuz Faktörler .....	25
4.e. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....	25

4.f. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler .....	28
4.g. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....	28
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.....	28
<b>5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....</b>	<b>29</b>
5.a. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa) .....	29
5.b. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa).....	32
5.c. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa).....	32
5.d. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerekçermesi Halinde) .....	33
<b>6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ .....</b>	<b>37</b>
6.a. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması .....	37
6.b. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	37
6.c. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	37
6.d. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş .....	37
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 .....	37
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.....	37
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 .....	37
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 Gerekçermektedir.) .....	38
<b>7. SONUÇ.....</b>	<b>40</b>
7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	40
7.b. Nihai Değer Takdiri .....	40
<b>8. RAPOR EKLERİ.....</b>	<b>41</b>
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	31.12.2024
Rapor Tarih ve Numarası	06.01.2025 / 2024-024
Gayrimenkul Değ. Uzm. Yrd.	Halil Turan KASAPÇOPUR (SPK Lisans No: 410925)
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Asım TUNCAY (SPK Lisans No:403359)
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)	1.273.310.000,00 TL	35.969.209,00 USD	34.544.492,00 EUR

(\*) 31.12.2024 Tarihi İtibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 35,40 TL, 1,-EUR = 36,86 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

06.012.2025

### 1.b. Rapor Numarası

2024-024

### 1.c. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Bu değerlendirme 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 Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383) tarafından hazırlanmıştır.

### 1.d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

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

Bu kapsamda hazırlanan rapor; Sorumlu Değerleme Uzmanları Asım TUNCAY (SPK Lisans No: 403359) ve Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988) tarafından kontrol edilerek imzalanmıştır.

### 1.e. Değerleme Tarihi

31.12.2024

### 1.f. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası

Taraflar arasında düzenlenip imza altına alınmış, 02.12.2024 tarihli gayrimenkul değerlemesi hizmet alım sözleşmesi bulunmaktadır.

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

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

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

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

Kuruluşumuz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkule ilişkin olarak daha önceki tarihlerde SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

## 2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.a. Kuruluşun Ünvanı ve Adresi

Ünvanı	: <b>Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</b>		
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 : <a href="mailto:info@focusglobal.info">info@focusglobal.info</a>	Web : <a href="https://focusglobal.info">https://focusglobal.info</a>	
Kuruluş Tarihi	: 21.04.2020		
Kuruluş Sermayesi	: 1.000.000,00 TL		
Ödenmiş Sermayesi	: 1.750.000,00 TL		
SPK Lisansı	: Şirketimiz; 10.09.2020 tarih ve 56/1141 sayılı karar ile "gayrimenkul değerlendirme" hizmeti vermek üzere SPK listesine alınmıştır.		
BDDK Lisansı	: Şirketimiz; 25.12.2020 tarih ve 9350 sayılı karar ile "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti vermek üzere BDDK listesine alınmıştır.		

### 2.b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Ünvanı	: <b>SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.</b>		
Adresi	: Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No: 36/1, Sinpaş Genel Müdürlük Kat: 8 34349 Beşiktaş - İstanbul		
İrtibat Bilgileri	Telefon : +90 (212) 310 53 34	Web : <a href="https://servetgyo.com.tr/">https://servetgyo.com.tr/</a>	
Kuruluş Tarihi	: 18.05.2009		
Ödenmiş Sermayesi	: 52.000.000 TL		

### 2.c. İşin Kapsamı

Bu rapor, **Arı Finansal Kiralama A.Ş. ve Sinpaş GYO A.Ş.** mülkiyetindeki; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi (mevcutta İlkbahar Mahallesi), **29634 Ada 10 Parselde** bulunan "**Dükkan**" ve "**Mesken**" nitelikli 81 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 projesi ve AVM bloğunda yer alan 81 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 28.11.2024 tarihinde 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 <sup>2</sup> )	148.666,00 m <sup>2</sup>
Ana Taşınmaz Nitelik	Kat İrtifakı

**TAKBİS BİLGİLERİ – II**

S.No.	Blok No.	B.B. No.	Kat No.	Nitelik	Kimlik No.	Cilt/Sayfa No.	Arsa Payı	Malik
1	1.BLOK	1	ZEMİN	DÜKKAN	93008281	4/309	21/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş
2	2.BLOK	245	ZEMİN KAT +1.KAT	DÜKKAN	93008278	6/554	2/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş
3	2.BLOK	246	ZEMİN	DÜKKAN	93008279	6/555	4/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş
4	3.BLOK	238	ZEMİN	DÜKKAN	93008519	8/794	19/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş
5	3.BLOK	239	BODRUM+ZEMİN	DÜKKAN	93008520	8/795	18/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş
6	3.BLOK	240	BODRUM+ZEMİN	DÜKKAN	93008521	8/796	15/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş
7	3.BLOK	241	BODRUM+ZEMİN	DÜKKAN	93008522	8/797	20/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş
8	3.BLOK	242	BODRUM+ZEMİN	DÜKKAN	93008523	9/798	14/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş
9	3.BLOK	243	BODRUM+ZEMİN	DÜKKAN	93008524	9/799	14/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş
10	3.BLOK	244	BODRUM+ZEMİN	DÜKKAN	93008525	9/800	28/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş
11	3.BLOK	245	BODRUM+ZEMİN	DÜKKAN	93008526	9/801	2/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş
12	3.BLOK	246	BODRUM+ZEMİN	DÜKKAN	93008527	9/802	4/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş
13	3.BLOK	247	BODRUM+ZEMİN	DÜKKAN	93008528	9/803	11/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş
14	4.BLOK	45	2.BODRUM+BODRUM+ZEMİN	DÜKKAN	93008573	9/848	22/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş
15	4.BLOK	46	2.BODRUM+1.BODRUM+ZEMİN	DÜKKAN	93008574	9/849	15/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş
16	4.BLOK	47	2.BODRUM+1.BODRUM+ZEMİN	DÜKKAN	93008575	9/850	15/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş
17	4.BLOK	48	2.BODRUM+1.BODRUM+ZEMİN	DÜKKAN	93008576	9/851	31/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş
18	18.BLOK	35	1.KAT+2.KAT+3.KAT	DÜKKAN	93009246	16/1502	24/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş
19	18.BLOK	36	1.KAT+2.KAT+3.KAT	DÜKKAN	93009247	16/1503	8/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş
20	18.BLOK	37	1.KAT+2.KAT+3.KAT	DÜKKAN	93009248	16/1504	9/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş
21	18.BLOK	38	1.KAT+2.KAT+3.KAT	DÜKKAN	93009249	16/1505	13/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş
22	18.BLOK	39	1.KAT	DÜKKAN	93009250	16/1506	2/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş
23	19- A BLOK	40	ZEMİN KAT+1.KAT	DÜKKAN	93009290	16/1546	24/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş
24	19- A BLOK	41	ZEMİN KAT+1.KAT	DÜKKAN	93009291	16/1547	5/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş
25	19- A BLOK	42	ZEMİN KAT+1.KAT	DÜKKAN	93009292	16/1548	5/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş
26	19- A BLOK	43	ZEMİN KAT+1.KAT	DÜKKAN	93009293	16/1549	13/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş
27	19- C BLOK	40	ZEMİN KAT+1.KAT	DÜKKAN	93009391	17/1645	22/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş
28	19- C BLOK	41	ZEMİN KAT+1.KAT	DÜKKAN	93009392	17/1646	5/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş
29	19- C BLOK	42	ZEMİN KAT+1.KAT	DÜKKAN	93009393	17/1647	5/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş
30	19- C BLOK	43	ZEMİN KAT+1.KAT	DÜKKAN	93009394	17/1648	24/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş
31	20.BLOK	35	1.KAT+2.KAT+3.KAT	DÜKKAN	93009430	17/1683	13/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş
32	20.BLOK	36	1.KAT+2.KAT+3.KAT	DÜKKAN	93009431	17/1684	9/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş
33	20.BLOK	37	1.KAT+2.KAT+3.KAT	DÜKKAN	93009432	17/1685	8/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş
34	20.BLOK	38	1.KAT+2.KAT+3.KAT	DÜKKAN	93009433	17/1686	26/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş
35	31.BLOK	45	2.BODRUM+1.BODRUM+ZEMİN	DÜKKAN	93010049	23/2295	31/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş
36	31.BLOK	46	2.BODRUM+1.BODRUM+ZEMİN	DÜKKAN	93010050	23/2296	15/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş
37	31.BLOK	47	2.BODRUM+1.BODRUM+ZEMİN	DÜKKAN	93010051	23/2297	15/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş
38	31.BLOK	48	2.BODRUM+1.BODRUM+ZEMİN	DÜKKAN	93010052	23/2298	22/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş
39	32.BLOK	1	ZEMİN	DÜKKAN	93010053	24/2299	11/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş
40	32.BLOK	2	ZEMİN	DÜKKAN	93010054	24/2300	13/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş

### TAKBİS BİLGİLERİ – II

S.No.	Blok No.	B.B. No.	Kat No.	Nitelik	Kimlik No.	Cilt/Sayfa No.	Arsa Payı	Malik
1	2.BLOK	29	4.KAT	MESKEN	93008061	4/338	4/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş.
2	2.BLOK	31	5.KAT	MESKEN	93008063	4/340	3/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş.
3	2.BLOK	85	10.KAT	MESKEN	93008117	4/394	2/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş.
4	2.BLOK	234	36.KAT+37.KAT	MESKEN	93008267	6/543	13/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş.
5	2.BLOK	236	37.KAT	MESKEN	93008269	6/545	12/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş.
6	2.BLOK	237	38.KAT	MESKEN	93008270	6/546	18/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş.
7	3.BLOK	21	4.KAT	MESKEN	93008302	6/577	3/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş.
8	3.BLOK	38	5.KAT	MESKEN	93008319	6/594	3/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş.
9	3.BLOK	40	6.KAT	MESKEN	93008321	6/596	3/10000	ARI FİNASAL KİRALAMA A.Ş.
10	3.BLOK	192	28.KAT	MESKEN	93008473	8/748	3/10000	ARI FİNASAL KİRALAMA A.Ş.
11	3.BLOK	209	30.KAT	MESKEN	93008490	8/765	3/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş.
12	3.BLOK	215	31.KAT	MESKEN	93008496	8/771	3/10000	ARI FİNASAL KİRALAMA A.Ş.
13	3.BLOK	234	36.KAT	MESKEN	93008515	8/790	13/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş.
14	3.BLOK	235	36.KAT+37.KAT	MESKEN	93008516	8/791	15/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş.
15	3.BLOK	236	37.KAT	MESKEN	93008517	8/792	12/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş.
16	15.BLOK	58	15.KAT	MESKEN	93009111	14/1369	5/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş.
17	17.BLOK	2	ZEMİN	MESKEN	93009154	15/1411	2/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş.
18	17.BLOK	58	15.KAT	MESKEN	93009211	15/1467	5/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş.
19	20.BLOK	1	ZEMİN	MESKEN	93009395	17/1649	2/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş.
20	20.BLOK	3	1.KAT	MESKEN	93009397	17/1651	2/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş.
21	23.BLOK	1	ZEMİN	MESKEN	93009517	18/1767	2/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş.
22	24.BLOK	1	ZEMİN	MESKEN	93009576	19/1825	2/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş.
23	28.BLOK	64	10.KAT+11.KAT	MESKEN	93009866	22/2114	6/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş.
24	30.BLOK	66	10.KAT+11.KAT	MESKEN	93010002	23/2249	6/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş.
25	31.BLOK	1	1.KAT	MESKEN	93010004	23/2251	5/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş.
26	33.BLOK	3	4.BODRUM	MESKEN	93010057	24/2303	5/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş.
27	33.BLOK	4	4.BODRUM	MESKEN	93010058	24/2304	5/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş.
28	33.BLOK	5	4.BODRUM	MESKEN	93010059	24/2305	4/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş.
29	33.BLOK	7	3.BODRUM	MESKEN	93010061	24/2307	5/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş.
30	33.BLOK	10	2.BODRUM	MESKEN	93010064	24/2310	6/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş.
31	33.BLOK	18	1.KAT	MESKEN	93010072	24/2318	6/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş.
32	33.BLOK	45	10.KAT+11.KAT	MESKEN	93010100	24/2345	6/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş.
33	34.BLOK	9	1.BODRUM	MESKEN	93010111	24/2356	4/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş.
34	35.BLOK	10	ZEMİN	MESKEN	93010165	25/2408	4/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş.
35	37.BLOK	10	ZEMİN	MESKEN	93010269	26/2510	4/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş.
36	37.BLOK	12	ZEMİN	MESKEN	93010271	26/2512	4/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş.
37	38.BLOK	1	2.BODRUM	MESKEN	93010311	26/2552	2/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş.
38	50.BLOK	4	2.BODRUM	MESKEN	93010628	29/2863	4/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş.
39	53.BLOK	9	2.BODRUM	MESKEN	93010788	31/3021	6/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş.
40	53.BLOK	11	2.BODRUM+1.BODRUM	MESKEN	93010790	31/3023	4/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş.
41	53.BLOK	16	ZEMİN-1KAT	MESKEN	93010795	31/3028	4/10000	SİNPAŞ GYO A.Ş.

### 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 10.10.2024, 11.10.2024, 22.11.2024, 28.11.2024 tarihlerinde 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	<ul style="list-style-type: none"><li><b>Beyan:</b> Diğer (Konusu: Yeni Güneypark Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı İçinde Kalmaktadır.) Tarih: 12/10/2010 Sayı: 2550-10798 (Şablon: Diğer)</li><li><b>Tarih / Yevmiye:</b> --</li></ul>
Tüm Bağımsız Bölümler	<ul style="list-style-type: none"><li><b>Beyan:</b> Kat mülkiyetine çevrilmiştir.(Şablon: Bu taşınmazmal KMye çevrilmiştir)</li><li><b>Tarih / Yevmiye:</b> 04-01-2021 / 156</li></ul>
Tüm Bağımsız Bölümler	<ul style="list-style-type: none"><li><b>Beyan:</b> Bu taşınmazın mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir. (Şablon: Bu taşınmazmal KM ye çevrilmiştir)</li><li><b>Tarih / Yevmiye:</b> 02-02-2018 / 8996</li></ul>
Tüm Bağımsız Bölümler	<ul style="list-style-type: none"><li><b>Beyan:</b> ... KM ne çevrilmiştir. (Şablon: Bu taşınmazmal KMye çevrilmiştir)</li><li><b>Tarih / Yevmiye:</b> 20-04-2016 / 30169</li></ul>
Tüm Bağımsız Bölümler	<ul style="list-style-type: none"><li><b>Beyan:</b> ... KM ne çevrilmiştir. (Şablon: Bu taşınmazmal KMye çevrilmiştir)</li><li><b>Tarih / Yevmiye:</b> 24-03-2016 / 22493</li></ul>
Tüm Bağımsız Bölümler	<ul style="list-style-type: none"><li><b>İrtifak:</b> Diğer İrtifak Hakkı: 29903 ada 9 ve 10 parsel lehine aynı ada 13 parsel aleyhine 159,34m<sup>2</sup> atık su ve yağmur suyu için irtifak hakkı(Şablon: Diğer İrtifak Hk)</li><li><b>Tarih / Yevmiye:</b> 20-08-2015 / 53892</li></ul>
Tüm Bağımsız Bölümler	<ul style="list-style-type: none"><li><b>İrtifak:</b> 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)</li><li><b>Tarih / Yevmiye:</b> 18-08-2015 / 53092</li></ul>
Tüm Bağımsız Bölümler	<ul style="list-style-type: none"><li><b>Beyan:</b> Yönetim Planı : 11/12/2014 (Şablon: Yönetim planının belirtilmesi)</li><li><b>Tarih / Yevmiye:</b> 09-02-2015 / 8258</li></ul>
Tüm Bağımsız Bölümler	<ul style="list-style-type: none"><li><b>İrtifak:</b> İrtifak Hakkı: 29903 ada 9 parsel Aleyhine 10 parsel lehine otopark ve geçiş için 2189,73 m<sup>2</sup> irtifak hakkı kurulmuştur. (Şablon: Malik-Taşınmaz Lehine İrtifak hakkı)</li><li><b>Tarih / Yevmiye:</b> 07-11-2014 / 63927</li></ul>
Tüm Bağımsız Bölümler	<ul style="list-style-type: none"><li><b>Şerh:</b> TEDAŞ lehine trafo yeri için 29 yıllığına kira şerhi (Şablon Kira Şerhi)</li><li><b>Tarih / Yevmiye:</b> 19-09-2012 / 43579</li></ul>
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	REHİN BİLGİLERİ
3. Blok; 40 Nolu ve 192 Nolu B.B	<ul style="list-style-type: none"><li><b>İpotek:</b> 500.000.000 TL faizsiz kredi karşılığı rehin.</li><li><b>Malik:</b> Arı Finansal Kiralama A.Ş.</li><li><b>Tarih / Yevmiye:</b> 29-04-2019 / 32074</li></ul>

- 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.
  - 3. Blok 40 ve 192 no.lu bağımsız bölümler üzerinde ipotek vardır. Üzerinde ipotek bulunan taşınmazlar gerekli prosedürlerin yerine getirilmesi koşuluyla devredilebilir.
  - 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 26.11.2024 tarihinde alınan TAKBİS belgelerine göre; 17.05.2018 tarih ve 38586 yevmi no ile değerlemeye konu taşınmazın satış yoluyla Sinpaş GYO A.Ş. adına tapu tescili yapılmıştır. Son üç yıl içerisinde bu işlem dışında herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiş, hukuki durumunda bir değişiklik olmamıştır.

### 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 18.12.2024 tarih ve E-80358829-115-1527407 sayılı yazıya göre, 29634 Ada 10 no.lu parsellerin, "Merkez: Ticaret Merkezi + Otel + Ofis + Konut Alanı" kullanımında, İnşaat Alanı: 325.543,00 m<sup>2</sup>, Yençok: 46 kat yapılaşma koşullarına sahip olduğu öğrenilmiştir.

### 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	<ul style="list-style-type: none"><li>Bila tarihli mimari projeleri.</li></ul>
Yapı Ruhsatı	<p><b>1. Blok:</b> 12.01.2015 tarih ve 2-1/2015 no.lu tadilat yapı ruhsatı alınmıştır. Toplam alan 185,61 m<sup>2</sup> olup, toplam kat sayısı 1, bağımsız bölüm sayısı 1 olarak belirlenmiştir. Kullanım amacı işyeridir.</p> <p><b>2. Kule Blok:</b> 12.01.2015 tarih ve 2-2/2015 no.lu tadilat yapı ruhsatı alınmıştır. Toplam alan 36.051,74 m<sup>2</sup> olup, toplam kat sayısı 41, bağımsız bölüm sayısı 247 olarak belirlenmiştir. Kullanım amacı mesken ve işyeridir.</p> <p><b>3. Kule Blok:</b> 12.01.2015 tarih ve 2-3/2015 no.lu tadilat yapı ruhsatı alınmıştır. Toplam alan 36.051,74 m<sup>2</sup> olup, toplam kat sayısı 41, bağımsız bölüm sayısı 247 olarak belirlenmiştir. Kullanım amacı mesken ve işyeridir.</p> <p><b>4. FK Blok:</b> 12.01.2015 tarih ve 2-4/2015 no.lu tadilat yapı ruhsatı alınmıştır. Toplam alan 9.443,28 m<sup>2</sup> olup, toplam kat sayısı 15, bağımsız bölüm sayısı 48 olarak belirlenmiştir. Kullanım amacı mesken ve işyeridir.</p> <p><b>15-F Blok:</b> 12.01.2015 tarihinde 2-15/2015 numaralı tadilat yapı ruhsatı alınmıştır. Toplam alan 9.030,87 m<sup>2</sup> olup, toplam kat sayısı 16, bağımsız bölüm sayısı 58'dir. Kullanım amacı meskendir.</p>

**17-F Blok:** 12.01.2015 tarihinde 2-17/2015 numaralı tadilat yapı ruhsatı alınmıştır. Ada: 29634, Parsel: 10. Toplam alan 10.078,74 m<sup>2</sup> olup, toplam kat sayısı 16, bağımsız bölüm sayısı 58'dir. Kullanım amacı meskendir.

**18. DK Blok:** 12.01.2015 tarih ve 2-18/2015 no.lu tadilat yapı ruhsatı alınmıştır. Toplam alan 7.253,27 m<sup>2</sup> olup, toplam kat sayısı 14, bağımsız bölüm sayısı 39 olarak belirlenmiştir. Kullanım amacı mesken ve işyeridir.

**19. A Blok:** 12.01.2015 tarih ve 2-19A/2015 no.lu tadilat yapı ruhsatı alınmıştır. Toplam alan 8.929,21 m<sup>2</sup> olup, toplam kat sayısı 14, bağımsız bölüm sayısı 43 olarak belirlenmiştir. Kullanım amacı mesken ve işyeridir.

**19. B Blok:** 12.01.2015 tarih ve 2-19B/2015 no.lu tadilat yapı ruhsatı alınmıştır. Toplam alan 26.701,49 m<sup>2</sup> olup, toplam kat sayısı 7, bağımsız bölüm sayısı 56 olarak belirlenmiştir. Kullanım amacı mesken ve işyeridir.

**19. C Blok:** 12.01.2015 tarih ve 2-19C/2015 no.lu tadilat yapı ruhsatı alınmıştır. Toplam alan 9.139,14 m<sup>2</sup> olup, toplam kat sayısı 14, bağımsız bölüm sayısı 43 olarak belirlenmiştir. Kullanım amacı mesken ve işyeridir.

**20. DK Blok:** 12.01.2015 tarih ve 2-20/2015 numaralı tadilat yapı ruhsatı alınmıştır. Toplam alan 6.844,81 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> olup, toplam kat sayısı 15'tir. Kullanım amacı mesken ve işyeridir.

**32. Köprü:** 12.01.2015 tarih ve 2-32/2015 numaralı tadilat yapı ruhsatı alınmıştır. Toplam alan 449,23 m<sup>2</sup> olup, toplam kat sayısı 1'dir. Kullanım amacı işyeridir.

**33. B Blok:** 12.01.2015 tarih ve 2-33/2015 numaralı tadilat yapı ruhsatı alınmıştır. Toplam alan 13.029,78 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> olup, toplam kat sayısı 17'dir. Kullanım amacı meskendir.

Yapı  
Kullanma İzin  
Belgesi

- 2. Kule Blok:** 10.05.2019 tarihinde, 22 sayılı yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Toplam alan 36.051,74 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> olup, toplam kat sayısı 15'tir. Bağımsız bölüm sayısı 48 olup, kullanım amacı mesken ve işyeridir.

	<p><b>32-Köprü:</b> 19 Nisan 2016 tarihinde, 37/14 numaralı yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Toplam alan 449,23 m<sup>2</sup> olup, toplam kat sayısı 1'dir. Bağımsız bölüm sayısı 5 olup, kullanım amacı işyeridir.</p> <p><b>33-B1 Blok:</b> 3 Aralık 2015 tarihinde, 10/11 numaralı yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Toplam alan 13.029,78 m<sup>2</sup> olup, toplam kat sayısı 17'dir. Bağımsız bölüm sayısı 47 olup, kullanım amacı meskendir.</p> <p><b>34-A Blok:</b> 3 Aralık 2015 tarihinde, 10/12 numaralı yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Toplam alan 11.776,66 m<sup>2</sup> olup, toplam kat sayısı 17'dir. Bağımsız bölüm sayısı 51 olup, kullanım amacı meskendir.</p> <p><b>35-A Blok:</b> 3 Aralık 2015 tarihinde, 10/13 numaralı yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Toplam alan 11.776,66 m<sup>2</sup> olup, toplam kat sayısı 17'dir. Bağımsız bölüm sayısı 51 olup, kullanım amacı meskendir.</p> <p><b>37-A Blok:</b> 3 Aralık 2015 tarihinde, 10/15 numaralı yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Toplam alan 11.776,66 m<sup>2</sup> olup, toplam kat sayısı 18'dir. Bağımsız bölüm sayısı 51 olup, kullanım amacı meskendir.</p> <p><b>38-B2 Blok:</b> 3 Aralık 2015 tarihinde, 10/16 numaralı yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Toplam alan 12.994,08 m<sup>2</sup> olup, toplam kat sayısı 16'dir. Bağımsız bölüm sayısı 94 olup, kullanım amacı meskendir.</p> <p><b>50-A Blok:</b> 19 Nisan 2016 tarihinde, 37/20 numaralı yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Toplam alan 11.776,66 m<sup>2</sup> olup, toplam kat sayısı 17'dir. Bağımsız bölüm sayısı 51 olup, kullanım amacı meskendir.</p> <p><b>53-B Blok:</b> 19 Nisan 2016 tarihinde, 37/23 numaralı yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Toplam alan 13.029,78 m<sup>2</sup> olup, toplam kat sayısı 17'dir. Bağımsız bölüm sayısı 47 olup, kullanım amacı meskendir.</p>
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 km<sup>2</sup>'dir ve bu alan Türkiye'nin %21'ine denk gelir<sup>1</sup>. 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 sahiptir<sup>2</sup>.

Bölge tarımsal üretim açısından önemlidir. Buğday, arpa, şeker pancarı, patates gibi ürünler yetiştirilir. Ayrıca sebze ve meyve üretiminin yanında küçükbaş 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. Tekosağların 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 hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır.

Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip 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.<sup>3</sup>

#### 4.a.3. Çankaya İlçesi

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

<sup>1</sup> İç Anadolu Bölgesi: [https://tr.wikipedia.org/wiki/%C4%B0%C3%A7\\_Anadolu\\_B%C3%B6lgesi](https://tr.wikipedia.org/wiki/%C4%B0%C3%A7_Anadolu_B%C3%B6lgesi)

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

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

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.<sup>4</sup>

Çankaya nüfusu **2023** yılı için **937.546** olarak açıklanmıştır. Toplamda 489.093 kadın ve 448.453 erkekten oluşmaktadır. Geçen yıla göre nüfus artış oranı **-%0.53** olarak açıklanmıştır. 2023 yılına kadar açıklanan nüfus verilerine göre, Çankaya için ortalama nüfus artış oranı **%1.09** olarak hesaplanmıştır.<sup>5</sup>

ÇANKAYA YILLARA GÖRE NÜFUS	
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.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)'nin Ekim 2023 tarihli "World Economic Outlook - Dünya Ekonomik Görünümü" raporunda<sup>6</sup> küresel ekonomideki toparlamanın yavaş bir şekilde devam ettiğine vurgu yapılarak bu durumun 2024 yılında da devam edeceği öngörüsüne yer verilmiştir. Rapor; 2022'de %3,5 büyüyen küresel ekonominin 2023'te %3, 2024'te ise %2,9 büyüyeceği tahmininde bulunurken bu rakamların uzun dönem tarihi ortalamaların oldukça altında olduğuna dikkat çekmiştir. Kurum, önümüzdeki dönemde küresel ekonomiyi bekleyen başlıca riskleri; Çin'de yaşanan gayrimenkul krizinin derinleşmesi, emtia fiyatlarındaki volatilitenin artması, enflasyondaki yüksek seyrin devamı ve yüksek borç seviyeleri ile artan fonlama maliyetlerinin ekonomilerin krizlere karşı dayanıklılığını aşındırması olarak sıralamıştır.

2024 Ocak ayında Ekim 2023 raporuna ilişkin bir güncelleme (update)<sup>7</sup> yayımlayan IMF; ABD ve çeşitli gelişmekte olan ekonomilerde gözlenen beklenenden daha fazla toparlanmaya bağlı olarak 2024 küresel ekonomik büyüme tahminini %3,1 olarak revize etmiş, ancak yine bu oranın da %3,8 olan tarihi (2000-2019) ortalamasının altında kaldığını vurgulamıştır.

Gerek gelişmiş gerekse gelişmekte olan ekonomilerin büyüme hızlarının 2023 ve 2024 yıllarında da yavaş devam edeceği belirtilen raporda, 2022 yılında %4,1 büyüyen, aralarında Türkiye'nin de bulunduğu gelişmekte olan ekonomilerin 2023 ve 2024 yıllarında da %4 civarında büyüyeceği öngörüsünde bulunmuştur.

<sup>4</sup> Çankaya Belediyesi, Tarihçe: <https://www.cankaya.bel.tr/pages/17/ANKARANIN-TARIHI/>

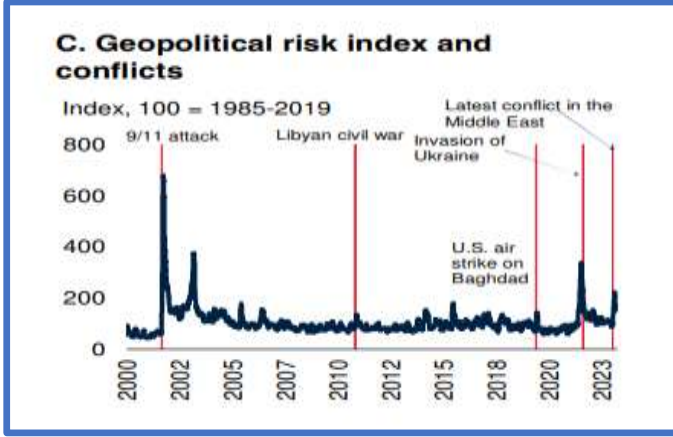
<sup>5</sup> Nüfusu.com, Çankaya Nüfusu: <https://www.nufusu.com/cankaya-nufusu-ankara>

<sup>6</sup> World Economic Outlook - Navigating Global Divergences, October 2023: <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2023/10/10/world-economic-outlook-october-2023>

<sup>7</sup> World Economic Outlook Update – Moderating Inflation and Steady Growth Open Path To Soft Landing, January 2024: <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2024/01/30/world-economic-outlook-update-january-2024>

Dünya Bankası (The World Bank) tarafından yayımlanan Ocak 2024 tarihli “Global Economic Prospects - Küresel Ekonomik Beklentiler”<sup>8</sup> raporu da son dört yıl boyunca küresel ekonominin ekonomik şoklara karşı sürpriz bir şekilde dirençli olduğunu kanıtlamasına rağmen önümüzdeki iki yıla ilişkin beklentilerin olumsuz olduğunu belirtmiş, IMF’ye paralel bir şekilde, büyümenin tarihi ortalamalardan (Covid -19 öncesi 10 yıl) daha yavaş olacağı öngörüsünde bulunmuştur. Kurum raporunda; 2023 Haziran ayından bu yana bir miktar dengelenmiş olmasına rağmen ekonomik risklerin aşağı yönlü kalmaya devam ettiğini vurgulamıştır.

Dünya Bankası’na göre Rusya’nın Ukrayna’yı işgalinin üzerine gelen Ortadoğu’daki çatışmalar jeopolitik riskleri keskin bir şekilde yukarı çıkarmaktadır.



Raporda sunulan “Geopolitical Risk Index and Conflicts - Jeopolitik Risk Endeksi ve Çatışmalar” grafiğinde Ukrayna işgali ve Ortadoğu’daki çatışmalar nedeniyle küresel jeopolitik risk endeksinin keskin bir şekilde yükseldiği görülmektedir.

Kızıldeniz’de ticari gemilere yapılan saldırılar da 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.

Dünya Bankası; Haziran 2024 tarihli raporunda da Ocak 2024 raporuna benzer öngörülerini tekrarlamış, gelişmekte olan ülkeler için 2024 yılı ortalama büyüme oranını %4 olarak beklediğini belirtmiştir.<sup>9</sup>

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.

#### 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 itibarensen bu kez de gerek yüksek maliyetler gerekse yüksek enflasyon ve düşük tasarruf seviyesi nedeniyle yeniden yavaşlama sürecine girmiştir.

Türkiye Müteahhitler Birliği tarafından Ekim 2023 tarihinde yayımlanan “Cumhuriyetin İkinci Yüzyılına Girenken Gündem; Ekonomik Sorunlar – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü”<sup>10</sup> başlıklı rapora göre Türkiye inşaat sektörü ekonomik güçlülere rağmen 2023 yılının ilk iki çeyreğinde sırasıyla %4,5 ve %6,2 oranlarında büyüme kaydetmiş, diğer sektörlerden daha fazla büyüyen inşaat sektörünün milli gelirdeki payı da %6,2’ye çıkmıştır.

<sup>8</sup> Global Economic Prospects, January 2024: [Global Economic Prospects -- January 2024 \(worldbank.org\)](https://documents1.worldbank.org/curated/en/099003106112426991/pdf/IDU1bc56b5c41f04914acb194181b46ce62466fe.pdf)

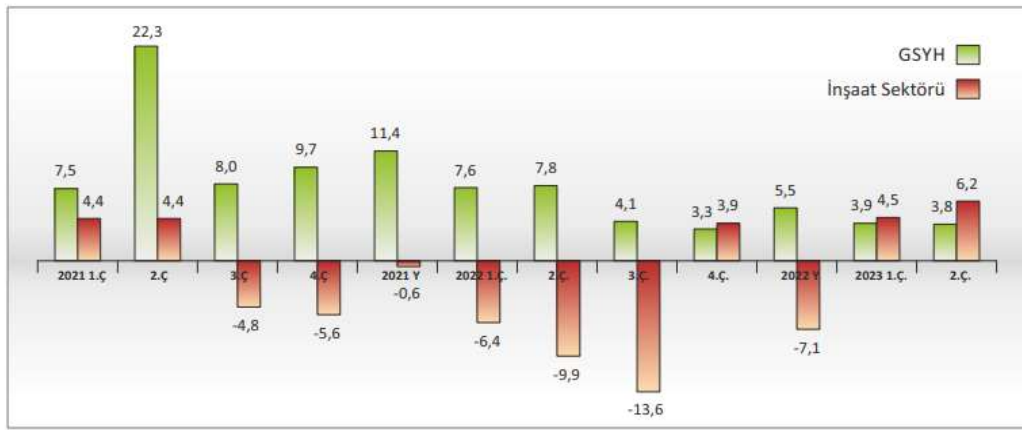
<sup>9</sup> Global Economic Prospects, June 2024:

<https://documents1.worldbank.org/curated/en/099003106112426991/pdf/IDU1bc56b5c41f04914acb194181b46ce62466fe.pdf>

<sup>10</sup> TMB: “Cumhuriyetin İkinci Yüzyılına Girenken Gündem; Ekonomik Sorunlar – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü”, Ekim 2023:

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

**GSYH ve İnşaat Sektöründe Büyümenin Seyri (%)**



Kaynak: TÜİK

Ülkemizde “konut satış” rakamları inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olarak kabul edilmektedir. Son beş yılın ortalamalarına bakıldığında Türkiye’de her yıl 1.400.000 adet civarında konut satışı gerçekleşmektedir. Ancak 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.

TÜİK'in verilerine göre; Ocak-Temmuz 2023 döneminde konut satışları önceki yılın aynı dönemine göre %17,7 düşerek 675 bin 327 olmuştur. 2023 Haziran ayındaki uzun bayram tatiliyle yavaşlayan konut piyasasının mevsimsel etkiyle birlikte Temmuz'da canlandığı izlenmiş, söz konusu ayda satışlarda bir önceki yılın aynı ayına göre %16,7 artış yaşanmıştır.

Konut Satışları (Adet)	Ağustos			Ocak-Ağustos		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	122.091	123.491	-1,1	797.418	943.791	-15,5
İpotekli satış	16.375	22.168	-26,1	12.438	211.631	-28,0
Diğer satış	105.716	101.323	4,3	644.980	732.160	-11,9
Satış durumuna göre toplam satış	122.091	123.491	-1,1	797.418	943.791	-15,5
İlk el satış	35.310	39.025	-9,5	238.109	276.164	-13,8
İkinci el satış	86.781	84.466	2,7	559.309	667.627	-16,2
Yabancılara satış	3.058	5.273	-42,0	25.134	44.595	-43,6

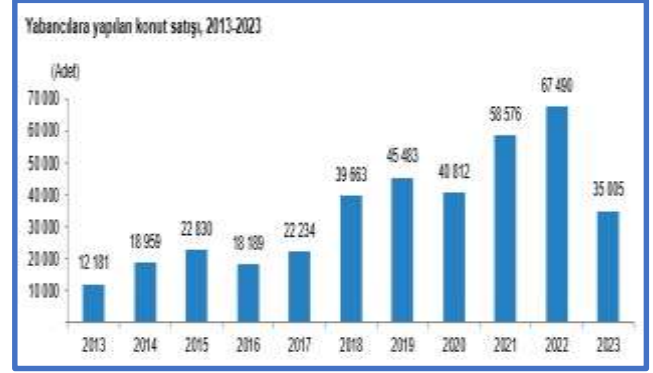
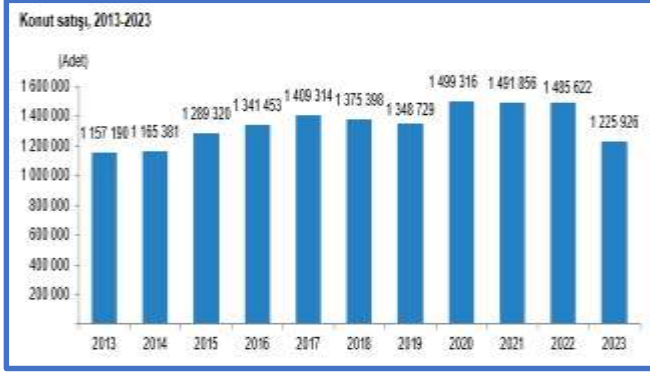
Kaynak: TÜİK

*Ağustos ayına gelindiğinde, bu yılın en yüksek aylık satış adedi yakalanmış olsa da satışlar bir önceki yılın aynı ayına göre %1,1 azalarak 122 bin 91'e gerilemiştir. Faiz oranlarındaki artışla birlikte ipotekli konut satışları Ağustos'ta %26,1 düşmüş, böylece toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %13,4 olarak gerçekleşmiştir.*

Kredilere erişimde sınırlamaların artmasının yanı sıra son aylarda mevduat faizlerinde yaşanan yükseliş de bu satışlar üzerinde baskı yaratmaktadır. Ekonomiye ve sektöre etkileri bakımından esasen incelenen ilk el konut satış sayısı da %9,5 azalmıştır. Satışlar içinde ilk el konut satışının payı %28,9 olmuştur.

14 Mart 2024 tarihinde Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği (GYODER) tarafından yayımlanan “GYODER Gösterge: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 4. Çeyrek Raporu”<sup>11</sup>nda da; konut piyasasında özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısında oldukça güçlü olan talebin 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlamaya başladığına vurgu yapılmış, 2023 yılında toplam konut satış sayısının %17,5 düşüşle 1 milyon 225 bin adede, yabancılara konut satış sayısının ise %48,1 oranında sert bir düşüşle 35 bin adede gerilediğine dikkat çekilmiştir.

<sup>11</sup> GYODER, Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023, 4. Çeyrek Raporu: [73c035fe-b99b-40ff-a90b-827104477276.pdf](https://www.gyoder.org.tr/3c035fe-b99b-40ff-a90b-827104477276.pdf) ([gyoder.org.tr](https://www.gyoder.org.tr))



2022 son çeyreğinden itibaren yaşanan, konut ve işyeri fiyatlarının nominal olarak artmaya devam etmesine rağmen, satış adetlerinin düştüğü, fiyat artışlarının maliyetlerin gerisinde kaldığı bir dönemin ardından son dönemde satış fiyatı artışlarının maliyetlerin üzerine çıkmaya başladığı gözlemlenmektedir. Bunda piyasa arz edilen yeni konut/işyeri sayısındaki azalmanın etkisi olduğu değerlendirilmektedir. 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 başarıya ulaşması durumunda ise özellikle 2025 yılının ikinci yarısından itibaren önce maliyet artış hızının yavaşlayacağı, ardından gecikmeli olarak satış fiyatı artışlarının yavaşlayarak maliyet artışlarına yakınsayacağı öngörülmektedir.

#### 4.b.3. AVM Sektörüne Bakış

AVM sektörü; 1998 yılında açılan ilk AVM'nin ardından 2000'li yıllara boyunca hızlı bir gelişme göstererek 2023 yılı itibarıyla, 450'ye yaklaşan AVM, 50 milyar dolar yatırım hacmi ve 2,1 milyon istihdam rakamlarına ulaşmıştır.<sup>12</sup>

Covid – 19 salgın sürecinde yaşanan durgunluğun ardından hızla toparlanan sektör bu tarihten itibaren ciro, ziyaret sayısı ve verimlilik açısından yükselen bir trend izlemiştir. Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcılar Derneği (AYD) tarafından yayımlanan "AVM Endeksi Mayıs 2024" raporunda yer alan ciro, ziyaret sayısı ve verimlilik grafikleri aşağıda sunulmuştur.<sup>13</sup>

<sup>12</sup> <http://ayd.org.tr/hakimizda/haberler/xiv-ayd-alisveris-ekonomisi-zirvesi-20-kasim-2023-te-gerceklesti/>

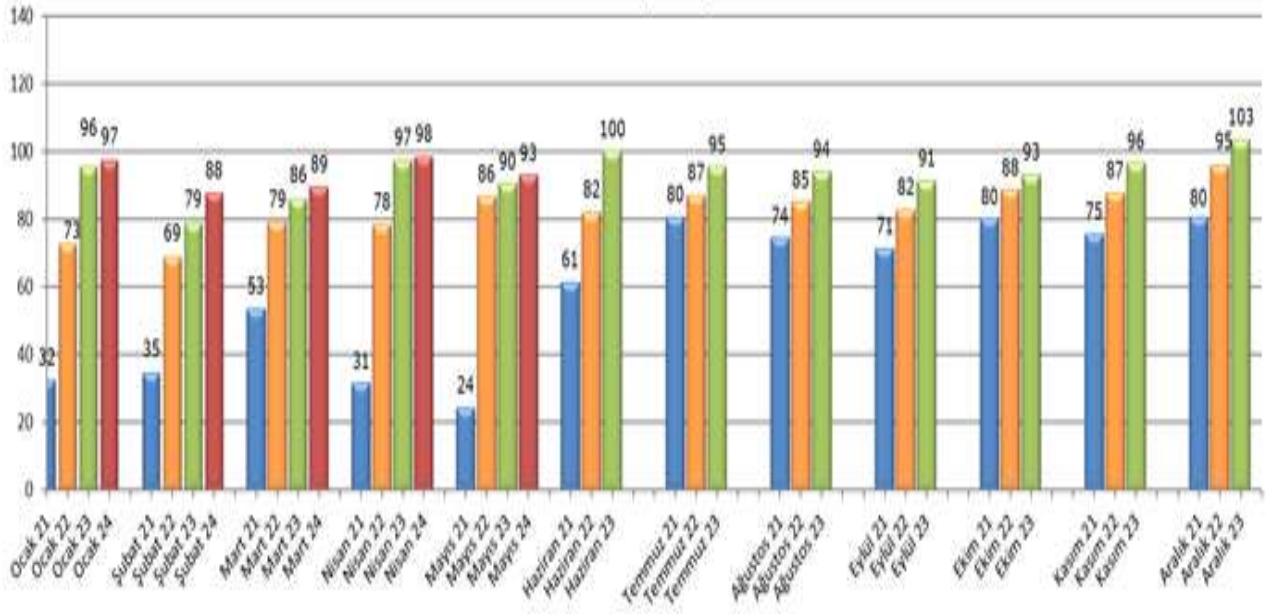
<sup>13</sup> <http://ayd.org.tr/avm-ciro-endeksi-mayis-2024>

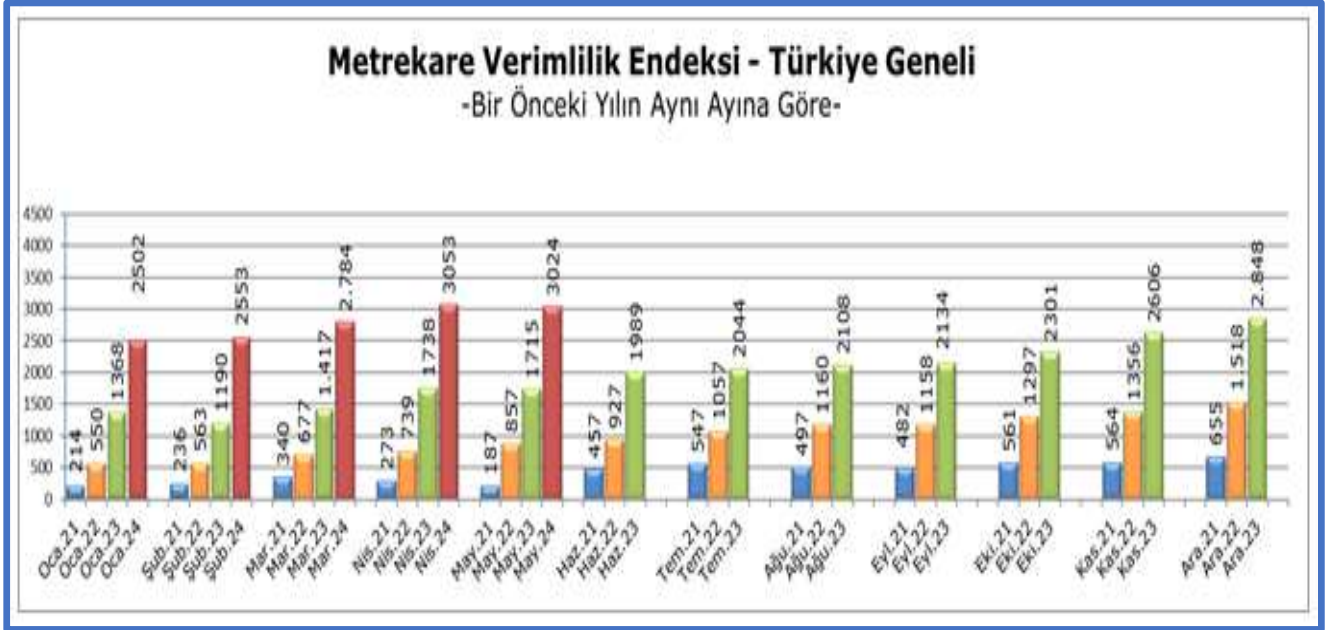
### Aylık m2 Başlı Ciro Analizi (Ciro/m2)



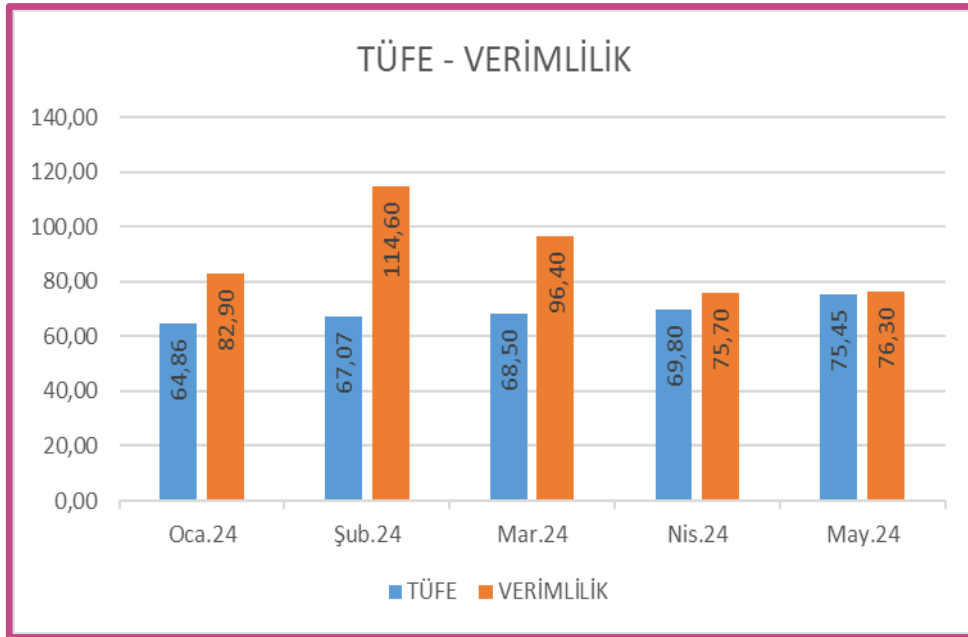
### Ziyaret Sayısı Endeksi

-Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre-





Son dönemde ekonomide yaşanan durgunluktan diğer sektörler nazaran daha az etkilendiği görülen sektörün 2024 yılının ilk beş ayı boyunca enflasyonun üzerinde verimlilik artışı sağladığı, ancak reel artış hızının son iki ayda yavaşladığı görülmektedir. (Aşağıdaki grafik; AYD tarafından aylık olarak yayımlanan “AVM Endeksleri” verilerinden istifade edilerek hazırlanmıştır.)<sup>14</sup>



Ülke ekonomisindeki yavaşlama ve özellikle toplumun geniş bir kesiminin alım gücünde görülen düşüşün bir sonucu olduğu değerlendirilen yavaşlamanın kısa vadede devam edeceği, ancak AVM sektörünün görece başarılı performansının süreceği öngörülmektedir.

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

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

<sup>14</sup> <http://ayd.org.tr/avm-endeksleri>



#### 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 m<sup>2</sup> dir.
- Ankara İli, Çankaya İlçesi 4. derece deprem kuşağında yer almaktadır.<sup>15</sup>

##### **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. 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.

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

## Değerlemeye Konu Blokların Ana Gayrimenkul Özellikleri

Blok No	Kat Yapısı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Kullanım Amacı
<b>1. Blok (Yıldız Blok)</b>	Tek katlı	1	1 işyeri
<b>2. Kule Blok</b>	1 bodrum, 1 zemin, 40 normal kat	247	237 konut, 10 işyeri
<b>3. Kule Blok</b>	1 bodrum, 1 zemin, 40 normal kat	247	237 konut, 10 işyeri
<b>4. FK Blok</b>	2 bodrum, 1 zemin, 12 normal kat	48	44 konut, 4 işyeri
<b>15. F Blok</b>	1 zemin, 15 normal kat	58	58 konut
<b>17. F Blok</b>	1 zemin, 15 normal kat	58	58 konut
<b>18. DK Blok</b>	1 zemin, 13 normal kat	39	34 konut, 5 işyeri
<b>19. A Blok</b>	2 bodrum, 1 zemin, 10 normal kat	43	39 konut, 4 işyeri
<b>19. C Blok</b>	2 bodrum, 1 zemin, 10 normal kat	43	39 adet konut, 4 adet işyeri
<b>20. DK Blok</b>	1 zemin, 13 normal kat	40	34 konut, 4 işyeri
<b>23 F Blok</b>	1 zemin, 15 adet normal kat	58	58 konut
<b>28. EB Blok</b>	2 bodrum, 1 zemin, 11 normal kat	67	67 konut
<b>30. EB Blok</b>	2 bodrum, 1 zemin, 11 normal kat	67	67 konut
<b>31. FK Blok</b>	2 bodrum, 1 zemin, 12 normal kat	48	44 konut, 4 işyeri
<b>32. Köprü Blok</b>	1 zemin kat	2	2 işyeri
<b>33. B Blok</b>	5 bodrum, 1 zemin, 11 normal kat	47	47 konut
<b>34 A Blok</b>	3 bodrum, 1 zemin, 13-14 normal kat	51	51 konut
<b>35 A Blok</b>	3 bodrum, 1 zemin, 13 normal kat	51	51 konut
<b>37. A Blok</b>	3 bodrum, 1 zemin, 13-14 normal kat	51	51 konut
<b>38. B2 Blok</b>	2 bodrum, 1 zemin, 13 normal kat	94	94 konut
<b>50 A Blok</b>	3 bodrum, 1 zemin, 13 normal kat	51	51 konut
<b>53. B1 Blok</b>	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
Tesisin Yaşı	~10
Tesisin Toplam İnşaat Alanı	26.701,49 m <sup>2</sup>
Elektrik	Var
Su	Var
Kanalizasyon	Var
Aritma	Yok
Paratoner	Var
Jeneratör	Var
Su Deposu	Var
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 (...) <sup>[19]</sup> 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 dükkân ve 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

- **Gayrimenkul Değeri İçin Emsaller:**
- **Dükkan Nitelikli Gayrimenkul Birim m2 Değeri İçin Emsaller:**
  - Değerleme; 19-C. Blok 40 no.lu bağımsız bölüm için yapılmış, diğer bağımsız bölümler için ayrıca şerefiye uygulanmıştır.
  - **Emsal 1: TURİYAP ANKARA İNCEK-KIZILCAŞAR – 0 (532) 710 02 67**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Yukarı Dikmen Mahallesi Sinpaş Ege Vadisi projesinde bulunan, 230,00 m<sup>2</sup> alanlı dükkan, 15.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %4 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina içi natamam emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (İlan No: 1150677152)

- **Emsal 2: JOLİ EMLAK – 0 (552) 070 51 65**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Yukarı Dikmen Mahallesi Sinpaş Ege Vadisi projesinde bulunan, Toplam 209,00 m<sup>2</sup> alanlı 2 dükkan, 11.900.000,00 TL bedelle satılıktır. %3 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina içi natamam emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (İlan No: 1211422639)

• **Emsal 3: BAŞKENT ZİRVE EMLAK BAŞKENT EMLAK KONUTLARI – 0 (534) 426 66 18**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, İlkbahar Mahallesi Başkent Emlak Konutları projesinde bulunan, 105,00 m<sup>2</sup> alanlı (zemin: 80,00 m<sup>2</sup>, bodrum/depo: 50,00 m<sup>2</sup>), önünde 30,00 m<sup>2</sup> tahsisli açık alana sahip dükkan, 13.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina içi natamam emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran avantajlı konumdadır. (İlan No: 1203332301)

• **Emsal 4: MERKEZ EMLAK – 0 (552) 324 17 10**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, İlker Mahallesi'nde bulunan, 180,00 m<sup>2</sup> alanlı dükkan, 11.950.000,00 TL bedelle satılıktır. %3 pazarlık payı olduğu düşünülen emsalin bina yaşı ~13'tür. (İlan No: 1203530406)

• **Emsal 5: MÜLK KAYNAK YATIRIM – 0 (532) 328 28 03**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Oran Mahallesi'nde bulunan, 1.100,00 m<sup>2</sup> alanlı dükkan, 117.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %6 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~2 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran avantajlı konumdadır. (İlan No: 1131382084)

• **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: DORUK KULE GAYRİMENKUL – 0 (537) 065 13 27**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu proje bünyesindeki yapının 6. katında yer alan, 172 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen ancak 165 m<sup>2</sup> olduğu düşünülen 3+1 daire 11.500.000 TL bedel ile satılıktır. Pazarlık payının yaklaşık %2 oranında olacağı öngörülmektedir. (İlan No: 1210219568)

○ **Emsal 2: LOTUS INVEST – 0 (552) 707 63 17**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu ve benzer nitelikli proje bünyesindeki yapının 39. katında yer alan, 150 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen 3+1 daire 12.250.000 TL bedel ile satılıktır. Pazarlık payının yaklaşık %2 oranında olacağı öngörülmektedir. (İlan No: 1182094494)

○ **Emsal 3: SU INVESTMENT & REAL ESTATE – 0 (532) 285 36 93**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu proje bünyesindeki yapının 12. katında yer alan, 139 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen 2+1 daire 9.700.000 TL bedel ile satılıktır. Pazarlık payının yaklaşık %2 oranında olacağı öngörülmektedir. (İlan No: 1213254274)

○ **Emsal 4: ERKAN ÇAKMAK GAYRİMENKUL – 0 (533) 714 24 04**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu ve benzer nitelikli proje bünyesindeki yapının 12. katında yer alan, 120 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen 2+1 daire 7.250.000 TL bedel ile satılıktır. Pazarlık payının yaklaşık %2 oranında olacağı öngörülmektedir. (İlan No: 1194462215)

○ **Emsal 5: Pİ GAYRİMENKUL EMLAK – 0 (533) 604 26 51**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu ve benzer nitelikli proje bünyesindeki yapının 15. katında yer alan, 136 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen 2+1 daire 10.250.000 TL bedel ile satılıktır. Pazarlık payının yaklaşık %2 oranında olacağı öngörülmektedir. (İlan No: 1201800132)

**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 DÜKKÂN					
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5
Fiyat (TL)	15.000.000,00	11.900.000,00	13.000.000,00	11.950.000,00	117.000.000,00
Alan (m <sup>2</sup> )	230,00	209,00	105,00	180,00	1.100,00
Pazarlık Payı %	-4%	-3%	-5%	-3%	-6%
İnşaat Düzeltmesi %	15%	15%	15%	4%	-3%
Alan %	15%	15%	5%	15%	25%
Konum %	15%	15%	-15%	0%	-10%
Açık Alan %	0%	0%	-10%	0%	0%
AVM %	0%	0%	0%	10%	0%
Emsal Değer (TL/m <sup>2</sup> )	91.957,00	80.852,00	111.429,00	83.650,00	112.745,00
<b>ORTALAMA (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>~96.125,00</b>				

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU SATILIK KONUT					
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5
Fiyat (TL)	11.150.000,00	12.250.000,00	9.700.000,00	7.250.000,00	10.250.000,00
Alan (m <sup>2</sup> )	172,00	150,00	139,00	120,00	136,00
Pazarlık Payı %	-2%	-2%	-2%	-2%	-2%
İnşaat Düz. %	0%	0%	0%	0%	0%
Alan Düz. %	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Düz. %	0%	0%	0%	0%	0%
Emsal Değ. (TL/m <sup>2</sup> )	63.529,00	80.033,00	68.388,00	59.208,00	73.860,00
<b>Ortalama (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>69.000,00</b>				

#### Sonuç olarak, pazar yaklaşımı ile

- 19-C Blok 40 nolu Dükkan nitelikli taşınmazın birim m<sup>2</sup> pazar değeri; ~96.125,00 TL/m<sup>2</sup>,
- Dükkan nitelikli bağımsız bölümlerin ortalama birim m<sup>2</sup> pazar değeri; ~126.155,49 TL/m<sup>2</sup>,
- 33. Blok 18 nolu Meskenin nitelikli taşınmazların birim m<sup>2</sup> pazar değeri; ~69.000,00 TL/m<sup>2</sup>,
- Rezidans nitelikli bağımsız bölümlerin ortalama birim m<sup>2</sup> pazar değeri; ~80.182,93 TL/m<sup>2</sup>,
- 81 bağımsız bölümün toplam pazar değeri; ~1.273.310.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.
- Değerlemeye konu tüm taşınmazların toplam ve bağımsız bölüm bazında pazar değerlerini gösteren tablo "Rapor Ekleri" bölümünde sunulmuştur.

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

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

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için temel kabul edilir. Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir, Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.
- Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından her yıl yayımlanan yapı birim maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, yüklenici firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Bina inşa maliyetlerinden Resmî Gazetede yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvelden 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 kullanılabilir yeterli sayıda ve uygun özellikte emsal bulunmadığı 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; değerlendirme 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 fiyatlandırma modelleri.
- Raporumuzda gayrimenkulün pazar değerinin tespiti yöntemlerinden biri olarak direkt kapitalizasyon yöntemi **kira değeri analizi** yapılmıştır. (Madde 5.d.1)

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

--

### 5.c.3. Nakit Giriş ve Çıktılarının 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;
  - 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,
  - Ardından Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile ulaşılan pazar değeri ile takdir edilen kira değeri üzerinden kira çarpanı ve kapitalizasyon değerleri hesaplanmış,
  - 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.
- **Dükkan Nitelikli Gayrimenkul Kira Değeri İçin Emsaller:**
- Emsal değeri 18. Blok 38 no.lu bağımsız bölüm için takdir edilmiş, diğer bağımsız bölümler için ayrıca şerefiye uygulanmıştır.

- **Emsal 1: GİBAN GAYRİMENKUL – 0 (545) 668 12 03**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı projede 2. bodrum katta bulunan, 45,00 m<sup>2</sup> alanlı dükkan, 18.719,00 TL bedelle kiralıktır. %3 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (İlan No: 1173299903)

- **Emsal 2: AKG STATÜ – 0 (555) 227 78 28**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı projede zemin katta bulunan, 48,00 m<sup>2</sup> alanlı dükkan, 35.000,00 TL bedelle kiralıktır. %12 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (İlan No: 1187839613)

- **Emsal 3: KEŞİF GAYRİMENKUL – 0 (541) 543 50 60**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, İlkbahar Mahallesi Başkent Emlak Konutları projesinde bulunan, 54,50 m<sup>2</sup> alanlı (zemin: 32,00 m<sup>2</sup>, bodrum/depo: 45,00 m<sup>2</sup>), önünde 34,00 m<sup>2</sup> tahsisli açık alana sahip dükkan; 55.000,00 TL bedelle kiralıktır. %10 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~3 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran avantajlı konumdadır. (İlan No: 1177132998)

○ **Emsal 4: REMAX BORSA - 2 – 0 (532) 223 84 86**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, İlbahar Mahallesi Başkent Emlak Konutları projesinde bulunan, 165,00 m<sup>2</sup> alanlı (zemin: 110,00 m<sup>2</sup>, bodrum/depo: 110,00 m<sup>2</sup>), önünde 40,00 m<sup>2</sup> tahsisli açık alana sahip dükkan; 82.500,00 TL bedelle kiralıktır. %3 pazarlık payı olduğu düşünülün, bina yaşı ~3 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran avantajlı konumdur. (İlan No: 1213452298)

○ **Emsal 5: UFUK GRUP GAYRİMENKUL – 0 (532) 557 53 53**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Yukarı Dikmen Mahallesi'nde bulunan, 310,00 m<sup>2</sup> alanlı depo, aylık 185.000,00 TL bedelle kiralıktır. %10 pazarlık payı olduğu düşünülün, bina içi natamam emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdur. (İlan No: 1195205527)

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU KİRALIK (DÜKKAN)					
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5
Fiyat (TL)	18.719,00	35.000,00	55.000,00	82.500,00	185.000,00
Alan (m <sup>2</sup> )	45,00	48,00	54,50	165,00	310,00
Pazarlık Payı %	-3%	-12%	-10%	-3%	-10%
İnşaat Düz. %	0%	0%	-3%	15%	10%
Alan Düz. %	0%	0%	0%	10%	0%
Konum Düz. %	0%	0%	-15%	-15%	10%
Kat	10%	-10%	0%	0%	0%
Açık alan	0%	0%	-10%	-10%	0%
Emsal Değ. (TL/m <sup>2</sup> )	445,00	569,00	626,00	485,00	656,00
Ortalama (TL/m <sup>2</sup> )	<b>555,00</b>				

• Yapılan inceleme neticesinde 18. Blok 38 no.lu dükkan için **birim kira değeri; ~555,00 TL/m<sup>2</sup>** hesaplanmış; sigorta, vergi ve boşluk gibi giderler dikkate alınarak **520,00 TL/m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiştir.**

• Diğer bağımsız bölümler için uygulanan şerefiye sonucunda taşınmaz toplam alanı üzerinden **ortalama birim m<sup>2</sup> pazar kirası; 505,1840 TL/m<sup>2</sup>** hesaplanmıştır.

• Emlak piyasa koşulları da dikkate alınarak bölgede yapılan piyasa araştırması sonucunda benzer nitelikteki meskenler için kira çarpanlarının 18-20 yıl (216-240 Ay) aralığında olduğu tespit edilmiş ve değerlemeye konu taşınmazın değer tespitinde kira çarpanı 19 yıl (228 ay) olarak esas alınmıştır.

(Kapitalizasyon oranı: 1 / 19 = ~%5,26)

.Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Ortalama Birim Kira (TL/m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Gayrimenkul Değeri (19 Yıl Geliri TL)
5.277,67	505,1840	2.666.200,00	~31.994.600,00	~607.900.000,00

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

○ Değerleme; 20. Blok 1 no.lu bağımsız bölüm için yapılmış, diğer bağımsız bölümler için ayrıca şerefiye uygulanmıştır.

• **Emsal 1: ARFEM İÇ MİMARLIK & GAYRİMENKUL – 0 (542) 282 52 82**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu ve benzer nitelikli proje bünyesindeki yapının 26. katında yer alan, 69 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen ancak 60 m<sup>2</sup> olduğu düşünülün 1+1 daire 29.500 TL bedel ile kiralıktır. Pazarlık payının yaklaşık %5 oranında olacağı öngörülmektedir. (İlan No: 1211091414)

○ **Emsal 2: İP GAYRİMENKUL YATIRIM VE DANIŞMANLIK – 0 (533) 282 25 20**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu ve benzer nitelikli proje bünyesindeki yapının 12. katında yer alan, 156 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen 2+1 daire 45.000 TL bedel ile kiralıktır. Pazarlık payının yaklaşık %5 oranında olacağı öngörülmektedir. (İlan No: 1197422379)

○ **Emsal 3: DORUK KULE GAYRİMENKUL – 0 (537) 065 13 27**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu ve benzer nitelikli proje bünyesindeki yapının 4. katında yer alan, 170 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen ancak 160 m<sup>2</sup> olduğu düşünülen 3+1 daire 59.500 TL bedel ile kiralıktır. Pazarlık payının yaklaşık %5 oranında olacağı öngörülmektedir. (İlan No: 1184254982)

○ **Emsal 4: DORUK KULE GAYRİMENKUL – 0 (537) 065 13 27**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu ve benzer nitelikli proje bünyesindeki yapının 6. katında yer alan, 155 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen ancak 145 m<sup>2</sup> olduğu düşünülen 3+1 daire 45.000 TL bedel ile kiralıktır. Pazarlık payının yaklaşık %5 oranında olacağı öngörülmektedir. (İlan No: 1184684251)

○ **Emsal 5: İP GAYRİMENKUL YATIRIM VE DANIŞMANLIK – 0 (533) 282 25 20**

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlu ve benzer nitelikli proje bünyesindeki yapının 1. katında yer alan, 120 m<sup>2</sup> olduğu beyan edilen ancak 105 m<sup>2</sup> olduğu düşünülen 2+1 daire 40.000 TL bedel ile kiralıktır. Pazarlık payının yaklaşık %5 oranında olacağı öngörülmektedir. (İlan No: 1185689548)

EMSALE UYUMLAŞTIRMA TABLOSU KİRALIK KONUT					
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5
Fiyat (TL)	29.500,00	45.000,00	59.500,00	45.000,00	40.000,00
Alan (m <sup>2</sup> )	60,00	156,00	160,00	145,00	105,00
Pazarlık Payı %	-5%	-5%	-5%	-5%	-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 <sup>2</sup> )	467,00	274,00	353,00	295,00	362,00
Ortalama (TL/m <sup>2</sup> )	350,00				

• Yapılan inceleme neticesinde 20. Blok 1 no.lu konut için **birim kira değeri; ~350,00 TL/m<sup>2</sup>** hesaplanmış; sigorta, vergi ve boşluk gibi giderler dikkate alınarak **310,00 TL/m<sup>2</sup> olarak takdir edilmiştir.**

○ Diğer bağımsız bölümler için uygulanan şerhifeye sonucunda taşınmaz toplam alanı üzerinden **ortalama birim m<sup>2</sup> pazar kirası; 301,16 TL/m<sup>2</sup>** hesaplanmıştır.

• Emlak piyasa koşulları da dikkate alınarak bölgede yapılan piyasa araştırması sonucunda konut nitelikli taşınmazlar için kira çarpanlarının 15-20 yıl (180-240 Ay) aralığında olduğu tespit edilmiş ve değerlemeye konu taşınmazın değer tespitinde **kira çarpanı 19 yıl (228 ay)** olarak esas alınmıştır.

**(Kapitalizasyon oranı: 1 / 19 = ~%5,26).**

Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Ortalama Birim Kira (TL/m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Gayrimenkul Değeri (19 Yıl Geliri TL)
8.541,58	301,16	2.572.400,00	30.868.200,00	679.100.000,00

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

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

--

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

--

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

--

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

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değerine 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.

Yapılan kira değeri analizi ve pazar yaklaşımı incelendiğinde; her iki yöntemin de birbirleriyle uyumlu sonuçlar verdiği görülmüştür. Bu uyum, değerlendirme sürecinin doğruluğunu ve güvenilirliğini pekiştirmektedir. Her iki yöntemin birleşik değerlendirmesi sonucunda, 40 adet işyeri ve 41 adet meskenin toplam piyasa değeri 1.273.310.000 TL olarak takdir edilmiştir. Bu rakam, gayrimenkulün mevcut piyasa koşullarında ve kira getirisinde sağladığı değeri yansıtmaktadır.

### 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 Gereklere 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 gereklere yerine getirildiği kanaatine ulaşılmıştır.

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

○ ““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.

○ 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.” hükmü yer almaktadır.

o 3. Blok 40 ve 192 no.lu bağımsız bölümler üzerinde ipotek vardır.

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;
  - “Binalar” başlığı altında GYO portföyünde bulunabileceği,
  - Başka GYO portföyüne (ipotekli bağımsız bölümlerin; ipoteklerin kaldırılması koşuluyla) alınabileceği,
  - İpotekli gayrimenkul ve bunlara dayalı hakların toplam fon büyüklüğünün %30’unu aşmaması koşuluyla GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.

## 7. SONUÇ

### 7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

- Değerlemeye konu 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)	1.273.310.000,00 TL	35.969.209,00 USD	34.544.492,00 EUR
(*) 31.12.2024 Tarihi İtibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 35,40 TL, 1,-EUR = 36,86 TL			

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

\*\*\* Ekleriyle birlikte 200 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. 06.01.2025

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)	Fatma KÜPELİ Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405383)	Asım TUNCAY Sorumlu Değ. Uzmanı (Lisans No: 403359)	Serek Serhat AKAY Sorumlu Değ. Uzmanı (Lisans No: 405988)

**PAZAR DEĞERİ / PAZAR KİRAZI TABLOSU**

Blok No	Kat No	B.B. No.	Nitelik	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Taşınmaz Değeri-I (TL)	Birim Kira (TL/Ay/m <sup>2</sup> )	Aylık Kira (TL)	Yıllık Kira (TL)	Taşınmaz Değeri-II (TL)
2.BLOK	4.KAT	29	MESKEN	92,4	87.000	8.040.000	330	30.492	365.904	8.049.888
2.BLOK	5.KAT	31	MESKEN	165,75	82.000	13.590.000	310	51.383	616.590	13.564.980
2.BLOK	10.KAT	85	MESKEN	92,4	86.000	7.945.000	330	30.492	365.904	8.049.888
2.BLOK	36.KAT+37.KAT	234	MESKEN	433,55	83.000	35.985.000	315	136.568	1.638.819	36.054.018
2.BLOK	37.KAT	236	MESKEN	343,59	89.000	30.580.000	340	116.821	1.401.847	30.840.638
2.BLOK	38.KAT	237	MESKEN	498,13	85.000	42.340.000	320	159.402	1.912.819	42.082.022
3.BLOK	4.KAT	21	MESKEN	92,4	98.000	9.055.000	375	34.650	415.800	9.147.600
3.BLOK	5.KAT	38	MESKEN	165,76	89.000	14.755.000	340	56.358	676.301	14.878.618
3.BLOK	6.KAT	40	MESKEN	92,4	99.000	9.150.000	375	34.650	415.800	9.147.600
3.BLOK	28.KAT	192	MESKEN	91,47	108.000	9.880.000	410	37.503	450.032	9.900.713
3.BLOK	30.KAT	209	MESKEN	81,44	112.000	9.120.000	430	35.019	420.230	9.245.069
3.BLOK	31.KAT	215	MESKEN	81,44	112.000	9.120.000	430	35.019	420.230	9.245.069
3.BLOK	36.KAT	234	MESKEN	382,86	91.000	34.840.000	345	132.087	1.585.040	34.870.889
3.BLOK	36.KAT+37.KAT	235	MESKEN	433,57	91.000	39.455.000	345	149.582	1.794.980	39.489.556
3.BLOK	37.KAT	236	MESKEN	343,61	91.000	31.270.000	345	118.545	1.422.545	31.295.999
15.BLOK	15.KAT	58	MESKEN	224,36	66.000	14.810.000	250	56.090	673.080	14.807.760
17.BLOK	ZEMİN	2	MESKEN	112,45	69.000	7.760.000	260	29.237	350.844	7.718.568
17.BLOK	15.KAT	58	MESKEN	224,36	69.000	15.480.000	270	60.577	726.926	15.992.381
<b>20.BLOK</b>	<b>ZEMİN</b>	<b>1</b>	<b>MESKEN</b>	<b>87,74</b>	<b>81.500</b>	<b>7.150.000</b>	<b>310</b>	<b>27.199</b>	<b>326.393</b>	<b>7.180.642</b>
20.BLOK	1.KAT	3	MESKEN	87,74	82.000	7.195.000	315	27.638	331.657	7.296.458
23.BLOK	ZEMİN	1	MESKEN	112,42	69.000	7.755.000	265	29.791	357.496	7.864.903
24.BLOK	ZEMİN	1	MESKEN	91,01	86.000	7.825.000	330	30.033	360.400	7.928.791
28.BLOK	10.KAT+11.KAT	64	MESKEN	261,01	75.000	19.575.000	285	74.388	892.654	19.638.392
30.BLOK	10.KAT+11.KAT	66	MESKEN	261,01	75.000	19.575.000	285	74.388	892.654	19.638.392
31.BLOK	1.KAT	1	MESKEN	239,07	70.000	16.735.000	265	63.354	760.243	16.725.337
33.BLOK	4.BODRUM	3	MESKEN	218,11	70.000	15.270.000	265	57.799	693.590	15.258.976
33.BLOK	4.BODRUM	4	MESKEN	239,67	68.000	16.300.000	265	63.513	762.151	16.767.313
33.BLOK	4.BODRUM	5	MESKEN	184,58	73.000	13.475.000	285	52.605	631.264	13.887.799
33.BLOK	3.BODRUM	7	MESKEN	239,67	68.000	16.300.000	265	63.513	762.151	16.767.313
33.BLOK	2.BODRUM	10	MESKEN	270,38	63.000	17.035.000	240	64.891	778.694	17.131.277
<b>33.BLOK</b>	<b>1.KAT</b>	<b>18</b>	<b>MESKEN</b>	<b>270,38</b>	<b>69.000</b>	<b>18.655.000</b>	<b>265</b>	<b>71.651</b>	<b>859.808</b>	<b>18.915.785</b>
33.BLOK	10.KAT+11.KAT	45	MESKEN	271,66	72.000	19.560.000	275	74.707	896.478	19.722.516
34.BLOK	1.BODRUM	9	MESKEN	192,33	72.000	13.850.000	275	52.891	634.689	13.963.158
35.BLOK	ZEMİN	10	MESKEN	192,23	72.000	13.840.000	275	52.863	634.359	13.955.898
37.BLOK	ZEMİN	10	MESKEN	192,23	72.000	13.840.000	275	52.863	634.359	13.955.898
37.BLOK	ZEMİN	12	MESKEN	192,33	72000	13.850.000	275	52.891	634.689	13.963.158

38.BLOK	2.BODRUM	1	MESKEN	109,12	71.000	7.750.000	275	30.008	360.096	7.922.112
50.BLOK	2.BODRUM	4	MESKEN	192,23	78.000	14.995.000	300	57.669	692.028	15.224.616
53.BLOK	2.BODRUM	9	MESKEN	270,38	77.000	20.820.000	290	78.410	940.922	20.700.293
53.BLOK	2.BODRUM+1.BODRUM	11	MESKEN	204,63	81.000	16.575.000	310	63.435	761.224	16.746.919
53.BLOK	ZEMİN-1KAT	16	MESKEN	209,71	64.000	13.420.000	245	51.379	616.547	13.564.043
<b>41 MESKEN TOPLAM</b>				<b>Brüt Alan (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Ort.Bir.Değ. (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Taşınmaz Değeri-I (TL)</b>	<b>Ort.Bir.Kira (TL/Ay/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Top. Aylık Kira (TL)</b>	<b>Top. Yıllık Kira (TL)</b>	<b>Taşınmaz Değeri-II (TL)</b>
				8.541,58	80.182,93	674.520.000,00	301,16	2.572.400,00	30.868.200,00	679.100.000,00

Blok No	Kat No	B.B. No.	Nitelik	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Taşınmaz Değeri-I (TL)	Birim Kira (TL/Ay/m <sup>2</sup> )	Aylık Kira (TL)	Yıllık Kira (TL)	Taşınmaz Değeri-II (TL)
1.BLOK	ZEMİN	1	DÜKKAN	85,9	22.750	1.955.000	150	12.885	154.620	2.937.780
2.BLOK	ZEMİN KAT +1.KAT	245	DÜKKAN	123,3	125.500	15.475.000	600	73.980	887.760	16.867.440
2.BLOK	ZEMİN	246	DÜKKAN	31,3	71.000	2.220.000	350	10.955	131.460	2.497.740
3.BLOK	ZEMİN	238	DÜKKAN	150,1	110.000	16.510.000	475	71.298	855.570	16.255.830
3.BLOK	BODRUM+ZEMİN	239	DÜKKAN	150,45	107.000	16.100.000	475	71.464	857.565	16.293.735
3.BLOK	BODRUM+ZEMİN	240	DÜKKAN	123,05	110.000	13.535.000	475	58.449	701.385	13.326.315
3.BLOK	BODRUM+ZEMİN	241	DÜKKAN	172,65	108.000	18.645.000	480	82.872	994.464	18.894.816
3.BLOK	BODRUM+ZEMİN	242	DÜKKAN	121,2	108.000	13.090.000	480	58.176	698.112	13.264.128
3.BLOK	BODRUM+ZEMİN	243	DÜKKAN	121,4	108.000	13.110.000	480	58.272	699.264	13.286.016
3.BLOK	BODRUM+ZEMİN	244	DÜKKAN	239,25	65.000	15.550.000	290	69.383	832.590	15.819.210
3.BLOK	BODRUM+ZEMİN	245	DÜKKAN	32	122.500	3.920.000	550	17.600	211.200	4.012.800
3.BLOK	ZEMİN	246	DÜKKAN	31,3	122.500	3.835.000	550	17.215	206.580	3.925.020
3.BLOK	BODRUM+ZEMİN	247	DÜKKAN	123,3	430.000	53.020.000	1900	234.270	2.811.240	53.413.560
4.BLOK	2.Bod+Bod.+ZEMİN	45	DÜKKAN	221,1	77.000	17.025.000	340	75.174	902.088	17.139.672
4.BLOK	2.Bod+Bod.+ZEMİN	46	DÜKKAN	134,13	87.000	11.670.000	380	50.969	611.633	11.621.023
4.BLOK	2.Bod+Bod.+ZEMİN	47	DÜKKAN	133,96	87.000	11.655.000	380	50.905	610.858	11.606.294
4.BLOK	2.Bod+Bod.+ZEMİN	48	DÜKKAN	261,98	77.000	20.170.000	350	91.693	1.100.316	20.906.004
18.BLOK	1.KAT+2.KAT+3.KAT	35	DÜKKAN	209,31	84.000	17.580.000	375	78.491	941.895	17.896.005
18.BLOK	1.KAT+2.KAT+3.KAT	36	DÜKKAN	68,06	147.000	10.005.000	650	44.239	530.868	10.086.492
18.BLOK	1.KAT+2.KAT+3.KAT	37	DÜKKAN	74,42	147.000	10.940.000	650	48.373	580.476	11.029.044
<b>18.BLOK</b>	<b>1.KAT+2.KAT+3.KAT</b>	<b>38</b>	<b>DÜKKAN</b>	<b>118,84</b>	<b>112.000</b>	<b>13.310.000</b>	<b>520</b>	<b>61.797</b>	<b>741.562</b>	<b>14.089.670</b>
18.BLOK	1.KAT	39	DÜKKAN	181,03	133.000	24.075.000	600	108.618	1.303.416	24.764.904
19- A BLOK	ZEMİN KAT+1.KAT	40	DÜKKAN	223,25	112.000	25.005.000	500	111.625	1.339.500	25.450.500
19- A BLOK	ZEMİN KAT+1.KAT	41	DÜKKAN	41,45	200.000	8.290.000	880	36.476	437.712	8.316.528
19- A BLOK	ZEMİN KAT+1.KAT	42	DÜKKAN	38,2	200.000	7.640.000	880	33.616	403.392	7.664.448

19- A BLOK	ZEMİN KAT+1.KAT	43	DÜKKAN	124,65	123.000	15.330.000	550	68.558	822.690	15.631.110
<b>19- C BLOK</b>	<b>ZEMİN KAT+1.KAT</b>	<b>40</b>	<b>DÜKKAN</b>	<b>219,6</b>	<b>96.125</b>	<b>21.110.000</b>	<b>425</b>	<b>93.330</b>	<b>1.119.960</b>	<b>21.279.240</b>
19- C BLOK	ZEMİN KAT+1.KAT	41	DÜKKAN	38,2	225.000	8.595.000	990	37.818	453.816	8.622.504
19- C BLOK	ZEMİN KAT+1.KAT	42	DÜKKAN	41,45	280.000	11.605.000	1150	47.668	572.010	10.868.190
19- C BLOK	ZEMİN KAT+1.KAT	43	DÜKKAN	223,45	112.000	25.025.000	500	111.725	1.340.700	25.473.300
20.BLOK	1.KAT+2.KAT+3.KAT	35	DÜKKAN	209,31	60.000	12.560.000	275	57.560	690.723	13.123.737
20.BLOK	1.KAT+2.KAT+3.KAT	36	DÜKKAN	68,06	158.000	10.755.000	690	46.961	563.537	10.707.199
20.BLOK	1.KAT+2.KAT+3.KAT	37	DÜKKAN	74,42	137.000	10.195.000	610	45.396	544.754	10.350.334
20.BLOK	1.KAT+2.KAT+3.KAT	38	DÜKKAN	118,84	105.000	12.480.000	460	54.666	655.997	12.463.939
31.BLOK	2.Bod.+1.Bod.+Zemin	45	DÜKKAN	261,98	77.000	20.170.000	340	89.073	1.068.878	20.308.690
31.BLOK	2.Bod.+1.Bod.+Zemin	46	DÜKKAN	133,96	86.000	11.520.000	380	50.905	610.858	11.606.294
31.BLOK	2.Bod.+1.Bod.+Zemin	47	DÜKKAN	134,13	86.000	11.535.000	380	50.969	611.633	11.621.023
31.BLOK	2.Bod.+1.Bod.+Zemin	48	DÜKKAN	221,1	77.000	17.025.000	340	75.174	902.088	17.139.672
32.BLOK	ZEMİN	1	DÜKKAN	85,5	260.000	22.230.000	1150	98.325	1.179.900	22.418.100
32.BLOK	ZEMİN	2	DÜKKAN	112,1	217.000	24.325.000	975	109.298	1.311.570	24.919.830
<b>40 İŞYERİ TOPLAM</b>				<b>Brüt Alan (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Ort.Bir.Değ. (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Taşınmaz Değeri-I (TL)</b>	<b>Ort.Bir.Kira (TL/Ay/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Top. Aylık Kira (TL)</b>	<b>Top. Yıllık Kira (TL)</b>	<b>Taşınmaz Değeri-II (TL)</b>
				5.277,68	126.155,49	598.790.000,00	505,18	2.666.200,00	31.994.600,00	607.900.000,00