

ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ DİKMEN MAHALLESİ

ADA	PARSEL	BAĞIMSIZ BÖLÜM
29355	1	172 Adet Konut 18 Adet Dükkan

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



08.01.2026
RAPOR NO: 2025-061

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	15
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.....	16
3.d. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	16
3.e. Gayrimenkule İlişkin Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar	16
3.f. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) İlişkin Bilgiler	16
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	16
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	17
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.....	17
3.j. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	17
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	18
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	20

4.c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	24
4.d. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu / Olumsuz Faktörler.....	24
4.e. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	25
4.f. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	27
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.....	27
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.....	27
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	28
5.a. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa).....	28
5.b. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)	36
5.c. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)	36
5.d. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerekçesi Halinde)	37
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	47
6.a. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması	47
6.b. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	53
6.c. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	53
6.d. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş	53
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	53
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	53
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	53
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.)	53
7. SONUÇ	55
7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	55
7.b. Nihai Değer Takdiri	55
8. RAPOR EKLERİ	56
8.a. Değerleme Konusu Gayrimenkule İlişkin Tapu Örneği, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Fotoğraf ve Benzeri Bilgi ve Belgeler	56
8.b. Gayrimenkule İlişkin Sözleşmelerin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) Örnekleri	56
8.c. Raporu İmzalayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgelerinin Örnekleri ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri.....	56



Gayrimenkul Değerleme
ve
Danışmanlık A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Değerleme Konusu	Arı Finansal Kiralama A.Ş. mülkiyetindeki; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Dikmen Mahallesi (Mevcutta Yukarı Dikmen Mahallesi), 29355 Ada, 1 Parselde bulunan bağımsız bölümlerin pazar değerinin belirlenmesi.
Değerleme Adresi	Dikmen Mahallesi (Mevcutta Yukarı Dikmen Mahallesi), 648. Cadde No: 20 Çankaya – ANKARA
Değerleme Tarihi	31.12.2025
Rapor Tarih ve Numarası	08.01.2026 / 2025-061
Gayrimenkul Değ. Uzm. Yrd.	Halil Turan KASAPÇOPUR (SPK Lisans No: 410925)
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Abdülaziz DALGIÇ (SPK Lisans No: 403652)
Denetmen	Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988)

DEĞERLEME SONUÇLARI

TAŞINMAZLARIN YASAL VE MEVCUT PAZAR DEĞERİ

	TL	USD (*)	EUR (*)
Yasal ve Mevcut Değeri (KDV Hariç)	4.462.020.000,00 TL	103.792.044,00 USD	88.444.400,00 EUR

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

BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

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

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.a. Rapor Tarihi

08.01.2026

1.b. Rapor Numarası

2025-061

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 no.lu 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	06.01.2025		--	
Rapor No	SPK-2024-026		--	
Değer	3.230.865.000,00 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 Mah. Urfa Bulvarı Buğdaycılar H. Office No: 121/1-16 Bağcılar - Diyarbakır
İrtibat Bilgileri : Telefon : +90 (412) 502 22 42 Faks : +90 (412) 502 22 42
E-mail : info@focusglobal.info Web : <https://focusglobal.info>
Kuruluş Tarihi : 21.04.2020
Kuruluş Sermayesi : 1.000.000,00 TL
Ödenmiş Sermayesi : 1.750.000,00 TL
SPK Lisansı : Şirketimiz; 10.09.2020 tarih ve 56/1141 sayılı karar ile “gayrimenkul değerlendirme” hizmeti vermek üzere SPK listesine alınmıştır.
BDDK Lisansı : Şirketimiz; 25.12.2020 tarih ve 9350 sayılı karar ile “gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi” hizmeti vermek üzere BDDK listesine alınmıştır.

2.b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Ünvanı : **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, Dikmen Mahallesi **29355 Ada, 1 Parselde** bulunan taşınmazın **pazar değerinin belirlenmesi** maksadıyla; **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebine istinaden, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı ve UDS'ye uygun olarak hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

2.d. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

Yapılan değerlemede aşağıdaki hususların geçerli olduğu varsayılmaktadır.

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

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

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

3.a.1. Gayrimenkulün Tanımı ve Yeri

Değerlemeye konu taşınmazlar; **Arı Finansal Kiralama A.Ş.** mülkiyetindeki; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) kayıtlarına göre Ankara İli, Çankaya İlçesi, Dikmen Mahallesi, **29355 Ada, 1 Parsel** üzerinde bulunan 26.905m² alanlı arsa üzerindeki yer alan bloklardaki bağımsız bölümlerdir.

Değerlemeye konu taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Dikmen Mahallesi'nde bulunan Sinpaş Ege Vadisi Projesi'nde yer almaktadır. Yakınında Panora Alışveriş Merkezi, Acıbadem Hastanesi, Ankara Müzik ve Güzel Sanatlar Üniversitesi, Türkiye Radyo Televizyon Kurulu ve Çin, Azerbaycan, Ukrayna ve Katar gibi ülkelerin büyükelçilikleri yer almaktadır.

• Taşınmaza Ulaşım:

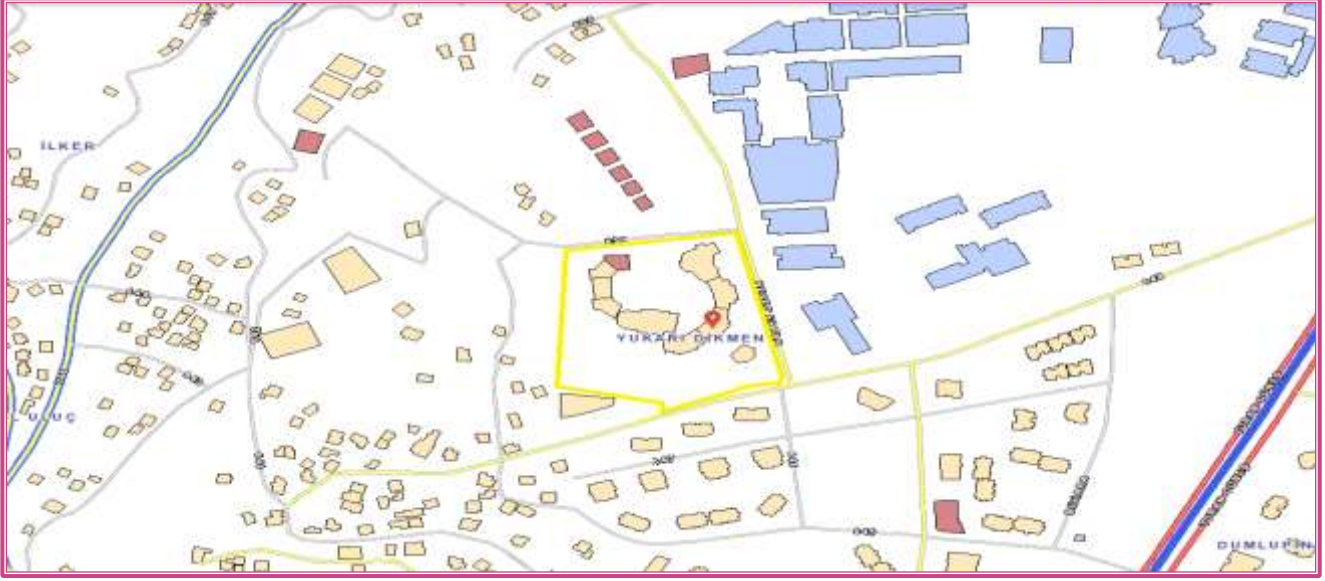
Bahse konu taşınmaz; Turan Güneş Bulvarı ile 648. Cadde kesişim noktasına 750 metre mesafede yer almaktadır. Turan Güneş Bulvarı üzerinde güneybatı istikametinde ilerlerken 648. Cadde yönünde sağa dönülür. 648. Cadde üzerinde 650 metre kadar güneybatı istikametinde ilerlendikten sonra sağa dönülerek taşınmaz girişine ulaşılır.

• Taşınmazın Bazı Önemli Noktalara Kuş Uçuşu Uzaklığı:

- Ankara Müzik ve Güzel Sanatlar Üniversitesi : 160 m
- MSB Lojmanları : 945 m
- TRT Genel Müdürlüğü : 1 km
- Acıbadem Hastanesi : 1 km
- Azerbaycan Büyükelçiliği : 1,35 km
- Ukrayna Büyükelçiliği : 1,55 km

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. Belge örneği "RAPOR EKLERİ" bölümünde sunulmuştur.

TAKBİS BİLGİLERİ – I	
İl	Ankara
İlçe	Çankaya
Mahalle	Dikmen
Mevkii	--
Pafta No	--
Ada / Parsel No	29355/1
Zemin Tipi	Kat Mülkiyet
Blok/Kat/Giriş/BB No	A,B,C,D,E,F,G
Nitelik	İş Yeri, Rezidans, Konut
Ana Taşınmaz Yüzölçümü (m ²)	26.905 m ²
Ana Taşınmaz Nitelik	A Blok 3 Katlı Betonarme Ofis Ve İşyeri, B Blok 50 Katlı Betonarme Ofis Ve İşyeri, C Blok 24 Katlı Betonarme Mesken, D Blok 23 Katlı Betonarme Mesken, E Blok 21 Katlı Betonarme Mesken, F Blok 18 Katlı Betonarme Mesken, G Blok 12 Katlı Betonarme Mesken, Ofis Ve İşyeri Ve Arsası
Malik ve Hisse Oranı	ARI FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ- Tam

TAKBİS BİLGİLERİ – II

S.No.	Blok No.	B.B. No.	Kat No.	Nitelik	Kimlik No.	Cilt/Sayfa No.	Arsa Payı	Malik
1	A BLOK	2	1.BODRUM	İŞ YERİ	108712436	193/19067	30/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
2	A BLOK	4	1.BODRUM	İŞ YERİ	108712438	193/19069	37/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
3	A BLOK	7	1.BODRUM	İŞ YERİ	108712441	193/19072	56/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
4	A BLOK	9	1.BODRUM	İŞ YERİ	108712443	193/19074	38/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
5	A BLOK	15	1.BODRUM	İŞ YERİ	108712449	193/19080	22/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
6	A BLOK	16	1.BODRUM	İŞ YERİ	108712450	193/19081	125/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
7	A BLOK	17	1.BODRUM	İŞ YERİ	108712451	193/19082	108712451	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
8	A BLOK	18	1.BODRUM	İŞ YERİ	108712452	193/19083	27/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
9	A BLOK	19	1.BODRUM	İŞ YERİ	108712453	193/19084	18/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
10	A BLOK	20	1.BODRUM	İŞ YERİ	108712454	193/19085	96/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
11	A BLOK	29	ZEMİN-1.KAT	İŞ YERİ	108712463	193/19094	87/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
12	A BLOK	30	ZEMİN-1.KAT	İŞ YERİ	108712464	193/19095	31/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
13	B BLOK	3	8.BODRUM	REZİDANS	108712467	193/19098	30/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
14	B BLOK	43	3.BODRUM	REZİDANS	108712508	194/19138	35/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
15	B BLOK	53	2.BODRUM	REZİDANS	108712518	194/19148	27/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
16	B BLOK	159	10.KAT	REZİDANS	108712625	195/19254	26/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
17	B BLOK	225	18.KAT	REZİDANS	108712693	196/19320	29/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
18	B BLOK	249	21.KAT	REZİDANS	108712717	196/19344	27/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
19	B BLOK	267	23.KAT	REZİDANS	108712735	196/19362	28/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
20	B BLOK	294	26.KAT	REZİDANS	108712762	196/19389	28/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
21	B BLOK	296	26.KAT	REZİDANS	108712764	196/19391	31/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
22	B BLOK	303	27.KAT	REZİDANS	108712771	196/19398	28/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
23	B BLOK	313	28.KAT	REZİDANS	108712781	197/19408	32/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
24	B BLOK	321	29.KAT	REZİDANS	108712790	197/19416	28/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
25	B BLOK	322	29.KAT	REZİDANS	108712791	197/19417	32/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
26	B BLOK	330	30.KAT	REZİDANS	108712799	197/19425	29/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
27	B BLOK	331	30.KAT	REZİDANS	108712800	197/19426	32/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
28	B BLOK	339	31.KAT	REZİDANS	108712808	197/19434	29/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
29	B BLOK	340	31.KAT	REZİDANS	108712809	197/19435	33/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
30	B BLOK	342	31.KAT	REZİDANS	108712811	197/19437	31/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
31	B BLOK	348	32.KAT	REZİDANS	108712817	197/19443	29/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
32	B BLOK	350	32.KAT	REZİDANS	108712819	197/19445	32/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
33	B BLOK	351	32.KAT	REZİDANS	108712820	197/19446	31/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
34	B BLOK	357	33.KAT	REZİDANS	108712826	197/19452	29/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
35	B BLOK	359	33.KAT	REZİDANS	108712828	197/19454	32/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
36	B BLOK	360	33.KAT	REZİDANS	108712829	197/19455	31/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
37	B BLOK	366	34.KAT	REZİDANS	108712835	197/19461	29/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
38	B BLOK	367	34.KAT	REZİDANS	108712836	197/19462	33/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.

TAKBİS BİLGİLERİ – II

S.No.	Blok No.	B.B. No.	Kat No.	Nitelik	Kimlik No.	Cilt/Sayfa No.	Arsa Payı	Malik
39	B BLOK	368	34.KAT	REZİDANS	108712837	197/19463	32/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
40	B BLOK	369	34.KAT	REZİDANS	108712838	197/19464	31/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
41	B BLOK	375	35.KAT	REZİDANS	108712838	197/19464	31/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
42	B BLOK	376	35.KAT	REZİDANS	108712845	197/19471	33/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
43	B BLOK	377	35.KAT	REZİDANS	108712846	197/19472	32/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
44	B BLOK	378	35.KAT	REZİDANS	108712847	197/19473	32/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
45	B BLOK	384	36.KAT	REZİDANS	108712853	197/19479	29/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
46	B BLOK	385	36.KAT	REZİDANS	108712854	197/19480	33/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
47	B BLOK	386	36.KAT	REZİDANS	108712855	197/19481	32/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
48	B BLOK	387	36.KAT	REZİDANS	108712856	197/19482	32/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
49	B BLOK	388	36.KAT	REZİDANS	108712857	197/19483	23/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
50	B BLOK	394	37.KAT	REZİDANS	108712863	197/19489	34/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
51	B BLOK	395	37.KAT	REZİDANS	108712864	197/19490	33/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
52	B BLOK	396	37.KAT	REZİDANS	108712865	197/19491	32/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
53	B BLOK	404	38.KAT	REZİDANS	108712873	197/19499	33/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
54	B BLOK	405	38.KAT	REZİDANS	108712874	197/19500	32/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
55	B BLOK	406	38.KAT	REZİDANS	108712875	197/19501	23/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
56	B BLOK	413	39.KAT	REZİDANS	108712882	198/19508	33/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
57	B BLOK	414	39.KAT	REZİDANS	108712883	198/19509	32/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
58	B BLOK	415	39.KAT	REZİDANS	108712884	198/19510	23/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
59	B BLOK	420	40.KAT	REZİDANS	108712889	198/19515	30/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
60	B BLOK	421	40.KAT	REZİDANS	108712890	198/19516	34/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
61	B BLOK	422	40.KAT	REZİDANS	108712891	198/19517	33/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
62	B BLOK	423	40.KAT	REZİDANS	108712892	198/19518	32/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
63	B BLOK	428	41.KAT	İŞ YERİ	108712897	198/19523	82/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
64	B BLOK	429	41.KAT	İŞ YERİ	108712898	198/19524	60/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
65	C BLOK	8	5.BODRUM	KONUT	108712906	198/19532	40/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
66	C BLOK	20	1.KAT	KONUT	108712918	198/19544	46/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
67	C BLOK	63	15.KAT	KONUT	108712970	198/19587	52/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
68	D BLOK	1	8.BODRUM	KONUT	108712971	198/19588	50/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
69	D BLOK	2	8.BODRUM	KONUT	108712972	198/19589	50/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
70	D BLOK	3	7.BODRUM	KONUT	108712973	198/19590	40/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
71	D BLOK	4	7.BODRUM	KONUT	108712974	198/19591	41/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
72	D BLOK	5	6.BODRUM	KONUT	108712975	198/19592	40/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
73	D BLOK	6	6.BODRUM	KONUT	108712976	198/19593	41/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
74	D BLOK	7	5.BODRUM	KONUT	108712977	198/19594	40/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
75	D BLOK	9	5.BODRUM	KONUT	108712979	198/19596	40/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
76	D BLOK	10	4.BODRUM	KONUT	108712980	198/19597	41/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.

TAKBİS BİLGİLERİ – II

S.No.	Blok No.	B.B. No.	Kat No.	Nitelik	Kimlik No.	Cilt/Sayfa No.	Arsa Payı	Malik
77	D BLOK	11	3.BODRUM	KONUT	108712981	198/19598	40/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
78	D BLOK	12	3.BODRUM	KONUT	108712982	198/19599	41/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
79	D BLOK	13	2.BODRUM	KONUT	108712983	198/19600	40/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
80	D BLOK	14	2.BODRUM	KONUT	108712984	198/19601	41/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
81	D BLOK	15	1.BODRUM	KONUT	108712985	198/19602	41/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
82	D BLOK	16	1.BODRUM	KONUT	108712986	198/19603	41/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
83	D BLOK	17	ZEMİN	KONUT	108712987	198/19604	54/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
84	D BLOK	18	ZEMİN	KONUT	108712988	198/19605	38/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
85	D BLOK	20	1.KAT	KONUT	108712990	198/19607	44/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
86	D BLOK	21	1.KAT	KONUT	108712991	198/19608	44/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
87	D BLOK	22	2.KAT	KONUT	108712992	198/19609	34/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
88	D BLOK	23	2.KAT	KONUT	108712993	198/19610	45/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
89	D BLOK	24	2.KAT	KONUT	108712994	198/19611	44/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
90	D BLOK	25	3.KAT	KONUT	108712995	198/19612	34/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
91	D BLOK	26	3.KAT	KONUT	108712996	198/19613	45/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
92	D BLOK	27	3.KAT	KONUT	108712997	198/19614	44/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
93	D BLOK	29	4.KAT	KONUT	108712999	198/19616	46/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
94	D BLOK	30	4.KAT	KONUT	108713000	198/19617	45/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
95	D BLOK	32	5.KAT	KONUT	108713002	198/19619	108713002	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
96	D BLOK	33	5.KAT	KONUT	108713003	198/19620	45/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
97	D BLOK	35	6.KAT	KONUT	108713005	198/19622	108713005	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
98	D BLOK	36	6.KAT	KONUT	108713006	198/19623	46/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
99	D BLOK	38	7.KAT	KONUT	108713008	198/19625	48/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
100	D BLOK	39	7.KAT	KONUT	108713009	198/19626	47/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
101	D BLOK	41	8.KAT	KONUT	108713011	198/19628	48/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
102	D BLOK	42	8.KAT	KONUT	108713012	198/19629	47/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
103	D BLOK	44	9.KAT	KONUT	108713014	198/19631	49/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
104	D BLOK	45	9.KAT	KONUT	108713015	198/19632	48/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
105	D BLOK	47	10.KAT	KONUT	108713017	198/19634	50/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
106	D BLOK	48	10.KAT	KONUT	108713018	198/19635	49/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
107	D BLOK	50	11.KAT	KONUT	108713020	198/19637	50/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
108	D BLOK	51	11.KAT	KONUT	108713021	198/19638	49/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
109	D BLOK	53	12.KAT	KONUT	108713023	198/19640	51/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
110	D BLOK	54	12.KAT	KONUT	108713024	198/19641	50/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
111	D BLOK	56	13.KAT	KONUT	108713026	198/19643	52/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
112	D BLOK	57	13.KAT	KONUT	108713027	198/19644	51/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
113	D BLOK	59	14.KAT	KONUT	108713029	198/19646	44/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
114	D BLOK	60	14.KAT	KONUT	108713030	198/19647	44/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.

TAKBİS BİLGİLERİ – II

S.No.	Blok No.	B.B. No.	Kat No.	Nitelik	Kimlik No.	Cilt/Sayfa No.	Arsa Payı	Malik
115	E BLOK	1	8.BODRUM	KONUT	108713031	199/19648	49/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
116	E BLOK	2	8.BODRUM	KONUT	108713032	199/19649	49/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
117	E BLOK	3	7.BODRUM	KONUT	108713033	199/19650	40/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
118	E BLOK	4	7.BODRUM	KONUT	108713034	199/19651	40/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
119	E BLOK	5	6.BODRUM	KONUT	108713035	199/19652	40/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
120	E BLOK	6	6.BODRUM	KONUT	108713036	199/19653	40/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
121	E BLOK	7	5.BODRUM	KONUT	108713037	199/19654	40/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
122	E BLOK	8	5.BODRUM	KONUT	108713038	199/19655	40/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
123	E BLOK	9	4.BODRUM	KONUT	108713039	199/19656	40/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
124	E BLOK	10	4.BODRUM	KONUT	108713040	199/19657	40/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
125	E BLOK	11	3.BODRUM	KONUT	108713041	199/19658	37/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
126	E BLOK	12	3.BODRUM	KONUT	108713042	199/19659	54/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
127	E BLOK	13	3.BODRUM	KONUT	108713043	199/19660	55/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
128	E BLOK	14	2.BODRUM	KONUT	108713044	199/19661	43/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
129	E BLOK	15	2.BODRUM	KONUT	108713045	199/19662	43/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
130	E BLOK	16	1.BODRUM	KONUT	108713046	199/19663	34/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
131	E BLOK	17	1.BODRUM	KONUT	108713047	199/19664	43/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
132	E BLOK	18	1.BODRUM	KONUT	108713048	199/19665	43/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
133	E BLOK	19	ZEMİN	KONUT	108713049	199/19666	34/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
134	E BLOK	20	ZEMİN	KONUT	108713050	199/19667	43/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
135	E BLOK	21	ZEMİN	KONUT	108713051	199/19668	43/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
136	E BLOK	22	1.KAT	KONUT	108713052	199/19669	34/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
137	E BLOK	23	1.KAT	KONUT	108713053	199/19670	43/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
138	E BLOK	24	1.KAT	KONUT	108713054	199/19671	43/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
139	E BLOK	25	2.KAT	KONUT	108713055	199/19672	34/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
140	E BLOK	26	2.KAT	KONUT	108713057	199/19673	44/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
141	E BLOK	27	2.KAT	KONUT	108713058	199/19674	43/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
142	E BLOK	28	3.KAT	KONUT	108713059	199/19675	35/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
143	E BLOK	29	3.KAT	KONUT	108713060	199/19676	45/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
144	E BLOK	30	3.KAT	KONUT	108713061	199/19677	43/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
145	E BLOK	31	4.KAT	KONUT	108713062	199/19678	35/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
146	E BLOK	32	4.KAT	KONUT	108713063	199/19679	45/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
147	E BLOK	33	4.KAT	KONUT	108713064	199/19680	43/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
148	E BLOK	34	5.KAT	KONUT	108713065	199/19681	36/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
149	E BLOK	35	5.KAT	KONUT	108713066	199/19682	46/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
150	E BLOK	36	5.KAT	KONUT	108713067	199/19683	44/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
151	E BLOK	37	6.KAT	KONUT	108713068	199/19684	36/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
152	E BLOK	38	6.KAT	KONUT	108713069	199/19685	47/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.

TAKBİS BİLGİLERİ – II

S.No.	Blok No.	B.B. No.	Kat No.	Nitelik	Kimlik No.	Cilt/Sayfa No.	Arsa Payı	Malik
153	E BLOK	39	6.KAT	KONUT	108713070	199/19686	44/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
154	E BLOK	40	7.KAT	KONUT	108713071	199/19687	37/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
155	E BLOK	41	7.KAT	KONUT	108713072	199/19688	47/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
156	E BLOK	42	7.KAT	KONUT	108713073	199/19689	45/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
157	E BLOK	43	8.KAT	KONUT	108713074	199/19690	38/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
158	E BLOK	44	8.KAT	KONUT	108713075	199/19691	48/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
159	E BLOK	45	8.KAT	KONUT	108713076	199/19692	46/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
160	E BLOK	46	9.KAT	KONUT	108713081	199/19693	38/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
161	E BLOK	47	9.KAT	KONUT	108713084	199/19694	48/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
162	E BLOK	48	9.KAT	KONUT	108713087	199/19695	46/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
163	E BLOK	49	10.KAT	KONUT	108713088	199/19696	39/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
164	E BLOK	50	10.KAT	KONUT	108713089	199/19697	49/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
165	E BLOK	51	10.KAT	KONUT	108713090	199/19698	47/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
166	E BLOK	52	11.KAT	KONUT	108713091	199/19699	40/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
167	E BLOK	53	11.KAT	KONUT	108713092	199/19700	49/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
168	E BLOK	54	11.KAT	KONUT	108713093	199/19701	47/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
169	E BLOK	55	12.KAT	KONUT	108713094	199/19702	43/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
170	E BLOK	56	12.KAT	KONUT	108713095	199/19703	42/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
171	F BLOK	1	8.BODRUM	KONUT	108713096	199/19704	40/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
172	F BLOK	4	8.BODRUM	KONUT	108713099	199/19707	43/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
173	F BLOK	5	7.BODRUM	KONUT	108713100	199/19708	33/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
174	F BLOK	7	7.BODRUM	KONUT	108713102	199/19710	42/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
175	F BLOK	8	7.BODRUM	KONUT	108713103	199/19711	38/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
176	F BLOK	11	6.BODRUM	KONUT	108713106	199/19714	42/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
177	F BLOK	13	5.BODRUM	KONUT	108713108	199/19716	33/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
178	F BLOK	15	5.BODRUM	KONUT	108713110	200/19718	42/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
179	F BLOK	17	4.BODRUM	KONUT	108713112	200/19720	33/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
180	F BLOK	21	3.BODRUM	KONUT	108713116	200/19724	25/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
181	F BLOK	22	3.BODRUM	KONUT	108713117	200/19725	45/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
182	F BLOK	24	3.BODRUM	KONUT	108713119	200/19727	43/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
183	F BLOK	26	3.BODRUM	KONUT	108713121	200/19729	25/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
184	G BLOK	1	ZEMİN	İŞ YERİ	119593609	210/20797	1/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
185	G BLOK	2	ZEMİN	İŞ YERİ	119593610	210/20798	7/2690	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
186	G BLOK	3	ZEMİN	İŞ YERİ	119593611	210/20799	1/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
187	G BLOK	4	ZEMİN	İŞ YERİ	119593612	210/20800	20/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
188	G BLOK	126	6.KAT	KONUT	108713322	202/19925	19/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
189	G BLOK	145	7.KAT	KONUT	108713341	202/19944	15/26905	Arı Finansal Kiralama A.Ş.
190	G BLOK	183	9.KAT	KONUT	108713391	202/19982	13/26905	Arı Finansal Kiralama 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 alınan ve örnekleri “RAPOR EKLERİ” bölümünde sunulan TAKBİS belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıda yer alan takyidatın bulunduğu tespit edilmiştir.

TAKYİDAT BİLGİLERİ	
ADA / PARSEL	TAŞINMAZA AİT ŞERH / BEYAN / İRTİFAK BİLGİLERİ
29355/1	Beyanlar Hanesinde: -Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir. (02.01.2023 tarih, 128 yevmiye) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek) -Yönetim Planı: 09/01/2020 (03.02.2020 tarih, 10350 yevmiye) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek) -Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir. (Şablon: Bu Taşınmaz mal KM ye Çevrilmiştir.) (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek) -Yönetim Planı: 09/01/2020(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek) Şerhler Hanesinde: -99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ LEHİNE, ELEKTRİK DAĞITIM TESİSİ TRAFİKO YERİ VE KABLO GÜZERGAHLARI VE MÜŞTEMİLATLARI (TOPLAM=192,67 M2) YILLIĞI 1 TL BEDELLE ,99 YIL MÜDDET İLE KİRA ŞERHİ) (28.12.2016 tarih, 99188 yevmiye) (Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek) -400000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (MİGROS TİCARET A.Ş. İLE ARI FİNANSAL KİRALAMA A.Ş. ARASINDA 10/01/2022 TARİHİNDE İMZALAN KİRA SÖZLEŞMESİ İLE 10 YIL MÜDDETLE KİRA ŞERHİ TESİSİ) (11.03.2024 tarih, 25210 yevmiye) (A15, A16, A17, A18, A19, A20 Nolu Taşınmazlar Üzerinde) Rehinler Hanesinde: -TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş. lehine 1/0 dereceden 2000000000.00 bedelle 26.09.2024 tarih, 91618 yevmiyeli ipotek kaydı görülmüştür. (A Blok 15-16-17-18-19-20-29-30, B Blok 43-53-386-387-388-394-395-396-404-405-406-413-414-415-420-421-422-423-428-429, D Blok 1-3-4-5-6-16-17-18-20-10-51-53-54-59-60, E Blok 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56, F Blok 1-4-5-7-8-11-13-15-17-21-26 nolu taşınmazlar üzerinde müşterek)
ADA / PARSEL	MÜLKİYET BİLGİLERİ
Tamamı	Malik: (SN:7924679) Arı Finansal Kiralama Anonim Şirketi, Hisse Pay/Payda: 1/1, Edinme Sebebi: Kat İrtifakı Tesisi Tarih / Yevmiye: 07.02.2022 / 12549

- 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.
 - 3. Kişilerle yapılan kira sözleşmeleri gayrimenkullerin devredilmesine engel teşkil etmez.

- Üzerinde İpotek bulunan taşınmazlar gerekli prosedürlerin yerine getirilmesi koşuluyla devredilebilir.
- Sonuç olarak; tapu kayıtlarına göre, **taşınmazların devredilmesine ilişkin (İpotekli bağımsız bölümlerin gerekli prosedürlerin yerine getirilmesi koşuluyla) 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

Taşınmazlar, Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlı iken, 03.02.2020 ve 07.02.2022 tarihlerinde Arı Finansal Kiralama Anonim Şirketi lehine tescil edilmiştir. Bu tescil işlemleri, taşınmazların mülkiyet ve kullanım haklarının Arı Finansal Kiralama Anonim Şirketi'ne devredildiğini göstermektedir.

3.d. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan imar durumuna göre, değerlendirme konusu 29355 ada, 1 parselin imar durumu şu şekildedir:

Meclis Kararı ve Onay: 14.06.2017 tarih ve 1279 sayılı meclis kararı ile onaylanmıştır.

İmar Planı: 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre parsel, E=2.00 emsal değeri ve H=Serbest yükseklik ile "Ticaret + Konut Alanı (Bölgesel Ticaret Merkezi)" lejantında yer almaktadır.

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

- Çankaya Belediyesi ve müşteriden edinilen bilgilere göre, değerlemeye konu taşınmaza ilişkin durdurma/yıkım kararı ve riskli yapı tespit raporu vb. olumsuz herhangi bir durum bulunmamaktadır.

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

--

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

ANA TAŞINMAZ İÇİN ALINAN İZİN BELGELERİ

- A Blok:** 15.10.2021 tarih ve 22-1 no.lu tadilat yapı ruhsatı alınmıştır. Toplam alan 8.290,43 m² olup, toplam kat sayısı 3, bağımsız bölüm sayısı 30 olarak belirlenmiştir. Kullanım amacı işyeridir.
- B Blok:** 15.10.2021 tarih ve 22-2 no.lu tadilat yapı ruhsatı alınmıştır. Toplam alan 63.778,90 m² olup, toplam kat sayısı 50, bağımsız bölüm sayısı 429 olarak belirlenmiştir. Kullanım amacı konut ve işyeridir.
- C Blok:** 15.10.2021 tarih ve 22-3 no.lu tadilat yapı ruhsatı alınmıştır. Toplam alan 19.801,02 m² olup, toplam kat sayısı 24, bağımsız bölüm sayısı 63 olarak belirlenmiştir. Kullanım amacı konuttur.
- D Blok:** 15.10.2021 tarih ve 22-4 no.lu tadilat yapı ruhsatı alınmıştır. Toplam alan 18.667,10 m² olup, toplam kat sayısı 23, bağımsız bölüm sayısı 60 olarak belirlenmiştir. Kullanım amacı konuttur.
- E Blok:** 15.10.2021 tarih ve 22-5 no.lu tadilat yapı ruhsatı alınmıştır. Toplam alan 17.534,78 m² olup, toplam kat sayısı 21, bağımsız bölüm sayısı 56 olarak belirlenmiştir. Kullanım amacı konuttur.

	F Blok: 15.10.2021 tarih ve 22-6 no.lu tadilat yapı ruhsatı alınmıştır. Toplam alan 27.130,71 m² olup, toplam kat sayısı 18, bağımsız bölüm sayısı 96 olarak belirlenmiştir. Kullanım amacı konuttur. G Blok: 15.10.2021 tarih ve 22-7 no.lu tadilat yapı ruhsatı alınmıştır. Toplam alan 32.455,15 m² olup, toplam kat sayısı 12, bağımsız bölüm sayısı 200 olarak belirlenmiştir. Kullanım amacı konut ve işyeridir
Yapı Kullanma İzin Belgesi	Blok Adı: A, B, C, D, E, F, G Tarihi ve No: 3.01.2022: 2/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 (Tadilat)
AÇIKLAMA	Yerinde yapılan keşif ve temin edilen belgelerin incelenmesi neticesinde değerlemeye konu taşınmazın mevcut durumunun tapu kayıtları, Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir. Tapu Kayıt, Yapı Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin Belgesinin örnekleri “RAPOR EKLERİ” bölümünde sunulmuştur.

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

Söz konusu proje için yapı denetim firması ve yetkilisi atanmış olup, bu bilgiler ruhsata işlenmiştir. Projeye ilişkin yapı denetim şirketi bilgileri aşağıdaki gibidir:

Firma Adı: GRUP YAPI DEN. LTD. ŞTİ.

Adres: 1222 Cd. Demirler Doğa Apt. Blok No:13 İç Kapı No: K22 Çankaya/Ankara

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

Proje için 19.10.2016 tarihinde alınmış B sınıfı enerji kimlik belgeleri bulunmaktadır. Bu belgeler, projenin enerji verimliliği konusunda belirli standartları karşıladığını ve enerji tasarrufuna yönelik tedbirlerin alındığını göstermektedir.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

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

4.a.1. İç Anadolu Bölgesi

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

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

4.a.2. Ankara İli

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 2023 rakamlarıyla 937.546 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 **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.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 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'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>

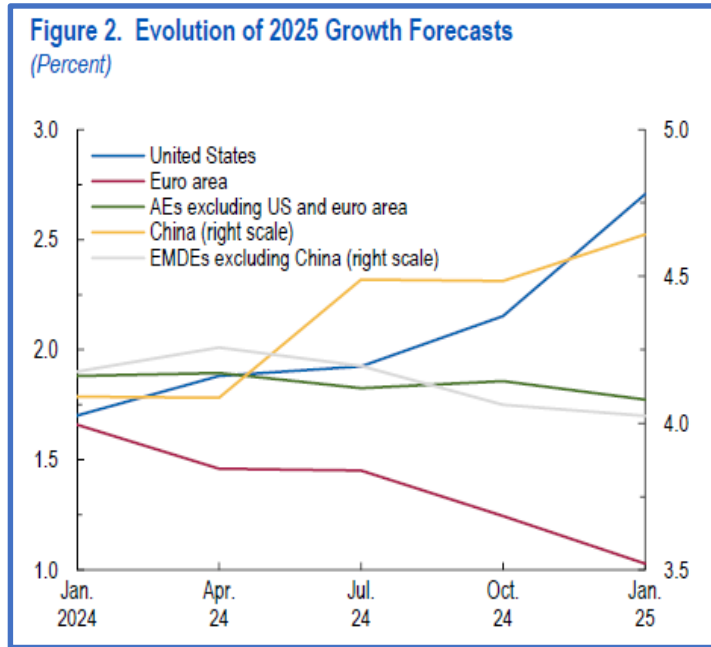
4.b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

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

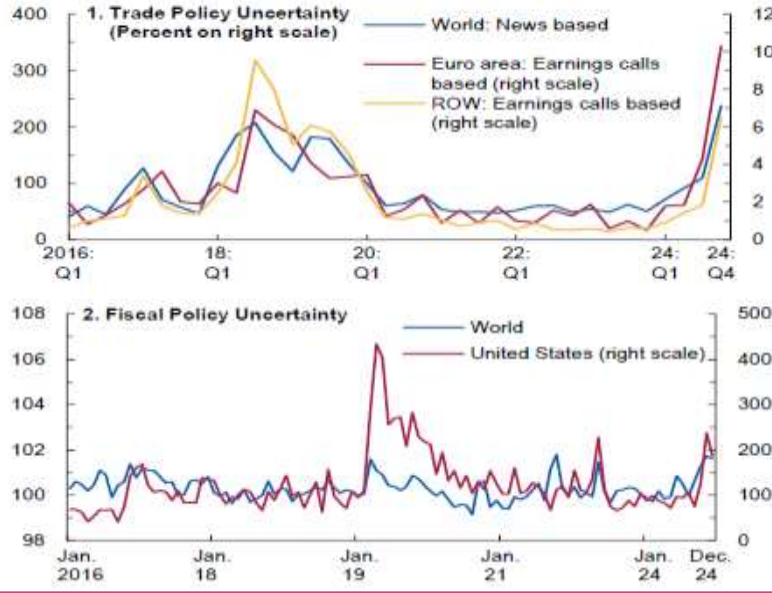
○ Raporun ülke bazında büyüme öngörülerinin paylaşıldığı bölümünde Türkiye için öngörülen büyüme oranı 2025 yılı için; %2,6, 2026 yılı için; 3,2 olarak açıklanmıştır.

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

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

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



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

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

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

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

o IMF raporuna benzer risklere yer verilen Dünya Bankası raporunda, özellikle gelişmekte olan ekonomilerin ayrıca iklim değişikliği ve doğal afetler gibi iki önemli 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.

• 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.

¹⁰ Global Economic Prospects, January 2025:

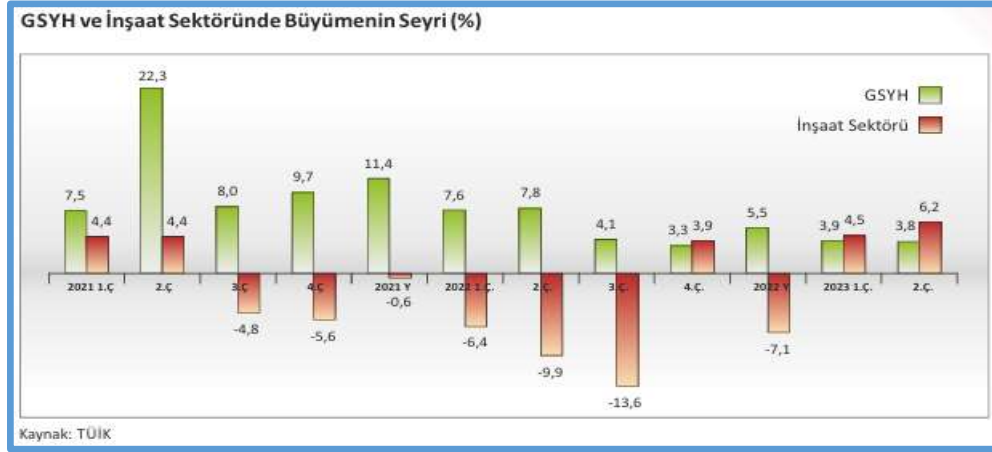
<https://openknowledge.worldbank.org/server/api/core/bitstreams/e463cf9f-a07e-4848-bf7b-316515429b5d/content>

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

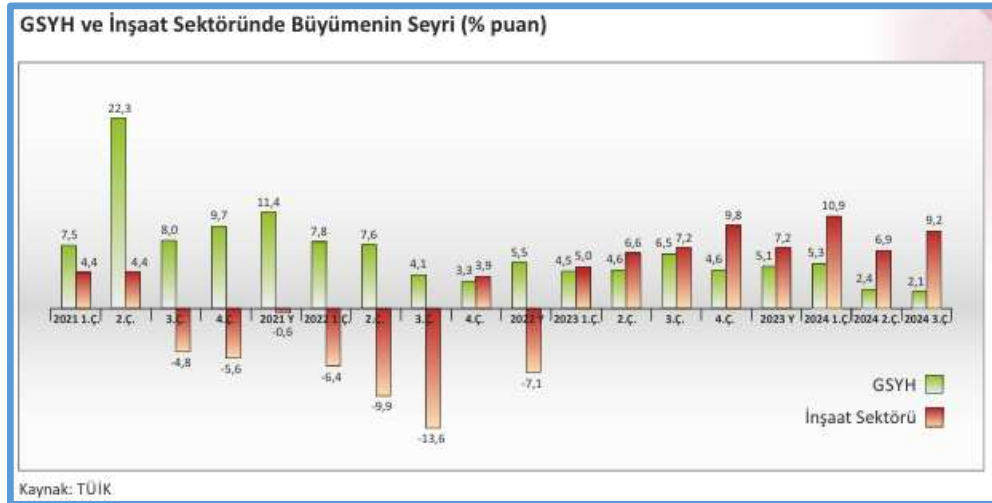
4.b.2. İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

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”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.



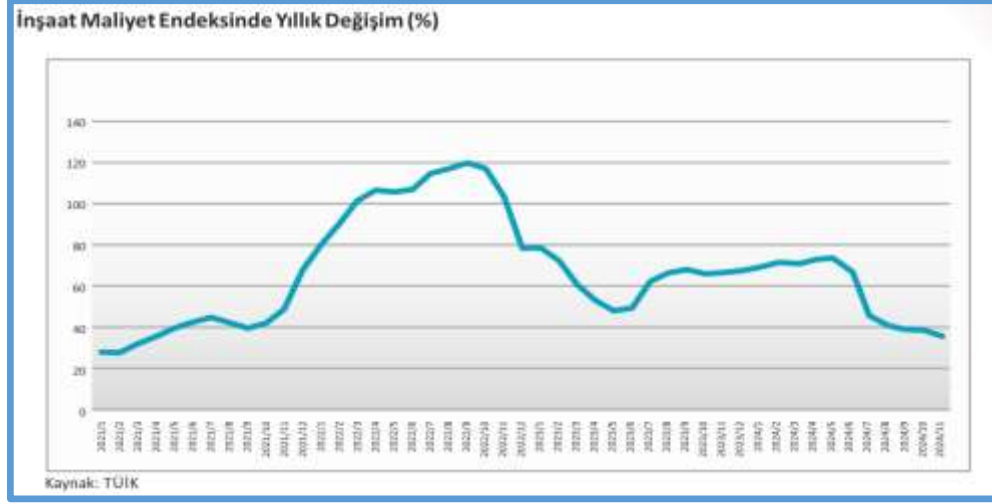
TMB tarafından Ocak 2025 tarihinde yayımlanan “2025’te Dünyanın Rotası Belirsiz – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü”¹³ başlıklı raporu benzer trendin 2024 yılında da devam ettiğini ortaya koymuştur. Rapora göre inşaat sektörü 2024 yılı üçüncü çeyreğinde %9,2 büyüme kaydetmiş, ikinci çeyrek rakamı da %6,9’a 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.



¹² 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>

¹³ 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>

TÜİK tarafından açıklanan ve aşağıda sunulan grafikte görüldüğü gibi, son dönemde inşaat maliyetlerindeki artış hızı önemli ölçüde hız kesmiş, 2021 yılıbaşı 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.

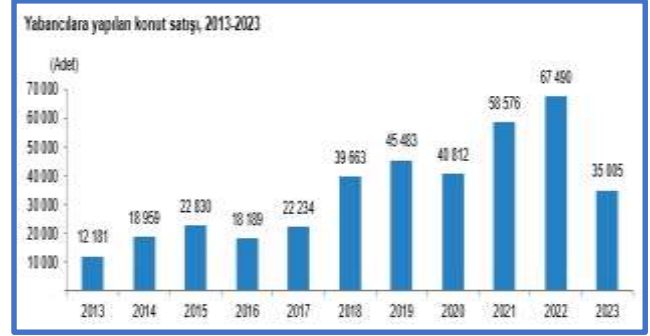
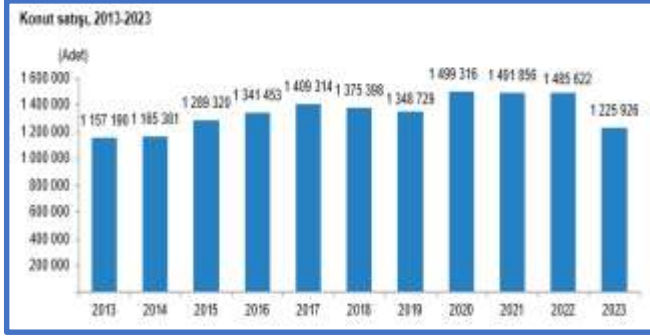


Ülkemizde “konut satış” rakamları inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olarak kabul edilmektedir. Son beş yılın ortalamalarına bakıldığında Türkiye’de her yıl 1.400.000 adet civarında konut satışı gerçekleşmektedir. Ancak TÜİK tarafından yayınlanan ve aşağıda sunulan¹⁴ grafikte 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

Yerinde yapılan keşif faaliyeti site görevlisinin yer göstermesi ile konutların dışından yapılmıştır. Değerlendirme işlemi; elde edilebilen tüm bilgi, belge ve inceleme sonuçlarına göre tarafsız ve bağımsız bir şekilde yapılmıştır.

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

■ Olumlu Faktörler

- Merkezi bir konumda bulunmaları,
- Ana ulaşım akslarına yakın olması,
- Açık ve kapalı otopark bulunması,
- Proje sınırları içerisinde ve/veya yakınında açık ve kapalı yüzme havuzu ile çeşitli sosyal donatı, tesis, spor ve peyzaj alanları bulunması,
- 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

Ege Vadisi Projesi, 26.905 m² büyüklüğünde bir arsa üzerinde konumlanmıştır. Bu parsel, yamuk bir geometrik yapıya sahip olup, eğimli bir arazi üzerine inşa edilmiştir. Proje, Ege Vadisi adıyla bilinir ve 6 konut bloğu ile 1 ticari bloktan oluşur.

Yapı ve Birimler

• **Toplam Ünite Sayısı:** Proje kapsamında, tadilatla birlikte 889 konut birimi ve 45 ticari birim olmak üzere toplam 934 ünite bulunmaktadır.

- **Kat İrtifakı:** Taşınmazların kat irtifakı kurulmuştur.
- **Bloklar:** Ticari birimler A ve G blokta, konut birimleri ise B, C, D, E, F bloklarda yer almaktadır.

İnşaat Alanları

- **Konut Alanları:** 126.333,94 m²
- **Ticaret Alanları:** 9.562,05 m²
- **Ortak Alanlar:** 51.762,10 m²
- **Toplam İnşaat Alanı:** 187.658,09 m²

Blokların Tanımları

- **A Blok:** Ticaret bloğu olup, 1 bodrum kat, zemin kat ve 1 normal kattan oluşur. İçerisinde 30 adet ticari birim bulunmaktadır.
- **B Blok:** Konut ve ticaret bloğu olarak tanımlanmış olup, 8 bodrum kat, zemin kat ve 41 normal kattan oluşur. Blok içerisinde 427 konut ve 2 ticari birim bulunmaktadır.
- **C Blok:** Konut bloğu olup, 8 bodrum kat, zemin kat ve 15 normal kattan oluşur. İçerisinde 63 daire birimi yer alır.
- **D Blok:** Konut bloğu olup, 8 bodrum kat, zemin kat ve 14 normal kattan oluşur. Blokta 60 adet daire birimi bulunmaktadır.
- **E Blok:** Konut bloğu olup, 8 bodrum kat, zemin kat ve 12 normal kattan oluşur. İçerisinde 56 daire birimi yer alır.
- **F Blok:** Konut bloğu olup, 8 bodrum kat, zemin kat ve 9 normal kattan oluşur. Blokta 96 adet daire birimi bulunmaktadır.
- **G Blok:** Konut ve ticaret bloğu olup, zemin kat ve 9 normal kattan oluşur. İçerisinde 187 daire ve 13 ticari birim yer almaktadır.
- TKGM Parsel Sorgu Uygulaması üzerinden ve mahallinde GPS ile yapılan ölçüm neticesinde değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu teyit edilmiştir. **29355 ada, 1 no.lu** parselin koordinatları (**N:39°.8560: E: 32°.8446**)'tir.

GAYRİMENKULÜN GENEL VE FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	
KONUM	Kent içi
ULAŞIM	Yaya – Toplu Taşıma – Özel Araç
ARZ-TALEP	Dengeli
MÜLK DEĞERİ	Artıyor
PAZARLAMA SÜRESİ	2 Ay – 6 Ay
BÖLGEDEKİ YAPILAŞMA ORANI	% 40
BİNADAKİ DOLULUK ORANI	% 90

GENEL KULLANIM DURUMU	Konut
MALZEME	İyi
İŞÇİLİK	İyi
GENEL İNŞAAT SEVİYESİ	%100
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, gözle yapılan inceleme neticesinde deprem hasarına rastlanmamıştır.

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

GAYRİMENKULÜN YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	
YAPI TARZI	Betonarme
YAPI NİZAMI	Ayrık/Blok
YAPI SINIFI VE GRUBU	5-A
TESİSİN YAŞI	13
ANA TAŞINMAZ TOPLAM İNŞAAT ALANI	19.246,03 m ²
ELEKTRİK	Var
SU	Var
KANALİZASYON	Var
ARITMA	Yok
PARATONER	Var
JENERATÖR	Var
SU DEPOSU	Var
HİDROFOR	Var
DOĞALGAZ	Var
ISITMA SİSTEMİ	Doğalgaz
SICAK SU	Doğalgaz Kombi
ASANSÖR	Var
YANGIN MERDİVENİ	Var
YANGIN TESİSATI	Var
AÇIK OTOPARK	Var
KAPALI OTOPARK	Var
YÜZME HAVUZU	Var
Sığınak	Var

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

Yerinde yapılan keşif ve mevcut belgelerin incelenmesi neticesinde değerlemeye konu taşınmazın mevcut durumunun mimarı proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi ile uyumlu olduğu değerlendirilmektedir.

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

- **Söz konusu kanun maddesinde;**

"Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26'ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (...) ^[19] yapı ruhsatı alması 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 siva, 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 taşınmazın **mevcut durumunun** mimarı proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi ile uyumlu olduğu, yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir değişikliğin olmadığı 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 Konut ve dükkan 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. 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 Konut Emsalleri:

○ Değerleme; B Blok 33. Kat 357 no.lu bağımsız bölüm için yapılmış, diğer bağımsız bölümler için ayrıca şerefiye uygulanmıştır

○ Emsal 1: PARS GAYRİMENKUL – 0 (507) 989 11 00

Değerleme konusu taşınmazların yakınında bulunan proje bünyesindeki yapının 8. katında yer alan, 75 m² olduğu beyan edilen 2+1 daire 9.750.000 TL bedel ile satılıktır. %2 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (İlan No: 1285369766)

○ Emsal 2: PARS GAYRİMENKUL – 0 (507) 989 11 00

Değerleme konusu taşınmazların yakınında bulunan proje bünyesindeki yapının 9. katında yer alan, 75 m² olduğu beyan edilen düşünülen 2+1 daire 8.500.000 TL bedel ile satılıktır. %3 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (İlan No: 1285368374)

○ Emsal 3: SAHİBİNDEN – 0 (532) 545 91 81

Değerleme konusu taşınmazların yakınında bulunan proje bünyesindeki yapının 27. katında yer alan, 110 m² olduğu beyan edilen 2+1 daire 11.400.000 TL bedel ile satılıktır. %2 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (İlan No: 1175158506)

○ Emsal 4: Borsa 3– 0 (506) 031 91 01

Değerleme konusu taşınmazların yakınında bulunan proje bünyesindeki yapının 2. katında yer alan, 110 m² olduğu beyan edilen 2+1 daire 10.950.000 TL bedel ile satılıktır. %3 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (İlan No: 1279538070)

○ **Emsal 5: CENTRAL CITY– 0 (533) 777 79 49**

Değerleme konusu taşınmazların yakınında proje bünyesindeki yapının 33. katında yer alan, 124 m² olduğu beyan edilen 3+1 daire 14.600.000 TL bedel ile satılıktır. %2 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdur. (İlan No: 1288289709)

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU - SATILIK KONUT					
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5
Fiyat (TL)	9.750.000,00	8.500.000,00	11.400.000,00	10.950.000,00	14.600.000,00
Alan (m ²)	75,00	75,00	110,00	110,00	124,00
Pazarlık Payı %	-2%	-3%	-2%	-3%	-2%
İnşaat Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%
Marka Değeri %	0%	0%	20%	20%	20%
Alan Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Düzeltmesi %	0%	0%	20%	20%	20%
Bulunduğu Kat %	15%	15%	7%	0%	0%
Emsal Değ. (TL/m ²)	146.900,00	126.933,00	149.755,00	136.377,00	162.484,00
Ortalama	144.500,00				

Değerlemeye konu tüm taşınmazların toplam ve bağımsız bölüm bazında pazar değerlerini gösteren tablo “Rapor Ekleri” 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	8.B.	3	Rezidans	123,60	139.100	17.192.760,00
2	B	3.B.	43	Rezidans	137,67	138.700	19.094.829,00
3	B	2.B.	53	Rezidans	137,67	130.200	17.924.634,00
4	B	10	159	Rezidans	113,71	134.400	15.282.624,00
5	B	18	225	Rezidans	123,62	139.100	17.195.542,00
6	B	21	249	Rezidans	112,79	139.200	15.700.368,00
7	B	23	267	Rezidans	112,79	140.100	15.801.879,00
8	B	26	294	Rezidans	112,79	141.400	15.948.506,00
9	B	26	296	Rezidans	123,62	142.300	17.591.126,00
10	B	27	303	Rezidans	112,69	141.800	15.979.442,00
11	B	28	313	Rezidans	137,74	143.700	19.793.238,00
12	B	29	321	Rezidans	112,14	142.700	16.002.378,00
13	B	29	322	Rezidans	137,74	144.300	19.875.882,00
14	B	30	330	Rezidans	112,14	143.100	16.047.234,00
15	B	30	331	Rezidans	132,34	144.700	19.149.598,00
16	B	31	339	Rezidans	112,14	143.600	16.103.304,00
17	B	31	340	Rezidans	132,34	145.100	19.202.534,00
18	B	3	342	Rezidans	123,56	144.600	17.866.776,00

PAZAR DEĞERİ TABLOSU

S.No	Blok	Kat	BB. No	Nitelik	Sat. Esas Alan (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Taşınmaz Değeri-I (TL)
19	B	32	348	Rezidans	112,14	144.000	16.148.160,00
20	B	32	350	Rezidans	123,56	145.100	17.928.556,00
21	B	32	351	Rezidans	123,56	145.100	17.928.556,00
22	B	33	357	Rezidans	112,14	144.500	16.204.230,00
23	B	33	359	Rezidans	123,56	145.600	17.990.336,00
24	B	33	360	Rezidans	123,56	145.600	17.990.336,00
25	B	34	366	Rezidans	112,14	144.900	16.249.086,00
26	B	34	367	Rezidans	132,34	146.500	19.387.810,00
27	B	34	368	Rezidans	123,56	146.100	18.052.116,00
28	B	34	369	Rezidans	123,56	146.100	18.052.116,00
29	B	35	375	Rezidans	112,14	145.400	16.305.156,00
30	B	35	376	Rezidans	132,34	147.000	19.453.980,00
31	B	35	377	Rezidans	123,56	146.500	18.101.540,00
32	B	35	378	Rezidans	123,56	146.500	18.101.540,00
33	B	36	384	Rezidans	112,14	145.800	16.350.012,00
34	B	36	385	Rezidans	132,34	147.500	19.520.150,00
35	B	36	386	Rezidans	123,56	147.000	18.163.320,00
36	B	36	387	Rezidans	123,56	147.000	18.163.320,00
37	B	36	388	Rezidans	85,93	149.300	12.829.349,00
38	B	37	394	Rezidans	132,34	147.900	19.573.086,00
39	B	37	395	Rezidans	123,56	147.500	18.225.100,00
40	B	37	396	Rezidans	123,56	147.500	18.225.100,00
41	B	38	404	Rezidans	123,56	148.000	18.286.880,00
42	B	38	405	Rezidans	123,56	148.000	18.286.880,00
43	B	38	406	Rezidans	85,93	150.200	12.906.686,00
44	B	39	413	Rezidans	123,56	148.400	18.336.304,00
45	B	39	414	Rezidans	123,56	148.400	18.336.304,00
46	B	39	415	Rezidans	85,93	150.600	12.941.058,00
47	B	40	420	Rezidans	112,14	147.500	16.540.650,00
48	B	40	421	Rezidans	132,34	149.500	19.784.830,00
49	B	40	422	Rezidans	123,56	148.900	18.398.084,00
50	B	40	423	Rezidans	123,56	148.900	18.398.084,00
51	C	5.B.	8	Konut	204,28	120.400	24.595.312,00
52	C	1	20	Konut	217,95	126.600	27.592.470,00
53	C	15	63	Konut	233,46	134.200	31.330.332,00
54	D	8.B.	1	Konut	208,32	127.200	26.498.304,00

PAZAR DEĞERİ TABLOSU

S.No	Blok	Kat	BB. No	Nitelik	Sat. Esas Alan (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Taşınmaz Değeri-I (TL)
55	D	8.B.	2	Konut	209,89	127.100	26.677.019,00
56	D	7.B.	3	Konut	207,44	117.800	24.436.432,00
57	D	7.B.	4	Konut	208,90	117.800	24.608.420,00
58	D	6.B.	5	Konut	207,44	118.300	24.540.152,00
59	D	6.B.	6	Konut	208,94	118.300	24.717.602,00
60	D	5.B.	7	Konut	207,48	118.700	24.627.876,00
61	D	5.B.	9	Konut	207,48	119.100	24.710.868,00
62	D	4.B.	10	Konut	208,94	119.100	24.884.754,00
63	D	3.B.	11	Konut	207,73	119.600	24.844.508,00
64	D	3.B.	12	Konut	209,19	119.600	25.019.124,00
65	D	2.B.	13	Konut	207,89	120.100	24.967.589,00
66	D	2.B.	14	Konut	209,47	120.100	25.157.347,00
67	D	1.B.	15	Konut	208,14	120.600	25.101.684,00
68	D	1.B.	16	Konut	209,78	120.600	25.299.468,00
69	D	Z	17	Konut	179,58	138.300	24.835.914,00
70	D	Z	18	Konut	221,32	141.400	31.294.648,00
71	D	1	20	Konut	223,37	127.600	28.502.012,00
72	D	1	21	Konut	224,84	97.400	21.899.416,00
73	D	2	22	Konut	176,02	161.400	28.409.628,00
74	D	2	23	Konut	223,37	128.600	28.725.382,00
75	D	2	24	Konut	225,89	97.300	21.979.097,00
76	D	3	25	Konut	176,03	162.000	28.516.860,00
77	D	3	26	Konut	223,46	129.000	28.826.340,00
78	D	3	27	Konut	225,89	97.600	22.046.864,00
79	D	4	29	Konut	223,46	128.100	28.625.226,00
80	D	4	30	Konut	226,04	128.100	28.955.724,00
81	D	5	32	Konut	223,61	98.900	22.115.029,00
82	D	5	33	Konut	226,28	127.000	28.737.560,00
83	D	6	35	Konut	223,85	99.300	22.228.305,00
84	D	6	36	Konut	226,28	127.600	28.873.328,00
85	D	7	38	Konut	223,85	99.700	22.317.845,00
86	D	7	39	Konut	226,36	128.000	28.974.080,00
87	D	8	41	Konut	224,06	99.900	22.383.594,00
88	D	8	42	Konut	226,88	128.300	29.108.704,00
89	D	9	44	Konut	224,45	100.100	22.467.445,00
90	D	9	45	Konut	226,88	129.000	29.267.520,00

PAZAR DEĞERİ TABLOSU

S.No	Blok	Kat	BB. No	Nitelik	Sat. Esas Alan (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Taşınmaz Değeri-I (TL)
91	D	10	47	Konut	224,45	101.000	22.669.450,00
92	D	10	48	Konut	226,93	129.400	29.364.742,00
93	D	11	50	Konut	225,04	101.000	22.729.040,00
94	D	11	51	Konut	227,47	130.000	29.571.100,00
95	D	12	53	Konut	225,45	101.200	22.815.540,00
96	D	12	54	Konut	228,31	130.200	29.725.962,00
97	D	13	56	Konut	228,17	100.400	22.908.268,00
98	D	13	57	Konut	230,97	131.100	30.280.167,00
99	D	14	59	Konut	209,32	127.800	26.751.096,00
100	D	14	60	Konut	211,27	127.800	27.000.306,00
101	E	8.B.	1	Konut	207,94	127.200	26.449.968,00
102	E	8.B.	2	Konut	209,40	127.100	26.614.740,00
103	E	7.B.	3	Konut	209,70	118.200	24.786.540,00
104	E	7.B.	4	Konut	211,33	118.200	24.979.206,00
105	E	6.B.	5	Konut	209,94	118.700	24.919.878,00
106	E	6.B.	6	Konut	211,45	118.700	25.099.115,00
107	E	5.B.	7	Konut	209,99	119.100	25.009.809,00
108	E	5.B.	8	Konut	211,45	119.100	25.183.695,00
109	E	4.B.	9	Konut	207,92	119.300	24.804.856,00
110	E	4.B.	10	Konut	209,40	119.300	24.981.420,00
111	E	3.B.	11	Konut	204,43	122.200	24.981.346,00
112	E	3.B.	12	Konut	225,45	131.800	29.714.310,00
113	E	3.B.	13	Konut	231,76	133.100	30.847.256,00
114	E	2.B.	14	Konut	222,78	125.400	27.936.612,00
115	E	2.B.	15	Konut	134,11	209.700	28.122.867,00
116	E	1.B.	16	Konut	176,85	123.300	21.805.605,00
117	E	1.B.	17	Konut	222,83	125.900	28.054.297,00
118	E	1.B.	18	Konut	224,30	125.900	28.239.370,00
119	E	Z	19	Konut	176,97	123.700	21.891.189,00
120	E	Z	20	Konut	222,90	126.300	28.152.270,00
121	E	Z	21	Konut	224,41	126.300	28.342.983,00
122	E	1	22	Konut	176,97	124.200	21.979.674,00
123	E	1	23	Konut	223,18	126.800	28.299.224,00
124	E	1	24	Konut	224,65	126.800	28.485.620,00
125	E	2	25	Konut	177,01	124.600	22.055.446,00
126	E	2	26	Konut	225,60	127.200	28.696.320,00

PAZAR DEĞERİ TABLOSU

S.No	Blok	Kat	BB. No	Nitelik	Sat. Esas Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmaz Değeri-I (TL)
127	E	2	27	Konut	224,65	127.200	28.575.480,00
128	E	3	28	Konut	177,02	125.100	22.145.202,00
129	E	3	29	Konut	225,67	127.700	28.818.059,00
130	E	3	30	Konut	224,84	127.700	28.712.068,00
131	E	4	31	Konut	177,02	125.500	22.216.010,00
132	E	4	32	Konut	225,92	128.200	28.962.944,00
133	E	4	33	Konut	224,97	128.200	28.841.154,00
134	E	5	34	Konut	177,02	125.900	22.286.818,00
135	E	5	35	Konut	225,92	128.600	29.053.312,00
136	E	5	36	Konut	224,97	128.600	28.931.142,00
137	E	6	37	Konut	177,04	126.400	22.377.856,00
138	E	6	38	Konut	225,98	129.100	29.174.018,00
139	E	6	39	Konut	225,05	129.000	29.031.450,00
140	E	7	40	Konut	177,08	126.800	22.453.744,00
141	E	7	41	Konut	226,09	129.500	29.278.655,00
142	E	7	42	Konut	225,31	129.500	29.177.645,00
143	E	8	43	Konut	177,26	127.300	22.565.198,00
144	E	8	44	Konut	226,31	130.000	29.420.300,00
145	E	8	45	Konut	226,01	130.100	29.403.901,00
146	E	9	46	Konut	177,31	127.800	22.660.218,00
147	E	9	47	Konut	226,96	130.500	29.618.280,00
148	E	9	48	Konut	226,01	130.500	29.494.305,00
149	E	10	49	Konut	177,48	128.200	22.752.936,00
150	E	10	50	Konut	226,97	131.000	29.733.070,00
151	E	10	51	Konut	226,02	131.000	29.608.620,00
152	E	11	52	Konut	177,48	128.700	22.841.676,00
153	E	11	53	Konut	226,97	131.400	29.823.858,00
154	E	11	54	Konut	226,72	131.500	29.813.680,00
155	E	12	55	Konut	213,08	127.200	27.103.776,00
156	E	12	56	Konut	211,13	127.300	26.876.849,00
157	F	8.B.	1	Konut	172,93	126.000	21.789.180,00
158	F	8.B.	4	Konut	172,93	126.000	21.789.180,00
159	F	7.B.	5	Konut	172,94	115.500	19.974.570,00
160	F	7.B.	7	Konut	227,67	123.500	28.117.245,00
161	F	7.B.	8	Konut	196,70	119.900	23.584.330,00
162	F	6.B.	11	Konut	227,85	123.900	28.230.615,00

PAZAR DEĞERİ TABLOSU							
S.No	Blok	Kat	BB. No	Nitelik	Sat. Esas Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmaz Değeri-I (TL)
163	F	5.B.	13	Konut	172,94	116.400	20.130.216,00
164	F	5.B.	15	Konut	227,85	124.400	28.344.540,00
165	F	4.B.	17	Konut	172,94	116.800	20.199.392,00
166	F	3.B.	21	Konut	104,77	134.000	14.039.180,00
167	F	3.B.	22	Konut	189,67	130.900	24.827.803,00
168	F	3.B.	24	Konut	227,92	125.300	28.558.376,00
169	F	3.B.	26	Konut	107,34	132.900	14.265.486,00
170	G	6	126	Konut	147,46	127.800	18.845.388,00
171	G	7	145	Konut	127,94	126.900	16.235.586,00
172	G	9	183	Konut	94,61	126.900	12.006.009,00
172 ADET MESKEN TOPLAM					Sat. Esas Alan (m ²)	Ort.Bir.Değ. (TL/m ²)	Taşınmaz Değeri-I (TL)
					31.296,81	128.081,74	4.008.550.000,00

• **Gayrimenkul Değeri İçin Dükkan Emsalleri:**

- Değerleme; A Blok 15 no.lu bağımsız bölüm için yapılmış, diğer bağımsız bölümler için ayrıca şerefiye uygulanmıştır.

○ **Emsal 1: REMAX BOSS– 0 (545) 816 72 42**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu proje bünyesindeki yapının düz ayak giriş katında 86 m² alanlı natamam şeklinde dükkân 9.750.000 TL bedel ile satılıktır. Pazarlık payının yaklaşık %3 oranında olacağı öngörülmektedir. (İlan No: 1282984604)

○ **Emsal 2: NEW INVEST GAYRİMENKUL– 0 (544) 886 73 42**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu proje bünyesindeki yapının düz ayak giriş katında 60 m² alanlı dükkân 16.500.000 TL bedel ile satılıktır. Pazarlık payının yaklaşık %2 oranında olacağı öngörülmektedir. (İlan No: 1231235075)

○ **Emsal 3: REALTY WORLD ÇİZGİ GAYRİMENKUL YAŞAMKENT– 0 (506) 593 94 66**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede benzer özellikteki yapının düz ayak giriş katında 300 m² alanlı dükkân 33.990.000 TL bedel ile satılıktır. %3 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (İlan No: 1257503468)

○ **Emsal 4: ALTIN EMLAK BAŞKENT– 0 (532) 744 88 10**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede benzer özellikteki yapının düz ayak giriş katında 48 m² alanlı dükkân 23.750.000 TL bedel ile satılıktır. %3 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (İlan No: 1209817155)

○ **Emsal 5: ANGORA CRC– 0 (546) 628 56 15**

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede benzer özellikteki yapının düz ayak giriş katında 600 m² alanlı natamam halde birleşik iki dükkân 65.000.000 TL bedel ile satılıktır. %3 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (İlan No: 1276678531)

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU - SATILIK DÜKKAN

Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5
Fiyat (TL)	9.750.000,00	16.500.000,00	33.990.000,00	23.750.000,00	65.000.000,00
Alan (m ²)	75,00	60,00	300,00	48,00	600,00
Pazarlık Payı %	-3%	-2%	-3%	-3%	-3%
İnşaat Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%
Alan Düzeltmesi %	0%	0%	25%	0%	25%
Konum Düzeltmesi %	0%	0%	24%	0%	25%
Emsal Değ. (TL/m ²)	126.100,00	269.500,00	165.418,00	479.948,00	159.250,00
Ortalama	240.000,00				

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	A	1.B.	2	İşyeri	63,28	235.000,00	14.870.800,00
2	A	1.B.	4	İşyeri	95,40	225.000,00	21.465.000,00
3	A	1.B.	7	İşyeri	172,90	220.000,00	38.038.000,00
4	A	1.B.	9	İşyeri	108,44	225.000,00	24.399.000,00
5	A	1.B.	15	İşyeri	48,16	240.000,00	11.558.400,00
6	A	1.B.	16	İşyeri	377,34	205.000,00	77.354.700,00
7	A	1.B.	17	İşyeri	58,70	235.000,00	13.794.500,00
8	A	1.B.	18	İşyeri	79,34	235.000,00	18.644.900,00
9	A	1.B.	19	İşyeri	50,70	240.000,00	12.168.000,00
10	A	1.B.	20	İşyeri	290,60	210.000,00	61.026.000,00
11	A	Z+1	29	İşyeri	362,12	110.000,00	39.833.200,00
12	A	Z+1	30	İşyeri	85,60	210.000,00	17.976.000,00
13	B	41	428	İşyeri	157,10	175.000,00	27.492.500,00
14	B	41	429	İşyeri	16,48	840.000,00	13.843.200,00
15	G	Z	1	İşyeri	1.052,91	30.000,00	31.587.300,00
16	G	Z	2	İşyeri	352,95	55.000,00	19.412.250,00
17	G	Z	3	İşyeri	29,33	200.000,00	5.866.000,00
18	G	Z	4	İşyeri	15,93	260.000,00	4.141.800,00
18 ADET DÜKKAN TOPLAM					Sat. Esas Alan (m ²)	Ort.Bir.Değ. (TL/m ²)	Taşınmaz Değeri-I (TL)
					3.417,28	132.699,11	453.470.000,00

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.

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

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

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

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

--

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

--

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

--

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

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

- Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Bu karşılaştırmalı yaklaşım; değerlemesi yapılan mülke

ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. İndirgeme oranı, algılanan riskin derecesi, gelecekteki enflasyon beklentisi gibi piyasa beklentileri, alternatif yatırımların umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, finansman koşulları, vergi oranları gibi faktörlere bağlıdır. Bu yaklaşım kapsamındaki başlıca yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk ve genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu (Direkt Kapitalizasyon Yöntemi),
 - Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı indirgenmiş nakit akışı (Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi),
 - Çeşitli opsiyonel fiyatlama modelleri.
- Raporumuzda gayrimenkulün pazar değerinin tespiti yöntemlerinden biri olarak direkt kapitalizasyon yöntemi kira değeri analizi yapılmıştır (Madde 5.d.1).

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

--

5.c.3. İndirgeme / İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

--

5.c.4. 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,
 - Ardından sektör ortalamaları ve piyasa araştırması sonuçları dikkate alınarak belirlenen kira çarpanı ve kapitalizasyon oranları kullanılarak toplam taşınmaz değeri tespit edilmiş,
 - Son olarak ulaşılan sonuçlar piyasa koşullarını da göz önüne alarak mukayese edilmiştir. Bulunan değerler gayrimenkul değerinin gerçekçi ve piyasa koşullarına uyumlu olup olmadığının teyidi için önemli bir dayanak sağlamıştır.
- **Kira Değeri İçin Konut Emsalleri:**
- Değerleme; B Blok 357 no.lu bağımsız bölüm için yapılmış, diğer bağımsız bölümler için ayrıca şerefiye uygulanmıştır.

- **Emsal 1: YAŞARKENT GAYRİMENKUL– 0 (533) 581 43 72**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı projede 10. katta bulunan, 80,00 m² alanlı mesken, aylık 78.000,00 TL bedelle kiralıktır. %15 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran avantajlı konumdadır. (İlan No: 1279912643)

- **Emsal 2: İP GAYRİMENKUL YATIRIM VE DANIŞMANLIK– 0 (533) 397 68 88**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı projede 1. katta bulunan, 95,00 m² alanlı mesken, aylık 60.000,00 TL bedelle kiralıktır. %15 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran avantajlı konumdadır. (İlan No: 1265232694)

○ **Emsal 3: MİMAR GAYRİMENKUL TİCARİ YATIRIM LTD.ŞTİ.– 0 (505) 553 92 78**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı projede 17. katta bulunan, 100,00 m² alanlı mesken, aylık 69.950,00 TL bedelle kiralıktır. %15 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran avantajlı konumdadır. (İlan No: 1219703760)

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

Değerlemeye konu taşınmazla aynı projede 33. katta bulunan, 64,00 m² alanlı mesen, 51.500,00 TL bedelle kiralıktır. %15 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmaz ile benzer konumdadır. (İlan No: 1284514413)

○ **Emsal 5: NEW INVEST GAYRİMENKUL– 0 (532) 066 99 79**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı projede 17. katta bulunan, 80,00 m² alanlı mesken, aylık 66.000,00 TL bedelle kiralıktır. %15 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran avantajlı konumdadır. (İlan No: 1191174633)

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU KİRALIK KONUT					
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5
Fiyat (TL)	78.000,00	60.000,00	69.950,00	51.500,00	66.000,00
Alan (m ²)	80,00	95,00	100,00	64,00	80,00
Pazarlık Payı %	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
İnşaat Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%
Alan Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%
Bulunduğu Kat %	-5%	-5%	-5%	0%	-5%
Emsal Değeri (TL/m ²)	780,00	505,00	560,00	684,00	660,00
ORTALAMA DEĞER (TL/m ²)	640,00				

- Yapılan inceleme neticesinde 357 nolu meskenin **birim kira değeri ~640,00 TL/m²** hesaplanmış; sigorta, vergi ve boşluk gibi giderler dikkate alınarak **610,00 TL/m² olarak**, ortalama **birim kira değeri ~529,77 TL/m² olarak**, **takdir edilmiştir.**

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

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

Taşınmaz	Alan (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Gayrimenkul Değeri (20 yıl toplamı TL)
172 Bağımsız Bölüm	31.296,81	529,77	~2.130.430,00	~25.565.160,00	~4.050.770.000,00

PAZAR KİRASİ TABLOSU									
S.No	Blok	Kat	BB. No	Nitelik	Sat. Esas Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	AYLIK KİRA (TL)	YILLIK KİRA (TL)	Taşınmaz Değeri-I (TL)
1	B	8.B.	3	Rezidans	123,60	590,00	72.924,00	875.088,00	17.501.760,00
2	B	3.B.	43	Rezidans	137,67	590,00	81.225,30	974.703,60	19.494.072,00
3	B	2.B.	53	Rezidans	137,67	550,00	75.718,50	908.622,00	18.172.440,00
4	B	10	159	Rezidans	113,71	580,00	65.951,80	791.421,60	15.828.432,00

PAZAR KİRASİ TABLOSU

S.No	Blok	Kat	BB. No	Nitelik	Sat. Esas Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	AYLIK KİRA (TL)	YILLIK KİRA (TL)	Taşınmaz Değeri-I (TL)
5	B	18	225	Rezidans	123,62	590,00	72.935,80	875.229,60	17.504.592,00
6	B	21	249	Rezidans	112,79	590,00	66.546,10	798.553,20	15.971.064,00
7	B	23	267	Rezidans	112,79	590,00	66.546,10	798.553,20	15.971.064,00
8	B	26	294	Rezidans	112,79	600,00	67.674,00	812.088,00	16.241.760,00
9	B	26	296	Rezidans	123,62	600,00	74.172,00	890.064,00	17.801.280,00
10	B	27	303	Rezidans	112,69	600,00	67.614,00	811.368,00	16.227.360,00
11	B	28	313	Rezidans	137,74	600,00	82.644,00	991.728,00	19.834.560,00
12	B	29	321	Rezidans	112,14	600,00	67.284,00	807.408,00	16.148.160,00
13	B	29	322	Rezidans	137,74	610,00	84.021,40	1.008.256,80	20.165.136,00
14	B	30	330	Rezidans	112,14	600,00	67.284,00	807.408,00	16.148.160,00
15	B	30	331	Rezidans	132,34	610,00	80.727,40	968.728,80	19.374.576,00
16	B	31	339	Rezidans	112,14	600,00	67.284,00	807.408,00	16.148.160,00
17	B	31	340	Rezidans	132,34	610,00	80.727,40	968.728,80	19.374.576,00
18	B	3	342	Rezidans	123,56	610,00	75.371,60	904.459,20	18.089.184,00
19	B	32	348	Rezidans	112,14	610,00	68.405,40	820.864,80	16.417.296,00
20	B	32	350	Rezidans	123,56	610,00	75.371,60	904.459,20	18.089.184,00
21	B	32	351	Rezidans	123,56	610,00	75.371,60	904.459,20	18.089.184,00
22	B	33	357	Rezidans	112,14	610,00	68.405,40	820.864,80	16.417.296,00
23	B	33	359	Rezidans	123,56	610,00	75.371,60	904.459,20	18.089.184,00
24	B	33	360	Rezidans	123,56	610,00	75.371,60	904.459,20	18.089.184,00
25	B	34	366	Rezidans	112,14	610,00	68.405,40	820.864,80	16.417.296,00
26	B	34	367	Rezidans	132,34	620,00	82.050,80	984.609,60	19.692.192,00
27	B	34	368	Rezidans	123,56	620,00	76.607,20	919.286,40	18.385.728,00
28	B	34	369	Rezidans	123,56	620,00	76.607,20	919.286,40	18.385.728,00
29	B	35	375	Rezidans	112,14	620,00	69.526,80	834.321,60	16.686.432,00
30	B	35	376	Rezidans	132,34	620,00	82.050,80	984.609,60	19.692.192,00
31	B	35	377	Rezidans	123,56	620,00	76.607,20	919.286,40	18.385.728,00
32	B	35	378	Rezidans	123,56	620,00	76.607,20	919.286,40	18.385.728,00
33	B	36	384	Rezidans	112,14	620,00	69.526,80	834.321,60	16.686.432,00
34	B	36	385	Rezidans	132,34	620,00	82.050,80	984.609,60	19.692.192,00
35	B	36	386	Rezidans	123,56	620,00	76.607,20	919.286,40	18.385.728,00
36	B	36	387	Rezidans	123,56	620,00	76.607,20	919.286,40	18.385.728,00
37	B	36	388	Rezidans	85,93	630,00	54.135,90	649.630,80	12.992.616,00
38	B	37	394	Rezidans	132,34	630,00	83.374,20	1.000.490,40	20.009.808,00
39	B	37	395	Rezidans	123,56	630,00	77.842,80	934.113,60	18.682.272,00
40	B	37	396	Rezidans	123,56	620,00	76.607,20	919.286,40	18.385.728,00

PAZAR KİRASİ TABLOSU

S.No	Blok	Kat	BB. No	Nitelik	Sat. Esas Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	AYLIK KİRA (TL)	YILLIK KİRA (TL)	Taşınmaz Değeri-I (TL)
41	B	38	404	Rezidans	123,56	620,00	76.607,20	919.286,40	18.385.728,00
42	B	38	405	Rezidans	123,56	620,00	76.607,20	919.286,40	18.385.728,00
43	B	38	406	Rezidans	85,93	630,00	54.135,90	649.630,80	12.992.616,00
44	B	39	413	Rezidans	123,56	630,00	77.842,80	934.113,60	18.682.272,00
45	B	39	414	Rezidans	123,56	630,00	77.842,80	934.113,60	18.682.272,00
46	B	39	415	Rezidans	85,93	630,00	54.135,90	649.630,80	12.992.616,00
47	B	40	420	Rezidans	112,14	630,00	70.648,20	847.778,40	16.955.568,00
48	B	40	421	Rezidans	132,34	630,00	83.374,20	1.000.490,40	20.009.808,00
49	B	40	422	Rezidans	123,56	630,00	77.842,80	934.113,60	18.682.272,00
50	B	40	423	Rezidans	123,56	630,00	77.842,80	934.113,60	18.682.272,00
51	C	5.B.	8	Konut	204,28	510,00	104.182,80	1.250.193,60	25.003.872,00
52	C	1	20	Konut	217,95	530,00	115.513,50	1.386.162,00	27.723.240,00
53	C	15	63	Konut	233,46	560,00	130.737,60	1.568.851,20	31.377.024,00
54	D	8.B.	1	Konut	208,32	540,00	112.492,80	1.349.913,60	26.998.272,00
55	D	8.B.	2	Konut	209,89	540,00	113.340,60	1.360.087,20	27.201.744,00
56	D	7.B.	3	Konut	207,44	500,00	103.720,00	1.244.640,00	24.892.800,00
57	D	7.B.	4	Konut	208,90	500,00	104.450,00	1.253.400,00	25.068.000,00
58	D	6.B.	5	Konut	207,44	500,00	103.720,00	1.244.640,00	24.892.800,00
59	D	6.B.	6	Konut	208,94	500,00	104.470,00	1.253.640,00	25.072.800,00
60	D	5.B.	7	Konut	207,48	500,00	103.740,00	1.244.880,00	24.897.600,00
61	D	5.B.	9	Konut	207,48	500,00	103.740,00	1.244.880,00	24.897.600,00
62	D	4.B.	10	Konut	208,94	500,00	104.470,00	1.253.640,00	25.072.800,00
63	D	3.B.	11	Konut	207,73	500,00	103.865,00	1.246.380,00	24.927.600,00
64	D	3.B.	12	Konut	209,19	500,00	104.595,00	1.255.140,00	25.102.800,00
65	D	2.B.	13	Konut	207,89	505,00	104.984,45	1.259.813,40	25.196.268,00
66	D	2.B.	14	Konut	209,47	505,00	105.782,35	1.269.388,20	25.387.764,00
67	D	1.B.	15	Konut	208,14	510,00	106.151,40	1.273.816,80	25.476.336,00
68	D	1.B.	16	Konut	209,78	510,00	106.987,80	1.283.853,60	25.677.072,00
69	D	Z	17	Konut	179,58	585,00	105.054,30	1.260.651,60	25.213.032,00
70	D	Z	18	Konut	221,32	590,00	130.578,80	1.566.945,60	31.338.912,00
71	D	1	20	Konut	223,37	540,00	120.619,80	1.447.437,60	28.948.752,00
72	D	1	21	Konut	224,84	410,00	92.184,40	1.106.212,80	22.124.256,00
73	D	2	22	Konut	176,02	680,00	119.693,60	1.436.323,20	28.726.464,00
74	D	2	23	Konut	223,37	540,00	120.619,80	1.447.437,60	28.948.752,00
75	D	2	24	Konut	225,89	410,00	92.614,90	1.111.378,80	22.227.576,00
76	D	3	25	Konut	176,03	680,00	119.700,40	1.436.404,80	28.728.096,00

PAZAR KİRASİ TABLOSU

S.No	Blok	Kat	BB. No	Nitelik	Sat. Esas Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	AYLIK KİRA (TL)	YILLIK KİRA (TL)	Taşınmaz Değeri-I (TL)
77	D	3	26	Konut	223,46	540,00	120.668,40	1.448.020,80	28.960.416,00
78	D	3	27	Konut	225,89	410,00	92.614,90	1.111.378,80	22.227.576,00
79	D	4	29	Konut	223,46	540,00	120.668,40	1.448.020,80	28.960.416,00
80	D	4	30	Konut	226,04	540,00	122.061,60	1.464.739,20	29.294.784,00
81	D	5	32	Konut	223,61	415,00	92.798,15	1.113.577,80	22.271.556,00
82	D	5	33	Konut	226,28	530,00	119.928,40	1.439.140,80	28.782.816,00
83	D	6	35	Konut	223,85	415,00	92.897,75	1.114.773,00	22.295.460,00
84	D	6	36	Konut	226,28	535,00	121.059,80	1.452.717,60	29.054.352,00
85	D	7	38	Konut	223,85	430,00	96.255,50	1.155.066,00	23.101.320,00
86	D	7	39	Konut	226,36	540,00	122.234,40	1.466.812,80	29.336.256,00
87	D	8	41	Konut	224,06	430,00	96.345,80	1.156.149,60	23.122.992,00
88	D	8	42	Konut	226,88	540,00	122.515,20	1.470.182,40	29.403.648,00
89	D	9	44	Konut	224,45	430,00	96.513,50	1.158.162,00	23.163.240,00
90	D	9	45	Konut	226,88	540,00	122.515,20	1.470.182,40	29.403.648,00
91	D	10	47	Konut	224,45	430,00	96.513,50	1.158.162,00	23.163.240,00
92	D	10	48	Konut	226,93	540,00	122.542,20	1.470.506,40	29.410.128,00
93	D	11	50	Konut	225,04	430,00	96.767,20	1.161.206,40	23.224.128,00
94	D	11	51	Konut	227,47	550,00	125.108,50	1.501.302,00	30.026.040,00
95	D	12	53	Konut	225,45	430,00	96.943,50	1.163.322,00	23.266.440,00
96	D	12	54	Konut	228,31	545,00	124.428,95	1.493.147,40	29.862.948,00
97	D	13	56	Konut	228,17	420,00	95.831,40	1.149.976,80	22.999.536,00
98	D	13	57	Konut	230,97	550,00	127.033,50	1.524.402,00	30.488.040,00
99	D	14	59	Konut	209,32	540,00	113.032,80	1.356.393,60	27.127.872,00
100	D	14	60	Konut	211,27	540,00	114.085,80	1.369.029,60	27.380.592,00
101	E	8.B.	1	Konut	207,94	540,00	112.287,60	1.347.451,20	26.949.024,00
102	E	8.B.	2	Konut	209,40	540,00	113.076,00	1.356.912,00	27.138.240,00
103	E	7.B.	3	Konut	209,70	495,00	103.801,50	1.245.618,00	24.912.360,00
104	E	7.B.	4	Konut	211,33	495,00	104.608,35	1.255.300,20	25.106.004,00
105	E	6.B.	5	Konut	209,94	500,00	104.970,00	1.259.640,00	25.192.800,00
106	E	6.B.	6	Konut	211,45	495,00	104.667,75	1.256.013,00	25.120.260,00
107	E	5.B.	7	Konut	209,99	500,00	104.995,00	1.259.940,00	25.198.800,00
108	E	5.B.	8	Konut	211,45	500,00	105.725,00	1.268.700,00	25.374.000,00
109	E	4.B.	9	Konut	207,92	500,00	103.960,00	1.247.520,00	24.950.400,00
110	E	4.B.	10	Konut	209,40	500,00	104.700,00	1.256.400,00	25.128.000,00
111	E	3.B.	11	Konut	204,43	510,00	104.259,30	1.251.111,60	25.022.232,00
112	E	3.B.	12	Konut	225,45	550,00	123.997,50	1.487.970,00	29.759.400,00

PAZAR KİRAŞI TABLOSU

S.No	Blok	Kat	BB. No	Nitelik	Sat. Esas Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	AYLIK KİRA (TL)	YILLIK KİRA (TL)	Taşınmaz Değeri-I (TL)
113	E	3.B.	13	Konut	231,76	560,00	129.785,60	1.557.427,20	31.148.544,00
114	E	2.B.	14	Konut	222,78	525,00	116.959,50	1.403.514,00	28.070.280,00
115	E	2.B.	15	Konut	134,11	880,00	118.016,80	1.416.201,60	28.324.032,00
116	E	1.B.	16	Konut	176,85	520,00	91.962,00	1.103.544,00	22.070.880,00
117	E	1.B.	17	Konut	222,83	525,00	116.985,75	1.403.829,00	28.076.580,00
118	E	1.B.	18	Konut	224,30	525,00	117.757,50	1.413.090,00	28.261.800,00
119	E	Z	19	Konut	176,97	525,00	92.909,25	1.114.911,00	22.298.220,00
120	E	Z	20	Konut	222,90	530,00	118.137,00	1.417.644,00	28.352.880,00
121	E	Z	21	Konut	224,41	530,00	118.937,30	1.427.247,60	28.544.952,00
122	E	1	22	Konut	176,97	530,00	93.794,10	1.125.529,20	22.510.584,00
123	E	1	23	Konut	223,18	530,00	118.285,40	1.419.424,80	28.388.496,00
124	E	1	24	Konut	224,65	530,00	119.064,50	1.428.774,00	28.575.480,00
125	E	2	25	Konut	177,01	530,00	93.815,30	1.125.783,60	22.515.672,00
126	E	2	26	Konut	225,60	535,00	120.696,00	1.448.352,00	28.967.040,00
127	E	2	27	Konut	224,65	535,00	120.187,75	1.442.253,00	28.845.060,00
128	E	3	28	Konut	177,02	535,00	94.705,70	1.136.468,40	22.729.368,00
129	E	3	29	Konut	225,67	535,00	120.733,45	1.448.801,40	28.976.028,00
130	E	3	30	Konut	224,84	535,00	120.289,40	1.443.472,80	28.869.456,00
131	E	4	31	Konut	177,02	535,00	94.705,70	1.136.468,40	22.729.368,00
132	E	4	32	Konut	225,92	535,00	120.867,20	1.450.406,40	29.008.128,00
133	E	4	33	Konut	224,97	535,00	120.358,95	1.444.307,40	28.886.148,00
134	E	5	34	Konut	177,02	530,00	93.820,60	1.125.847,20	22.516.944,00
135	E	5	35	Konut	225,92	540,00	121.996,80	1.463.961,60	29.279.232,00
136	E	5	36	Konut	224,97	540,00	121.483,80	1.457.805,60	29.156.112,00
137	E	6	37	Konut	177,04	535,00	94.716,40	1.136.596,80	22.731.936,00
138	E	6	38	Konut	225,98	540,00	122.029,20	1.464.350,40	29.287.008,00
139	E	6	39	Konut	225,05	540,00	121.527,00	1.458.324,00	29.166.480,00
140	E	7	40	Konut	177,08	540,00	95.623,20	1.147.478,40	22.949.568,00
141	E	7	41	Konut	226,09	540,00	122.088,60	1.465.063,20	29.301.264,00
142	E	7	42	Konut	225,31	540,00	121.667,40	1.460.008,80	29.200.176,00
143	E	8	43	Konut	177,26	540,00	95.720,40	1.148.644,80	22.972.896,00
144	E	8	44	Konut	226,31	545,00	123.338,95	1.480.067,40	29.601.348,00
145	E	8	45	Konut	226,01	545,00	123.175,45	1.478.105,40	29.562.108,00
146	E	9	46	Konut	177,31	545,00	96.633,95	1.159.607,40	23.192.148,00
147	E	9	47	Konut	226,96	545,00	123.693,20	1.484.318,40	29.686.368,00
148	E	9	48	Konut	226,01	545,00	123.175,45	1.478.105,40	29.562.108,00

PAZAR KİRASİ TABLOSU									
S.No	Blok	Kat	BB. No	Nitelik	Sat. Esas Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	AYLIK KİRA (TL)	YILLIK KİRA (TL)	Taşınmaz Değeri-I (TL)
149	E	10	49	Konut	177,48	540,00	95.839,20	1.150.070,40	23.001.408,00
150	E	10	50	Konut	226,97	550,00	124.833,50	1.498.002,00	29.960.040,00
151	E	10	51	Konut	226,02	550,00	124.311,00	1.491.732,00	29.834.640,00
152	E	11	52	Konut	177,48	550,00	97.614,00	1.171.368,00	23.427.360,00
153	E	11	53	Konut	226,97	550,00	124.833,50	1.498.002,00	29.960.040,00
154	E	11	54	Konut	226,72	550,00	124.696,00	1.496.352,00	29.927.040,00
155	E	12	55	Konut	213,08	535,00	113.997,80	1.367.973,60	27.359.472,00
156	E	12	56	Konut	211,13	535,00	112.954,55	1.355.454,60	27.109.092,00
157	F	8.B.	1	Konut	172,93	535,00	92.517,55	1.110.210,60	22.204.212,00
158	F	8.B.	4	Konut	172,93	535,00	92.517,55	1.110.210,60	22.204.212,00
159	F	7.B.	5	Konut	172,94	490,00	84.740,60	1.016.887,20	20.337.744,00
160	F	7.B.	7	Konut	227,67	520,00	118.388,40	1.420.660,80	28.413.216,00
161	F	7.B.	8	Konut	196,70	500,00	98.350,00	1.180.200,00	23.604.000,00
162	F	6.B.	11	Konut	227,85	520,00	118.482,00	1.421.784,00	28.435.680,00
163	F	5.B.	13	Konut	172,94	490,00	84.740,60	1.016.887,20	20.337.744,00
164	F	5.B.	15	Konut	227,85	520,00	118.482,00	1.421.784,00	28.435.680,00
165	F	4.B.	17	Konut	172,94	490,00	84.740,60	1.016.887,20	20.337.744,00
166	F	3.B.	21	Konut	104,77	560,00	58.671,20	704.054,40	14.081.088,00
167	F	3.B.	22	Konut	189,67	550,00	104.318,50	1.251.822,00	25.036.440,00
168	F	3.B.	24	Konut	227,92	525,00	119.658,00	1.435.896,00	28.717.920,00
169	F	3.B.	26	Konut	107,34	555,00	59.573,70	714.884,40	14.297.688,00
170	G	6	126	Konut	147,46	535,00	78.891,10	946.693,20	18.933.864,00
171	G	7	145	Konut	127,94	530,00	67.808,20	813.698,40	16.273.968,00
172	G	9	183	Konut	94,61	530,00	50.143,30	601.719,60	12.034.392,00
172 ADET MESKEN 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)
					31.296,81	529,77	2.130.430,00	25.565.160,00	4.050.770.000,00

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

• Emsal değeri A Blok 15 no.lu bağımsız bölüm için takdir edilmiş, diğer bağımsız bölümler için ayrıca şerefiye uygulanmıştır.

○ **Emsal 1: REMAX BOSS– 0 (545) 816 72 42**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı projede zemin katta bulunan, 86,00 m² alanlı dükkan, 95.000,00 TL bedelle kiralıktır. %15 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (İlan No: 1288286947)

○ **Emsal 2: YAŞARKENT GAYRİMENKUL– 0 (555) 227 78 28**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı projede zemin katta bulunan, 50,00 m² alanlı dükkan, 120.000,00 TL bedelle kiralıktır. %20 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (İlan No: 1069559464)

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

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, İlkbahar Mahallesi Başkent Emlak Konutları projesinde bulunan, 110,00 m² alanlı dükkan 130.000,00 TL bedelle kiralıktır. %20 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal alan olarak dezavantajlı konumdadır. (İlan No: 1262326316)

○ **Emsal 4: BORİS EMLAK– 0 (505) 623 69 00**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, İlkbahar Mahallesi Başkent Emlak Konutları projesinde bulunan, 185,00 m² alanlı dükkan 125.000,00 TL bedelle kiralıktır. %15 pazarlık payı olduğu düşünülen, emsal alan olarak dezavantajlı konumdadır. (İlan No: 1286335377)

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

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Yukarı Dikmen Mahallesi'nde bulunan, 45,00 m² alanlı dükkan, aylık 47.000,00 TL bedelle kiralıktır. %15 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (İlan No: 1289507201)

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU - KİRALIK DÜKKAN					
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5
Fiyat (TL)	95.000,00	120.000,00	130.000,00	125.000,00	47.000,00
Alan (m ²)	86,00	50,00	110,00	185,00	45,00
Pazarlık Payı %	-15%	-20%	-20%	-15%	-15%
İnşaat Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%
Alan Düzeltmesi %	0%	0%	10%	10%	0%
Konum Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%
Marka Değeri %	0%	0%	0%	0%	0%
Emsal Değ. (TL/m ²)	939,00	1.920,00	1.064,00	642,00	888,00
Ortalama	1.090,00				

• Yapılan inceleme neticesinde A Blok 15 no.lu dükkan için **birim kira değeri; ~1.090,00 TL/m²** hesaplanmış; sigorta, vergi ve boşluk gibi giderler dikkate alınarak **1.010,00 TL/m²** olarak **takdir edilmiştir.**

• Diğer bağımsız bölümler için uygulanan şerefiye sonucunda taşınmaz toplam alanı üzerinden **ortalama birim m² pazar kirası; 971,94 TL/m²** hesaplanmıştır.

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

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

.Yüzölçümü (m ²)	Ortalama Birim Kira (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Gayrimenkul Değeri (22 Yıl Geliri TL)
3.417,28	971,94	1.908.240,00	~22.898.940,00	~457.980.000,00

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

PAZAR KİRASİ TABLOSU

S. No	Blok	Kat	BB. No	Nitelik	Sat. Esas Alan (m²)	Birim Kira (TL/m²)	AYLIK KİRA (TL)	YILLIK KİRA (TL)	Taşınmaz Değeri-I (TL)
1	A	1.B.	2	İşyeri	63,28	980,00	62.014,40	744.172,80	14.883.456,00
2	A	1.B.	4	İşyeri	95,40	955,00	91.107,00	1.093.284,00	21.865.680,00
3	A	1.B.	7	İşyeri	172,90	920,00	159.068,00	1.908.816,00	38.176.320,00
4	A	1.B.	9	İşyeri	108,44	955,00	103.560,20	1.242.722,40	24.854.448,00
5	A	1.B.	15	İşyeri	48,16	1010,00	48.641,60	583.699,20	11.673.984,00
6	A	1.B.	16	İşyeri	377,34	850,00	320.739,00	3.848.868,00	76.977.360,00
7	A	1.B.	17	İşyeri	58,70	980,00	57.526,00	690.312,00	13.806.240,00
8	A	1.B.	18	İşyeri	79,34	990,00	78.546,60	942.559,20	18.851.184,00
9	A	1.B.	19	İşyeri	50,70	1010,00	51.207,00	614.484,00	12.289.680,00
10	A	1.B.	20	İşyeri	290,60	885,00	257.181,00	3.086.172,00	61.723.440,00
11	A	Z+1	29	İşyeri	362,12	470,00	170.196,40	2.042.356,80	40.847.136,00
12	A	Z+1	30	İşyeri	85,60	885,00	75.756,00	909.072,00	18.181.440,00
13	B	41	428	İşyeri	157,10	735,00	115.468,50	1.385.622,00	27.712.440,00
14	B	41	429	İşyeri	16,48	3565,00	58.751,20	705.014,40	14.100.288,00
15	G	Z	1	İşyeri	1.052,91	125,00	131.613,75	1.579.365,00	31.587.300,00
16	G	Z	2	İşyeri	352,95	240,00	84.708,00	1.016.496,00	20.329.920,00
17	G	Z	3	İşyeri	29,33	840,00	24.637,20	295.646,40	5.912.928,00
18	G	Z	4	İşyeri	15,93	1100,00	17.523,00	210.276,00	4.205.520,00
18 ADET DÜKKAN TOPLAM					Sat. Esas Alan (m²)	Ort.Bir.Kira (TL/Ay/m²)	Top. Aylık Kira (TL)	Top. Yıllık Kira (TL)	Taşınmaz Değeri-I (TL)
					3.417,28	971,94	1.908.240,00	22.898.940,00	457.980.000,00



Gayrimenkul Değerleme
ve
Danışmanlık A.Ş.

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 değerinden ~%1,04 yüksek bulunmuştur. Ulaşılan sonuçların birbirleri ve piyasa koşulları ile uyumlu olduğu değerlendirilmektedir.

Gayrimenkulün nihai pazar değeri; kira değeri analizinin; pazar yaklaşımına nazaran çok daha fazla varsayım içerdiği ve son dönemde kira değerlerinin gayrimenkul değerlerinden daha fazla arttığı dikkate alınarak pazar yaklaşımı ile tespit edilen **4.462.020.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.**

NİHAİ PAZAR DEĞERİ									
S.No.	Blok	Kat	B.B.No.	İdirgemiş Brüt Al. (m ²)	Pazar Yaklaşımı (TL)	Ağırlık (%)	Kira Değ. Analizi (TL)	Ağırlık (%)	Nihai Değer (TL)
1	A	1.B.	2	63,28	14.870.800,00	100%	14.883.456,00	0%	14.870.800,00
2	A	1.B.	4	95,40	21.465.000,00	100%	21.865.680,00	0%	21.465.000,00
3	A	1.B.	7	172,90	38.038.000,00	100%	38.176.320,00	0%	38.038.000,00
4	A	1.B.	9	108,44	24.399.000,00	100%	24.854.448,00	0%	24.399.000,00
5	A	1.B.	15	48,16	11.558.400,00	100%	11.673.984,00	0%	11.558.400,00
6	A	1.B.	16	377,34	77.354.700,00	100%	76.977.360,00	0%	77.354.700,00
7	A	1.B.	17	58,70	13.794.500,00	100%	13.806.240,00	0%	13.794.500,00
8	A	1.B.	18	79,34	18.644.900,00	100%	18.851.184,00	0%	18.644.900,00
9	A	1.B.	19	50,70	12.168.000,00	100%	12.289.680,00	0%	12.168.000,00
10	A	1.B.	20	290,60	61.026.000,00	100%	61.723.440,00	0%	61.026.000,00
11	A	Z+1	29	362,12	39.833.200,00	100%	40.847.136,00	0%	39.833.200,00
12	A	Z+1	30	85,60	17.976.000,00	100%	18.181.440,00	0%	17.976.000,00
13	B	41	428	157,10	27.492.500,00	100%	27.712.440,00	0%	27.492.500,00
14	B	41	429	16,48	13.843.200,00	100%	14.100.288,00	0%	13.843.200,00
15	G	Z	1	1.052,91	31.587.300,00	100%	31.587.300,00	0%	31.587.300,00
16	G	Z	2	352,95	19.412.250,00	100%	20.329.920,00	0%	19.412.250,00
17	G	Z	3	29,33	5.866.000,00	100%	5.912.928,00	0%	5.866.000,00
18	G	Z	4	15,93	4.141.800,00	100%	4.205.520,00	0%	4.141.800,00
18 TAŞINMAZ TOPLAM				3.417,28	453.470.000,00	100%	457.980.000,00	0%	453.470.000,00

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	8.B.	3	123,60	17.192.760,00	100%	17.501.760,00	0%	17.192.760,00
2	B	3.B.	43	137,67	19.094.829,00	100%	19.494.072,00	0%	19.094.829,00
3	B	2.B.	53	137,67	17.924.634,00	100%	18.172.440,00	0%	17.924.634,00
4	B	10	159	113,71	15.282.624,00	100%	15.828.432,00	0%	15.282.624,00
5	B	18	225	123,62	17.195.542,00	100%	17.504.592,00	0%	17.195.542,00
6	B	21	249	112,79	15.700.368,00	100%	15.971.064,00	0%	15.700.368,00
7	B	23	267	112,79	15.801.879,00	100%	15.971.064,00	0%	15.801.879,00
8	B	26	294	112,79	15.948.506,00	100%	16.241.760,00	0%	15.948.506,00
9	B	26	296	123,62	17.591.126,00	100%	17.801.280,00	0%	17.591.126,00
10	B	27	303	112,69	15.979.442,00	100%	16.227.360,00	0%	15.979.442,00
11	B	28	313	137,74	19.793.238,00	100%	19.834.560,00	0%	19.793.238,00
12	B	29	321	112,14	16.002.378,00	100%	16.148.160,00	0%	16.002.378,00
13	B	29	322	137,74	19.875.882,00	100%	20.165.136,00	0%	19.875.882,00
14	B	30	330	112,14	16.047.234,00	100%	16.148.160,00	0%	16.047.234,00
15	B	30	331	132,34	19.149.598,00	100%	19.374.576,00	0%	19.149.598,00
16	B	31	339	112,14	16.103.304,00	100%	16.148.160,00	0%	16.103.304,00
17	B	31	340	132,34	19.202.534,00	100%	19.374.576,00	0%	19.202.534,00
18	B	3	342	123,56	17.866.776,00	100%	18.089.184,00	0%	17.866.776,00
19	B	32	348	112,14	16.148.160,00	100%	16.417.296,00	0%	16.148.160,00
20	B	32	350	123,56	17.928.556,00	100%	18.089.184,00	0%	17.928.556,00
21	B	32	351	123,56	17.928.556,00	100%	18.089.184,00	0%	17.928.556,00
22	B	33	357	112,14	16.204.230,00	100%	16.417.296,00	0%	16.204.230,00
23	B	33	359	123,56	17.990.336,00	100%	18.089.184,00	0%	17.990.336,00
24	B	33	360	123,56	17.990.336,00	100%	18.089.184,00	0%	17.990.336,00
25	B	34	366	112,14	16.249.086,00	100%	16.417.296,00	0%	16.249.086,00
26	B	34	367	132,34	19.387.810,00	100%	19.692.192,00	0%	19.387.810,00
27	B	34	368	123,56	18.052.116,00	100%	18.385.728,00	0%	18.052.116,00
28	B	34	369	123,56	18.052.116,00	100%	18.385.728,00	0%	18.052.116,00
29	B	35	375	112,14	16.305.156,00	100%	16.686.432,00	0%	16.305.156,00
30	B	35	376	132,34	19.453.980,00	100%	19.692.192,00	0%	19.453.980,00
31	B	35	377	123,56	18.101.540,00	100%	18.385.728,00	0%	18.101.540,00
32	B	35	378	123,56	18.101.540,00	100%	18.385.728,00	0%	18.101.540,00
33	B	36	384	112,14	16.350.012,00	100%	16.686.432,00	0%	16.350.012,00
34	B	36	385	132,34	19.520.150,00	100%	19.692.192,00	0%	19.520.150,00
35	B	36	386	123,56	18.163.320,00	100%	18.385.728,00	0%	18.163.320,00
36	B	36	387	123,56	18.163.320,00	100%	18.385.728,00	0%	18.163.320,00

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)
37	B	36	388	85,93	12.829.349,00	100%	12.992.616,00	0%	12.829.349,00
38	B	37	394	132,34	19.573.086,00	100%	20.009.808,00	0%	19.573.086,00
39	B	37	395	123,56	18.225.100,00	100%	18.682.272,00	0%	18.225.100,00
40	B	37	396	123,56	18.225.100,00	100%	18.385.728,00	0%	18.225.100,00
41	B	38	404	123,56	18.286.880,00	100%	18.385.728,00	0%	18.286.880,00
42	B	38	405	123,56	18.286.880,00	100%	18.385.728,00	0%	18.286.880,00
43	B	38	406	85,93	12.906.686,00	100%	12.992.616,00	0%	12.906.686,00
44	B	39	413	123,56	18.336.304,00	100%	18.682.272,00	0%	18.336.304,00
45	B	39	414	123,56	18.336.304,00	100%	18.682.272,00	0%	18.336.304,00
46	B	39	415	85,93	12.941.058,00	100%	12.992.616,00	0%	12.941.058,00
47	B	40	420	112,14	16.540.650,00	100%	16.955.568,00	0%	16.540.650,00
48	B	40	421	132,34	19.784.830,00	100%	20.009.808,00	0%	19.784.830,00
49	B	40	422	123,56	18.398.084,00	100%	18.682.272,00	0%	18.398.084,00
50	B	40	423	123,56	18.398.084,00	100%	18.682.272,00	0%	18.398.084,00
51	C	5.B.	8	204,28	24.595.312,00	100%	25.003.872,00	0%	24.595.312,00
52	C	1	20	217,95	27.592.470,00	100%	27.723.240,00	0%	27.592.470,00
53	C	15	63	233,46	31.330.332,00	100%	31.377.024,00	0%	31.330.332,00
54	D	8.B.	1	208,32	26.498.304,00	100%	26.998.272,00	0%	26.498.304,00
55	D	8.B.	2	209,89	26.677.019,00	100%	27.201.744,00	0%	26.677.019,00
56	D	7.B.	3	207,44	24.436.432,00	100%	24.892.800,00	0%	24.436.432,00
57	D	7.B.	4	208,90	24.608.420,00	100%	25.068.000,00	0%	24.608.420,00
58	D	6.B.	5	207,44	24.540.152,00	100%	24.892.800,00	0%	24.540.152,00
59	D	6.B.	6	208,94	24.717.602,00	100%	25.072.800,00	0%	24.717.602,00
60	D	5.B.	7	207,48	24.627.876,00	100%	24.897.600,00	0%	24.627.876,00
61	D	5.B.	9	207,48	24.710.868,00	100%	24.897.600,00	0%	24.710.868,00
62	D	4.B.	10	208,94	24.884.754,00	100%	25.072.800,00	0%	24.884.754,00
63	D	3.B.	11	207,73	24.844.508,00	100%	24.927.600,00	0%	24.844.508,00
64	D	3.B.	12	209,19	25.019.124,00	100%	25.102.800,00	0%	25.019.124,00
65	D	2.B.	13	207,89	24.967.589,00	100%	25.196.268,00	0%	24.967.589,00
66	D	2.B.	14	209,47	25.157.347,00	100%	25.387.764,00	0%	25.157.347,00
67	D	1.B.	15	208,14	25.101.684,00	100%	25.476.336,00	0%	25.101.684,00
68	D	1.B.	16	209,78	25.299.468,00	100%	25.677.072,00	0%	25.299.468,00
69	D	Z	17	179,58	24.835.914,00	100%	25.213.032,00	0%	24.835.914,00
70	D	Z	18	221,32	31.294.648,00	100%	31.338.912,00	0%	31.294.648,00
71	D	1	20	223,37	28.502.012,00	100%	28.948.752,00	0%	28.502.012,00
72	D	1	21	224,84	21.899.416,00	100%	22.124.256,00	0%	21.899.416,00

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)
73	D	2	22	176,02	28.409.628,00	100%	28.726.464,00	0%	28.409.628,00
74	D	2	23	223,37	28.725.382,00	100%	28.948.752,00	0%	28.725.382,00
75	D	2	24	225,89	21.979.097,00	100%	22.227.576,00	0%	21.979.097,00
76	D	3	25	176,03	28.516.860,00	100%	28.728.096,00	0%	28.516.860,00
77	D	3	26	223,46	28.826.340,00	100%	28.960.416,00	0%	28.826.340,00
78	D	3	27	225,89	22.046.864,00	100%	22.227.576,00	0%	22.046.864,00
79	D	4	29	223,46	28.625.226,00	100%	28.960.416,00	0%	28.625.226,00
80	D	4	30	226,04	28.955.724,00	100%	29.294.784,00	0%	28.955.724,00
81	D	5	32	223,61	22.115.029,00	100%	22.271.556,00	0%	22.115.029,00
82	D	5	33	226,28	28.737.560,00	100%	28.782.816,00	0%	28.737.560,00
83	D	6	35	223,85	22.228.305,00	100%	22.295.460,00	0%	22.228.305,00
84	D	6	36	226,28	28.873.328,00	100%	29.054.352,00	0%	28.873.328,00
85	D	7	38	223,85	22.317.845,00	100%	23.101.320,00	0%	22.317.845,00
86	D	7	39	226,36	28.974.080,00	100%	29.336.256,00	0%	28.974.080,00
87	D	8	41	224,06	22.383.594,00	100%	23.122.992,00	0%	22.383.594,00
88	D	8	42	226,88	29.108.704,00	100%	29.403.648,00	0%	29.108.704,00
89	D	9	44	224,45	22.467.445,00	100%	23.163.240,00	0%	22.467.445,00
90	D	9	45	226,88	29.267.520,00	100%	29.403.648,00	0%	29.267.520,00
91	D	10	47	224,45	22.669.450,00	100%	23.163.240,00	0%	22.669.450,00
92	D	10	48	226,93	29.364.742,00	100%	29.410.128,00	0%	29.364.742,00
93	D	11	50	225,04	22.729.040,00	100%	23.224.128,00	0%	22.729.040,00
94	D	11	51	227,47	29.571.100,00	100%	30.026.040,00	0%	29.571.100,00
95	D	12	53	225,45	22.815.540,00	100%	23.266.440,00	0%	22.815.540,00
96	D	12	54	228,31	29.725.962,00	100%	29.862.948,00	0%	29.725.962,00
97	D	13	56	228,17	22.908.268,00	100%	22.999.536,00	0%	22.908.268,00
98	D	13	57	230,97	30.280.167,00	100%	30.488.040,00	0%	30.280.167,00
99	D	14	59	209,32	26.751.096,00	100%	27.127.872,00	0%	26.751.096,00
100	D	14	60	211,27	27.000.306,00	100%	27.380.592,00	0%	27.000.306,00
101	E	8.B.	1	207,94	26.449.968,00	100%	26.949.024,00	0%	26.449.968,00
102	E	8.B.	2	209,40	26.614.740,00	100%	27.138.240,00	0%	26.614.740,00
103	E	7.B.	3	209,70	24.786.540,00	100%	24.912.360,00	0%	24.786.540,00
104	E	7.B.	4	211,33	24.979.206,00	100%	25.106.004,00	0%	24.979.206,00
105	E	6.B.	5	209,94	24.919.878,00	100%	25.192.800,00	0%	24.919.878,00
106	E	6.B.	6	211,45	25.099.115,00	100%	25.120.260,00	0%	25.099.115,00
107	E	5.B.	7	209,99	25.009.809,00	100%	25.198.800,00	0%	25.009.809,00
108	E	5.B.	8	211,45	25.183.695,00	100%	25.374.000,00	0%	25.183.695,00

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)
109	E	4.B.	9	207,92	24.804.856,00	100%	24.950.400,00	0%	24.804.856,00
110	E	4.B.	10	209,40	24.981.420,00	100%	25.128.000,00	0%	24.981.420,00
111	E	3.B.	11	204,43	24.981.346,00	100%	25.022.232,00	0%	24.981.346,00
112	E	3.B.	12	225,45	29.714.310,00	100%	29.759.400,00	0%	29.714.310,00
113	E	3.B.	13	231,76	30.847.256,00	100%	31.148.544,00	0%	30.847.256,00
114	E	2.B.	14	222,78	27.936.612,00	100%	28.070.280,00	0%	27.936.612,00
115	E	2.B.	15	134,11	28.122.867,00	100%	28.324.032,00	0%	28.122.867,00
116	E	1.B.	16	176,85	21.805.605,00	100%	22.070.880,00	0%	21.805.605,00
117	E	1.B.	17	222,83	28.054.297,00	100%	28.076.580,00	0%	28.054.297,00
118	E	1.B.	18	224,30	28.239.370,00	100%	28.261.800,00	0%	28.239.370,00
119	E	Z	19	176,97	21.891.189,00	100%	22.298.220,00	0%	21.891.189,00
120	E	Z	20	222,90	28.152.270,00	100%	28.352.880,00	0%	28.152.270,00
121	E	Z	21	224,41	28.342.983,00	100%	28.544.952,00	0%	28.342.983,00
122	E	1	22	176,97	21.979.674,00	100%	22.510.584,00	0%	21.979.674,00
123	E	1	23	223,18	28.299.224,00	100%	28.388.496,00	0%	28.299.224,00
124	E	1	24	224,65	28.485.620,00	100%	28.575.480,00	0%	28.485.620,00
125	E	2	25	177,01	22.055.446,00	100%	22.515.672,00	0%	22.055.446,00
126	E	2	26	225,60	28.696.320,00	100%	28.967.040,00	0%	28.696.320,00
127	E	2	27	224,65	28.575.480,00	100%	28.845.060,00	0%	28.575.480,00
128	E	3	28	177,02	22.145.202,00	100%	22.729.368,00	0%	22.145.202,00
129	E	3	29	225,67	28.818.059,00	100%	28.976.028,00	0%	28.818.059,00
130	E	3	30	224,84	28.712.068,00	100%	28.869.456,00	0%	28.712.068,00
131	E	4	31	177,02	22.216.010,00	100%	22.729.368,00	0%	22.216.010,00
132	E	4	32	225,92	28.962.944,00	100%	29.008.128,00	0%	28.962.944,00
133	E	4	33	224,97	28.841.154,00	100%	28.886.148,00	0%	28.841.154,00
134	E	5	34	177,02	22.286.818,00	100%	22.516.944,00	0%	22.286.818,00
135	E	5	35	225,92	29.053.312,00	100%	29.279.232,00	0%	29.053.312,00
136	E	5	36	224,97	28.931.142,00	100%	29.156.112,00	0%	28.931.142,00
137	E	6	37	177,04	22.377.856,00	100%	22.731.936,00	0%	22.377.856,00
138	E	6	38	225,98	29.174.018,00	100%	29.287.008,00	0%	29.174.018,00
139	E	6	39	225,05	29.031.450,00	100%	29.166.480,00	0%	29.031.450,00
140	E	7	40	177,08	22.453.744,00	100%	22.949.568,00	0%	22.453.744,00
141	E	7	41	226,09	29.278.655,00	100%	29.301.264,00	0%	29.278.655,00
142	E	7	42	225,31	29.177.645,00	100%	29.200.176,00	0%	29.177.645,00
143	E	8	43	177,26	22.565.198,00	100%	22.972.896,00	0%	22.565.198,00
144	E	8	44	226,31	29.420.300,00	100%	29.601.348,00	0%	29.420.300,00

NİHAİ PAZAR DEĞERİ

S.No.	Blok	Kat	B.B.No.	İdirgemiş Brüt Al. (m ²)	Pazar Yaklaşımı (TL)	Ağırlık (%)	Kira Değ. Analizi (TL)	Ağırlık (%)	Nihai Değer (TL)
145	E	8	45	226,01	29.403.901,00	100%	29.562.108,00	0%	29.403.901,00
146	E	9	46	177,31	22.660.218,00	100%	23.192.148,00	0%	22.660.218,00
147	E	9	47	226,96	29.618.280,00	100%	29.686.368,00	0%	29.618.280,00
148	E	9	48	226,01	29.494.305,00	100%	29.562.108,00	0%	29.494.305,00
149	E	10	49	177,48	22.752.936,00	100%	23.001.408,00	0%	22.752.936,00
150	E	10	50	226,97	29.733.070,00	100%	29.960.040,00	0%	29.733.070,00
151	E	10	51	226,02	29.608.620,00	100%	29.834.640,00	0%	29.608.620,00
152	E	11	52	177,48	22.841.676,00	100%	23.427.360,00	0%	22.841.676,00
153	E	11	53	226,97	29.823.858,00	100%	29.960.040,00	0%	29.823.858,00
154	E	11	54	226,72	29.813.680,00	100%	29.927.040,00	0%	29.813.680,00
155	E	12	55	213,08	27.103.776,00	100%	27.359.472,00	0%	27.103.776,00
156	E	12	56	211,13	26.876.849,00	100%	27.109.092,00	0%	26.876.849,00
157	F	8.B.	1	172,93	21.789.180,00	100%	22.204.212,00	0%	21.789.180,00
158	F	8.B.	4	172,93	21.789.180,00	100%	22.204.212,00	0%	21.789.180,00
159	F	7.B.	5	172,94	19.974.570,00	100%	20.337.744,00	0%	19.974.570,00
160	F	7.B.	7	227,67	28.117.245,00	100%	28.413.216,00	0%	28.117.245,00
161	F	7.B.	8	196,70	23.584.330,00	100%	23.604.000,00	0%	23.584.330,00
162	F	6.B.	11	227,85	28.230.615,00	100%	28.435.680,00	0%	28.230.615,00
163	F	5.B.	13	172,94	20.130.216,00	100%	20.337.744,00	0%	20.130.216,00
164	F	5.B.	15	227,85	28.344.540,00	100%	28.435.680,00	0%	28.344.540,00
165	F	4.B.	17	172,94	20.199.392,00	100%	20.337.744,00	0%	20.199.392,00
166	F	3.B.	21	104,77	14.039.180,00	100%	14.081.088,00	0%	14.039.180,00
167	F	3.B.	22	189,67	24.827.803,00	100%	25.036.440,00	0%	24.827.803,00
168	F	3.B.	24	227,92	28.558.376,00	100%	28.717.920,00	0%	28.558.376,00
169	F	3.B.	26	107,34	14.265.486,00	100%	14.297.688,00	0%	14.265.486,00
170	G	6	126	147,46	18.845.388,00	100%	18.933.864,00	0%	18.845.388,00
171	G	7	145	127,94	16.235.586,00	100%	16.273.968,00	0%	16.235.586,00
172	G	9	183	94,61	12.006.009,00	100%	12.034.392,00	0%	12.006.009,00
187 TAŞINMAZ TOPLAM				31.296,81	4.008.550.000,00	100%	4.050.770.000,00	0%	4.008.550.000,00

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

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

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

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

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

- 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.
 - 3. Kişilerle yapılan kira sözleşmeleri gayrimenkullerin devredilmesine engel teşkil etmez.
 - Üzerinde İpotek bulunan taşınmazlar gerekli prosedürlerin yerine getirilmesi koşuluyla devredilebilir.
- Sonuç olarak; tapu kayıtlarına göre, **taşınmazların devredilmesine ilişkin (İpotekli bağımsız bölümlerin gerekli prosedürlerin yerine getirilmesi koşuluyla) 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

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 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.

○ Madde 3.b.’de numaraları belirtilen bağımsız bölümler üzerinde ipotek vardır.

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

○ Taşınmazlar üzerinde bulunan ipoteklerin finansman ihtiyacına yönelik olarak konulduğu öğrenilmiştir. Bu kapsamda değerlemeye konu taşınmazların **GYO portföyünde bulunabileceği**, ipoteklerin kaldırılması koşuluyla başka bir GYO portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.

6.h.2. III-52.3Sayılı “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;

○ 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;

○ 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;

○ **“Bina” 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 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 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			
TAŞINMAZLARIN YASAL VE MEVCUT PAZAR DEĞERİ			
	TL	USD (*)	EUR (*)
Yasal ve Mevcut Değeri (KDV Hariç)	4.462.020.000,00 TL	103.792.044,00 USD	88.444.400,00 EUR
(*) 31.12.2025 Tarihi İtibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 42,99 TL, 1,-EUR = 50,45 TL			

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

*** Ekleriyle birlikte 577 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,

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)

8. RAPOR EKLERİ

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

- Pazar Değeri Tablosu
- Uydu Fotoğrafları
- Emsal Krokisi
- Tapu Kayıt Belgesi
- İmar Durumu
- Yapı Ruhsatı
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Vaziyet Planı
- Kat Planı
- 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