

ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ ALACAATLI MAHALLESİ

63306 ADA / 2 PARSEL

**“1 ADET DÜKKAN, 1 ADET HOME OFİS, 1 ADET
TRİPLEKS OFİS, 11 ADET OFİS”**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



08.01.2026

RAPOR NO: 2025-049

İÇİNDEKİLER

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

4.e. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	19
4.f. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	22
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	23
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	23
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	24
5.a. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)	24
5.b. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)	25
5.c. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)	27
5.d. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)	28
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	31
6.a. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması	31
6.b. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	31
6.c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	31
6.d. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş	31
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	31
6.f. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufla Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	32
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	32
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 ilgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gereklemektedir.)	32
7. SONUÇ	34
7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	34
7.b. Nihai Değer Takdiri	34
8. RAPOR EKLERİ	35
8.a. Değerleme Konusu Gayrimenkule İlişkin Tapu Örneği, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Fotoğraf ve Benzeri Bilgi ve Belgeler	35
8.b. Gayrimenkule İlişkin Sözleşmelerin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) Örnekleri	35
8.c. Raporu İmzalayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgelerinin Örnekleri ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri	35

DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Değerleme Konusu	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ mülkiyetindeki; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi, 63306 ada, 2 parselde bulunan 1 adet dükkan, 1 adet konut, 1 adet home ofis, 11 adet ofisin pazar değerinin belirlenmesi.
Değerleme Adresi	Alacaatlı Mahallesi, 3602 Cadde, No:1, İncek Life Blue Sitesi Çankaya – ANKARA
Sahibi ve Hisse Oranı	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ – TAM
Değerleme Tarihi	31.12.2025
Rapor Tarih ve Numarası	08.01.2026 / 2025-49
Gayrimenkul Değ. Uzm. Yrd.	Halil Turan KASAPÇOPUR (SPK Lisans No: 410925)
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Abdülaziz DALGIÇ (SPK Lisans No: 403652)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988)

DEĞERLEME SONUÇLARI

TAŞINMAZIN YASAL VE MEVCUT PAZAR DEĞERİ

	TL	USD (*)	EUR (*)
Yasal ve Mevcut Değeri (KDV Hariç)	281.000.000,00	6.523.403,00	5.569.871,00

(*) 31.12.2025 Tarihi İtibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 42,99 TL, 1,-EUR = 50,45 TL

BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

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

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

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

08.01.2026

1.b. Rapor Numarası

2025-049

1.c. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Bu değerleme raporu, ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgi ve belgeler ile gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ulaşılan sonuçların bir arada yorumlanması suretiyle, Değerleme Uzman Yardımcısı Halil Turan KASAPÇOPUR (SPK Lisans No: 410925)'un katkılarıyla, Değerleme Uzmanı Abdülaziz DALGIÇ (SPK Lisans No: 403652) tarafından hazırlanmıştır.

1.d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

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

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

1.e. Değerleme Tarihi

31.12.2025

1.f. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası

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

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

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

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

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

SPK Mevzuatı Çerçevesinde Hazırlanan Önceki Raporlar				
Tarih	08.01.2025		--	
Rapor No	SPK-2024-027		--	
Değer	211.460.000,00 TL		--	
Hazırlayanlar	H. Turan KASAPÇOPUR (SPK Lisans No: 410925)	Asım TUNCAY (SPK Lisans No: 403359)	--	--
	Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383)	Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988)	--	--

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.a. Kuruluşun Ünvanı ve Adresi

Ünvanı : **Focus Global Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**
Adresi : Bağcılar Mahallesi Urfa Bulvarı Buğdaycılar H. Office No: 121/1-16
Bağcılar - Diyarbakır
İrtibat Bilgileri : Telefon : +90 (412) 502 22 42 Faks : +90 (412) 502 22 42
E-mail : info@focusglobal.info Web : <https://focusglobal.info>
Kuruluş Tarihi : 21.04.2020
Kuruluş Sermayesi : 1.000.000,00 TL
Ödenmiş Sermayesi : 1.750.000,00 TL
SPK Lisansı : Şirketimiz; 10.09.2020 tarih ve 56/1141 sayılı karar ile “gayrimenkul değerleme” hizmeti vermek üzere SPK listesine alınmıştır.
BDDK Lisansı : Şirketimiz; 25.12.2020 tarih ve 9350 sayılı karar ile “gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi” hizmeti vermek üzere BDDK listesine alınmıştır.

2.b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Ünvanı : **SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
Adresi : Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No: 36, Sinpaş Genel Müdürlük PK:34349
Beşiktaş - İstanbul
İrtibat Bilgileri : Telefon : +90 (212) 310 54 10 E-Mail: investorrelations@sinpasgyo.com.tr
Web : <https://sinpasgyo.com/>
GYO Dönüşüm Tarihi : 22.05.2007
Kayıtlı Sermaye Tavanı: 20.000.000.000 TL
Ödenmiş/Çıkarılmış Sermaye: 4.000.000.000 TL

2.c. İşin Kapsamı

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi, 63306 ada, 2 parselde yer alan **1 adet dükkan, 1 adet home ofis, 11 adet ofisin pazar değerinin belirlenmesi** için **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebine istinaden, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı ve UDS'ye uygun olarak hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

2.d. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu raporda geçerli olan değer kavramı; 2017 UDS'nin 104 no.lu Standardında tanımlanan “Pazar değeri” dir. Bu tanıma göre “**Pazar Değeri**”; bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Yapılan değerlemede aşağıdaki hususların geçerli olduğu varsayılmaktadır.

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

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

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

3.a.1. Gayrimenkullerin Tanımı ve Yeri

Değerlemeye konu taşınmazlar; Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) kayıtlarına göre Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi, **63306 ada, 2 parselde** bulunan, “**Arsa**” nitelikli, ana taşınmazda konumlu **1 adet dükkan, 1 adet home ofis, 11 adet ofis** tir.

Taşınmazların içinde yer aldığı bölge konut, ticaret ve müstakil bahçeli yapılar ağırlıklı gelişmiştir. Yakın çevresinde; Bilkent Ün., Atılım Ün., Ufuk Ün., Beytepe Devlet Hast., site tarzında yapılar ve bahçeli müstakil yapılar bulunmaktadır.

• Taşınmazlara Ulaşım:

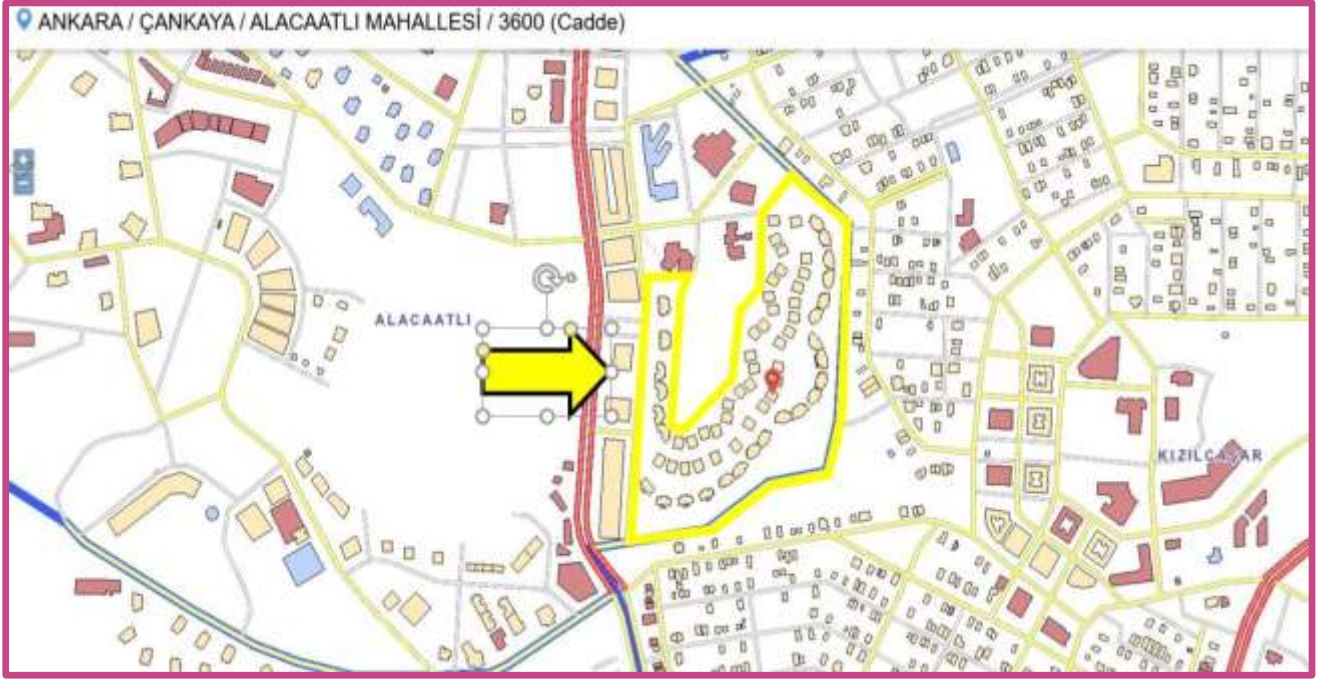
Taşınmazlar Bağlar Caddesi üzerinde yer almaktadır. Ankara Çevre Yolu üzerinde doğu istikamette ilerlerken, Incek kavşağından kuzeye doğru girilir ve yaklaşık 5,00 km ilerledikten sonra sola doğru Bağlar Caddesine girilir ve yaklaşık 2,00 m ilerledikten sonra sağa doğru 3608 Caddesi üzerinde sol tarafta konumlu taşınmazlara ulaşılır.

• Taşınmazın Bazı Önemli Noktalara Kuş Uçuşu Uzaklığı:

- Ankara Çevre Yolu : 7,00 km.
- Bağlar Caddesi : 300 m.
- Ufuk Ün. : 1,60 km.
- Atılım Ün. : 2,00 km.
- Bilkent Ün. : 5,00 km.
- Beytepe Devlet Hastanesi : 1,60 m.

3.a.2. Gayrimenkulün Konumu





3.a.3. Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

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

TAKBİS BİLGİLERİ – I	
İl	Ankara
İlçe	Çankaya
Mahalle	Alacaatlı
Mevkii	--
Pafta No	--
Ada No	63306
Parsel No	2
Zemin Tipi	Kat Mülkiyeti
Ana Taşınmaz Yüzölçümü (m ²)	113.228,00 m ²
Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa
Malik / Hisse Oranı	Arı Finansal Kiralama Anonim Şirketi / TAM Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / TAM

TAKBİS BİLGİLERİ – II

S.No.	Blok No.	B.B. No.	Kat No.	Nitelik	Kimlik No.	Cilt/Sayfa No.	Arsa Payı
1	B-S TİPİ 8	13	1.BODRUM	DÜKKAN	86091242	204/20133	132/113228
2	F TİPİ 65	136	17.KAT	HOME OFİS	86091930	207/20451	119/113228
3	F TİPİ 65	226	1.2.3.BODRUM	TRİPLEKS OFİS	86092026	208/20541	500/113228
4	F TİPİ 65	227	2.BODRUM	OFİS	86092027	208/20542	1390/113228
5	F TİPİ 65	228	1-2.BODRUM	OFİS	86092028	208/20543	358/113228
6	F TİPİ 65	229	1-2.BODRUM	OFİS	86092029	208/20544	285/113228
7	F TİPİ 65	230	1-2.BODRUM	OFİS	86092030	208/20545	300/113228
8	F TİPİ 65	231	2.BODRUM	OFİS	86092031	208/20546	160/113228
9	F TİPİ 65	232	2.BODRUM	OFİS	86092032	208/20547	200/113228
10	F TİPİ 65	233	2.BODRUM	OFİS	90732276	242/23898	224/113228
11	F TİPİ 65	234	2.BODRUM	OFİS	90732291	242/2389	224/113228
12	F TİPİ 65	235	1.BODRUM	OFİS	90732296	242/23900	290/113228
13	F TİPİ 65	236	1.BODRUM	OFİS	90732299	242/23901	300/113228
14	F TİPİ 65	237	1.BODRUM	OFİS	90732344	242/23902	900/113228

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

“RAPOR EKLERİ” bölümünde sunulmuştur.

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

TKGM Web Tapu portalından alınan ve örnekleri “RAPOR EKLERİ” bölümünde sunulan TAKBİS belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıda yer alan takyidatın bulunduğu tespit edilmiştir.

TAKYİDAT BİLGİLERİ	
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	TAŞINMAZA AİT ŞERH / BEYAN / İRTİFAK BİLGİLERİ
Tüm Bağımsız Bölümler	• Beyan: Yönetim Planı değişikliği : 01/09/2016 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) Tarih / Yevmiye: 19/09/2016 – 70484
Tüm Bağımsız Bölümler	• Beyan: Yönetim Planı değişikliği : 10/03/2019 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) Tarih / Yevmiye: 28/03/2019 – 24049
Tüm Bağımsız Bölümler	• Beyan: Yönetim Planı değişikliği : 26/05/2019 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) Tarih / Yevmiye: 24/06/2019 – 44587
Tüm Bağımsız Bölümler	• Beyan: Yönetim Planı değişikliği : 14/01/2023 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) Tarih / Yevmiye: 29/05/2023 – 60427
Tüm Bağımsız Bölümler	• Beyan: Yönetim Planı değişikliği : 04/11/2023 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) Tarih / Yevmiye: 01/12/2023 – 127729
Tüm Bağımsız Bölümler	•KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) Tarih / Yevmiye: 23/11/2015 – 73554
Tüm Bağımsız Bölümler	•KM ne Çevrilmiştir.(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) Tarih / Yevmiye: 18/01/2016 – 4052
Tüm Bağımsız Bölümler	• 21 nolu villa ...KM ne çevrilmiştir. .(Şablon: Bu Taşınmazmal KM ye Çevrilmiştir.) Tarih / Yevmiye: 09/06/2022 – 60533

Tüm Bağımsız Bölümler	Beyan Bu Bloкта Ki Dan Km Ye Geçiş Yapılmıştır.(Şablon: Bu Taşınmaz mal Km Ye Çevrilmiştir.) Tarih / Yevmiye: 16/11/2015 – 71594
Tüm Bağımsız Bölümler	1 TL Bedel Karşılığında Kira Sözleşmesi Vardır. (-Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü Lehine 18/2/2013 Tarihinden İtibaren 99 Yıl Müddetli Trafo Yeri İçin Kira Şerhi) Malik/Lehtar : Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Tarih / Yevmiye : 09/04/2013 – 18187
Tüm Bağımsız Bölümler	1 TL Bedel Karşılığında Kira Sözleşmesi Vardır. (Tedaş Lehine Trafo Yeri İçin 1 TL Bedelle 99 Yıl Müddetle Kira Şerhi) Malik/Lehtar : Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Tarih / Yevmiye : 14/09/2015 – 59100
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	MÜLKİYET BİLGİLERİ
11, 226, 227, 228, 229, 230, 231 ve 232 No.lu Bağımsız Bölümler	Malik: (SN: 276792477) SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Hisse Pay/Payda: 1 / 1, Edinme Sebebi: Kat İrtifakı Tesisi Tarih / Yevmiye: 22/08/2014 – 39176
233, 234, 235, 236 ve 237 No.lu Bağımsız Bölümler	Malik: (SN: 319076012) SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Hisse Pay/Payda: 1 / 1, Edinme Sebebi: Kat veya Bağımsız Bölüm İlavesi Tarih / Yevmiye: 09/11/2015 – 69883
136 No.lu Bağımsız Bölüm	Malik: (SN: 419527910) Arı Finansal Kiralama Anonim Şirketi Hisse Pay/Payda: 1 / 1, Edinme Sebebi: Satış Tarih / Yevmiye: 13/03/2018 – 20671

- Tapu kayıtlarına konulan “yönetim planı” ve “kat mülkiyeti tesisi” gibi uyarma/belirtme niteliğindeki beyanlar ile parsel üzerine konuşlandırılan trafo merkezleri gibi yapılara ilişkin kira şerhleri hukuki ve teknik gerekliliklerden kaynaklanan rutin uygulamalar olup gayrimenkullerin devredilmesine engel teşkil etmez.
- Sonuç olarak; tapu kayıtlarına göre; **taşınmazların devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmadığı değerlendirilmektedir.**
- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) ve gayrimenkul Yatırım Fonlarına (GYF) ilişkin değerlendirme 6.h. maddesinde ayrıca yapılmıştır.

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

- TKGM Web Tapu portalından alınan TAKBİS belgeleri, Çankaya Belediyesi ve müşteriden alınan bilgilere göre; değerlemeye konu taşınmazların, kat irtifakı tesisi nedeniyle Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tapu tescili 22.08.2014 tarih ve 39176 yevmiye numarası ile yapılmıştır.
- Ankara İli, Çankaya İlçe Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ile müşteriden edinilen bilgiye göre taşınmazın imar ve hukuki durumunda son 3 yıl içinde herhangi yukarıda belirtilen mülkiyet tescilleri dışında bir değişiklik olmamıştır.

3.d. Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin yazılı imar durumu belgesi, ilgili idareden talep edilmiş; ancak idarece tarafımıza verilmediğinden dolayı arşivimizde bulunan bilgiler ve ilgili belediyenin internet sayfasından gerekli bilgiler alınmıştır.

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden alınan bilgiye göre, 63306 Ada 2 no.lu parsellerin, “Konut Alanı” kullanımında, Emsal:0,85, Yençok: Serbest 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 taşınmazlar için düzenlenmiş bir satış vaadi, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı sözleşmesi bulunmamaktadır.

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

AÇIKLAMA

- **Mimari Proje:** BS blok için 31.12.2013 tarihli ve F tipi Blok için 04.09.2015 tarihli mimari projeleri bulunmaktadır.
- **Yapı Ruhsatı:**
 - BS-2 Blok için 03.10.2012 tarih 1198-8 sayılı yapı ruhsatı, 14.11.2013 tarih 886-8 sayılı yenileme yapı ruhsatı ve 11.11.2015 tarih 236-15 Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
 - F Blok için 22.01.2014 tarih 50 sayılı yapı ruhsatı, 24.11.2014 tarih 273-14 sayılı yenileme yapı ruhsatı ve 06.11.2015 tarih 214-15 Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- **Yapı Kullanma İzin Belgesi:**
 - BS-2 Blok için 16.12.2015 tarih 786 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.
 - F Blok için 19.08.2016 tarih 660 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Yerinde yapılan inceleme neticesinde **mevcut durumun** mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

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

Değerlemeye konu taşınmazların yapı denetimi; Mustafa Kemal Mahallesi, 2146 Sokak, No:14/5 ÇANKAYA - ANKARA adresinde yer alan Kutay Bir Yapı Denetim LTD.ŞTİ tarafından yapılmıştır.

3.i. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

--

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

Değerlemeye konu taşınmazlardan BS tipi Blok için 28.12.2022 tarih ve Y2206CB241211 numaralı 28.12.2032 tarihine kadar geçerli Enerji Performansı: B, Sera Gazı Emisyonu: C sınıfı Enerji Kimlik Belgeleri bulunmaktadır. D tipi Blok için 28.12.2022 tarih ve Y220671E784D9 numaralı 28.12.2032 tarihine kadar geçerli Enerji Performansı: B, Sera Gazı Emisyonu: C sınıfı Enerji Kimlik Belgeleri bulunmaktadır. F tipi Blok için 28.12.2022 tarih ve Y2206BE870172 numaralı 28.12.2032 tarihine kadar geçerli Enerji Performansı: C, Sera Gazı Emisyonu: C sınıfı Enerji Kimlik Belgeleri bulunmaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

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

4.a.1. İç Anadolu Bölgesi

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

Bölge tarımsal üretim açısından önemlidir. Buğday, arpa, şeker pancarı, patates gibi ürünler yetiştirilir. Ayrıca sebze ve meyve üretiminin yanında 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

Ankara; 24.521 km² yüzölçümü ile yüzölçümü açısından Türkiye'nin üçüncü ilidir. İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeyinde, 40° kuzey enlem ve 33° doğu boylam daireleri arasında yer alır ve Kızılırmak ve Sakarya Nehirleri arasında bulunur. Türkiye'nin başkenti ve nüfus açısından ikinci büyük şehridir. Kuzeyde Bolu ve Çankırı, doğuda Kırıkkale ve Kırşehir, güneyde Konya ve Aksaray, ve batıda Eskişehir illeri ile çevrilidir³. TÜİK tarafından açıklanan adrese dayalı nüfus kayıt sistemi sonuçlarına göre nüfusu 5.803.482'dir.

Ankara, Türkiye'nin en önemli merkezlerinden biri olmasının yanı sıra, modern altyapısı, gelişmiş sağlık ve eğitim olanaklarıyla da dikkat çeker. Başkent olması nedeniyle ülkenin politik ve ekonomik karar alma süreçlerinde önemli bir rol oynamaktadır. Ankara, tarihi dokusu ve kültürel mirasıyla da dikkat çeker. Anıtkabir gibi önemli tarihi yapılar ve müzeler bulunur. Ayrıca, çeşitli kültürel etkinlikler, sanat galerileri ve üniversiteler şehrin kültürel yaşamına zenginlik katmaktadır.

Uygarlıklar beşiği Anadolu'nun cennet köşelerinden Ankara ve çevresi, çok eski çağlardan beri yerleşimlere sahne olmuştur. MÖ 17. yüzyıldan itibaren Anadolu'da hüküm süren Hitit İmparatorluğu'nun bir parçası olarak Ankara ve çevresi, bu dönemde önemli bir yerleşim alanı olmuştur. Hititler, bronz işçiliği ve yazılı belgeleriyle bilinirler. Hititlerden sonra bölgede, Frigler hüküm sürmüştür. MÖ 12. yüzyıldan itibaren Anadolu'da etkili olan Frigler, Ankara'nın da içinde bulunduğu bölgede önemli bir medeniyet kurmuşlardır. Eski çağ kaynaklarına ve efsanelere göre, Ankara'nın kurucusu olarak Frig Kralı Midas gösterilir. Frigler'in, bu bölgeye "gemi çıpası" anlamına gelen "Ankyra" adını verdikleri söylenir. Frigler'in başkenti olan Gordion ise, günümüzde Polatlı ilçesi sınırlarında bulunan Yassıhöyük Köyünde bulunmaktadır. Frigler, özellikle kaya oymacılığı, maden işçiliği ve dini yapılarıyla tanınırlar. Ankara çevresindeki Yazılıkaya ve Midas Anıt Mezarı gibi kalıntılar, Friglerin sanat ve mimari becerilerini yansıtır⁴.

1984 yılında çıkarılan 3030 sayılı yasa ile Ankara'ya büyükşehir belediye statüsü verilerek şehir sınırları içindeki bölgeler, köyler ve belediye teşkilatlı yerleşimler, ilçeler arasında paylaşılmıştır⁵. İlçeleri; Akyurt, Altındağ, Ayaş, Balâ, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Evren, Gölbaşı, Güdül, Haymana, Kalecik, Kazan, Keçiören, Kızılcahamam, Mamak, Nallıhan, Polatlı, Pursaklar, Sincan, Şereflikoçhisar ve Yenimahalle'dir.

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

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

³ Türkiye Haritası, TÜİK: <https://cip.tuik.gov.tr/>

⁴ Ankara'nın Kısa Tarihi, Ankara Belediyesi: <https://www.ankara.bel.tr/ankara-kent-rehberi/ankara-nin-kisa-tarihi>

⁵ <http://www.ankara.gov.tr/>

4.a.3. Çankaya İlçesi



Ankara'nın; kuzeyde Altındağ, batıda Yenimahalle, güneyde Bala ve Gölbaşı, doğuda Mamak ilçeleri ile çevrili ilçesidir. 1.157 km² yüzölçümü vardır ve 2024 rakamlarıyla 947.330 nüfusu ile Ankara'nın en büyük, Türkiye'nin ise en büyük üçüncü ilçesidir⁶.

9 Haziran 1936 yılında merkez ilçe yapılan Çankaya'nın bugün 17 semti ve 124 mahallesi bulunmaktadır. Nüfusu bir milyona yaklaşan Çankaya'nın Ankara'nın diğer metropol ilçelerinden farkı, gündüz nüfusunun 2 milyonu aşmasıdır. Çünkü Ankara'nın sosyal, kültürel, siyasi ve ticari hayatına yön veren kuruluşların önemli bir bölümü Çankaya sınırları içerisinde. Cumhuriyetle birlikte devlet yöneticilerine ve konuklarına hizmet vermektedir.⁷

Çankaya nüfusu **2024** yılı için **947.330** olarak açıklanmıştır. Toplamda 494.559 kadın ve 452.771 erkekten oluşmaktadır. Geçen yıla göre nüfus artış oranı %1,04 olarak açıklanmıştır.⁸

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

• Rakamlarla Çankaya:

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

⁶ Çankaya Nüfusu: https://www.nufusu.com/ilce/cankaya_ankara-nufusu

⁷ Çankaya Belediyesi, Tarihçe: <https://www.cankaya.bel.tr/pages/17/ANKARANIN-TARIHI/>

⁸ Nüfusu.com, Çankaya Nüfusu: <https://www.nufusub.com/cankaya-nufusu-ankara>

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

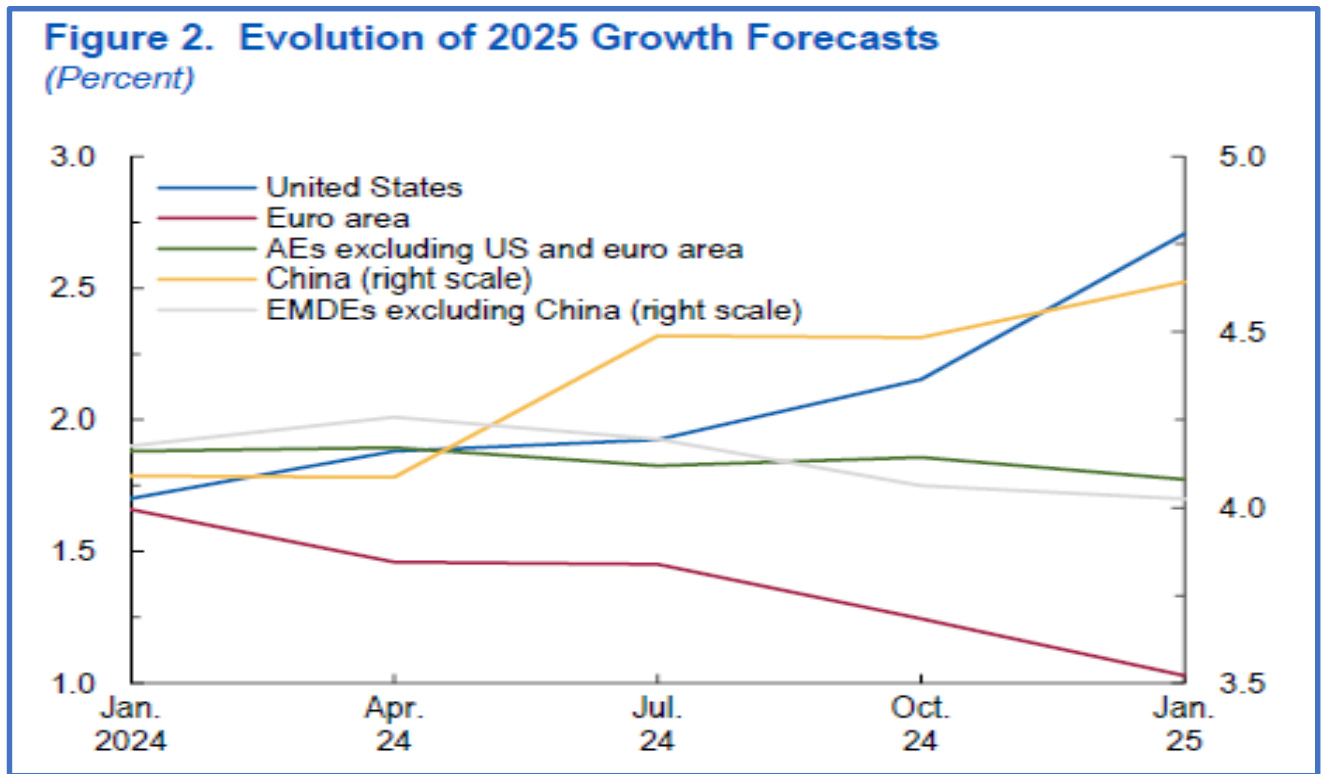
4.b.1. Küresel Ekonomik Durum

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

• Uluslararası Para Fonu (International Monetary Fund – IMF) Ocak 2025'te "Global Growth: Divergent and Uncertain – Küresel Büyüme: Değişken ve Belirsiz" başlığıyla yayımladığı "World Economic Outlook Update - Dünya Ekonomik Görünümü Güncelleme" raporunda⁹;

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

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



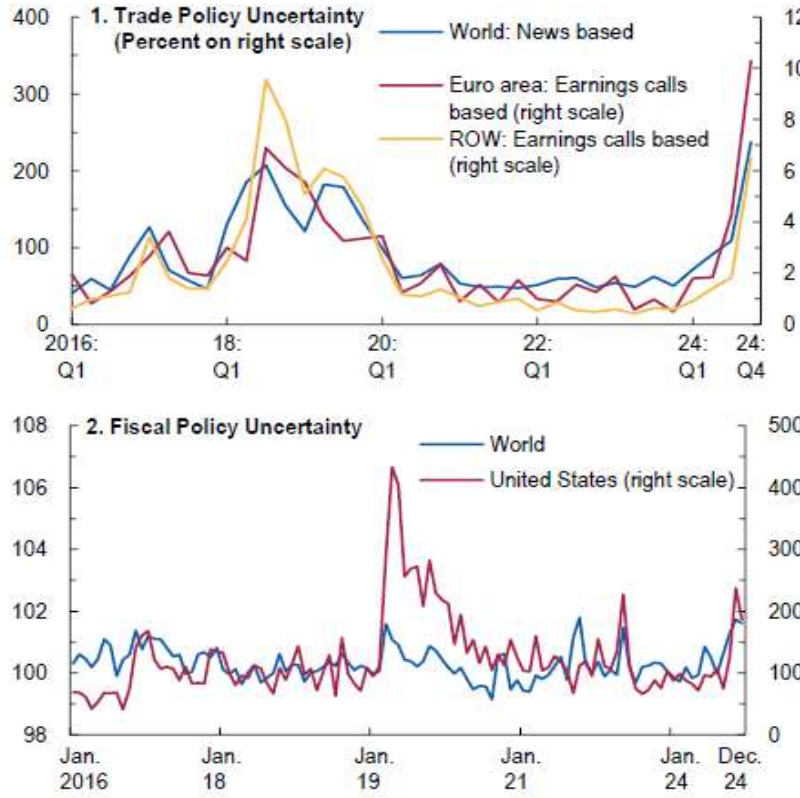
○ Raporun ülke bazında büyüme öngörülerinin paylaşıldığı bölümünde Türkiye için öngörülen büyüme oranı 2025 yılı için; %2,6, 2026 yılı için; 3,2 olarak açıklanmıştır.

⁹ World Economic Outlook Update - Global Growth: Divergent and Uncertain, January 2025:

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

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

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



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

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

• Dünya Bankası (The World Bank), Ocak 2025 tarihinde yayımlanan “Global Economic Prospects - Küresel Ekonomik Beklentiler”¹⁰ raporunda; küresel büyümenin, hedeflere yakınsayan enflasyon ve ekonomik faaliyetleri destekleyen parasal genişlemeyle birlikte dengeye kavuşmakta olduğu ve bunun küresel ölçekte büyümenin; 2025 ve 2026 yıllarında yıllık %2,7'ye yükselmesine yol açacağı öngörüsünde bulunmuş, ancak küresel büyümeye ilişkin söz konusu dengenin hala pandemi öncesi seviyenin altında olduğuna vurgu yapmıştır.

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

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

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

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

¹⁰ Global Economic Prospects, January 2025:

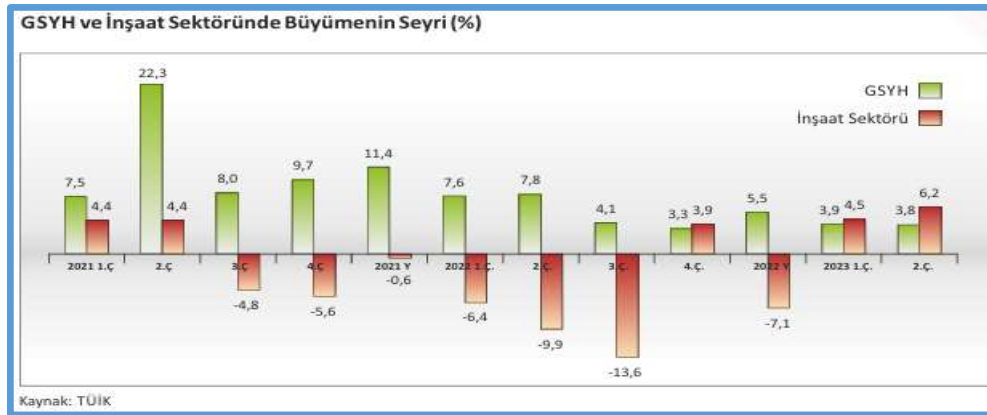
<https://openknowledge.worldbank.org/server/api/core/bitstreams/e463cf9f-a07e-4848-bf7b-316515429b5d/content>

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

2024 yılı ikinci yarısından itibaren enflasyon eğiliminde kısmi azalma görülmekle birlikte 2025 ve sonrası için T.C. Merkez Bankası tarafından öngörülen hedeflerin tutturulmasının zor olacağı değerlendirilmektedir. Nitekim TCMB tarafından Kasım 2024'te yayımlanan Enflasyon Raporu'nda 2025 yılsonu tahmini %14'ten %21'e, 2026 yılsonu tahmini ise %9'dan %12'ye revize edilmiştir.¹¹ Mevcut siyasal ve ekonomik konjonktür koşulları altında tarafımızca müteakip dönemde yine yukarı yönlü revizyonların yapılabileceği değerlendirilmektedir.

4.b.2. İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

- İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiş olmasına rağmen 2021 başı itibarıyla toparlanmaya başlamıştır. Salgın ve buna bağlı aşılama süreci, ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum arz etmiş, diğer tüm sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü olarak salgından etkilenmiştir. Salgın sonrası canlanmaya başlayan sektör 2022 üçüncü çeyrekte itibaren bu kez de gerek yüksek maliyetler gerekse yüksek enflasyon ve düşük tasarruf seviyesi nedeniyle yeniden yavaşlama sürecine girmiştir.
- Türkiye Müteahhitler Birliği (TMB) tarafından Ekim 2023 tarihinde yayımlanan "Cumhuriyetin İkinci Yüzyılına Girerken Gündem; Ekonomik Sorunlar – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü"¹² başlıklı rapora göre Türkiye inşaat sektörü ekonomik güçlüklerle rağmen 2023 yılının ilk iki çeyreğinde sırasıyla %4,5 ve %6,2 oranlarında büyüme kaydetmiş, diğer sektörlerden daha fazla büyüyen inşaat sektörünün milli gelirdeki payı da %6,2'ye çıkmıştır.



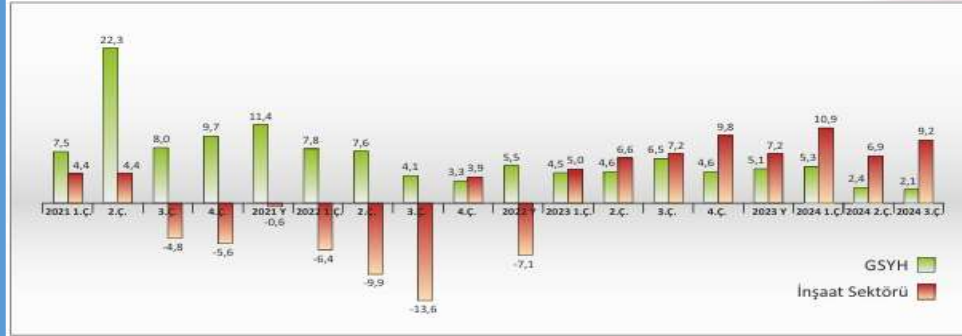
- TMB tarafından Ocak 2025 tarihinde yayımlanan "2025'te Dünyanın Rotası Belirsiz – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü"¹³ başlıklı raporu benzer trendin 2024 yılında da devam ettiğini ortaya koymuştur. Rapora göre inşaat sektörü 2024 yılı üçüncü çeyreğinde %9,2 büyüme kaydetmiş, ikinci çeyrek rakamı da %6,9'a revize edilmiştir. Dolayısıyla sektör üst üste sekiz çeyrek boyunca kesintisiz olarak büyümeye devam etmiş ve büyüme oranları her seferinde Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH)'nın üzerinde olmuştur. Özellikle 2024 yılında GSYH – İnşaat sektörü arasındaki makasın inşaat sektörü lehine daha da açılmış olması dikkat çekicidir.

¹¹ Enflasyon Raporu 2024 – IV, 8 Kasım 2024: https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/3fc969ed-7e4e-4c46-99e5-7655b8270685/enf24_iv_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-3fc969ed-7e4e-4c46-99e5-7655b8270685-pha0TIQ

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

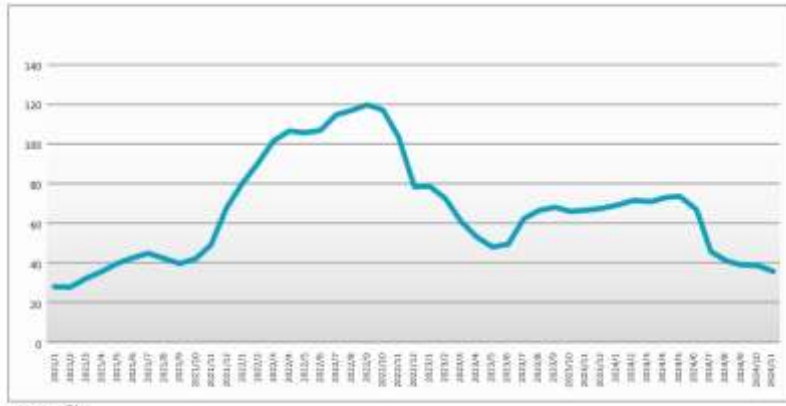
¹³ TMB: "Cumhuriyetin İkinci Yüzyılına Girerken Gündem; Ekonomik Sorunlar – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü", Ekim 2023: <https://tmb.org.tr/uploads/publications/652ce014edcf625d68dd7c7a/1697439756068-tmb-bulten-ekim-2023.pdf>

GSYH ve İnşaat Sektöründe Büyümenin Seyri (% puan)



Kaynak: TÜİK

İnşaat Maliyet Endeksinde Yıllık Değişim (%)



Kaynak: TÜİK

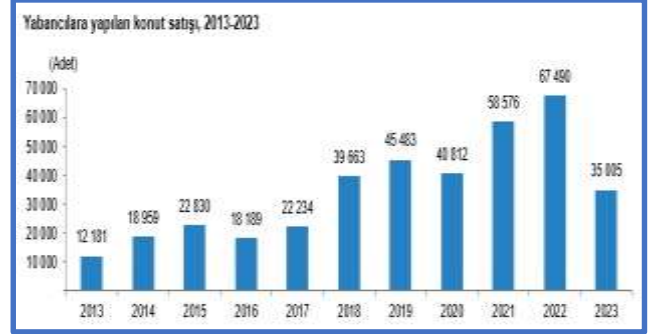
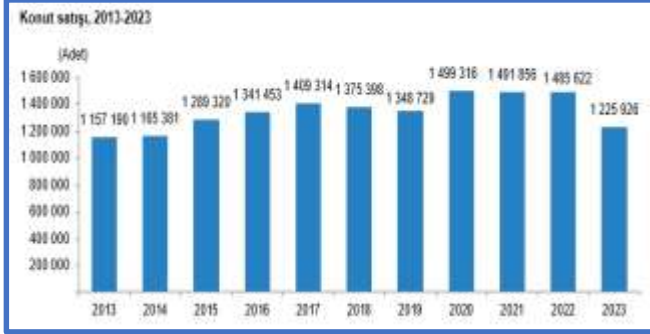
TÜİK tarafından açıklanan ve aşağıda sunulan grafikte görüldüğü gibi, son dönemde inşaat maliyetlerindeki artış hızı önemli ölçüde hız kesmiş, 2021 yılbaşı seviyelerine yaklaşmıştır. Bu durum sektörün reel büyüme trendi ile birlikte değerlendirildiğinde inşaat sektöründe bir süre daha genel ortalamanın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

Ülkemizde “konut satış” rakamları inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olarak kabul edilmektedir. Son beş yılın ortalamalarına bakıldığında Türkiye’de her yıl 1.400.000 adet civarında konut satışı gerçekleşmektedir. Ancak TÜİK tarafından yayınlanan ve aşağıda sunulan¹⁴ grafikte de görüleceği üzere; 2023 yılında sektörde belirgin bir soğuma dikkat çekmektedir. Bir yandan yüksek arsa ve inşaat maliyetleri nedeniyle konut arzı gerilerken öte yandan yüksek enflasyon ve buna bağlı yüksek kredi faizleri nedeniyle talep tarafının da zayıfladığı gözlenmektedir.



¹⁴ <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2024-54146>

14 Mart 2024 tarihinde Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği (GYODER) tarafından yayımlanan “GYODER Gösterge: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 4. Çeyrek Raporu”¹⁵’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.



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

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

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

Değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin yazılı imar durumu belgesi, ilgili idareden talep edilmiş; ancak idarece tarafımıza verilmediğinden dolayı arşivimizde bulunan bilgiler ve ilgili belediyenin internet sayfasından gerekli bilgiler alınmıştır.

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

- **Olumlu Faktörler**
 - Merkezi bir konumda bulunmaları,
 - Ana ulaşım akslarına yakın olması,
 - Kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması,
 - Prestij ve reklam değeri yüksek bir projede yer almaları,
 - Yüksek inşaat kalitesi,
- **Olumsuz Faktörler:**
 - Gayrimenkul sektöründe görülen yavaşlama.

¹⁵ GYODER, Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023, 4. Çeyrek Raporu: [73c035fe-b99b-40ff-a90b-827104477276.pdf](https://gyoder.org.tr/73c035fe-b99b-40ff-a90b-827104477276.pdf) (gyoder.org.tr)

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

4.e.1. Gayrimenkulün Genel ve Fiziki Özellikleri

- Değerlemeye konu taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi, **63306 ada, 2 parsel** üzerinde konumlandıkları.
- Parsel üzerinde 1 adet 3 bodrum+zemin+29 normal kat olmak üzere toplam 33 katlı F Tipi Blok, 2-3-4 katlı yapılardan oluşan 64 adet blok olmak üzere toplam 65 adet blok mevcuttur.
- F Tipi Blok, 3B+Zemin+29 normal kat şeklinde, toplam 33 kattan meydana gelmektedir. Değerlemeye konu; 136-226-227-228-229-230-231-232-233-234-235-236-237 nolu bağımsız bölümler bu blokta konumlandır.
- **BS Tipi 8. Blok, 13 nolu bağımsız bölüm, Dükkan niteliklidir.** Bodrum katta konumlu olup, brüt 61,00 m2 alana sahiptir.
- **F Tipi 65.Blok, 136 nolu bağımsız bölüm, home ofis niteliklidir.** 2 oda, salon, mutfak, banyo, ebeveyn banyo ve balkon hacimlerine sahiptir. 17.katta konumlu olup, brüt 131,22 m2 alana sahiptir.
- **F Tipi 65.Blok, 226 nolu bağımsız bölüm, ofis niteliklidir.** 1.bodrum+2.bodrum+3.bodrum katta konumlandır. 1.bodrum katta 351,57 m2, 2.bodrum katta 285,00 m2, 3.bodrum katta , brüt 117,00 m2 alan olmak üzere toplam brüt 753,57 m2 alana sahiptir.
- **F Tipi 65.Blok, 227 nolu bağımsız bölüm, ofis niteliklidir.** 2.bodrum katta konumlandır. Toplam brüt 915,27 m2 alana sahiptir.
- **F Tipi 65.Blok, 228 nolu bağımsız bölüm, ofis niteliklidir.** 1.bodrum+2.bodrum katta konumlandır. 1.bodrum katta 69,00 m2, 2.bodrum katta 114,96 m2 olmak üzere toplam brüt 183,96 m2 alana sahiptir.
- **F Tipi 65.Blok, 229 nolu bağımsız bölüm, ofis niteliklidir.** 1.bodrum+2.bodrum katta konumlandır. 1.bodrum katta 69,21 m2, 2.bodrum katta 135,00 m2 olmak üzere toplam brüt 204,21 m2 alana sahiptir.
- **F Tipi 65.Blok, 230 nolu bağımsız bölüm, ofis niteliklidir.** 1.bodrum+2.bodrum katta konumlandır. 1.bodrum katta 107,00 m2, 2.bodrum katta 105,50 m2 olmak üzere toplam brüt 212,50 m2 alana sahiptir.
- **F Tipi 65.Blok, 231 nolu bağımsız bölüm, ofis niteliklidir.** 2.bodrum katta konumlandır. Toplam brüt 63,69 m2 alana sahiptir.
- **F Tipi 65.Blok, 232 nolu bağımsız bölüm, ofis niteliklidir.** 2.bodrum katta konumlandır. Toplam brüt 100,70 m2 alana sahiptir.
- **F Tipi 65.Blok, 233 nolu bağımsız bölüm, ofis niteliklidir.** 2.bodrum katta konumlandır. Toplam brüt 57,93 m2 alana sahiptir.
- **F Tipi 65.Blok, 234 nolu bağımsız bölüm, ofis niteliklidir.** 2.bodrum katta konumlandır. Toplam brüt 8,65 m2 alana sahiptir.
- **F Tipi 65.Blok, 235 nolu bağımsız bölüm, ofis niteliklidir.** 1.bodrum katta konumlandır. Toplam brüt 101,49 m2 alana sahiptir.
- **F Tipi 65.Blok, 236 nolu bağımsız bölüm, ofis niteliklidir.** 1.bodrum katta konumlandır. Toplam brüt 95,45 m2 alana sahiptir.
- **F Tipi 65.Blok, 237 nolu bağımsız bölüm, ofis niteliklidir.** 1.bodrum katta konumlandır. Toplam brüt 44,84 m2 alana sahiptir.
- Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde yer aldığı arsa, kısmen eğimli ve kısmen de eğimsiz bir topoğrafik yapıya sahip olup geometrik olarak amorf formundadır. Genel olarak U şeklinde bir topoğrafik yapıya sahip olup, U formun iç kısımları da park olarak kullanılmaktadır.

TAŞINMAZLARIN ÖZELLİKLERİ					
S.No.	Blok No.	B.B. No.	Kat No.	Nitelik	Brüt Alan
1	B-S TİPİ 8	13	1.BODRUM	DÜKKÂN	61,00
2	F TİPİ 65	136	17.KAT	HOME OFİS	131,22
3	F TİPİ 65	226	1.2.3.BODRUM	TRİPLEKS OFİS	753,57
4	F TİPİ 65	227	2.BODRUM	OFİS	915,27
5	F TİPİ 65	228	1-2.BODRUM	OFİS	183,96
6	F TİPİ 65	229	1-2.BODRUM	OFİS	204,21
7	F TİPİ 65	230	1-2.BODRUM	OFİS	212,5
8	F TİPİ 65	231	2.BODRUM	OFİS	63,69
9	F TİPİ 65	232	2.BODRUM	OFİS	100,7
10	F TİPİ 65	233	2.BODRUM	OFİS	57,93
11	F TİPİ 65	234	2.BODRUM	OFİS	8,65
12	F TİPİ 65	235	1.BODRUM	OFİS	101,49
13	F TİPİ 65	236	1.BODRUM	OFİS	95,45
14	F TİPİ 65	237	1.BODRUM	OFİS	44,84

- Tarafımızda bulunan tapu ile ilgili bilgilerle, yerinde GPS ile yapılan ölçüm neticesinde değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu teyit edilmiş olup, **63306 ada, 2 no.lu parselin koordinatları (N:39°.8271 E:32°.7130)'dur.**

GAYRİMENKULÜN GENEL VE FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	
Konum	Kent içi
Ulaşım	Yaya – Toplu Taşıma – Özel Araç
Arz-Talep	Dengeli
Mülk değeri	Artıyor
Pazarlama Süresi	6 Ay – 12 Ay
Bölgedeki Yapılaşma Oranı	% 80
Binadaki Doluluk Oranı	% 100
Genel Kullanım Durumu	Konut
Malzeme	İyi
İşçilik	İyi
Genel İnşaat Seviyesi	%100
Taşınmaza ilişkin kısıtlılık durumu var mı? Varsa açıklayıcı Bilgiler (Sit alanı, İstimlak, Heyelan, Deprem Hasarı vb.)	Çankaya Belediyesi ve müşteriden edinilen bilgiler ile tapu kayıtlarının incelenmesi neticesinde değerlemeye konu taşınmaza ilişkin herhangi bir kısıtlama olmadığı görülmüş, gözle yapılan inceleme neticesinde deprem hasarına rastlanmamıştır.

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

GAYRİMENKULÜN GENEL VE FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	
Yapı Tarzı	Betonarme
Yapı Nizamı	Ayrık
Yapı Sınıfı ve Grubu	5-A
Kat Adedi	25
Tesisin Yaşı	~10
Tesisin Toplam İnşaat Alanı	179.844,00 m ²
Elektrik	Var
Su	Var
Kanalizasyon	Var
Arıtma	Yok
Paratoner	Yok
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	Yok
Kapalı Otopark	Var
Sığınak	Var

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

--

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

- Söz konusu kanun maddesinde;

“Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26’ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (...) ^[19] yapı ruhsatıyesi 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.

4.f. maddesinde belirtilen hususun bina yüksekliği ya da inşaat alanını genişletmek gibi imar planı, proje ve ruhsatlarda öngörülen sınırlamaları aşan nitelikte olmadığı düşünülmektedir.

Yerinde yapılan inceleme neticesinde; **mevcut durumun** mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve tapu kayıtları ile uyumlu olduğu, yeniden yapı ruhsatı alınmasını gerektiren bir değişiklik bulunmadığı değerlendirilmektedir.

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

Değerleme tarihi itibarıyla, söz konusu taşınmazlar ofis, home ofis, mesken ve dükkan olarak kullanılmaktadırlar.

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 örneklerle) 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:**

- **Emsal 1: DODURGA GRUP GAYRİMENKUL YATIRIM– 0 (507) 295 14 24**

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mevkide, taşınmazlarla benzer özellikli binada konumlu, zemin katta konumlu, 420,00 m² alanlı dükkan 37.500.000,00 TL bedelle satılıktır. %10 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlar ile benzer konumdadır. (İlan No: 1285401769)

- **Emsal 2: SAHİBİNDEN – 0 (507) 042 96 30**

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mevkide, taşınmazlarla benzer özellikli binada konumlu, zemin katta konumlu, 500,00 m² alanlı dükkan 35.500.000,00 TL bedelle satılıktır. %10 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlar ile benzer konumdadır. (İlan No: 1268243628)

○ **Emsal 3: GOOD İNVEST SART GAYRİMENKUL – 0 (546) 472 19 23**

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mevkide, taşınmazlarla benzer özellikli binada konumlu, zemin katta konumlu, 32,00 m² alanlı dükkan 5.900.000,00 TL bedelle satılıktır. %10 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlar ile benzer konumdadır. (İlan No: 1289390697)

○ **Emsal 4: BULAN EMLAK – 0 (555) 563 03 46**

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mevkide, taşınmazlarla benzer özellikli binada konumlu, zemin katta konumlu, 1031,00 m² alanlı dükkan 270.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %10 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlara göre daha iyi konumdadır. (İlan No: 1283326803)

○ **Emsal 5: KEŞİF GAYRİMENKUL – 0 (532) 695 51 88**

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mevkide, taşınmazlarla benzer özellikli binada konumlu, zemin katta konumlu, 140,00 m² alanlı dükkan 19.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %10 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlara göre daha iyi konumdadır. (İlan No: 1261116332)

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU - SATILIK DÜKKÂN					
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5
Fiyat (TL)	37.500.000,00	35.500.000,00	5.900.000,00	270.000.000,00	19.000.000,00
Alan (m ²)	420,00	500,00	32,00	1.031,00	140,00
Pazarlık Payı %	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
İnşaat Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%
Alan Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Düzeltmesi %	0%	0%	0%	-16%	-20%
Emsal Değ. (TL/m ²)	80.357,00	63.900,00	165.938,00	195.102,00	95.000,00
Ortalama	120.000,00				

Yapılan inceleme neticesinde **dükkanların birim satış değeri; ~120.000,00 TL/m² olarak takdir edilmiştir.**

• **Home Ofis ve ofis Nitelikli F2 Blok 231 no.lu ofis için takdir edilmiş, diğer bağımsız bölümler için oda sayısı, konum, cephe ve kat gibi özellikleri dikkate alınarak ayrıca şerefiye uygulanmıştır.**

○ **Emsal 1: KİBAROĞLU GAYRİMENKUL– 0 (532) 772 78 63**

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mevkide, taşınmazlarla benzer özellikli binada konumlu, 450,00 m² alanlı, 4+1 Home Ofis daire 57.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %10 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlara göre dezavantajlı konumdadır. (İlan No: 1282781108)

○ **Emsal 2: COLDWELL BANKER KENZİ– 0 (501) 240 99 99**

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mevkide, taşınmazlarla benzer özellikli binada konumlu, 80,00 m² alanlı, ara katta (5) konumlu 2+1 Home Ofis daire 13.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %10 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlara nazaran kat bakımından avantajlı konumdadır. (İlan No: 1284358783)

○ **Emsal 3: GARANTİ GAYRİMENKUL A.Ş. – 0 (536) 949 22 56**

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mevkide, taşınmazlarla benzer özellikli binada konumlu, 45,00 m² alanlı, ara katta (1) konumlu 1+1 Home Ofis daire 7.100.000,00 TL bedelle satılıktır. %10 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlara nazaran kat bakımından avantajlı konumdadır. (İlan No: 1278458499)

○ **Emsal 4: ANKARA BİRLİK YATIRIM – 0 (553) 873 55 44**

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mevkide, taşınmazlarla benzer özellikli binada konumlu, 190,00 m² alanlı, ara katta (15) konumlu 4+1 Home Ofis daire 24.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %10 pazarlık payı olduğu

düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlara nazaran kat bakımından avantajlı konumdadır. (İlan No: 1123369858)

○ **Emsal 5: SAHİBİNDEN – 0 (536) 060 96 06**

Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı mevkide, taşınmazlarla benzer özellikli binada konumlu, 240,00 m² alanlı, ara katta (27) konumlu 2+1 Home Ofis daire 30.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %10 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlara nazaran kat bakımından avantajlı konumdadır. (İlan No: 1290528577)

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU - SATILIK OFİS					
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5
Fiyat (TL)	57.000.000,00	13.000.000,00	7.100.000,00	24.000.000,00	30.000.000,00
Alan (m ²)	450,00	80,00	45,00	190,00	240,00
Pazarlık Payı %	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
İnşaat Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%
Marka Değeri %	0%	0%	0%	0%	0%
Alan Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Düzeltmesi %	0%	-5%	-5%	0%	0%
Bulunduğu Kat %	0%	-15%	-15%	-15%	-15%
Emsal Değ. (TL/m ²)	114.000,00	113.750,00	110.444,00	94.737,00	93.750,00
Ortalama	105.000,00				

Yapılan inceleme neticesinde **Home Ofis, ofis ve meskenlerin birim satış değeri; ~105.000,00 TL/m² olarak takdir edilmiştir.**

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

PAZAR DEĞERİ TABLOSU							
S. No	Blok	Kat	BB. No	Nitelik	Sat. Esas Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmaz Değeri-I (TL)
1	B-S TİPİ 8	1.BODRUM	13	DÜKKAN	61,00	120.000,00	7.320.000,00
2	F TİPİ 65	17.KAT	136	HOME OFİS	131,22	105.000,00	13.778.100,00
3	F TİPİ 65	1.2.3.BODRUM	226	TRİPLEKS OFİS	753,57	90.000,00	67.821.300,00
4	F TİPİ 65	2.BODRUM	227	OFİS	915,27	90.000,00	82.374.300,00
5	F TİPİ 65	1-2.BODRUM	228	OFİS	183,96	100.000,00	18.396.000,00
6	F TİPİ 65	1-2.BODRUM	229	OFİS	204,21	100.000,00	20.421.000,00
7	F TİPİ 65	1-2.BODRUM	230	OFİS	212,50	100.000,00	21.250.000,00
8	F TİPİ 65	2.BODRUM	231	OFİS	63,69	105.000,00	6.687.450,00
9	F TİPİ 65	2.BODRUM	232	OFİS	100,70	105.000,00	10.573.500,00
10	F TİPİ 65	2.BODRUM	233	OFİS	57,93	105.000,00	6.082.650,00
11	F TİPİ 65	2.BODRUM	234	OFİS	8,65	105.000,00	908.250,00
12	F TİPİ 65	1.BODRUM	235	OFİS	101,49	105.000,00	10.656.450,00
13	F TİPİ 65	1.BODRUM	236	OFİS	95,45	105.000,00	10.022.250,00
14	F TİPİ 65	1.BODRUM	237	OFİS	44,84	105.000,00	4.708.200,00
14 ADET BAĞIMSIZ TOPLAM					Sat. Esas Alan (m ²)	Ort.Bir.Değ. (TL/m ²)	Taşınmaz Değeri-I (TL)
					2.934,48	95.758,02	281.000.000,00

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

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

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

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

--

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

--

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

--

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

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

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

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

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

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

--

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

--

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

--

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

--

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

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

- Kira Değeri Analizi ile; gayrimenkulün pazar kirasının tespitinin yanı sıra, direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak kira değeri ve gayrimenkul değeri arasında ilişki kurmak mümkündür.
- Raporumuzun bu aşamasında;
 - o Öncelikle Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile değerlemeye konu gayrimenkulün birim, aylık ve yıllık pazar kirası takdir edilmiş,
 - o Ardından sektör ortalamaları ve piyasa araştırması sonuçları dikkate alınarak belirlenen kira çarpanı ve kapitalizasyon oranları kullanılarak toplam taşınmaz değeri tespit edilmiş,
 - o Son olarak ulaşılan sonuçlar piyasa koşullarını da göz önüne alarak mukayese edilmiştir. Bulunan değerler gayrimenkul değerinin gerçekçi ve piyasa koşullarına uyumlu olup olmadığının teyidi için önemli bir dayanak sağlamıştır.
- **Ofis ve Dükkan Nitelikli Gayrimenkul Kira Değeri İçin Emsaller:**
 - o **Emsal 1: ATLAS GLOBAL GAYRİMENKUL – 0 (505) 351 88 32**

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı mevkide, 2. katta konumlu, 80,00 m² alanlı home ofis, aylık 45.000,00 TL bedelle kiralıktır. %15 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla nazaran avantajlı konumdur. (İlan No: 1285170188)
 - o **Emsal 2: GOLDEN PARTNER SATIŞ VE KİRALAMA – 0 (532) 503 81 68**

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı mevkide, 3. katta konumlu, 80,00 m² alanlı home ofis, 55.000,00 TL bedelle kiralıktır. %20 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla nazaran avantajlı konumdur. (İlan No: 1279321399)
 - o **Emsal 3: BOS GAYRİMENKUL – 0 (532) 221 90 42**

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı mevkide, 5. katta konumlu, 120,00 m² alanlı home ofis, 100.000,00 TL bedelle kiralıktır. %20 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla nazaran avantajlı konumdur. (İlan No: 1210116216)

○ **Emsal 3: Remax Lot- 0 (544) 548 83 82**

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı mevkide, 2. katta konumlu, 85,00 m² alanlı home ofis, 78.000,00 TL bedelle kiralıktır. %15 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla nazaran avantajlı konumdadır. (İlan No: 1292639657)

○ **Emsal 3: FERA İNVEST- 0 (532) 732 08 24**

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı mevkide, 2. katta konumlu, 300,00 m² alanlı home ofis, 200.000,00 TL bedelle kiralıktır. %15 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmazlarla nazaran avantajlı konumdadır. (İlan No: 1283564588)

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU - KİRALIK					
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5
Fiyat (TL)	45.000,00	55.000,00	100.000,00	78.000,00	200.000,00
Alan (m ²)	45,00	80,00	120,00	85,00	300,00
Pazarlık Payı %	-15%	-20%	-20%	-15%	-15%
İnşaat Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%
Alan Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Düzeltmesi %	-20%	-20%	-20%	-15%	-15%
Marka Değeri %	0%	0%	0%	0%	0%
Emsal Değ. (TL/m ²)	650,00	413,00	500,00	642,00	467,00
Ortalama	535,00				

Yapılan inceleme neticesinde ofis ve dükkânların **birim kira değeri; ~535,00 TL/m²** hesaplanmış; sigorta, vergi ve boşluk gibi giderler dikkate alınarak **500,00 TL/m²** olarak takdir edilmiştir. Diğer bağımsız bölümlere **şerefiye uygulanarak ortalama 431,43 TL/m²** olarak fiyat takdir edilmiştir.

PAZAR KİRASİ TABLOSU									
S. No	Blok	Kat	BB. No	Nitelik	Sat. Esas Alan (m ²)	Birim Kira (TL/m ²)	AYLIK KİRA (TL)	YILLIK KİRA (TL)	Taşınmaz Değeri-I (TL)
1	B-S TİPİ 8	1.BODRUM	13	DÜKKAN	61,00	500,00	30.500,00	366.000,00	7.320.000,00
2	F TİPİ 65	17.KAT	136	HOME OFİS	131,22	440,00	57.736,80	692.841,60	13.856.832,00
3	F TİPİ 65	1.2.3.BODRUM	226	TRİPLEKS OFİS	753,57	380,00	286.356,60	3.436.279,20	68.725.584,00
4	F TİPİ 65	2.BODRUM	227	OFİS	915,27	380,00	347.802,60	4.173.631,20	83.472.624,00
5	F TİPİ 65	1-2.BODRUM	228	OFİS	183,96	420,00	77.263,20	927.158,40	18.543.168,00
6	F TİPİ 65	1-2.BODRUM	229	OFİS	204,21	420,00	85.768,20	1.029.218,40	20.584.368,00
7	F TİPİ 65	1-2.BODRUM	230	OFİS	212,50	420,00	89.250,00	1.071.000,00	21.420.000,00
8	F TİPİ 65	2.BODRUM	231	OFİS	63,69	440,00	28.023,60	336.283,20	6.725.664,00
9	F TİPİ 65	2.BODRUM	232	OFİS	100,70	440,00	44.308,00	531.696,00	10.633.920,00
10	F TİPİ 65	2.BODRUM	233	OFİS	57,93	440,00	25.489,20	305.870,40	6.117.408,00
11	F TİPİ 65	2.BODRUM	234	OFİS	8,65	440,00	3.806,00	45.672,00	913.440,00
12	F TİPİ 65	1.BODRUM	235	OFİS	101,49	440,00	44.655,60	535.867,20	10.717.344,00
13	F TİPİ 65	1.BODRUM	236	OFİS	95,45	440,00	41.998,00	503.976,00	10.079.520,00
14	F TİPİ 65	1.BODRUM	237	OFİS	44,84	440,00	19.729,60	236.755,20	4.735.104,00
14 ADET BAĞIMSIZ TOPLAM					Sat. Esas Alan (m ²)	Ort.Bir.Kira (TL/Ay/m ²)	Top. Aylık Kira (TL)	Top. Yıllık Kira (TL)	Taşınmaz Değeri-I (TL)
					2.934,48	431,43	1.182.690,00	14.192.240,00	283.845.000,00

- Değerlemeye konu tüm taşınmazların bağımsız bölüm bazında pazar kirası değerlerini gösteren tablo “RAPOR EKLERİ” bölümünde sunulmuştur.
- Emlak piyasa koşulları da dikkate alınarak bölgede yapılan piyasa araştırması sonucunda benzer nitelikteki yatırımlar için kira çarpanlarının 18-22 yıl (216-256 Ay) aralığında olduğu tespit edilmiş ve değerlemeye konu taşınmazın değer tespitinde **kira çarpanı 20 yıl (240 ay)** olarak esas alınmıştır.
(Kapitalizasyon oranı: 1 / 20 = ~%5,00).

Yüzölçümü (m ²)	Ortalama Birim Kira (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Gayrimenkul Değeri (19 Yıl Geliri TL)
2.934,48	431.43	1.182.690,00	14.192.240,00	283.845.000,00

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

--

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

--

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

--

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

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

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

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

--

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

- Değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerinin tespiti için “Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı” ve “Kira Değeri Analizi” olmak üzere iki yaklaşım/yöntem uygulanmıştır.
- Kira değeri analizi ile ulaşılan gayrimenkul değeri; pazar yaklaşımı ile ulaşılan gayrimenkul değerinden ~%1,01 yüksek bulunmuştur. Ulaşılan sonuçların birbirleri ve piyasa koşulları ile uyumlu olduğu değerlendirilmektedir.

NİHAİ PAZAR DEĞERİ									
S.No.	Blok	Kat	B.B.No.	İdirmiş Brüt Al. (m ²)	Pazar Yaklaşımı (TL)	Ağırlık (%)	Kira Değ. Analizi (TL)	Ağırlık (%)	Nihai Değer (TL)
1	B-S TİPİ 8	1.BODRUM	13	61,00	7.320.000,00	100%	7.320.000,00	0%	7.320.000,00
3	F TİPİ 65	17.KAT	136	131,22	13.778.100,00	100%	13.856.832,00	0%	13.778.100,00
4	F TİPİ 65	1.2.3.BODRUM	226	753,57	67.821.300,00	100%	68.725.584,00	0%	67.821.300,00
5	F TİPİ 65	2.BODRUM	227	915,27	82.374.300,00	100%	83.472.624,00	0%	82.374.300,00
6	F TİPİ 65	1-2.BODRUM	228	183,96	18.396.000,00	100%	18.543.168,00	0%	18.396.000,00
7	F TİPİ 65	1-2.BODRUM	229	204,21	20.421.000,00	100%	20.584.368,00	0%	20.421.000,00
8	F TİPİ 65	1-2.BODRUM	230	212,50	21.250.000,00	100%	21.420.000,00	0%	21.250.000,00
9	F TİPİ 65	2.BODRUM	231	63,69	6.687.450,00	100%	6.725.664,00	0%	6.687.450,00
10	F TİPİ 65	2.BODRUM	232	100,70	10.573.500,00	100%	10.633.920,00	0%	10.573.500,00
11	F TİPİ 65	2.BODRUM	233	57,93	6.082.650,00	100%	6.117.408,00	0%	6.082.650,00
12	F TİPİ 65	2.BODRUM	234	8,65	908.250,00	100%	913.440,00	0%	908.250,00
13	F TİPİ 65	1.BODRUM	235	101,49	10.656.450,00	100%	10.717.344,00	0%	10.656.450,00
14	F TİPİ 65	1.BODRUM	236	95,45	10.022.250,00	100%	10.079.520,00	0%	10.022.250,00
15	F TİPİ 65	1.BODRUM	237	44,84	4.708.200,00	100%	4.735.104,00	0%	4.708.200,00
14 TAŞINMAZ TOPLAM				2.934,48	281.000.000,00	100%	283.845.000,00	0%	281.000.000,00

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

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

6.c. Yasal Gereklilerin 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 taşınmazlara ilişkin olarak yasal gereklilerin yerine getirildiği kanaatine ulaşılmıştır.

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

- Tapu kayıtlarına konulan “yönetim planı” ve “kat mülkiyeti tesisi” gibi uyarma/belirtme niteliğindeki beyanlar ile parsel üzerine konuşlandırılan trafo merkezleri gibi yapılara ilişkin kira şerhleri hukuki ve teknik gerekliliklerden kaynaklanan rutin uygulamalar olup gayrimenkullerin devredilmesine engel teşkil etmez.
- Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde ipotek yoktur.

• Sonuç olarak; tapu kayıtlarına göre; taşınmazların devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmadığı değerlendirilmektedir.

• Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına (GYF) ilişkin değerlendirme Madde 6.h.'de ayrıca yapılmıştır.

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

Değerlemeye konu taşınmazların devredilebilmesi konusunda herhangi bir sınırlama olmadığı değerlendirilmektedir.

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 Gerekmetedir.)

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.

○ Değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin olarak yapı kullanma izin 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.

○ Değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmadığından bu madde kapsamında **GYO portföyünde alınabileceği 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.

o Tebliğin; 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 aşılmasıyla GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

• **Sonuç olarak; değerlemeye konu taşınmazların;**

- o **“Binalar” başlığı altında GYO portföyünde bulunabileceği,**
- o **Başka GYO / GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

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

- Değerlemeye konu taşınmazların pazar değerine; SPK kuralları ve UDS çerçevesinde gerçekleştirilen inceleme ve analizler sonucunda, “Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı” ile ulaşılmış, “Kira Değeri Analizi” ile ulaşılan sonucun piyasa koşullarıyla uyumlu olduğu tespit edilmiştir.
- Söz konusu taşınmazların, satış/kiralama kabiliyeti **“SATILABİLİR/KİRALANABİLİR”** olarak değerlendirilmiştir.

7.b. Nihai Değer Takdiri

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

DEĞERLEME SONUÇLARI			
TAŞINMAZIN YASAL VE MEVCUT PAZAR DEĞERİ			
	TL	USD (*)	EUR (*)
Yasal ve Mevcut Değeri (KDV Hariç)	281.000.000,00	6.523.403,00	5.569.871,00
(*) 31.12.2025 Tarihi İtibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 42,99 TL, 1,-EUR = 50,45 TL			

*** Ekleriyle birlikte 1510 sayfadan oluşan iş bu rapor, SPK mevzuatı ve Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında hazırlanmış bir değerlendirme raporu olup, bir orijinal nüsha olarak düzenlenmiştir. 2.c. maddesinde belirlenmiş amaç dışında kullanılamaz. Bu raporda temin edilmiş resmi belgelerde daha sonra tespit edilecek uygunsuzluklardan ve kopyalarının kullanılmaları halinde ortaya çıkabilecek sorunlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 08.01.2026

Saygılarımızla,

8. RAPOR EKLERİ

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

- Pazar Değeri / Pazar Kirası Tablosu
- Uydu Fotoğrafları
- Emsal Krokileri
- TAKBİS Belgeleri
- İmar Durumu
- Yapı Ruhsatı
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Mimari Proje
- Fotoğraflar

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

- --

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

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

Katkıda Bulunan	Hazırlayan	Denetleyen	Sorumlu Değ. Uzmanı
Halil Turan KASAPÇOPUR Değ. Uzman Yardımcısı (Lisans No: 410925)	Abdülaziz DALGIÇ Değerleme Uzmanı (Lisans No: 403652)	Fatma KÜPELİ Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405383)	Serek Serhat AKAY Sorumlu Değ. Uzmanı (Lisans No: 405988)