

ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ MÜHYE MAHALLESİ

29634 ADA / 4 PARSEL

“Oksijen – 45 Bağımsız Bölüm”

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



06.01.2025

RAPOR NO: 2024-021

İÇİNDEKİLER

DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ.....	4
BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI	5
1. RAPOR BİLGİLERİ.....	6
1.a. Rapor Tarihi	6
1.b. Rapor Numarası	6
1.c. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları	6
1.d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı.....	6
1.e. Değerleme Tarihi	6
1.f. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	6
1.g. Raporun 31/08/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)”in 1’inci Maddesinin 2’nci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	6
1.h. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	7
2.a. Kuruluşun Ünvanı ve Adresi.....	7
2.b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	7
2.c. İşin Kapsamı.....	7
2.d. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	7
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	8
3.a. Gayrimenkulün Tanımı, Yeri, Konumu, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler	8
3.b. Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	10
3.c. Gayrimenkule İlişkin Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı Değişikliği, Kamulaştırma vb.) Dair Bilgi.....	11
3.d. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler.....	11
3.e. Gayrimenkule İlişkin Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar	11
3.f. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) İlişkin Bilgiler	11
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	11
3.h. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	12
3.i. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	12
3.j. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	12
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	13
4.a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Buna İlişkin Veriler	13
4.b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	15
4.c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	17
4.d. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu / Olumsuz Faktörler	18
4.e. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	18

4.f. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	20
4.g. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçeler Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	20
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.....	20
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	21
5.a. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)	21
5.b. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa).....	23
5.c. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa).....	23
5.d. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerekçeleri Halinde)	24
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	27
6.a. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması	27
6.b. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	27
6.c. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	27
6.d. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş	27
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	27
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	27
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	27
6.h. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş (Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin İlgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gereklemektedir.)	28
7. SONUÇ	29
7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	29
7.b. Nihai Değer Takdiri	29
8. RAPOR EKLERİ.....	30
8.a. Değerleme Konusu Gayrimenkule İlişkin Tapu Örneği, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Fotoğraf ve Benzeri Bilgi ve Belgeler	30
8.b. Gayrimenkule İlişkin Sözleşmelerin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) Örnekleri	30
8.c. Raporu İmzalayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgelerinin Örnekleri ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri	30

DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Değerleme Konusu	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi (Mevcutta İlkbahar Mahallesi), 29634 Ada, 4 Parsel üzerinde bulunan 45adet bağımsız bölümün pazar değerinin belirlenmesi.
Değerleme Adresi	İlkbahar Mahallesi Güneypark Küme Evleri Caddesi Oksijen Projesi Çankaya – ANKARA
Sahibi ve Hisse Oranı	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. – TAM
Değerleme Tarihi	31.12.2024
Rapor Tarih ve Numarası	06.01.2025 / 2025-021
Gayrimenkul Değ. Uzm. Yrd.	Halil Turan KASAPÇOPUR (SPK Lisans No: 410925)
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Asım TUNCAY (SPK Lisans No:403359)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988)

DEĞERLEME SONUCU

TAŞINMAZIN YASAL VE MEVCUT PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)

	TL	USD (*)	EUR (*)
Toplam Pazar Değeri	545.857.000,00	15.516.117,00	14.938.615,00

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

BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

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

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.a. Rapor Tarihi

06.01.2025

1.b. Rapor Numarası

2024-021

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

1.d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

31/8/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)", MADDE 23 – (1)'de "Değerleme çalışmasına ve varılan sonuçlara ilişkin olarak hazırlanan 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 Asım TUNCAY (SPK Lisans No: 403359) ve Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988) tarafından kontrol edilerek imzalanmıştır.

1.e. Değerleme Tarihi

31.12.2024

1.f. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası

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

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

31/8/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)", MADDE 1 – (2)'de "Sermaye piyasasında gayrimenkul 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

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

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.a. Kuruluşun Ünvanı ve Adresi

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

2.b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Ünvanı : **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**
Adresi : Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. Sinpaş Genel Müd. No: 36 - 1 / 4 Beşiktaş - İstanbul
İrtibat Bilgileri : Telefon : +90 (212) 310 27 00
E-mail : info@sinpas.com.tr Web: <https://sinpasgyo.com/>

2.c. İşin Kapsamı

Bu rapor; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, **29634 Ada, 4 Parselde** bulunan taşınmazın **pazar değerinin belirlenmesi** için **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebine istinaden, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı ve UDS'ye uygun olarak hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

2.d. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

Yapılan değerlemede aşağıdaki hususların geçerli olduğu varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı bilgisi 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; **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** mülkiyetindeki; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) kayıtlarına göre Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, **29634 Ada, 4 Parsel** üzerinde bulunan taşınmazlardır.

Değerlemeye konu taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi'nde bulunan Sinpaş Oksijen projesinde yer almaktadır. Bölgede genel olarak konut nitelikli taşınmazlar ve arsalar bulunur. Yakınında Panora Alışveriş Merkezi, Acıbadem Hastanesi, Millî Savunma Bakanlığı Lojmanları, Türkiye Radyo Televizyon Kurulu ve Park Oran Konutları yer almaktadır. Değerlemeye konu taşınmazlar Kızılay'a araç ile 20 dakikalık mesafede yer alır.

• Taşınmaza Ulaşım:

Bahse konu taşınmaz; Galip Erdem Caddesi ile 625. Cadde kesişim noktasına 3,1 km mesafede yer almaktadır. 625. Cadde üzerinde doğu istikametinde ilerlerken döner kavşaktan 1. Çıkışa girdikten sonra, güney-güneydoğu istikametinde 1,5 km ilerledikten sonra sağa, 555. Cadde'ye dönlür. 800 m kadar güneydoğu istikametinde ilerledikten sonra taşınmaz girişine ulaşılır.

• Taşınmazın Bazı Önemli Noktalara Kuş Uçuşu Uzaklığı:

- MSB Lojmanları : 1,25 km
- TRT Genel Müdürlüğü : 1,6 km
- Ankara Müzik ve Güzel Sanatlar Üniversitesi : 1,95 km
- Acıbadem Hastanesi : 2 km
- Panora Alışveriş Merkezi : 2,3 km
- Azerbaycan Büyükelçiliği : 2,95 km
- Ukrayna Büyükelçiliği : 3 km

3.a.2. Gayrimenkulün Konumu



3.a.3. Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

TKGM Web Tapu portalından 16.10.2024 tarihinde alınan TAKBİS belgelerine göre taşınmazların tapu kayıt bilgileri aşağıdaki gibidir.

TAKBİS BİLGİLERİ – I	
İl	Ankara
İlçe	Çankaya
Mahalle	Mühye
Mevkii	--
Pafta No	--
Ada No	2634
Parsel No	4
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Ana Taşınmaz Yüzölçümü (m ²)	56.472,00m ²
Ana Taşınmaz Nitelik	1 ve 2 no.lu bloklardan oluşan 17 katlı betonarme mesken ve arsası
Malik / Hisse Oranı	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / TAM

TAKBİS BİLGİLERİ – II							
S.No.	Blok No.	B.B. No.	Kat No.	Nitelik	Kimlik No.	Cilt/Sayfa No.	Arsa Payı
1	1.BLOK	4	ZEMİN	MESKEN	121196621	101/9962	307/56472
2	1.BLOK	7	1.KAT	MESKEN	121196625	101/9965	375/56472
3	1.BLOK	9	2.KAT	MESKEN	121196628	101/9967	466/56472
4	1.BLOK	12	2.KAT	MESKEN	121196631	101/9970	466/56472
5	1.BLOK	17	4.KAT	MESKEN	121196638	101/9975	473/56472
6	1.BLOK	20	4.KAT	MESKEN	121196643	101/9978	473/56472
7	1.BLOK	24	5.KAT	MESKEN	121196649	101/9982	481/56472
8	1.BLOK	25	6.KAT	MESKEN	121196650	101/9983	481/56472
9	1.BLOK	28	6.KAT	MESKEN	121196653	101/9986	481/56472
10	1.BLOK	33	8.KAT	MESKEN	121196659	101/9991	489/56472
11	1.BLOK	36	8.KAT	MESKEN	121196663	101/9994	489/56472
12	1.BLOK	41	10.KAT	MESKEN	121196670	101/9999	497/56472
13	1.BLOK	47	11.KAT	MESKEN	121196678	101/10005	397/56472
14	1.BLOK	49	12.KAT	MESKEN	121196680	101/10007	505/56472
15	1.BLOK	52	12.KAT	MESKEN	121196685	101/10010	505/56472
16	1.BLOK	54	13.KAT	MESKEN	121196688	101/10012	403/56472
17	1.BLOK	55	13.KAT	MESKEN	121196689	101/10013	403/56472
18	1.BLOK	60	14.KAT	MESKEN	121196694	101/10018	512/56472
19	1.BLOK	62	15.KAT	MESKEN	121196697	101/10020	412/56472
20	1.BLOK	63	15.KAT	MESKEN	121196699	101/10021	412/56472
1	2.BLOK	2	ZEMİN	MESKEN	121196703	101/10024	617/56472
2	2.BLOK	3	ZEMİN	MESKEN	121196704	101/10025	617/56472
3	2.BLOK	5	1.KAT	MESKEN	121196707	101/10027	470/56472
4	2.BLOK	8	1.KAT	MESKEN	121196711	101/10030	470/56472

5	2.BLOK	10	2.KAT	MESKEN	121196714	101/10032	378/56472
6	2.BLOK	11	2.KAT	MESKEN	121196715	101/10033	378/56472
7	2.BLOK	13	3.KAT	MESKEN	478/56472	101/10035	478/56472
8	2.BLOK	16	3.KAT	MESKEN	121196721	102/10038	477/56472
9	2.BLOK	18	4.KAT	MESKEN	121196724	102/10040	375/56472
10	2.BLOK	21	5.KAT	MESKEN	121196728	102/10043	506/56472
11	2.BLOK	24	5.KAT	MESKEN	121196731	102/10046	485/56472
12	2.BLOK	26	6.KAT	MESKEN	121196733	102/10048	381/56472
13	2.BLOK	32	7.KAT	MESKEN	121196740	102/10054	493/56472
14	2.BLOK	37	9.KAT	MESKEN	121196748	102/10059	522/56472
15	2.BLOK	40	10.KAT	MESKEN	121196753	102/10062	501/56472
16	2.BLOK	42	10.KAT	MESKEN	121196756	102/10064	393/56472
17	2.BLOK	43	10.KAT	MESKEN	121196757	102/10065	393/56472
18	2.BLOK	45	11.KAT	MESKEN	121196760	102/10067	509/56472
19	2.BLOK	48	11.KAT	MESKEN	121196763	102/10070	509/56472
20	2.BLOK	51	12.KAT	MESKEN	121196768	102/10073	400/56472
21	2.BLOK	56	13.KAT	MESKEN	121196775	102/10078	516/56472
22	2.BLOK	58	14.KAT	MESKEN	121196778	102/10080	406/56472
23	2.BLOK	59	14.KAT	MESKEN	121196779	102/10081	406/56472
24	2.BLOK	61	15.KAT	MESKEN	121196782	102/10083	528/56472
25	2.BLOK	64	15.KAT	MESKEN	121196786	102/10086	528/56472

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

“Rapor Ekleri” bölümünde sunulmuştur.

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

TKGM Web Tapu portalından 16.10.2024 tarihinde alınan ve örnekleri “RAPOR EKLERİ” bölümünde sunulan TAKBİS belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıda yer alan takyidatın bulunduğu tespit edilmiştir.

TAKYİDAT BİLGİLERİ	
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	TAŞINMAZA AİT ŞERH / BEYAN / İRTİFAK BİLGİLERİ
Tüm Bağımsız Bölümler	Beyan: Diğer (Konusu: Yeni Güneypark kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı içinde kalmaktadır.) Tarih: 12/10/2010 Sayı: 2550-10798(Şablon: Diğer) Tarih / Yevmiye: --
Tüm Bağımsız Bölümler	Beyan: Yönetim Planı : 18/03/2022 Tarih / Yevmiye: 28/04/2022 – 45102
Tüm Bağımsız Bölümler	Beyan:KM ne Çevrilmiştir. Tarih / Yevmiye: 16/09/2024 – 87011
Tüm Bağımsız Bölümler	İrtifak: İrtifak Hakkı : 29634 ada 2 ve 3 parseller lehine 4 parsel aleyhine A harfi ile gösterilen 1748,69 m2 lik kısımda geçiş için irtifak hakkı kurulmuştur. (Şablon: Malik-Taşınmaz Lehine İrtifak hakkı) Tarih / Yevmiye: 24/03/2017 – 22519
Tüm Bağımsız Bölümler	Şerh: 0.99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (12/05/2023 tarihinden başlamak üzere 99 yıllık Türkiye Elektrik Dağıtım AŞ lehine kira şerhi) Tarih / Yevmiye: 24/05/2023 – 58362
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	MÜLKİYET BİLGİLERİ
Tüm Bağımsız Bölümler	Malik: SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Hisse Pay/Payda: 1 / 1, Edinme Sebebi: Kat İrtifakı Tesisi Tarih / Yevmiye: 28/04/2022 – 45102

- “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı İçinde Kalmaktadır”, “Yönetim Planı” ve “Kat Mülkiyeti Tesisi” gibi belirtme niteliğindeki beyanlar, yol, su kanalı, elektrik vb. hizmet arterlerine lehine konulduğu parselde ulaşım imkanı sağlanması gerektiğini belirten geçit hakkına ilişkin irtifaklar ve parsel üzerine konuşlandırılan trafo merkezleri gibi yapılara ilişkin kira şerhleri hukuki ve teknik gerekliliklerden kaynaklanan rutin uygulamalar olup gayrimenkullerin devredilmesine engel teşkil etmez.
- Sonuç olarak; tapu kayıtlarına göre; taşınmazların devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmadığı değerlendirilmektedir.
- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına (GYF) ilişkin değerlendirme Madde 6.h.’de ayrıca yapılmıştır.

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

- TKGM Web Tapu portalından 16.10.2024 tarihinde alınan TAKBİS belgeleri, Çankaya Belediyesi ve müşteriden alınan bilgilere göre; değerlemeye konu taşınmazların, kat irtifakı tesisi nedeniyle Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tapu tescili 28.04.2022 tarih ve 45102 yevmiye numarası ile yapılmıştır.

3.d. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

- Taşınmazlar, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.02.2024 tarih ve 160 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 NİP ve 1/1000 ölçekli UİP imar planları içerisinde yer almaktadır.
- Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi 2. Bölge İmar Planlama Şube Müdürlüğü tarafından gönderilen 18.12.2024 tarih ve E-80358829-115-1527407 sayılı yazıya göre, 29634 Ada 4 no.lu parsel, “Konut Alanı” kullanımında, İnşaat Alanı: 21.255 m2, Yençok: 46 kat yapılaşma koşullarına sahip olduğu öğrenilmiştir.

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

--

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

TKGM Web Tapu portalından alınan TAKBİS belgeleri ve müşteriden edinilen bilgilere göre, değerlemeye konu taşınmazlar için düzenlenmiş bir satış vaadi, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı sözleşmesi bulunmamaktadır.

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

YAPI RUHSATLARI							
S.No.	Blok	Tarih - No	Niteliği	Yapı Sınıfı	B. Böl. Sayısı	Kat Sayısı	İnşaat Alanı (m ²)
1	1	20.04.2017 – 20/1	Yeni Yapı	IV-C	64	17	12.549,14
2	2	20.04.2017 – 20/2	Yeni Yapı	IV-C	64	17	12.549,14
3	1	04.04.2024 – 18/1	Yenileme	IV-C	64	17	12.549,14
4	2	04.04.2024 – 18/2	Yenileme	IV-C	64	17	12.549,14

YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ						
S.No.	Blok	Tarih - No	Yapı Sınıfı	B. Böl. Sayısı	Kat Sayısı	İnşaat Alanı (m ²)
1	1	12.08.2024 – 9/1	IV-C	64	17	12.549,14
4	2	12.08.2024 – 9/2	IV-C	64	17	12.549,14

MİMARİ PROJE

S.No.	Tarih	B. Böl. Sayısı	Kat Sayısı	İnşaat Alanı (m ²)
1	01.02.2017	64	17	12.549,14

AÇIKLAMA

- Mimari Proje:** 01.02.2017 tarihli Mimari Projesi 1. ve 2. Bloklar olmak üzere, **her blok 64 bağımsız bölüm, 17 kat ve 12.549,14 m²** alan için düzenlenmiştir.
- Yapı Ruhsatı:** 1. Blok için 20.04.2017 tarih ve 2017/20-1 numaralı Yapı Ruhsatı; **64 bağımsız bölüm**, yol kotu üstü 17 kat olmak üzere toplam **17 kat**, bağımsız bölüm alanı 8.521,46 m², ortak alanlar 4.027,68 m² olmak üzere toplam **12.549,14 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir.** 04.04.2024 tarih ve 18/1 numaralı yenileme ruhsatı aynı esaslarla düzenlenmiştir.
- 2. Blok için 20.04.2017 tarih ve 2017/20-2 numaralı Yapı Ruhsatı; **64 bağımsız bölüm**, yol kotu üstü 17 kat olmak üzere toplam **17 kat**, bağımsız bölüm alanı 8.521,46 m², ortak alanlar 4.027,68 m² olmak üzere toplam **12.549,14 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir.** 04.04.2024 tarih ve 18/2 numaralı yenileme ruhsatı aynı esaslarla düzenlenmiştir.
- Yapı Kullanma İzin Belgesi:** 12.08.2024 tarih ve 9/1 ve 9/2 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgeleri; 04.04.2024 tarih ve 18/1 ve 18/2 numaralı Yapı Ruhsatları ile uyumludur.
 - Yerinde yapılan inceleme neticesinde **mevcut durumun** mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

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

05/01/2002 tarihli ve 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanununa göre sözleşmeye bağlanan yapım işlerinin yürütülmesinde uygulanacak genel esasları belirlemek amacıyla hazırlanmış olan "Yapı İşleri Genel Şartnamesi" uyarınca, Belediye ile imzalanmış olan "Kat Karşılığı İnşaat ve Satış Vaadi Sözleşmesi" kapsamında gerçekleştirilen inşaatlarda yapı denetimi Ankara Büyükşehir Belediyesi Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığı tarafından yapılmaktadır.

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

--

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

Değerlemeye konu taşınmazlardan 1. Blok için 11.10.2023 tarih ve Y2206D6826FDC numaralı, 2. Blok için 11.10.2023 tarih ve Y22062A603468 numaralı, 11.10.2023 tarihine kadar geçerli, Enerji Performansı: B, Sera Gazı Emisyonu: B sınıfı Enerji Kimlik Belgeleri bulunmaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

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

4.a.1. İç Anadolu Bölgesi

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

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

4.a.2. Ankara İli

Bilinen tarihi en az 10 bin yıl öncesine, Eski Taş Çağı'na ulaşan Ankara, tarih öncesinden günümüze dek pek çok medeniyeti barındırmıştır. Hititler, Frigyalılar, Lidyalılar, Persler, Galatlar, Romalılar, Bizanslılar, Selçuklu Hanedanı, Osmanlılar ve nihayet Türkiye Cumhuriyeti, il topraklarını kontrolleri altında tutmuştur. Tektosagların ve Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olan Ankara şehri ve Frigyalıların başkenti Gordion, il sınırları içinde yer alır. Yıldırım Bayezid'in Timurlenk'e yenik düştüğü Ankara Muharebesi Çubuk yakınlarında ve Türk Kurtuluş Savaşı'nın dönüm noktası olan Sakarya Muharebesi Polatlı yakınlarında yapılmıştır.

Ankara kara iklimine sahiptir. Şehir dışındaki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur. İlin çeşitli yerlerindeki doğal güzellikler korumaya alınmış, dinlenme ve eğlence amaçlı kullanıma sunulmuştur. İlin adını taşıyan tavşanı, keçisi, atı ve kedisi dünya çapında bilinir. Armudu, çiğdemi, yerel yemeklerden Ankara tavası ile Kızılcahamam ve Beypazarı maden suları ülke çapında tanınır.

13 Ekim 1923'te başkent ilan edilmesinin ardından Ankara hızla gelişmiş ve Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır.

Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızla artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır.

Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ikinci ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitilmiş nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yolu ile Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.³

1984 yılında çıkarılan 3030 sayılı yasa ile Ankara'ya büyükşehir belediye statüsü verilerek şehir sınırları içindeki bölgeler, köyler ve belediye teşkilatlı yerleşimler, ilçeler arasında paylaşılmıştır⁴. 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 Vikipedi, Ankara: <https://tr.wikipedia.org/wiki/Ankara>

⁴ <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 ilçesidir⁵.

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.⁶

İlçedeki yüksek nüfusun da etkisiyle yüzlerce ilkokul, onlarca lise ve on adet üniversite bulunmaktadır. Ankara Üniversitesi, Hacettepe Üniversitesi ve Orta Doğu Teknik Üniversitesi bilinen en meşhur devlet üniversiteleri, Bilkent ve TOBB Üniversiteleri de en bilinen vakıf üniversiteleri arasındadır. Ayrıca Kara Harp Okulu da burada bulunur.

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.⁷

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

- **Rakamlarla Çankaya:**

- 1936 yılında ilçe durumuna geldi.
- Çankaya'da 123 mahalle vardır.
- Gündüz nüfusu 2 milyonu aşmaktadır.
- Çankaya'da 6 devlet, 6 vakıf üniversitesi ve Kara Harp Okulu bulunmaktadır.
- Çankaya'da 100 bin aşkın üniversite öğrencisi bulunmaktadır.
- 103 ilköğretim okulu, 46 lise, 59 özel okul ilçemizin sınırları içinde yer almaktadır.
- Konut sayısı 333 bin 537'dir.
- İş yeri sayısı 107 bindir.
- 114 Büyükelçilik bulunmaktadır.

⁵ Çankaya Nüfusu: https://www.nufusu.com/ilce/cankaya_ankara-nufusu

⁶ Çankaya Belediyesi, Tarihçe: <https://www.cankaya.bel.tr/pages/17/ANKARANIN-TARIHI/>

⁷ Nufusbu.com, Çankaya Nüfusu: <https://www.nufusbu.com/cankaya-nufusu-ankara>

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

4.b.1. Küresel Ekonomik Durum

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

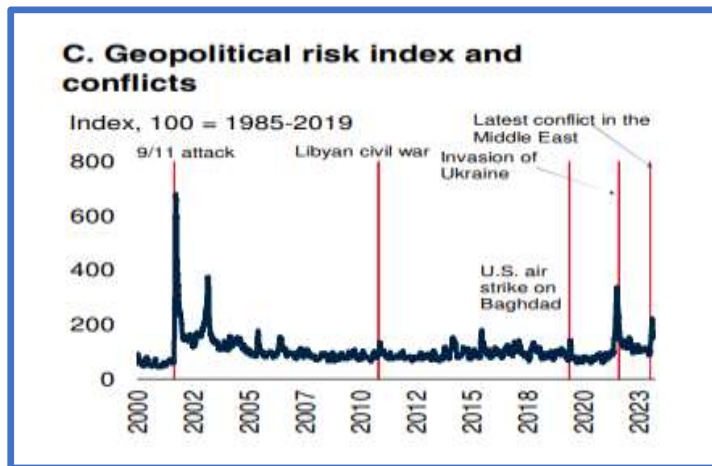
Uluslararası Para Fonu (International Monetary Fund – IMF)’nin Ekim 2023 tarihli “World Economic Outlook - Dünya Ekonomik Görünümü” raporunda⁸ küresel ekonomideki toparlamanın yavaş bir şekilde devam ettiğine vurgu yapılarak bu durumun 2024 yılında da devam edeceği öngörüsüne yer verilmiştir. Rapor; 2022’de %3,5 büyüyen küresel ekonominin 2023’te %3, 2024’te ise %2,9 büyüyeceği tahmininde bulunurken bu rakamların uzun dönem tarihi ortalamaların oldukça altında olduğuna dikkat çekmiştir. Kurum, önümüzdeki dönemde küresel ekonomiyi bekleyen başlıca riskleri; Çin’de yaşanan gayrimenkul krizinin derinleşmesi, emtia fiyatlarındaki volatilitenin artması, enflasyondaki yüksek seyrin devamı ve yüksek borç seviyeleri ile artan fonlama maliyetlerinin ekonomilerin krizlere karşı dayanıklılığını aşındırması olarak sıralamıştır.

2024 Ocak ayında Ekim 2023 raporuna ilişkin bir güncelleme (update)⁹ yayımlayan IMF; ABD ve çeşitli gelişmekte olan ekonomilerde gözlenen beklenenden daha fazla toparlanmaya bağlı olarak 2024 küresel ekonomik büyüme tahminini %3,1 olarak revize etmiş, ancak yine bu oranın da %3,8 olan tarihi (2000-2019) ortalamasının altında kaldığını vurgulamıştır.

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

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

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



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

⁸ World Economic Outlook - Navigating Global Divergences, October 2023: <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2023/10/10/world-economic-outlook-october-2023>

⁹ World Economic Outlook Update – Moderating Inflation and Steady Growth Open Path To Soft Landing, January 2024: <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2024/01/30/world-economic-outlook-update-january-2024>

¹⁰ Global Economic Prospects, January 2024: [Global Economic Prospects -- January 2024 \(worldbank.org\)](https://www.worldbank.org/en/publications/global-economic-prospects/january-2024)

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

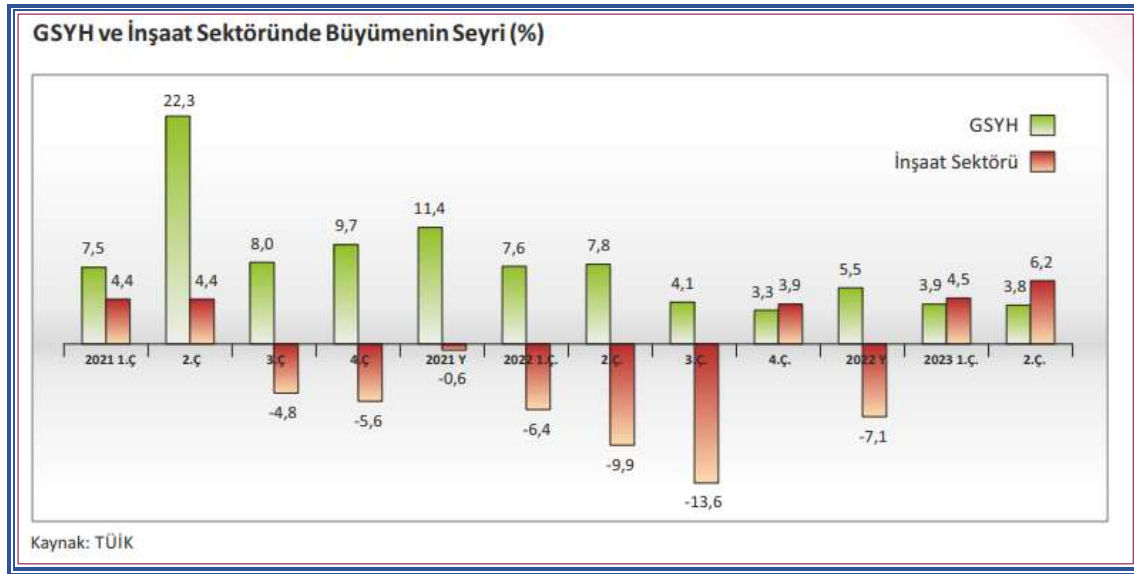
Dünya Bankası; Haziran 2024 tarihli raporunda da Ocak 2024 raporuna benzer öngörülerini tekrarlamış, gelişmekte olan ülkeler için 2024 yılı ortalama büyüme oranını %4 olarak beklediğini belirtmiştir.¹¹

IMF ve Dünya Bankası raporlarında belirtilen risklerin tamamının Türkiye ekonomisi için de geçerli olduğunu söylemek mümkündür. Özellikle yüksek enflasyon, yüksek borç seviyesi ve yüksek fonlama maliyetleri ülke ekonomisinin kırılganlığını arttırmakta, büyüme beklentilerini ise azaltmaktadır.

4.b.2. İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiş olmasına rağmen 2021 başı itibarıyla toparlanmaya başlamıştır. Salgın ve buna bağlı aşılama süreci, ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum arz etmiş, diğer tüm sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü olarak salgından etkilenmiştir. Salgın sonrası canlanmaya başlayan sektör 2022 üçüncü çeyrekte itibaren 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 Girerken Gündem; Ekonomik Sorunlar – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü”¹² başlıklı rapora göre Türkiye inşaat sektörü ekonomik güçlüklerle rağmen 2023 yılının ilk iki çeyreğinde sırasıyla %4,5 ve %6,2 oranlarında büyüme kaydetmiş, diğer sektörlerden daha fazla büyüyen inşaat sektörünün milli gelirdeki payı da %6,2’ye çıkmıştır.



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

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

¹¹ Global Economic Prospects, June 2024:

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

¹² TMB: “Cumhuriyetin İkinci Yüzyılına Girerken Gündem; Ekonomik Sorunlar – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü”, Ekim 2023:

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

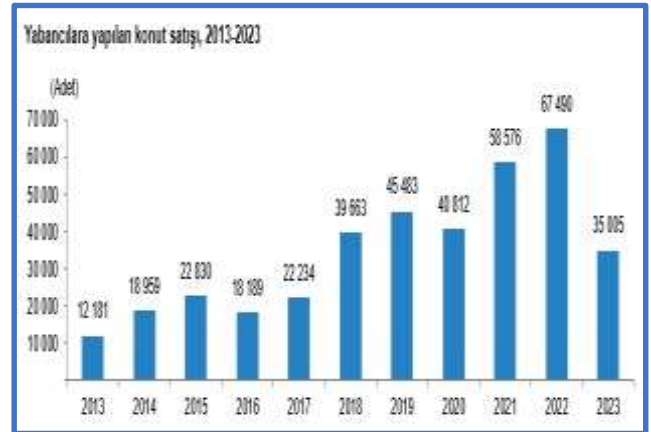
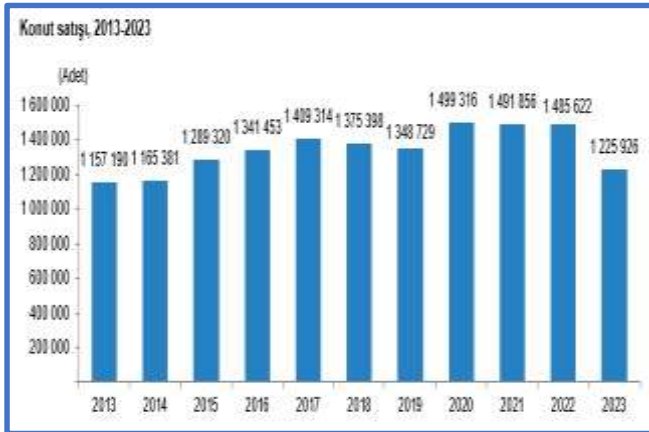
Konut Satışları (Adet)	Ağustos			Ocak-Ağustos		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	122.091	123.491	-1,1	797.418	943.791	-15,5
İpotekli satış	16.375	22.168	-26,1	12.438	211.631	-28,0
Diğer satış	105.716	101.323	4,3	644.980	732.160	-11,9
Satış durumuna göre toplam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

Kaynak: TÜİK

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

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

14 Mart 2024 tarihinde Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği (GYODER) tarafından yayımlanan "GYODER Gösterge: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 4. Çeyrek Raporu"¹³nda 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, yabancılar 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 fiyatı artışlarının maliyetlerin üzerine çıkmaya başladığı gözlemlenmektedir. Bunda piyasa arz edilen yeni konut/işyeri sayısındaki azalmanın etkisi olduğu değerlendirilmektedir. Küresel ve ulusal ekonomik koşullar ile inşaat ve gayrimenkul sektöründe yaşanan bu gelişmelerin sonucunda kısa vadede düşen konut/işyeri arzına bağlı olarak satış fiyatlarının maliyetlerin üzerinde artacağı, uygulanmakta olan dezenflasyon programının başarıya ulaşması durumunda ise özellikle 2025 yılının ikinci yarısından itibaren önce maliyet artış hızının yavaşlayacağı, ardından gecikmeli olarak satış fiyatı artışlarının yavaşlayarak maliyet artışlarına yakınsayacağı öngörülmektedir.

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

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

¹³ 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.d. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu / Olumsuz Faktörler

• Olumlu Faktörler

- Nitelikli projelerin gerçekleştirildiği bir bölgede yer alması,
- Ana ulaşım akslarına yakın olması,
- Toplu taşıma imkanının bulunması,
- Açık ve kapalı otopark bulunması,
- Kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması,
- Prestij ve reklam değeri yüksek bir projede yer almaları,
- Yüksek inşaat kalitesi.

• Olumsuz Faktörler:

- Gayrimenkul sektöründe görülen yavaşlama,
- Şehir merkezine uzak konum.

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

4.e.1. Gayrimenkulün Genel ve Fiziki Özellikleri

- Değerlemeye konu taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, **29634 Ada 4 Parsel** üzerinde, zemin kat + 16 normal kat şeklinde, toplam 17 kattan meydana gelmektedir.
- Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde yer aldığı arsa, hafif eğimli bir topoğrafik yapıya sahip olup geometrik olarak amorf formundadır.
- Ana taşınmaz 1. ve 2. Bloklar şeklinde, ayırık nizamda, betonarme yapı tarzında inşa edilmiş olup, toplam yapı alanı 25.098,28 m²'dir.
- Toplam 128 adet mesken bulunan ana taşınmaz, mesken kullanıma uygun olarak inşa edilmiş, kat döşemeleri kaset döşeme şeklinde yapılmıştır.
- Ankara İli, Çankaya İlçesi 4. derece deprem kuşağında yer almaktadır.¹⁴ Yerinde çıplak gözle yapılan incelemelerde depremle ilgili bir hasar görülememiştir. Herhangi bir deprem hasarı olup olmadığının veya yeni yönetmeliklere göre yeterliliğinin, konunun uzmanları tarafından yapılacak tetkik ve deneylerle kesinlik kazanacağı muhakkaktır.
- Tarafımızda bulunan tapu ile ilgili bilgilerle, yerinde GPS ile yapılan ölçüm neticesinde değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu teyit edilmiş olup, **29634 ada 4 no.lu parselin koordinatları (N:39°.8412 E:32°.8506)'dır.**

GAYRİMENKULÜN GENEL VE FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	
KONUM	Kent içi
ULAŞIM	Yaya – Toplu Taşıma – Özel Araç
ARZ-TALEP	Dengeli
MÜLK DEĞERİ	Artıyor
PAZARLAMA SÜRESİ	3 Ay – 6 Ay
BÖLGEDEKİ YAPILAŞMA ORANI	% 60
BİNADAKİ DOLULUK ORANI	--
GENEL KULLANIM DURUMU	Konut
Malzeme	Çok iyi

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

İşçilik	Çok iyi
Genel İnşaat Seviyesi	%100
Taşınmaza ilişkin kısıtlılık durumu var mı? Varsa açıklayıcı Bilgiler (Sit alanı, İstimlak, Heyelan, Deprem Hasarı vb.)	Ankara Büyükşehir Belediyesi, Çankaya Belediyesi ve müşteriden edinilen bilgiler ile tapu kayıtlarının incelenmesi neticesinde değerlemeye konu taşınmaza ilişkin herhangi bir kısıtlama olmadığı görülmüş, gözle yapılan inceleme neticesinde deprem hasarına rastlanmamıştır.

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

GAYRİMENKULÜN GENEL VE FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	
YAPI TARZI	Betonarme
YAPI NİZAMI	Ayrık
YAPI SINIFI VE GRUBU	4-C
KAT ADEDİ	17
TESİSİN YAŞI	~4
TESİSİN TOPLAM İNŞAAT ALANI	25.098,28 m2
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
ASANSÖR	Var
YANGIN MERDİVENİ	Var
YANGIN TESİSATI	Var
AÇIK OTO PARK	Var
KAPALI OTO PARK	Var
SİĞİNAK	Var

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

Yapı kullanma izin belgesi ve mimari projeye uygun olarak cins değişikliği yapılmış, kat mülkiyeti tesis edilerek tapuya tescil edilmiştir. Yerinde yapılan inceleme neticesinde **mevcut durumun** yapı kullanma izin belgesi, mimari proje ve tapu kayıtları ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

4.g. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını 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 ruhsatıyesisi alınması mecburidir.

Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz.

Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.

Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir." hükümleri yer almaktadır.

Yerinde yapılan inceleme neticesinde değerlemeye konu taşınmazların **mevcut durumunun** mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri ile uyumlu olduğu, yeniden yapı ruhsatı alınmasını gerektiren bir değişiklik bulunmadığı değerlendirilmektedir.

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

Değerleme tarihi itibarıyla, söz konusu taşınmazlar; mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerine uygun olarak "konut" niteliğinde 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 değerlendirilmesinde uygun ve yeterli veri mevcut olduğunda en sağlıklı sonucu veren sistematik bir yaklaşımdır. Bu yöntemde rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede bu taşınmaz ile ortak özelliklere sahip emsaller (karşılaştırılabilir örnekler) incelenir.
- Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:
 - Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
 - Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
 - Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.
- Aşağıdaki varsayımlara dayanır:
 - Değerlemesi yapılan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
 - Bu pazardaki alıcı ve satıcının gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
 - Gayrimenkulün piyasada makul bir fiyat ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
 - Seçilen emsallerin (karşılaştırılabilir örneklerin) değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip oldukları kabul edilir.
 - Seçilen emsallere (karşılaştırılabilir örneklerle) ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo - ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.
- Değerlemeye konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yeterli sayıda ve uygun emsal bulunduğundan gayrimenkulün pazar değerinin tespiti yöntemlerinden biri olarak **Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı** kullanılmıştır.

5.a.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

- **Gayrimenkul Değeri İçin Emsaller:**
 - Değerleme 1. Blok 14. katta bulunan, 3+1 odalı, brüt alanı 150,56 m² olan 60 no.lu bağımsız bölüm için yapılmış, diğer bağımsız bölümler için ayrıca şerefiye uygulanmıştır.
 - Emsal analizi bağımsız bölüm brüt alanları üzerinden yapılmış, bu nedenle emsal brüt alanları net kullanım alanlarına % 7 eklenerek tespit edilmiştir.

○ Emsal 1: ERSAN ÇELİK GAYRİMENKUL – 0 (532) 066 59 06

Değerlemeye konu taşınmazların yakınında, Sinpaş Marina projesinde 18. katta bulunan, benzer nitelikteki, 85,50 m² alanlı, 2+1 odalı daire 6.850.000,00 TL bedelle satılıktır. %3 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (İlan No: 1205853052)

○ Emsal 2: ROYAL BROKERS – 0 (542) 415 39 23

Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı projede 15. katta bulunan, benzer nitelikteki, 133,00 m² alanlı, 3+1 odalı daire 12.750.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (İlan No: 1199740868)

○ **Emsal 3: ROYAL BROKERS – 0 (542) 415 39 23**

Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı projede 3. katta bulunan, benzer nitelikteki, 133,00 m² alanlı, 3+1 odalı daire 11.500.000,00 TL bedelle satılıktır. %3 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (İlan No: 1208875485)

○ **Emsal 4: BURÇAK Ö. – 0 (539) 694 84 16**

Değerlemeye konu taşınmazların yakınında, Sinpaş Boulevard projesinde 6. katta bulunan, benzer nitelikteki, 128,50 m² alanlı, 3+1 odalı daire 11.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %3 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal değerlemeye konu taşınmaza nazaran avantajlı konumdadır. (İlan No: 1208875485)

○ **Emsal 5: SU INVESTMENT & REAL ESTATE – 0 (532) 285 36 93**

Değerlemeye konu taşınmazların yakınında, Sinpaş Boulevard projesinde 12. katta bulunan, benzer nitelikteki, 93,50 m² alanlı, 2+1 odalı daire 9.700.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal değerlemeye konu taşınmaza nazaran avantajlı konumdadır. (İlan No: 1213254274)

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

“Rapor Ekleri” bölümünde sunulmuştur.

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

Değerlemeye konu taşınmazların pazar değerinin tespitinde “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” kullanılmıştır. Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar fonksiyonu gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlemesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş, yanı sıra arşivimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır.

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU					
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5
Fiyat (TL)	6.850.000,00	12.750.000,00	11.500.000,00	11.000.000,00	9.700.000,00
Alan (m ²)	85,50	133,00	133,00	128,50	93,00
Pazarlık Payı %	-3%	-5%	-3%	-3%	-5%
İnşaat Düzeltmesi %	7%	0%	0%	0%	0%
Alan %	-2%	0%	0%	0%	-2%
Konum %	0%	0%	0%	0%	0%
Bulunduğu Kat %	0%	0%	8%	5%	2%
Emsal Değer (TL/m ²)	81.719,00	91.071,00	90.789,00	87.315,00	99.086,00
ORTALAMA (TL/m ²)	~90.000,00				

• Sonuç olarak, pazar yaklaşımı ile;

- 1. Blok 60 no.lu bağımsız bölümün birim m² pazar değeri; ~90.000,00 TL/m²,
- 45 bağımsız bölümün ortalama birim m² pazar değeri; ~86.994,85 TL/m²,
- 45 bağımsız bölümün toplam pazar değeri; ~545.857.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.

• Değerlemeye konu tüm taşınmazların toplam ve bağımsız bölüm bazında pazar değerlerini gösteren tablo “Rapor Ekleri” bölümünde sunulmuştur.

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

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

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için temel kabul edilir. Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir, Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.
- Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından her yıl yayımlanan yapı birim maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, yüklenici firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Bina inşa maliyetlerinden Resmî Gazetede yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvelden istifade edilmek suretiyle uygun oranda aşınma payı düşülür.
- Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgunun toplamından meydana geldiği kabul edilir.
- Özellikle pazar değerinin tespiti maksadıyla 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 Maliyet Yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

--

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

--

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

--

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

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

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

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

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

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

--

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

--

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

--

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

--

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

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

- Kira Değeri Analizi ile; gayrimenkulün pazar kirasının tespitinin yanı sıra, direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak kira değeri ve gayrimenkul değeri arasında ilişki kurmak mümkündür.
- Raporumuzun bu aşamasında;
 - o Öncelikle Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile değerlemeye konu gayrimenkulün birim, aylık ve yıllık pazar kirası takdir edilmiş,
 - o Ardından sektör ortalamaları ve piyasa araştırması sonuçları dikkate alınarak belirlenen kira çarpanı ve kapitalizasyon oranları kullanılarak toplam taşınmaz değeri tespit edilmiş,
 - o Son olarak ulaşılan sonuçlar piyasa koşullarını da göz önüne alarak mukayese edilmiştir. Bulunan değerler gayrimenkul değerinin gerçekçi ve piyasa koşullarına uyumlu olup olmadığının teyidi için önemli bir dayanak sağlamıştır.
- **Kira Değeri İçin Emsaller:**
 - o Emsal değeri 1. Blok 60 no.lu bağımsız bölüm için takdir edilmiş, diğer bağımsız bölümler için ayrıca şerefiye uygulanmıştır.

o **Emsal 1: CEYLAN GRUP GAYRİMENKUL – 0 (531) 888 32 32**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Sinpaş Marina Projesinde, 26. katta bulunan, benzer nitelikteki, 56,00 m² alanlı, 1+1 odalı mesken aylık 30.500,00 TL bedelle kiralıktır. Bina yaşı ~8 olup, %5 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (İlan No: 1216556884)

o **Emsal 2: NEXA GAYRİMENKUL – 0 (532) 662 22 04**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Sinpaş Altınoran Projesinde, 26. katta bulunan, benzer nitelikteki, 115,00 m² alanlı, 2+1 odalı mesken aylık 50.000,00 TL bedelle kiralıktır. Bina yaşı ~8 olup, %5 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (İlan No: 1216683003)

o **Emsal 3: BORİS EMLAK – 0 (533) 679 53 22**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı projede, 13. katta bulunan, benzer nitelikteki 135,00 m² alanlı 3+1 odalı mesken aylık 53.000,00 TL bedelle kiralıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (İlan No: 1213001915)

○ **Emsal 4: KW FOCUS – 0 (533) 549 66 22**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Sinpaş Altınoran Projesinde, 6. katta bulunan, benzer nitelikteki 91,00 m² alanlı 2+1 odalı mesken aylık 38.500,00 TL bedelle kiralıktır. Bina yaşı ~8 olup, %5 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (İlan No: 1208323576)

○ **Emsal 5: BORSEM ORAN TEMSİLCİLİĞİ – 0 (532) 208 48 19**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Sinpaş Altınoran Projesinde, 6. katta bulunan, benzer nitelikteki 105,00 m² alanlı 2+1 odalı mesken aylık 39.000,00 TL bedelle kiralıktır. Bina yaşı ~8 olup, %5 pazarlık payı olduğu düşünülmektedir. (İlan No: 1215195081)

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU – KİRALIK					
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5
Fiyat (TL)	30.500,00	50.000,00	53.000,00	38.500,00	39.000,00
Alan (m ²)	56,00	115,00	135,00	91,00	105,00
Pazarlık Payı %	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
İnşaat Düzeltmesi %	7%	7%	0%	7%	7%
Alan Düzeltmesi %	-5%	0%	0%	-2%	0%
Konum Düzeltmesi %	0%	0%	0%	0%	0%
Bulunduğu Kat %	-3%	-3%	0%	5%	5%
Emsal Değer (TL)	512,00	430,00	373,00	444,00	397,00
ORTALAMA	~430,00				

• Yapılan inceleme neticesinde K1 Blok 60 no.lu bağımsız bölümün **birim m² pazar kirası ~430,00 TL/m²** hesaplanmış; sigorta, vergi ve boşluk gibi giderler dikkate alınarak **410,00 TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

○ Diğer bağımsız bölümler için uygulanan şerefiye sonucunda taşınmaz toplam alanı üzerinden **ortalama birim m² pazar kirası; 386,70 TL/m²** hesaplanmıştır.

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

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

Taşınmaz	Alan (m ²)	Birim Kira Değeri (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Gayrimenkul Değeri (19 yıl toplamı TL)
45 Bağımsız Bölüm	6.274,59	386,70	~2.426.385,00	~29.116.620,00	~553.216.000,00

• Sonuç olarak, kira değeri analizi ile;

- 1. Blok 60 no.lu bağımsız bölümün birim m² pazar kirası; ~410,00 TL/m²,
- 45 bağımsız bölümün ortalama birim m² pazar kirası; ~386,70 TL/m²,
- 45 bağımsız bölümün toplam pazar değeri; ~553.216.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.

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

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

--

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

--

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

--

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

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

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

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

--

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

6.a. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması

- Değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerinin tespiti için “Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı” ve “Kira Değeri Analizi” olmak üzere iki yaklaşım/yöntem uygulanmıştır.
 - Kira değeri analizi ile ulaşılan gayrimenkul değeri; pazar yaklaşımı ile ulaşılan gayrimenkul değerinden ~%1,35 fazla 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 **545.857.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.**

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

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

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

- “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı İçinde Kalmaktadır”, “Yönetim Planı” ve “Kat Mülkiyeti Tesisi” gibi belirtme niteliğindeki beyanlar, yol, su kanalı, elektrik vb. hizmet arterlerine lehine konulduğu parselde ulaşım imkanı sağlanması gerektiğini belirten geçit hakkına ilişkin irtifaklar ve parsel üzerine konuşlandırılan trafo merkezleri gibi yapılara ilişkin kira şerhleri hukuki ve teknik gerekliliklerden kaynaklanan rutin uygulamalar olup gayrimenkullerin devredilmesine engel teşkil etmez.
- Taşınmazlar üzerinde ipotek yoktur.
- Sonuç olarak; tapu kayıtlarına göre; **taşınmazların devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmadığı değerlendirilmektedir.**

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

Taşınmazların devredilmesi konusunda bir sınırlama olmadığı kanaatine varılmıştır.

6.f. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

--

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

--

6.h. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş (Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı “Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin İlgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gereklemektedir.)

6.h.1. III-48.1 Sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”

• “Yatırım Faaliyetleri ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar” başlıklı **Madde 22 – 1 – b’de**; GYO’ların “Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, **3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu’nun geçici 16’ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması**, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.” hükmü yer almaktadır.

o Değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin olarak yapı kullanma izin belgeleri 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. Bu kapsamda;

o Değerlemeye konu taşınmazların üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmadığından **Madde 22 – 1 – c kapsamında**; **GYO portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

6.h.2. III-52.3 Sayılı “Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği”

• “Yatırımlara İlişkin Esaslar” başlıklı **Madde 18 – 1 – b’de** yer alan; “Fon portföyüne alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte fona ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.” hükmü yer almaktadır. Bu kapsamda;

o Söz konusu hüküm GYO’lara ilişkin tebliğin Madde 22 – 1 – b’si ile aynı nitelikte olduğundan, **değerlemeye konu taşınmazların bu madde kapsamında GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

• “Yatırımlara İlişkin Esaslar” başlıklı **Madde 18 – 1 – c’de** “Fon bilgilendirme dokümanlarında yer alması şartıyla üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı haklar fon portföyüne alınabilir. Bu hususta, 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (c) bendi saklıdır.” hükmü yer almaktadır. Tebliğin;

o Portföye alma konusunda; GYF’lere, GYO’larda bulunmayan bir esneklik sağladığı ancak aynı zamanda, “Fon portföyüne ilişkin sınırlamalar” başlıklı **Madde 19 – 1 – c’ye** yaptığı atıf ile; “söz konusu gayrimenkuller ile bunlara dayalı hakların değerinin fon toplam değerinin %30’unu aşamayacağı” sınırlamasını getirdiği görülmektedir. Bu kapsamda; **değerlemeye konu taşınmazların GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

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

o “Bina” başlığı altında **GYO portföyünde bulunabileceği**,

o **Başka GYO ve 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” ve “Kira Değeri Analizi” olmak üzere iki yaklaşım/yöntem uygulanarak ile ulaşılmıştır.
- Söz konusu taşınmazların, satış/kiralama kabiliyeti **“SATILABİLİR/KİRALANABİLİR”** olarak değerlendirilmiştir.

7.b. Nihai Değer Takdiri

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

- 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 **545.857.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.**
- Değerlemeye konu gayrimenkullerin toplam yasal ve mevcut durum toplam pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

TAŞINMAZLARIN YASAL VE MEVCUT DEĞERİ (KDV HARIÇ)			
	TL	USD (*)	EUR (*)
45 MESKEN TOPLAM	545.857.000,00	15.516.117,00	14.938.615,00

(*) 31.12.2024 tarihi itibarıyla 1,-USD = 35,40 TL, 1,-EUR = 36,86 TL'dir. Yalnızca bilgi için verilen döviz bazındaki değerlerin hesaplamasında TCMB efektif satış kuru esas alınmıştır.

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

*** Ekleriyle birlikte 101 sayfadan oluşan iş bu rapor, SPK mevzuatı ve Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında hazırlanmış bir değerlendirme raporu olup, bir orijinal nüsha olarak düzenlenmiştir. 2.c. maddesinde belirlenmiş amaç dışında kullanılamaz. Bu raporda temin edilmiş resmi belgelerde daha sonra tespit edilecek uygunsuzluklardan ve kopyalarının kullanılmaları halinde ortaya çıkabilecek sorunlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 06.01.2025

Saygılarımızla,

8. RAPOR EKLERİ

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

- Pazar Değeri ve Pazar Kirası Tabloları
- Uydu Fotoğrafları
- Emsal Krokileri
- TAKBİS Belgeleri
- İmar Durumu
- Yapı Ruhsatları
- Mimari Proje
- Fotoğraflar

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

- --

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

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

Katkıda Bulunan	Hazırlayan	Denetleyen	Sorumlu Değ. Uzmanı
Halil Turan KASAPÇOPUR Değ. Uzman Yardımcısı (Lisans No: 410925)	Fatma KÜPELİ Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405383)	Asım TUNCAY Sorumlu Değ. Uzmanı (Lisans No: 403359)	Serek Serhat AKAY Sorumlu Değ. Uzmanı (Lisans No: 405988)

PAZAR DEĞERİ/PAZAR KİRAŞI TABLOSU

S.No	Blok No	Kat No	B.B. No.	Nitelik	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmaz Değeri-I (TL)	Birim Kira (TL/Ay/m ²)	Aylık Kira (TL)	Yıllık Kira (TL)	Taşınmaz Değeri-II (TL)
1	1	ZEMİN	4	Mesken	86,60	84.100,00	7.283.060,00	420,00	378,00	32.734,80	392.817,60
2	1	1.KAT	7	Mesken	118,65	83.700,00	9.931.005,00	390,00	355,00	42.120,75	505.449,00
3	1	2.KAT	9	Mesken	150,56	84.000,00	12.647.040,00	400,00	360,00	54.201,60	650.419,20
4	1	2.KAT	12	Mesken	150,56	84.000,00	12.647.040,00	400,00	360,00	54.201,60	650.419,20
5	1	4.KAT	17	Mesken	150,56	85.000,00	12.797.600,00	400,00	370,00	55.707,20	668.486,40
6	1	4.KAT	20	Mesken	150,56	85.000,00	12.797.600,00	400,00	370,00	55.707,20	668.486,40
7	1	5.KAT	24	Mesken	150,56	85.500,00	12.872.880,00	410,00	375,00	56.460,00	677.520,00
8	1	6.KAT	25	Mesken	150,56	86.000,00	12.948.160,00	420,00	378,00	56.911,68	682.940,16
9	1	6.KAT	28	Mesken	150,56	86.000,00	12.948.160,00	420,00	378,00	56.911,68	682.940,16
10	1	8.KAT	33	Mesken	150,56	87.000,00	13.098.720,00	430,00	385,00	57.965,60	695.587,20
11	1	8.KAT	36	Mesken	150,56	87.000,00	13.098.720,00	430,00	385,00	57.965,60	695.587,20
12	1	10.KAT	41	Mesken	150,56	88.000,00	13.249.280,00	430,00	395,00	59.471,20	713.654,40
13	1	11.KAT	47	Mesken	116,42	88.700,00	10.326.454,00	440,00	400,00	46.568,00	558.816,00
14	1	12.KAT	49	Mesken	150,56	89.000,00	13.399.840,00	450,00	405,00	60.976,80	731.721,60
15	1	12.KAT	52	Mesken	150,56	89.000,00	13.399.840,00	450,00	405,00	60.976,80	731.721,60
16	1	13.KAT	54	Mesken	116,42	89.700,00	10.442.874,00	455,00	410,00	47.732,20	572.786,40
17	1	13.KAT	55	Mesken	116,42	89.700,00	10.442.874,00	455,00	410,00	47.732,20	572.786,40
18	1	14.KAT	60	Mesken	150,56	90.000,00	13.550.400,00	455,00	410,00	61.729,60	740.755,20
19	1	15.KAT	62	Mesken	116,42	93.000,00	10.827.060,00	475,00	430,00	50.060,60	600.727,20
20	1	15.KAT	63	Mesken	116,42	93.000,00	10.827.060,00	475,00	430,00	50.060,60	600.727,20
21	2	ZEMİN	2	Mesken	180,03	82.500,00	14.852.475,00	420,00	378,00	68.051,34	816.616,08
22	2	ZEMİN	3	Mesken	180,03	82.500,00	14.852.475,00	420,00	378,00	68.051,34	816.616,08
23	2	1.KAT	5	Mesken	150,56	83.500,00	12.571.760,00	390,00	355,00	53.448,80	641.385,60
24	2	1.KAT	8	Mesken	150,56	83.500,00	12.571.760,00	390,00	355,00	53.448,80	641.385,60
25	2	2.KAT	10	Mesken	118,76	84.200,00	9.999.592,00	400,00	360,00	42.753,60	513.043,20
26	2	2.KAT	11	Mesken	118,76	84.200,00	9.999.592,00	400,00	360,00	42.753,60	513.043,20
27	2	3.KAT	13	Mesken	150,56	84.500,00	12.722.320,00	400,00	365,00	54.954,40	659.452,80
28	2	3.KAT	16	Mesken	150,56	84.500,00	12.722.320,00	400,00	365,00	54.954,40	659.452,80
29	2	4.KAT	18	Mesken	116,42	85.200,00	9.918.984,00	410,00	370,00	43.075,40	516.904,80
30	2	5.KAT	21	Mesken	155,36	85.500,00	13.283.280,00	420,00	375,00	58.260,00	699.120,00
31	2	5.KAT	24	Mesken	150,56	85.500,00	12.872.880,00	420,00	375,00	56.460,00	677.520,00
32	2	6.KAT	26	Mesken	116,42	86.200,00	10.035.404,00	420,00	375,00	43.657,50	523.890,00
33	2	7.KAT	32	Mesken	150,56	86.500,00	13.023.440,00	420,00	382,00	57.513,92	690.167,04
34	2	9.KAT	37	Mesken	155,36	87.500,00	13.594.000,00	420,00	382,00	59.347,52	712.170,24
35	2	10.KAT	40	Mesken	150,56	88.000,00	13.249.280,00	430,00	390,00	58.718,40	704.620,80
36	2	10.KAT	42	Mesken	116,42	88.200,00	10.268.244,00	430,00	395,00	45.985,90	551.830,80
37	2	10.KAT	43	Mesken	116,42	88.200,00	10.268.244,00	430,00	395,00	45.985,90	551.830,80

S.No	Blok No	Kat No	B.B. No.	Nitelik	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Taşınmaz Değeri-I (TL)	Birim Kira (TL/Ay/m ²)	Aylık Kira (TL)	Yıllık Kira (TL)	Taşınmaz Değeri-II (TL)
38	2	11.KAT	45	Mesken	150,56	88.500,00	13.324.560,00	440,00	395,00	59.471,20	713.654,40
39	2	11.KAT	48	Mesken	150,56	88.500,00	13.324.560,00	440,00	400,00	60.224,00	722.688,00
40	2	12.KAT	51	Mesken	116,42	89.200,00	10.384.664,00	440,00	405,00	47.150,10	565.801,20
41	2	13.KAT	56	Mesken	150,56	89.500,00	13.475.120,00	440,00	405,00	60.976,80	731.721,60
42	2	14.KAT	58	Mesken	116,42	90.200,00	10.501.084,00	450,00	410,00	47.732,20	572.786,40
43	2	14.KAT	59	Mesken	116,42	90.200,00	10.501.084,00	450,00	410,00	47.732,20	572.786,40
44	2	15.KAT	61	Mesken	150,56	93.000,00	14.002.080,00	480,00	430,00	64.740,80	776.889,60
45	2	15.KAT	64	Mesken	150,56	93.000,00	14.002.080,00	480,00	430,00	64.740,80	776.889,60
45 MESKEN TOPLAM					Brüt Alan (m ²)	Ort.Bir.Değ. (TL/m ²)	Taşınmaz Değeri-I (TL)	Ort.Bir.Kira (TL/Ay/m ²)	Top. Aylık Kira (TL)	Top. Yıllık Kira (TL)	Taşınmaz Değeri-II (TL)
					6.274,59	86.994,85	545.857.000,00	386,70	2.426.385,00	29.116.620,00	553.216.000,00