Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

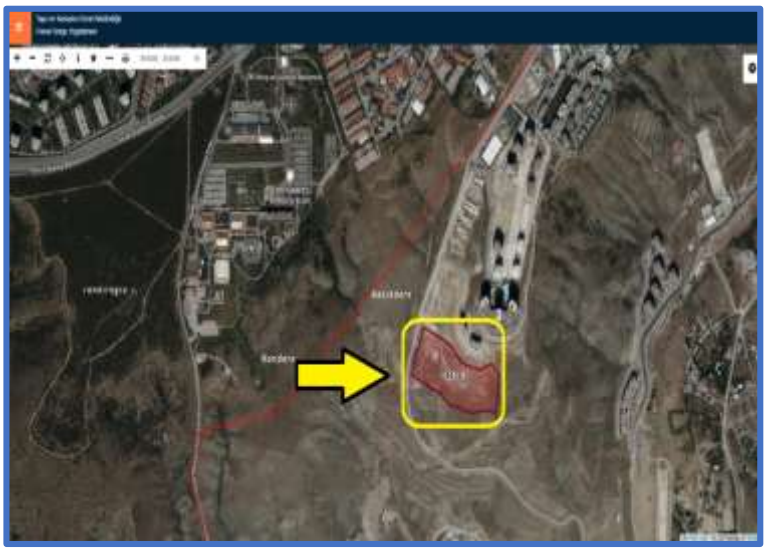
Focus Global | Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ANKARA İLİ
ÇANKAYA İLÇESİ
MÜHYE MAHALLESİ

29634 ADA / 3 PARSEL

“Konut Projesi – 192 Bağımsız Bölüm ”

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



06.01.2025
RAPOR NO: 2024-049

Focus Global | Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

HALIL TURAN KASAPCOPUR
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali HALIL TURAN KASAPCOPUR tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 07/01/2025 10:39

FATMA KÜPELI
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali FATMA KÜPELI tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 06/01/2025 23:18

ASIM TUNCAY
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali ASIM TUNCAY tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 06/01/2025 23:08

Serek Serhat AKAY
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali Serek Serhat AKAY tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 06/01/2025 23:26

FOCUS GLOBAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.
Bağcılar Mahallesi Urfa Bulvarı Buğdaycılar H. Office No: 121-1 / 16 Bağcılar / DİYARBAKIR
E-mail: info@focusglobal.info Web: https://focusglobal.info

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 14

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 15

3.d. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 15

3.e. Gayrimenkule İlişkin Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar 15

3.f. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) İlişkin Bilgiler 15

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 15

3.h. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi 16

3.i. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama 16

3.j. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 16

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ **17**

4.a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Buna İlişkin Veriler 17

4.b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 19

4.c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 21

4.d. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu / Olumsuz Faktörler 22

4.e. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 22

4.f. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler 24
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 24
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..... 24
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 25
5.a. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa) 25
5.b. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa) 27
5.c. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa) 29
5.d. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde) 32
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 33
6.a. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması 33
6.b. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 33
6.c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 33
6.d. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş 33
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 33
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 33
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 34
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 Gerekmektedir.) 34
7. SONUÇ 36
7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 36
7.b. Nihai Değer Takdiri 36
8. RAPOR EKLERİ 37
8.a. Değerleme Konusu Gayrimenkule İlişkin Tapu Örneği, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Fotoğraf ve Benzeri Bilgi ve Belgeler 37
8.b. Gayrimenkule İlişkin Sözleşmelerin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) Örnekleri 37
8.c. Raporu İmzalayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgelerinin Örnekleri ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri 37

DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ	
Değerlemeyi Talep Eden	**Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**
Değerleme Konusu	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, **29634 Ada, 3 Parselde** bulunan, 192 bağımsız bölümlü konut projesinin **pazar değerinin belirlenmesi.**
Değerleme Adresi	İlkbahar Mahallesi, Güneypark (Küme Evler) Sokak, 29634 Ada, 3 Parsel Çankaya – ANKARA
Sahibi ve Hisse Oranı	Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - Tam
Değerleme Tarihi	31.12.2024
Rapor Tarih ve Numarası	06.01.2025 / 2024-049
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 (KDV HARİÇ)			
	TL	**USD (*)**	**EUR (*)**
Toplam Pazar Değeri	**1.415.913.000,00**	**39.997.542,00**	**38.413.266,00**
(*) 31.12.2024 Tarihi İtibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 35,40 TL, 1,-EUR = 36,86 TL			

BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

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

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanları olarak değerleme konusunu oluşturan mülk ile değerleme 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 değerleme 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

2024-049

1.c. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Bu değerleme raporu, ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgi ve belgeler ile gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ulaşılan sonuçların bir arada yorumlanması suretiyle, Değerleme Uzman Yardımcısı Halil Turan KASAPÇOPUR (SPK Lisans No: 410925)'un katkılarıyla, Değerleme Uzmanı 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 değerlemesi" hizmeti vermek üzere BDDK listesine alınmıştır.

2.b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Ünvanı	: **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**
Adresi	: Dikilitaş Mahallesi, Barbaros Bulvarı, Yenidoğan Sokak, Sinpaş Plaza, No: 36 34349 Beşiktaş - İstanbul
İrtibat Bilgileri	: Telefon : +90 (212) 310 53 34 E-mail : info@sinpaş.com.tr Web : https://sinpasgyo.com/

2.c. İşin Kapsamı

Bu rapor, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi (mevcutta İlkbahar Mahallesi), 29634 Ada, 3 Parselde bulunan, 192 bağımsız bölümlü konut projesinin **pazar değerinin belirlenmesi** için **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebine istinaden, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı ve UDS'ye uygun olarak hazırlanan gayrimenkul değerleme 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 değerleme 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 kullandırılamaz.

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 taşınmaz; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) kayıtlarına göre Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 29634 Ada, 3 Parselde bulunan, "Arsa" nitelikli ana taşınmaz üzerinde gerçekleştirilen 192 bağımsız bölümlü konut projesidir.

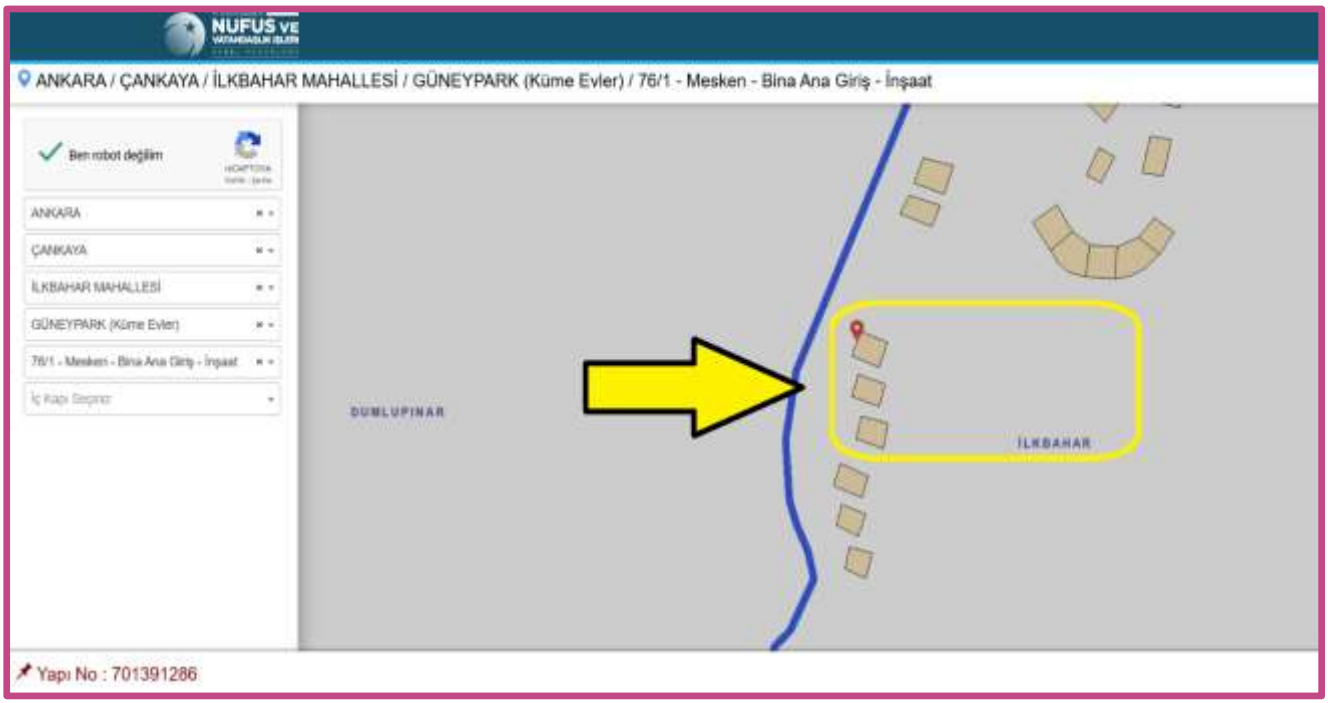
Taşınmazların içinde yer aldığı bölgede ağırlıklı olarak nitelikli konut projeleri, şirket/holding yönetim binaları, eğitim kurumları ve villa tarzı müstakil konutlar bulunmaktadır. Yakın çevrede; Rauf Orbay Ortaokulu, Şehit Doğukan Tazegül Anadolu Lisesi, MSB lojmanları, TRT Genel Müdürlüğü, Acıbadem Ankara Hastanesi ve Panora Alışveriş Merkezi bulunmaktadır.

- **Taşınmaza Ulaşım:**

Değerlemeye konu taşınmazlar; Turan Güneş Bulvarı ile Galip Erdem Caddesi kesişim noktasına yaklaşık 2 km mesafededir. Bu kesişim noktasından Galip Erdem Caddesi üzerinde, güney istikametinde yaklaşık 1 km ilerlendikten sonra döner kavşaktan sağa dönülerek yaklaşık 1 km sonra proje alanına ulaşılır.

- **Taşınmazın Bazı Noktalara Kuş Uçuşu Uzaklığı:**
  - Şehit Doğukan Tazegül Anadolu Lisesi : 650 m
  - Rauf Orbay Ortaokulu : 720 m
  - MSB Lojmanları : 750 m
  - TRT Genel Müdürlüğü : 750 m
  - Acıbadem Ankara Hastanesi : 1,1 km
  - One Tower AVM : 1,5 km
  - Panora Alışveriş Merkezi : 1,5 km

3.a.2. Gayrimenkulün Konumu



3.a.3. Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

TKGM Web Tapu portalından 17.10.2024 tarihinde alınan TAKBİS belgelerine göre taşınmazların tapu kayıt bilgileri aşağıdaki gibidir.

TAKBİS BİLGİLERİ – I	
İl	Ankara
İlçe	Çankaya
Mahalle	Mühye
Mevkii	--
Pafta No	--
Zemin Tipi	Kat İrtifakı
Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa
Ada / Parsel No	29634 / 3
Ana Taşınmaz Yüzölçüm (m²)	38.658,00 m²

TAKBİS BİLGİLERİ TABLO – II

S. NO.	BLOK NO.	B.B. NO.	KAT NO.	B.B. NİTELİK	KİMLİK NO.	CİLT / SAYFA NO.	ARSA PAYI
1	1	1	Zemin	Mesken	121197213	103/10234	145/38658
2	1	2	Zemin	Mesken	121197214	103/10235	281/38658
3	1	3	Zemin	Mesken	121197215	103/10236	281/38658
4	1	4	Zemin	Mesken	121197216	103/10237	141/38658
5	1	5	1.Kat	Mesken	121197217	103/10238	213/38658
6	1	6	1.Kat	Mesken	121197218	103/10239	104/38658
7	1	7	1.Kat	Mesken	121197219	103/10240	171/38658
8	1	8	1.Kat	Mesken	121197220	103/10241	213/38658
9	1	9	2.Kat	Mesken	121197221	103/10242	213/38658
10	1	10	2.Kat	Mesken	121197223	103/10243	171/38658

TAKBİS BİLGİLERİ TABLO – II

S. NO.	BLOK NO.	B.B. NO.	KAT NO.	B.B. NİTELİK	KİMLİK NO.	CİLT / SAYFA NO.	ARSA PAYI
11	1	11	2.Kat	Mesken	121197224	103/10244	171/38658
12	1	12	2.Kat	Mesken	121197226	103/10245	213/38658
13	1	13	3.Kat	Mesken	121197227	103/10246	216/38658
14	1	14	3.Kat	Mesken	121197228	103/10247	170/38658
15	1	15	3.Kat	Mesken	121197230	103/10248	170/38658
16	1	16	3.Kat	Mesken	121197231	103/10249	216/38658
17	1	17	4.Kat	Mesken	121197232	103/10250	216/38658
18	1	18	4.Kat	Mesken	121197234	103/10251	170/38658
19	1	19	4.Kat	Mesken	121197235	103/10252	170/38658
20	1	20	4.Kat	Mesken	121197236	103/10253	216/38658
21	1	21	5.Kat	Mesken	121197238	103/10254	230/38658
22	1	22	5.Kat	Mesken	121197239	103/10255	173/38658
23	1	23	5.Kat	Mesken	121197240	103/10256	173/38658
24	1	24	5.Kat	Mesken	121197241	103/10257	220/38658
25	1	25	6.Kat	Mesken	121197243	103/10258	220/38658
26	1	26	6.Kat	Mesken	121197244	103/10259	173/38658
27	1	27	6.Kat	Mesken	121197246	103/10260	173/38658
28	1	28	6.Kat	Mesken	121197247	103/10261	220/38658
29	1	29	7.Kat	Mesken	121197248	103/10262	224/38658
30	1	30	7.Kat	Mesken	121197249	103/10263	176/38658
31	1	31	7.Kat	Mesken	121197250	103/10264	176/38658
32	1	32	7.Kat	Mesken	121197252	103/10265	224/38658
33	1	33	8.Kat	Mesken	121197253	103/10266	224/38658
34	1	34	8.Kat	Mesken	121197254	103/10267	176/38658
35	1	35	8.Kat	Mesken	121197255	103/10268	176/38658
36	1	36	8.Kat	Mesken	121197257	103/10269	224/38658
37	1	37	9.Kat	Mesken	121197258	103/10270	237/38658
38	1	38	9.Kat	Mesken	121197259	103/10271	179/38658
39	1	39	9.Kat	Mesken	121197260	103/10272	179/38658
40	1	40	9.Kat	Mesken	121197261	103/10273	228/38658
41	1	41	10.Kat	Mesken	121197262	103/10274	228/38658
42	1	42	10.Kat	Mesken	121197263	103/10275	179/38658
43	1	43	10.Kat	Mesken	121197264	103/10276	179/38658
44	1	44	10.Kat	Mesken	121197265	103/10277	228/38658
45	1	45	11.Kat	Mesken	121197266	103/10278	232/38658
46	1	46	11.Kat	Mesken	121197268	103/10279	182/38658
47	1	47	11.Kat	Mesken	121197269	103/10280	182/38658
48	1	48	11.Kat	Mesken	121197270	103/10281	232/38658
49	1	49	12.Kat	Mesken	121197272	103/10282	232/38658
50	1	50	12.Kat	Mesken	121197274	103/10283	182/38658
51	1	51	12.Kat	Mesken	121197275	103/10284	182/38658
52	1	52	12.Kat	Mesken	121197276	103/10285	232/38658
53	1	53	13.Kat	Mesken	121197278	103/10286	245/38658

TAKBİS BİLGİLERİ TABLO – II

S. NO.	BLOK NO.	B.B. NO.	KAT NO.	B.B. NİTELİK	KİMLİK NO.	CİLT / SAYFA NO.	ARSA PAYI
54	1	54	13.Kat	Mesken	121197279	103/10287	185/38658
55	1	55	13.Kat	Mesken	121197281	103/10288	185/38658
56	1	56	13.Kat	Mesken	121197282	103/10289	235/38658
57	1	57	14.Kat	Mesken	121197283	103/10290	235/38658
58	1	58	14.Kat	Mesken	121197285	103/10291	185/38658
59	1	59	14.Kat	Mesken	121197286	103/10292	185/38658
60	1	60	14.Kat	Mesken	121197288	103/10293	235/38658
61	1	61	15.Kat	Mesken	121197289	103/10294	241/38658
62	1	62	15.Kat	Mesken	121197290	103/10295	189/38658
63	1	63	15.Kat	Mesken	121197291	103/10296	189/38658
64	1	64	15.Kat	Mesken	121197293	103/10297	241/38658
65	2	1	Zemin	Mesken	121197294	103/10298	145/38658
66	2	2	Zemin	Mesken	121197295	103/10299	281/38658
67	2	3	Zemin	Mesken	121197296	103/10300	281/38658
68	2	4	Zemin	Mesken	121197298	103/10301	141/38658
69	2	5	1.Kat	Mesken	121197299	103/10302	213/38658
70	2	6	1.Kat	Mesken	121197300	103/10303	104/38658
71	2	7	1.Kat	Mesken	121197301	103/10304	171/38658
72	2	8	1.Kat	Mesken	121197302	103/10305	213/38658
73	2	9	2.Kat	Mesken	121197302	103/10306	213/38658
74	2	10	2.Kat	Mesken	121197304	103/10307	171/38658
75	2	11	2.Kat	Mesken	121197305	103/10308	171/38658
76	2	12	2.Kat	Mesken	121197306	103/10309	213/38658
77	2	13	3.Kat	Mesken	121197308	103/10310	216/38658
78	2	14	3.Kat	Mesken	121197309	103/10311	170/38658
79	2	15	3.Kat	Mesken	121197310	103/10312	170/38658
80	2	16	3.Kat	Mesken	121197312	103/10313	216/38658
81	2	17	4.Kat	Mesken	121197314	103/10314	216/38658
82	2	18	4.Kat	Mesken	121197315	103/10315	170/38658
83	2	19	4.Kat	Mesken	121197316	103/10316	170/38658
84	2	20	4.Kat	Mesken	121197317	103/10317	216/38658
85	2	21	5.Kat	Mesken	121197318	103/10318	230/38658
86	2	22	5.Kat	Mesken	121197319	103/10319	173/38658
87	2	23	5.Kat	Mesken	121197320	103/10320	173/38658
88	2	24	5.Kat	Mesken	121197321	103/10321	220/38658
89	2	25	6.Kat	Mesken	121197322	103/10322	220/38658
90	2	26	6.Kat	Mesken	121197323	103/10323	173/38658
91	2	27	6.Kat	Mesken	121197325	103/10324	173/38658
92	2	28	6.Kat	Mesken	121197326	103/10325	220/38658
93	2	29	7.Kat	Mesken	121197327	103/10326	224/38658
94	2	30	7.Kat	Mesken	121197329	103/10327	176/38658
95	2	31	7.Kat	Mesken	121197331	103/10328	176/38658
96	2	32	7.Kat	Mesken	121197332	103/10329	224/38658

TAKBİS BİLGİLERİ TABLO – II

S. NO.	BLOK NO.	B.B. NO.	KAT NO.	B.B. NİTELİK	KİMLİK NO.	CİLT / SAYFA NO.	ARSA PAYI
97	2	33	8.Kat	Mesken	121197333	103/10330	224/38658
98	2	34	8.Kat	Mesken	121197334	103/10331	176/38658
99	2	35	8.Kat	Mesken	121197335	103/10332	176/38658
100	2	36	8.Kat	Mesken	121197336	103/10333	224/38658
101	2	37	9.Kat	Mesken	121197338	103/10334	237/38658
102	2	38	9.Kat	Mesken	121197339	103/10335	179/38658
103	2	39	9.Kat	Mesken	121197341	103/10336	179/38658
104	2	40	9.Kat	Mesken	121197342	103/10337	228/38658
105	2	41	10.Kat	Mesken	121197343	103/10338	228/38658
106	2	42	10.Kat	Mesken	121197345	103/10339	179/38658
107	2	43	10.Kat	Mesken	121197348	103/10340	179/38659
108	2	44	10.Kat	Mesken	121197351	103/10341	179/38660
109	2	45	11.Kat	Mesken	121197354	103/10342	232/38658
110	2	46	11.Kat	Mesken	121197356	103/10343	182/38658
111	2	47	11.Kat	Mesken	121197358	103/10344	182/38658
112	2	48	11.Kat	Mesken	121197361	103/10345	232/38658
113	2	49	12.Kat	Mesken	121197363	103/10346	232/38658
114	2	50	12.Kat	Mesken	121197365	103/10347	182/38658
115	2	51	12.Kat	Mesken	121197369	103/10348	182/38658
116	2	52	12.Kat	Mesken	121197371	103/10349	232/38658
117	2	53	13.Kat	Mesken	121197373	103/10350	245/38658
118	2	54	13.Kat	Mesken	121197377	103/10351	185/38658
119	2	55	13.Kat	Mesken	121197380	103/10352	185/38658
120	2	56	13.Kat	Mesken	121197382	103/10353	235/38658
121	2	57	14.Kat	Mesken	121197385	103/10354	235/38658
122	2	58	14.Kat	Mesken	121197387	103/10355	185/38658
123	2	59	14.Kat	Mesken	121197389	103/10356	185/38658
124	2	60	14.Kat	Mesken	121197391	103/10357	235/38658
125	2	61	15.Kat	Mesken	121197393	103/10358	241/38658
126	2	62	15.Kat	Mesken	121197396	103/10359	189/38658
127	2	63	15.Kat	Mesken	121197399	103/10360	189/38658
128	2	64	15.Kat	Mesken	121197401	103/10361	241/38658
129	3	1	Zemin	Mesken	121197403	103/10362	145/38658
130	3	2	Zemin	Mesken	121197404	103/10363	281/38658
131	3	3	Zemin	Mesken	121197406	103/10364	281/38658
132	3	4	Zemin	Mesken	121197407	103/10365	141/38658
133	3	5	1.Kat	Mesken	121197408	103/10366	213/38658
134	3	6	1.Kat	Mesken	121197410	103/10367	104/38658
135	3	7	1.Kat	Mesken	121197411	103/10368	171/38658
136	3	8	1.Kat	Mesken	121197413	103/10369	213/38658
137	3	9	2.Kat	Mesken	121197414	103/10370	213/38658
138	3	10	2.Kat	Mesken	121197415	103/10371	171/38658
139	3	11	2.Kat	Mesken	121197416	103/10372	171/38658

TAKBİS BİLGİLERİ TABLO – II

S. NO.	BLOK NO.	B.B. NO.	KAT NO.	B.B. NİTELİK	KİMLİK NO.	CİLT / SAYFA NO.	ARSA PAYI
140	3	12	2.Kat	Mesken	121197418	103/10373	213/38658
141	3	13	3.Kat	Mesken	121197419	103/10374	216/38658
142	3	14	3.Kat	Mesken	121197420	103/10375	170/38658
143	3	15	3.Kat	Mesken	121197422	103/10376	170/38658
144	3	16	3.Kat	Mesken	121197423	103/10377	216/38658
145	3	17	4.Kat	Mesken	121197424	103/10378	216/38658
146	3	18	4.Kat	Mesken	121197425	103/10379	170/38658
147	3	19	4.Kat	Mesken	121197426	103/10380	170/38658
148	3	20	4.Kat	Mesken	121197427	103/10381	216/38658
149	3	21	5.Kat	Mesken	121197428	103/10382	230/38658
150	3	22	5.Kat	Mesken	121197429	103/10383	173/38658
151	3	23	5.Kat	Mesken	121197430	103/10384	173/38658
152	3	24	5.Kat	Mesken	121197431	103/10385	220/38658
153	3	25	6.Kat	Mesken	121197432	103/10386	220/38658
154	3	26	6.Kat	Mesken	121197434	103/10387	173/38658
155	3	27	6.Kat	Mesken	121197435	103/10388	173/38658
156	3	28	6.Kat	Mesken	121197439	103/10389	220/38658
157	3	29	7.Kat	Mesken	121197440	103/10390	224/38658
158	3	30	7.Kat	Mesken	121197441	176/38658	176/38658
159	3	31	7.Kat	Mesken	121197443	176/38659	176/38658
160	3	32	7.Kat	Mesken	121197444	176/38660	224/38658
161	3	33	8.Kat	Mesken	121197446	176/38661	224/38658
162	3	34	8.Kat	Mesken	121197447	176/38662	176/38658
163	3	35	8.Kat	Mesken	121197449	176/38663	176/38658
164	3	36	8.Kat	Mesken	121197451	176/38664	224/38658
165	3	37	9.Kat	Mesken	121197452	176/38665	237/38658
166	3	38	9.Kat	Mesken	121197453	176/38666	179/38658
167	3	39	9.Kat	Mesken	121197454	176/38667	179/38658
168	3	40	9.Kat	Mesken	121197456	176/38668	228/38658
169	3	41	10.Kat	Mesken	121197457	176/38669	228/38658
170	3	42	10.Kat	Mesken	121197458	176/38670	179/38658
171	3	43	10.Kat	Mesken	121197460	176/38671	179/38658
172	3	44	10.Kat	Mesken	121197461	176/38672	228/38658
173	3	45	11.Kat	Mesken	121197463	176/38673	232/38658
174	3	46	11.Kat	Mesken	121197464	176/38674	182/38658
175	3	47	11.Kat	Mesken	121197465	176/38675	182/38658
176	3	48	11.Kat	Mesken	121197467	176/38676	232/38658
177	3	49	12.Kat	Mesken	121197468	176/38677	232/38658
178	3	50	12.Kat	Mesken	121197470	176/38678	182/38658
179	3	51	12.Kat	Mesken	121197471	176/38679	182/38658
180	3	52	12.Kat	Mesken	121197472	176/38680	232/38658
181	3	53	13.Kat	Mesken	121197473	176/38681	245/38658
182	3	54	13.Kat	Mesken	121197475	176/38682	185/38658

TAKBİS BİLGİLERİ TABLO – II							
S. NO.	**BLOK NO.**	**B.B. NO.**	**KAT NO.**	**B.B. NİTELİK**	**KİMLİK NO.**	**CİLT / SAYFA NO.**	**ARSA PAYI**
183	3	55	13.Kat	Mesken	121197476	176/38683	185/38658
184	3	56	13.Kat	Mesken	121197477	176/38684	235/38658
185	3	57	14.Kat	Mesken	121197478	176/38685	235/38658
186	3	58	14.Kat	Mesken	121197479	176/38686	185/38658
187	3	59	14.Kat	Mesken	121197480	176/38687	185/38658
188	3	60	14.Kat	Mesken	121197482	176/38688	235/38658
189	3	61	15.Kat	Mesken	121197483	176/38689	241/38658
190	3	62	15.Kat	Mesken	121197485	176/38690	189/38658
191	3	63	15.Kat	Mesken	121197486	176/38691	189/38658
192	3	64	15.Kat	Mesken	121197488	176/38692	241/38658

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 17.10.2024 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 İçinde Kalmaktadır. Tarih: 12/10/2010 Sayı: 2550-10798 (Şablon: Diğer) **Tarih / Yevmiye:** 28-04-2022 / 45112
Tüm Bağımsız Bölümler	• **Beyan:** 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. 29634 ada 2 parsel lehine 3 parsel aleyhine B harfi ile gösterilen 1441,01 m2 lik kısımda geçiş için irtifak hakkı kurulmuştur.(Şablon: Malik-Taşınmaz Lehine İrtifak hakkı) **Tarih / Yevmiye:** 24-03-2017 / 22519
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	**MÜLKİYET BİLGİLERİ**
Tüm Bağımsız Bölümler	• **Malik:** Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, Hisse Pay/Payda: 1/1, Edinme Sebebi: Kat irtifakı tesisi **Tarih / Yevmiye:** 28-04-2022 / 45112
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	**MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ**
Tüm Bağımsız Bölümler	• **İpotek:** Alacaklı: Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş., Borç: 600.000.000,00 TL, Süre: F.B.K, Borçlu: Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi **Tarih / Yevmiye:** 17-12-2018 / 96008

- "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı İçinde Kalmaktadır" gibi belirtme niteliğindeki beyanlar ile yol, su kanalı, elektrik vb. hizmet arterlerine lehine konulduğu parsele ulaşım imkanı sağlanması gerektiğini belirten geçit hakkına ilişkin irtifaklar mülkiyet hak ve devrine ilişkin bir kısıtlama getirmez.

- Tüm bağımsız bölümler üzerinde ipotek vardır. Taşınmazlar ipoteğe ilişkin gerekli prosedürlerin yerine getirilmesi koşuluyla devredilebilir.

- Sonuç olarak; tapu kayıtlarına göre; **taşınmazların (ipoteğe ilişkin gerekli prosedürlerin yerine getirilmesi koşuluyla) devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmadığı değerlendirilmektedir.**

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

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

- TKGM Web Tapu portalından 17.10.2024 tarihinde alınan TAKBİS belgeleri, Çankaya Belediyesi ve müşteriden alınan bilgilere göre; taşınmazların; 28.04.2022 tarihinde "Kat irtifakı tesisi" suretiyle Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tapu tescili yapılmıştır. Bunun dışında alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.
- Taşınmazların hukuki durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.d. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

- 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 2, 3 ve 4 no.lu parsellerin, "Konut Alanı" kullanımında, İnşaat Alanı: 21.255 m^2, 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

--

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.	**Tarih - No**	**Niteliği**	**Blok**	**Yapı Sınıfı**	**B.B.Sayısı**	**Kat Sayısı**	**İnşaat Alanı (m^2)**
1	04.04.2024 / 24-1	Yeniden	1	IV-C	64	17	12.440,40
2	04.04.2024 / 24-2	Yeniden	2	IV-C	64	17	12.440,40
3	04.04.2024 / 24-3	Yeniden	3	IV-C	64	17	12.440,40

MİMARİ PROJE				
S.No.	**Tarih**	**B. Böl. Sayısı**	**Kat Sayısı**	**İnşaat Alanı (m^2)**
1	30.03.2017	192	17	37.321,20

AÇIKLAMA

- **Mimari Proje:**
  - 30.03.2017 tarihli mimari proje; ayrık nizam 3 blok halinde, yol kotu üstü 17'şer kat, her blokta 64 adet olmak üzere toplam 192 adet "mesken" nitelikli bağımsız bölüm ve toplam 37.321,20 m^2 inşaat alanı için hazırlanmıştır. 3 blok aynı yapılaşma özelliklerine sahiptir.
- **Yapı Ruhsatları:**
  - Yapı ruhsatları mimari proje ile uyumludur.

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 projenin 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

Raporumuz madde 3.g. ve madde 4.e.'de bilgileri verilen proje kapsamında hazırlanmıştır. Takdir edilen değerler mevcut proje esas alınarak belirlenmiştir. Mevcut projede değişiklik yapılması durumunda takdir edilen değerler farklı olacaktır.

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

--

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 gelir[1]. İç Anadolu Bölgesi'nin toplam nüfusu 2023 yılı için 13.566.792'yken, en büyük ili Ankara 5.803.482, en küçük ili Çankırı 205.501 toplam nüfusa sahiptir [2].

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 hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır.

Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ikinci ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitimli 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 paylaşılmıştır[4]. 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 ilçesidir[5].

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 içerisindedir. 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 üniversiteleriyken, 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 İlköğretim 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] Nüfusubu.com, Çankaya Nüfusu: https://www.nufusubu.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 sıkılaşma adımlarının büyüme üzerindeki olumsuz etkileri hissedilmeye devam etmektedir.

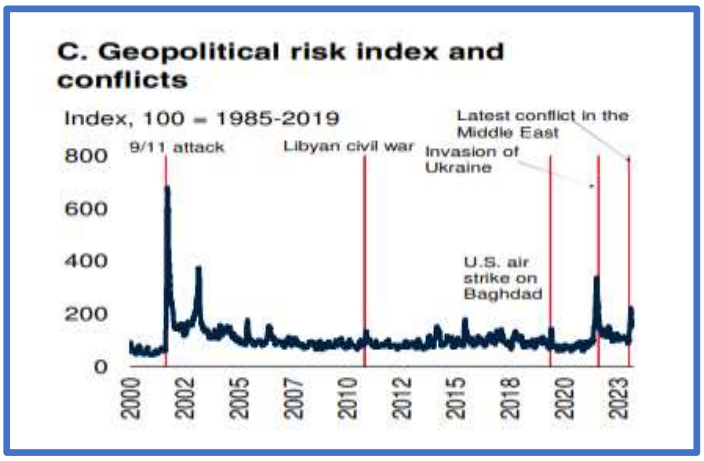
Uluslararası Para Fonu (International Monetary Fund – IMF)'nin Ekim 2023 tarihli "World Economic Outlook - Dünya Ekonomik Görünümü" raporunda[8] küresel ekonomideki toparlamanın yavaş bir şekilde devam ettiğine vurgu yapılarak bu durumun 2024 yılında da devam edeceği öngörüsüne yer verilmiştir. Rapor; 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) ortalamanın 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)

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.

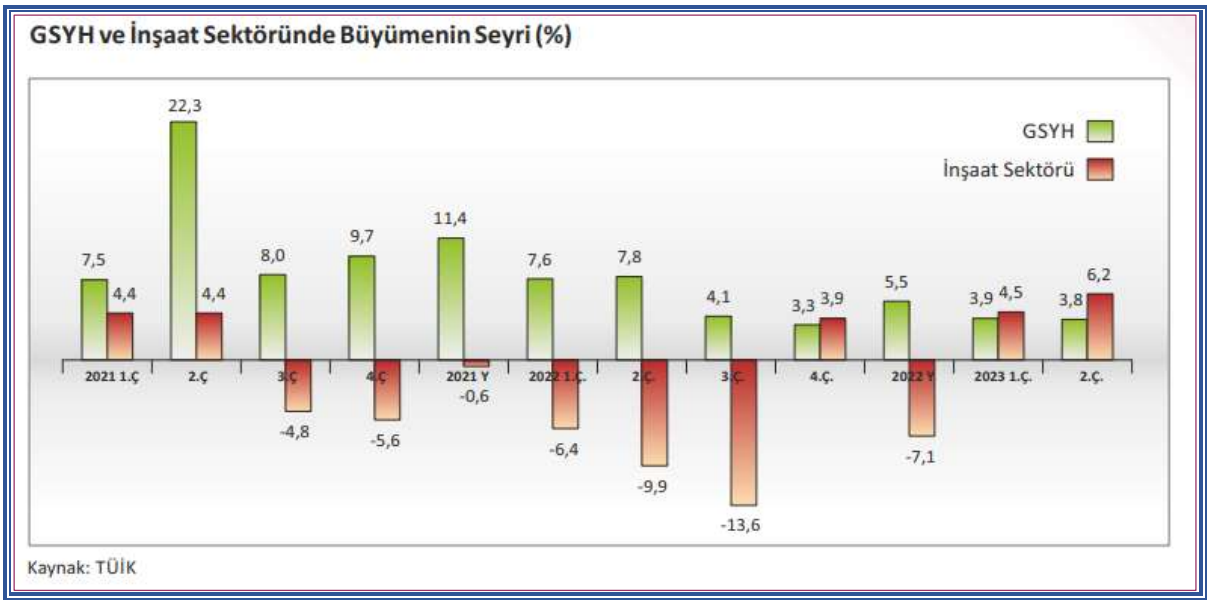
Dünya Bankası; Haziran 2024 tarihli raporunda da Ocak 2024 raporuna benzer öngörüleri tekrarlamış, gelişmekte olan ülkeler için 2024 yılı ortalama büyüme oranını %4 olarak beklediğini belirtmiştir.[11]

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 çeyrekten itibarense 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 güçlüklere 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

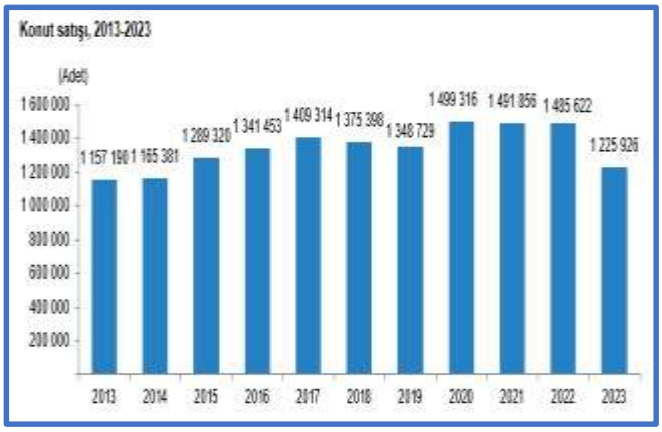
Konut Satışları (Adet)	Ağustos			Ocak-Ağustos		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	**122.091**	**123.491**	**-1,1**	**797.418**	**943.791**	**-15,5**
İpotekli satış	16.375	22.168	-26,1	12.438	211.631	-28,0
Diğer satış	105.716	101.323	4,3	644.980	732.160	-11,9
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
Yabancılara satış	**3.058**	**5.273**	**-42,0**	**25.134**	**44.595**	**-43,6**

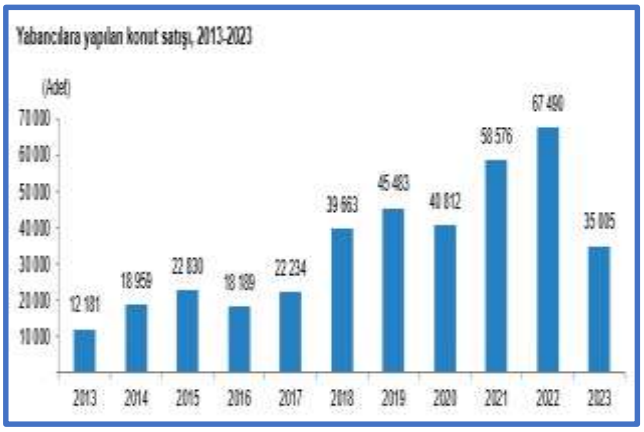
Kaynak: TÜİK

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

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

14 Mart 2024 tarihinde Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği (GYODER) tarafından yayımlanan "GYODER Gösterge: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 4. Çeyrek Raporu"[13]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 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 güçlükle 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 (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,
  - Reklam değeri.
- **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 taşınmaz; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 29634 Ada, 3 Parselde gerçekleştirilen konut projesidir.
- Değerlemeye konu taşınmazların üzerinde yer aldığı parsel, düz bir topoğrafik yapıya sahip olup geometrik olarak amorf formdadır. Komşu parseller ve imar yolları ile çevrilidir.
- Parsel yüzölçümü 38.658,00 m^2 dir.
- Ankara İli, Çankaya İlçesi 4. derece deprem kuşağında yer almaktadır.[14]
- Projede;
  - Zemin + 15 normal kat + tesisat katı olmak üzere 17 katlı 3 blok,
  - Her blokta 64 adet olmak üzere, daire tipleri; 1+1, 2+1 ve 3+1 olan 192 "mesken" nitelikli bağımsız bölüm,
  - Peyzaj alanları bulunmaktadır.
- İnşaatı devam eden projede, inşaat seviyesi yaklaşık %5 olup, kazık ve temel beton atma faaliyetleri devam etmektedir. Üstyapı inşaatı başlamamıştır.
- İnşaat alanı / satılabilir alan bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

İNŞAAT DURUMU			
Blok	**Mesken Alanı (m^2)**	**Ortak Alan (m^2)**	**Toplam (m^2)**
1	8.521,46	3.918,94	12.440,40
2	8.521,46	3.918,94	12.440,40
3	8.521,46	3.918,94	12.440,40
Bina Toplam	**25.564,38**	**11.756,82**	**37.321,20**

- TKGM Parsel Sorgu Uygulaması üzerinden ve mahallinde GPS ile yapılan ölçüm neticesinde değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu teyit edilmiş olup; **29634 Ada, 3 no.lu parselin koordinatları (N:39°.8403 E:32°.8501)'dir.**

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

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	Mesken
Malzeme	İyi
İşçilik	İyi
Genel İnşaat Seviyesi	~%5
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 taşınmazlara ilişkin herhangi bir kısıtlama olmadığı görülmüştür.

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	0
TESİSİN TOPLAM İNŞAAT ALANI	37.321,20 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
ASANSÖR	Var
YANGIN MERDİVENİ	Var
YANGIN TESİSATI	Var
AÇIK OTOPARK	Var
KAPALI OTOPARK	Var
SIĞINAK	Var

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

Yerinde yapılan incelemede; mevcut durumun mimari proje, yapı ruhsatları 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 ruhsatiyesi 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 incelemede; mevcut durumun mimarı proje ve yapı ruhsatları uyumlu olduğu görülmüştür. Yeniden yapı ruhsatı alınmasını gerektiren bir durum 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

Proje inşaatı devam etmektedir.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.a. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)

5.a.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

- Pazar (Emsal Karşılaştırma) yaklaşımı Uluslararası Değerleme Standartları'nda belirtilen üç temel değerlendirme yaklaşımından biridir. Gayrimenkullerin değerlemesinde uygun ve yeterli veri mevcut olduğunda en sağlıklı sonucu veren sistematik bir yaklaşımdır. Bu yöntemde rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede bu taşınmaz ile ortak özelliklere sahip emsaller (karşılaştırılabilir örnekler) incelenir.
- Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:
  - Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
  - Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
  - Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.
- Aşağıdaki varsayımlara dayanır:
  - Değerlemesi yapılan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
  - Bu pazardaki alıcı ve satıcının gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
  - Gayrimenkulün piyasada makul bir fiyat ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
  - Seçilen emsallerin (karşılaştırılabilir örneklerin) değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip oldukları kabul edilir.
  - Seçilen emsallere (karşılaştırılabilir örneklere) ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo - ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.
- Değerlemeye konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yeterli sayıda ve uygun emsal bulunduğundan; proje tamamlanmış durum değeri, inşaatı devam eden projeye yönelik "İndirgenmiş Nakit Akışları" projeksiyonunda kullanılmak üzere birim m^2 satış fiyatları ve maliyet yaklaşımında kullanılmak üzere "arsa" nitelikli gayrimenkulün pazar değerinin takdir edilmesinde **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

- **Birim m^2 Satış Fiyatı için Emsaller:**
  - Değerleme 2. Blok 5. katta bulunan, 3+1 odalı, brüt alanı 150,56 m^2 olan 24 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 m^2 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 taşınmazların yakınında, Oksijen Oran projesinde 15. katta bulunan, benzer nitelikteki, 133,00 m^2 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 taşınmazların yakınında, Oksijen Oran projesinde 3. katta bulunan, benzer nitelikteki, 133,00 m^2 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 m^2 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 m^2 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)

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%	-3%	-3%
Marka Değeri %	-5%	-4%	3%	-1%	-4%
Emsal Değer (TL/m^2)	77.713,00	87.237,00	86.466,00	79.611,00	89.699,00
ORTALAMA (TL/m^2)	**~84.150,00**				

- **Sonuç olarak, pazar yaklaşımı ile;**
  - 2. Blok 24 no.lu dairenin **birim m^2 pazar değeri; ~84.150,00 TL/m^2,**
  - 192 adet meskenin **ortalama birim m^2 pazar değeri; ~89.082,90 TL/m^2 olarak takdir edilmiştir.**

5.a.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, 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 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.

- **192 adet meskenin toplam pazar değeri**; 25.564,38 m^2 x 88.855,31 TL/m^2 = **~2.277.349.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.**

- Bağımsız bölüm bazında pazar değeri tablosu "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.
- Gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu, 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 bulduğu bölgenin sosyo-ekonomik özellikleri ve piyasa koşulları da dikkate alınarak analiz yapılmalıdır.
- Raporumuzda pazar değeri tespit yöntemlerinden biri olarak **Maliyet Yaklaşımı** kullanılmıştır.

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

- **Arsa Değeri İçin Emsaller:**
  - **Emsal 1: REMAX MOMENT – 0 (507) 505 07 09**

Huzur Mahallesi, 25425 ada 5 parselde bulunan, "konut" imarlı, KAKS: 1,20 olan, 426,00 m^2 alanlı arsa, 16.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %10 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (İlan No: 1215626635)

  - **Emsal 2: REMAX ARZ – 0 (506) 092 35 76**

Keklik Pınarı Mahallesi, 27284 ada 6 parselde bulunan, "konut altı ticaret" imarlı, KAKS: 1,40 olan, 609,00 m^2 alanlı arsanın, 204,00 m^2'lik payı, 5.550.000,00 TL bedelle satılıktır. %10 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (İlan No: 1189731953)

  - **Emsal 3: TAŞ GAYRİMENKUL – 0 (542) 426 65 69**

Mürsel Uluç Mahallesi, 27076 ada 16 parselde bulunan, "ticaret" imarlı, KAKS: 1,30 olan, 1.155,00 m^2 alanlı arsa 55.750.000,00 TL bedelle satılıktır. %10 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (İlan No: 1121574802)

  - **Emsal 4: FERİT A. – 0 (535) 683 60 84**

Keklik Pınarı Mahallesi, 29214 ada 2 parselde bulunan, "konut" imarlı, KAKS: 1,95 olan, 14.681,36 m^2 alanlı arsanın 240,00 m^2'lik payı 6.500.000,00 TL bedelle satılıktır. %10 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (İlan No: 1031079656)

- **Emsal 5: REMAX ARZ – 0 (532) 671 82 32**

Dikmen Mahallesi, 7869 ada 9 parselde bulunan, "konut altı ticaret" imarlı, KAKS: 2,05 olan, ruhsatı alınmış projesi bulunan, 8.320,00 m² alanlı arsanın 2.616,00 m²'lik payı 265.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %20 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran avantajlı konumdadır.
(İlan No: 1174746971)

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU					
Emsaller	**E: 1**	**E: 2**	**E: 3**	**E: 4**	**E: 5**
Fiyat (TL)	**16.000.000,00**	**5.550.000,00**	**55.750.000,00**	**6.500.000,00**	**265.000.000,00**
Alan (m²)	**426,00**	**204,00**	**1.155,00**	**240,00**	**2.616,00**
Pazarlık Payı %	-10%	-10%	-10%	-10%	-20%
Emsal (KAKS) %	10%	5%	0%	10%	0%
Alan %	-25%	-25%	-20%	-25%	-20%
Konum %	5%	15%	10%	15%	-30%
Müs./Hisseli Tapu %	0%	30%	0%	30%	10%
Yapı Ruhsatı %	5%	5%	5%	5%	0%
Emsal Değer (TL/m²)	31.925,00	32.647,00	41.028,00	33.854,00	40.520,00
ORTALAMA (TL/m²)	**~35.995,00**				

- **Sonuç olarak, 29634 Ada, 3 no.lu parselin;**
  - **Birim m² pazar değeri; 35.995,00 TL/m²,**
  - **Toplam pazar değeri;** 38.658,00 m² x 35.995,00 TL/m² = **~1.391.495.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.**

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

- Değerlemeye konu projede; üstyapı maliyetinin ~%5'ini oluşturacağı değerlendirilen altyapı, hafriyat, drenaj vb. üstyapı öncesi inşaat faaliyetleri tamamlanmış olup, temel betonu dökme faaliyeti başlamıştır. Gayrimenkul değerinin tespiti; arsa değerine söz konusu maliyet eklenerek yapılmıştır.

- Raporumuzda; inşaat maliyetinin tespitinde Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca hazırlanıp 20 Şubat 2024 tarih ve 32466 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2024 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri hakkında tebliğ"[15] değerleri esas alınmıştır.

- Ancak; tebliğin yayım tarihinden itibaren geçen süre, ülke ortalamasının üstünde seyreden Ankara İli inşaat maliyetleri ve kullanılan inşaat ve mekanik/elektrik tesisatı malzeme kalitesi dikkate alınarak %40 artış uygulanmıştır.

- Bina değerine ulaşmak için yapılan hesaplama ve sonuçları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BİNA DEĞERİ							
	Alan	**Tebliğ Değeri**	**Düzeltme**	**Amortisman**	**Bir. Maliyet**	**Diğ. Maliyet**	**Toplam Maliyet**
4-C Sınıfı Yapı	37.321,20	18.700,00	40,00%	0,00%	26.180,00	0,00%	977.069.016,00
Hafriyat/Altyapı/Drenaj vb.						**5,00%**	**~48.853.000,00**

[15] https://resmigazete.gov.tr/eskiler/2024/02/20240220-2.htm

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

GAYRİMENKUL DEĞERİ	
Arsa Değeri	1.391.495.000,00
Bina Değeri	48.853.000,00
Toplam Gayrimenkul Değeri	**~1.440.348.000,00**

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 değerin, 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 **İndirgenmiş Nakit Akışı** yöntemi kullanılmıştır.

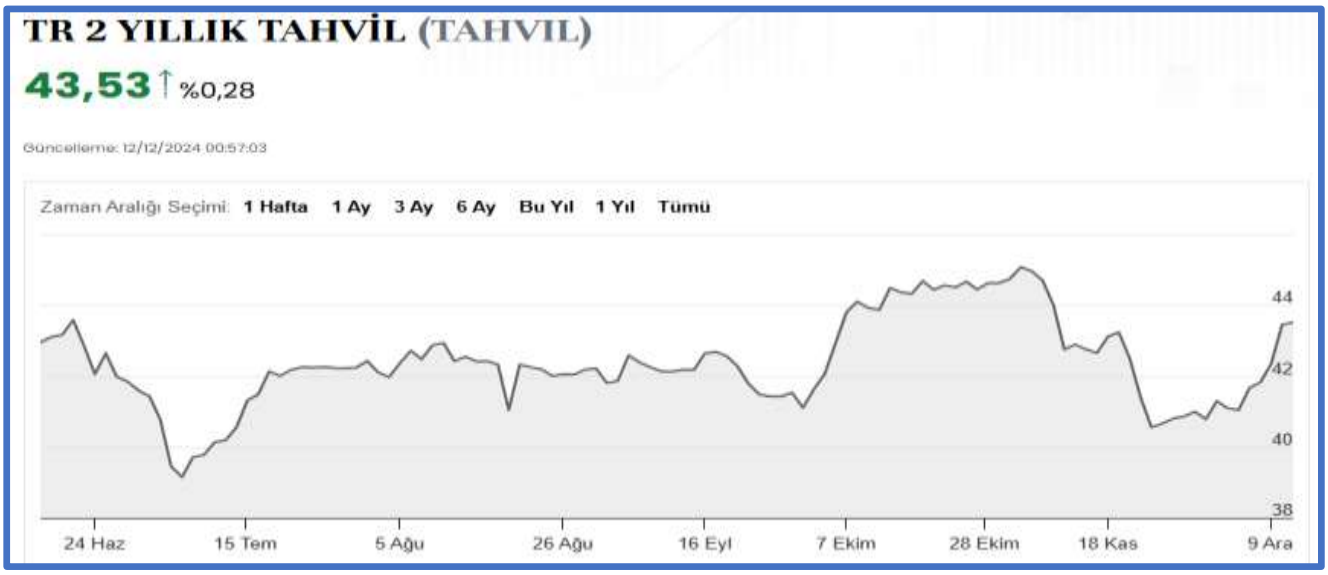
5.c.2. Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Madde 5.a.2.'de sunulmuştur.

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

İndirgeme oranının belirlenmesinde "Devlet Tahvili" faizleri ve TCMB tarafından yayımlanan "Piyasa Katılımcıları Anketi" enflasyon beklentilerinden istifade edilmiş, devlet tahvili faiz oranları[16] ve 2 yıllık devlet tahvili faizlerinin son altı aylık gelişimi (12.12.2024 tarihi itibarıyla)[17] ile TCMB Piyasa Katılımcıları Anketi (Kasım 2024) enflasyon beklentileri[18] sırasıyla aşağıda sunulmuştur.

[16] https://www.bloomberght.com/faiz-bono
[17] https://www.bloomberght.com/tahvil/faiz
[18] https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/085d78c0-9809-4b33-a6b6-21e0a22a6405/PKA_Rapor.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-085d78c0-9809-4b33-a6b6-21e0a22a6405-p9Woap4



Piyasa Katılımcıları Anketi | Kasım 2024 5

Piyasa Katılımcıları Anketi Toplu Sonuçları (*)

	Aylık Enflasyon			Yıllık Enflasyon				
	Cari Ay	1 Ay Sonrası	2 Ay Sonrası	Cari Yıl Sonu (Ocak - Aralık)	12 Ay Sonrası	Gelecek Yıl Sonu (Ocak - Aralık)	24 Ay Sonrası	5 Yıl Sonrası
Tüketici enflasyonu beklentiniz nedir? (%)	2,01	1,67	3,74	44,81	27,20	26,22	18,33	11,13

2 ve 5 yıllık güncel tahvil faizleri, enflasyon ve devlet faizi oranlarındaki öngörülen düşüş trendi, projenin tamamlanma süresi ve piyasa koşulları birlikte değerlendirilerek risk primi dahil **indirgeme oranı; ~%30** olarak belirlenmiştir**.**

5.c.4. Diğer Veri ve Varsayımlar

- Müşteri tarafından; inşaat ve satış faaliyetinin ise Haziran 2027 sonuna kadar tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Projeye yönelik olarak öngörülen maliyet ve satış fiyatı artış oranlarının belirlenmesinde; TCMB tarafından yayımlanan "Piyasa Katılımcıları Anketi" sonuçlarından istifade edilmiştir. Ancak enflasyon verilerinin uzun dönemli seyrinin piyasa ve kamu kurumlarının beklentilerinin üzerinde gerçekleştiği de göz önüne alınmıştır.

  - **Maliyet Artış Oranı**

Enflasyon beklentileri ve piyasa koşulları dikkate alınarak maliyet artışının projeksiyon dönemi boyunca azalan bir seyir izleyerek sırasıyla %40, %35 ve %20 olacağı öngörülmüştür.

  - **Satış Fiyatı Artış Oranları**

Enflasyon oranlarındaki düşüş beklentisine rağmen proje inşaatı ilerledikçe satış fiyatlarının yükselen bir trend izleyeceği, özellikle inşaatın tamamlanmasını müteakip daha yüksek fiyat artışı olacağı, bu nedenle satış fiyatı artış oranlarının projeksiyon dönemi boyunca sırasıyla %40, %35 ve %30 olacağı öngörülmüştür.

- **İnşaat Maliyetleri**

  - Birim inşaat maliyetinin tespitinde Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca hazırlanıp 20 Şubat 2024 tarih ve 32466 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2024 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri hakkında tebliğ" değerleri esas alınmıştır.

  - Ancak; tebliğin yayım tarihinden itibaren geçen süre, ülke ortalamasının üstünde seyreden Ankara İli inşaat maliyetleri ve kullanılan inşaat ve mekanik/elektrik tesisatı malzeme kalitesi dikkate alınarak %40 artış uygulanmıştır.

- Toplam üstyapı inşaat maliyetinin %2'si oranında peyzaj, çevre düz. vb. maliyet ile,
- Toplam inşaat maliyetinin %2'si oranında satış/pazarlama, vergi, harç vb. maliyet öngörülmüştür.
- Bina değerini tespit etmek için toplam inşaat maliyetine %20 yüklenici karı eklenmiştir.

- Öngörülen proje maliyet tablosu ile diğer İNA veri ve varsayımları aşağıda sunulmuştur.

İNA PROJEKSİYONU (YAPILACAK İNŞAAT)							
	Alan	**Tebliğ**	**Artırımlar**	**Amortisman**	**Birim Maliyet**	**Diğ. Maliyet**	**Toplam Maliyet**
4-C Sınıfı Yapı	37.321,20	18.700,00	40%	0%	26.180,00	0%	977.069.016,00
Üst Yapı İnşaat Maliyeti							977.069.016,00
Peyzaj, Çevre Düz. Vb.						2%	19.541.380,32
Toplam İnşaat Maliyeti							996.610.396,32
Sat./Paz., Vergi, Harç vb.						2%	19.932.207,93
Yüklenici Karı						20%	199.322.079,26
Toplam Proje Maliyeti							**1.215.865.000,00**
Toplam Yapılacak İnşaat	**37.321,20**					**Birim Maliyet**	**32.580,00**

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIŞI VERİ VE VARSAYIMALRI				
PROJE DÖNEMİ	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2026**	**30.06.2027**
NAKİT GİRİŞLERİ				
Satılabilir Alan (m^2)	25.564,38	25.564,38	25.564,38	25.564,38
Satış Oranı (%)	0%	25%	25%	50%
Satılan Alan (m^2)	0,00	6.391,10	6.391,10	12.782,19
Satış Fiyatı Artış Oranı (%)		40%	35%	30%
Birim m^2 Satış Fiyatı (TL/m^2)	89.082,90	124.716,06	168.366,68	218.876,69
NAKİT ÇIKIŞLARI				
Yapılacak İnşaat Alanı (m^2)	37.321,20	37.321,20	37.321,20	37.321,20
Yapılan İnşaat Oranı (%)	0%	45%	45%	10%
Yapılan İnşaat Miktarı (m^2)	0,00	16.794,54	16.794,54	3.732,12
Maliyet Artış Oranı (%)		40%	35%	20%
Birim m^2 Proje Maliyet (TL/m^2)	32.580,00	45.612,00	61.576,20	73.891,44
İNDİRGEME ORANI	**--**	**30,00%**		

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

PROJE İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIŞLARI TABLOSU				
PROJE DÖNEMİ	**31.12.2024**	**31.12.2025**	**31.12.2026**	**30.06.2027**
NAKİT GİRİŞLERİ				
Satış Geliri (TL)	0,00	797.072.187,49	1.076.047.453,11	2.797.723.378,07
TOPLAM NAKİT GİRİŞİ	0,00	797.072.187,49	1.076.047.453,11	2.797.723.378,07
NAKİT ÇIKIŞLARI				
Proje Maliyeti	0,00	766.032.558,48	1.034.143.953,95	275.771.721,05
TOPLAM NAKİT ÇIKIŞI	0,00	766.032.558,48	1.034.143.953,95	275.771.721,05
NET NAKİT AKIŞI	0,00	31.039.629,01	41.903.499,16	2.521.951.657,02
İNDİRGEME ORANI		**30,00%**		
NET BUGÜNKÜ DEĞER (ANBD)		**₺1.358.899.000,00**		

- **Sonuç olarak; indirgenmiş nakit akışı yöntemi ile inşaatı devam eden projenin net bugünkü değeri ₺1.358.899.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.**

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

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

--

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

--

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

--

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

--

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

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

- Değerlemeye konu taşınmazların konumu, imar koşulları, içinde bulunduğu bölgenin sosyo-ekonomik özellikleri ve bölgedeki diğer emsal gayrimenkuller ile hukuki açıdan mümkün olan kullanım şekilleri dikkate alındığında; mevcut "konut" nitelikli 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 "Maliyet Yaklaşımı" ve "İndirgenmiş Nakit Akışı (İNA) Yöntemi" olmak üzere iki yaklaşım/yöntem uygulanmıştır.
- Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan gayrimenkul değeri, İNA yöntemi ile ulaşılan gayrimenkul değerinden ~%5,99 fazla bulunmuştur. Ulaşılan sonuçların birbirleri ve piyasa koşulları ile uyumlu olduğu değerlendirilmektedir.
- Gayrimenkulün nihai pazar değerinin takdiri; kullanılan iki yaklaşım/yönteme ağırlık vermek suretiyle yapılmış; projenin başlangıç aşamasında olduğu ve İNA yönteminin maliyet yaklaşımına nazaran daha fazla varsayım içerdiği ve İNA yöntemi ile ulaşılan sonucun maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonucun altında kaldığı dikkate alınarak maliyet yaklaşımına %70 ağırlık verilmiştir. Ağırlıklandırma yoluyla ulaşılan gayrimenkul pazar değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

(TL)	Maliyet Yaklaşımı	İNA Yöntemi
Pazar Değeri	1.440.348.000,00	1.358.899.000,00
Ağırlık	70%	30%
Nihai Pazar Değeri	**1.415.913.000,00**	

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

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" gibi belirtme niteliğindeki beyanlar ile yol, su kanalı, elektrik vb. hizmet arterlerine lehine konulduğu parsele ulaşım imkanı sağlanması gerektiğini belirten geçit hakkına ilişkin irtifaklar mülkiyet hak ve devrine ilişkin bir kısıtlama getirmez.
- Tüm bağımsız bölümler üzerinde ipotek vardır. Taşınmazlar ipoteğe ilişkin gerekli prosedürlerin yerine getirilmesi koşuluyla devredilebilir.
- Sonuç olarak; tapu kayıtlarına göre; **ipotekler ile ilgili prosedürlerin yerine getirilmesi koşuluyla 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 Gerekmektedir.)

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.
  - İnşaat faaliyeti devam eden taşınmazlar söz konusu madde kapsamına değildir.
- **"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.
  - 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 ayni haklar tesis edilebilir" hükmü bulunmaktadır.
  - Taşınmazlar üzerinde bulunan ipoteklerin finansman ihtiyacına yönelik olarak konulduğu öğrenilmiştir. Bu kapsamda değerlemeye konu taşınmazların **"proje"** başlığı altında **GYO portföyünde bulunabileceği,** ancak başka bir GYO portföyüne alınabilmesi için söz konusu ipoteklerin kaldırılması gerektiği 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.
  - Söz konusu hüküm GYO'lara ilişkin tebliğin Madde 22 – 1 – b'si ile aynı nitelikte olduğundan, **değerlemeye konu taşınmazlar bu madde kapsamında değildir.**
- **"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;
  - **"Proje" başlığı altında GYO portföyünde bulunabileceği,**
  - **İpoteklerin kaldırılması koşuluyla başka GYO portföyüne 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, "Maliyet Yaklaşımı" ve "İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi" olmak üzere iki yaklaşım/yöntem uygulanarak 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 değerleme tarihi itibarı ile kıymet takdiri yapılmıştır.

GAYRİMENKUL DEĞERİ (KDV HARİÇ)			
	TL	USD	EUR
Toplam Pazar Değeri	**1.415.913.000,00**	**39.997.542,00**	**38.413.266,00**
Tamamlanmış Durum Değeri	2.277.349.000,00	--	--

(*) 31.12.2024 tarihi itibariyle 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 176 sayfadan oluşan iş bu rapor, SPK mevzuatı ve Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında hazırlanmış bir değerleme 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 Tablosu
- 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)**

TAMAMLANMIŞ DURUM PAZAR DEĞERİ TABLOSU							
S.NO	BLOK	TİP	KAT	BB.NO	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM DEĞER (TL/m²)	TAŞINMAZ DEĞERİ (TL)
1	1	1+1	Z	1	88,63	88.000,00	7.799.440,00
2	1	3+1	Z	2	180,03	80.000,00	14.402.400,00
3	1	3+1	Z	3	180,03	80.000,00	14.402.400,00
4	1	1+1	Z	4	86,60	88.000,00	7.620.800,00
5	1	3+1	1	5	150,56	81.000,00	12.195.360,00
6	1	1+1	1	6	71,88	90.000,00	6.469.200,00
7	1	2+1	1	7	118,65	84.000,00	9.966.600,00
8	1	3+1	1	8	150,56	81.000,00	12.195.360,00
9	1	3+1	2	9	150,56	81.500,00	12.270.640,00
10	1	2+1	2	10	118,76	84.500,00	10.035.220,00
11	1	2+1	2	11	118,76	84.500,00	10.035.220,00
12	1	3+1	2	12	150,56	81.500,00	12.270.640,00
13	1	3+1	3	13	150,56	82.500,00	12.421.200,00
14	1	2+1	3	14	116,42	85.500,00	9.953.910,00
15	1	2+1	3	15	116,42	85.500,00	9.953.910,00
16	1	3+1	3	16	150,56	82.300,00	12.391.088,00
17	1	3+1	4	17	150,56	83.250,00	12.534.120,00
18	1	2+1	4	18	116,42	86.250,00	10.041.225,00
19	1	2+1	4	19	116,42	86.250,00	10.041.225,00
20	1	3+1	4	20	150,56	83.250,00	12.534.120,00
21	1	3+1	5	21	155,36	84.150,00	13.073.544,00
22	1	2+1	5	22	116,42	87.150,00	10.146.003,00
23	1	2+1	5	23	116,42	87.150,00	10.146.003,00
24	1	3+1	5	24	150,56	**84.150,00**	12.669.624,00
25	1	3+1	6	25	150,56	85.250,00	12.835.240,00
26	1	2+1	6	26	116,42	88.250,00	10.274.065,00
27	1	2+1	6	27	116,42	88.250,00	10.274.065,00
28	1	3+1	6	28	150,56	85.250,00	12.835.240,00
29	1	3+1	7	29	150,56	86.500,00	13.023.440,00
30	1	2+1	7	30	116,42	89.500,00	10.419.590,00
31	1	2+1	7	31	116,42	89.500,00	10.419.590,00
32	1	3+1	7	32	150,56	86.500,00	13.023.440,00
33	1	3+1	8	33	150,56	87.500,00	13.174.000,00
34	1	2+1	8	34	116,42	90.500,00	10.536.010,00
35	1	2+1	8	35	116,42	90.500,00	10.536.010,00
36	1	3+1	8	36	150,56	87.500,00	13.174.000,00
37	1	3+1	9	37	155,36	88.750,00	13.788.200,00
38	1	2+1	9	38	116,42	92.000,00	10.710.640,00
39	1	2+1	9	39	116,42	92.000,00	10.710.640,00
40	1	3+1	9	40	150,56	88.750,00	13.362.200,00
41	1	3+1	10	41	150,56	90.000,00	13.550.400,00

TAMAMLANMIŞ DURUM PAZAR DEĞERİ TABLOSU							
S.NO	BLOK	TİP	KAT	BB.NO	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM DEĞER (TL/m²)	TAŞINMAZ DEĞERİ (TL)
42	1	2+1	10	42	116,42	93.250,00	10.856.165,00
43	1	2+1	10	43	116,42	93.250,00	10.856.165,00
44	1	3+1	10	44	150,56	90.000,00	13.550.400,00
45	1	3+1	11	45	150,56	91.500,00	13.776.240,00
46	1	2+1	11	46	116,42	94.500,00	11.001.690,00
47	1	2+1	11	47	116,42	94.500,00	11.001.690,00
48	1	3+1	11	48	150,56	91.500,00	13.776.240,00
49	1	3+1	12	49	150,56	92.500,00	13.926.800,00
50	1	2+1	12	50	116,42	96.000,00	11.176.320,00
51	1	2+1	12	51	116,42	96.000,00	11.176.320,00
52	1	3+1	12	52	150,56	92.500,00	13.926.800,00
53	1	3+1	13	53	155,36	94.000,00	14.603.840,00
54	1	2+1	13	54	116,42	97.500,00	11.350.950,00
55	1	2+1	13	55	116,42	97.500,00	11.350.950,00
56	1	3+1	13	56	150,56	94.000,00	14.152.640,00
57	1	3+1	14	57	150,56	95.500,00	14.378.480,00
58	1	2+1	14	58	116,42	99.000,00	11.525.580,00
59	1	2+1	14	59	116,42	99.000,00	11.525.580,00
60	1	3+1	14	60	150,56	95.500,00	14.378.480,00
61	1	3+1	15	61	150,56	97.000,00	14.604.320,00
62	1	2+1	15	62	116,42	100.500,00	11.700.210,00
63	1	2+1	15	63	116,42	100.500,00	11.700.210,00
64	1	3+1	15	64	150,56	97.000,00	14.604.320,00
65	2	1+1	Z	1	88,63	88.000,00	7.799.440,00
66	2	3+1	Z	2	180,03	80.000,00	14.402.400,00
67	2	3+1	Z	3	180,03	80.000,00	14.402.400,00
68	2	1+1	Z	4	86,60	88.000,00	7.620.800,00
69	2	3+1	1	5	150,56	81.000,00	12.195.360,00
70	2	1+1	1	6	71,88	90.000,00	6.469.200,00
71	2	2+1	1	7	118,65	84.000,00	9.966.600,00
72	2	3+1	1	8	150,56	81.000,00	12.195.360,00
73	2	3+1	2	9	150,56	81.500,00	12.270.640,00
74	2	2+1	2	10	118,76	84.500,00	10.035.220,00
75	2	2+1	2	11	118,76	84.500,00	10.035.220,00
76	2	3+1	2	12	150,56	81.500,00	12.270.640,00
77	2	3+1	3	13	150,56	82.500,00	12.421.200,00
78	2	2+1	3	14	116,42	85.500,00	9.953.910,00
79	2	2+1	3	15	116,42	85.500,00	9.953.910,00
80	2	3+1	3	16	150,56	82.300,00	12.391.088,00
81	2	3+1	4	17	150,56	83.250,00	12.534.120,00
82	2	2+1	4	18	116,42	86.250,00	10.041.225,00

TAMAMLANMIŞ DURUM PAZAR DEĞERİ TABLOSU							
S.NO	BLOK	TİP	KAT	BB.NO	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM DEĞER (TL/m²)	TAŞINMAZ DEĞERİ (TL)
83	2	2+1	4	19	116,42	86.250,00	10.041.225,00
84	2	3+1	4	20	150,56	83.250,00	12.534.120,00
85	2	3+1	5	21	155,36	84.150,00	13.073.544,00
86	2	2+1	5	22	116,42	87.150,00	10.146.003,00
87	2	2+1	5	23	116,42	87.150,00	10.146.003,00
88	**2**	**3+1**	**5**	**24**	**150,56**	**84.150,00**	**12.669.624,00**
89	2	3+1	6	25	150,56	85.250,00	12.835.240,00
90	2	2+1	6	26	116,42	88.250,00	10.274.065,00
91	2	2+1	6	27	116,42	88.250,00	10.274.065,00
92	2	3+1	6	28	150,56	85.250,00	12.835.240,00
93	2	3+1	7	29	150,56	86.500,00	13.023.440,00
94	2	2+1	7	30	116,42	89.500,00	10.419.590,00
95	2	2+1	7	31	116,42	89.500,00	10.419.590,00
96	2	3+1	7	32	150,56	86.500,00	13.023.440,00
97	2	3+1	8	33	150,56	87.500,00	13.174.000,00
98	2	2+1	8	34	116,42	90.500,00	10.536.010,00
99	2	2+1	8	35	116,42	90.500,00	10.536.010,00
100	2	3+1	8	36	150,56	87.500,00	13.174.000,00
101	2	3+1	9	37	155,36	88.750,00	13.788.200,00
102	2	2+1	9	38	116,42	92.000,00	10.710.640,00
103	2	2+1	9	39	116,42	92.000,00	10.710.640,00
104	2	3+1	9	40	150,56	88.750,00	13.362.200,00
105	2	3+1	10	41	150,56	90.000,00	13.550.400,00
106	2	2+1	10	42	116,42	93.250,00	10.856.165,00
107	2	2+1	10	43	116,42	93.250,00	10.856.165,00
108	2	3+1	10	44	150,56	90.000,00	13.550.400,00
109	2	3+1	11	45	150,56	91.500,00	13.776.240,00
110	2	2+1	11	46	116,42	94.500,00	11.001.690,00
111	2	2+1	11	47	116,42	94.500,00	11.001.690,00
112	2	3+1	11	48	150,56	91.500,00	13.776.240,00
113	2	3+1	12	49	150,56	92.500,00	13.926.800,00
114	2	2+1	12	50	116,42	96.000,00	11.176.320,00
115	2	2+1	12	51	116,42	96.000,00	11.176.320,00
116	2	3+1	12	52	150,56	92.500,00	13.926.800,00
117	2	3+1	13	53	155,36	94.000,00	14.603.840,00
118	2	2+1	13	54	116,42	97.500,00	11.350.950,00
119	2	2+1	13	55	116,42	97.500,00	11.350.950,00
120	2	3+1	13	56	150,56	94.000,00	14.152.640,00
121	2	3+1	14	57	150,56	95.500,00	14.378.480,00
122	2	2+1	14	58	116,42	99.000,00	11.525.580,00
123	2	2+1	14	59	116,42	99.000,00	11.525.580,00

TAMAMLANMIŞ DURUM PAZAR DEĞERİ TABLOSU							
S.NO	BLOK	TİP	KAT	BB.NO	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM DEĞER (TL/m²)	TAŞINMAZ DEĞERİ (TL)
124	2	3+1	14	60	150,56	95.500,00	14.378.480,00
125	2	3+1	15	61	150,56	97.000,00	14.604.320,00
126	2	2+1	15	62	116,42	100.500,00	11.700.210,00
127	2	2+1	15	63	116,42	100.500,00	11.700.210,00
128	2	3+1	15	64	150,56	97.000,00	14.604.320,00
129	3	1+1	Z	1	88,63	88.000,00	7.799.440,00
130	3	3+1	Z	2	180,03	80.000,00	14.402.400,00
131	3	3+1	Z	3	180,03	80.000,00	14.402.400,00
132	3	1+1	Z	4	86,60	88.000,00	7.620.800,00
133	3	3+1	1	5	150,56	81.000,00	12.195.360,00
134	3	1+1	1	6	71,88	90.000,00	6.469.200,00
135	3	2+1	1	7	118,65	84.000,00	9.966.600,00
136	3	3+1	1	8	150,56	81.000,00	12.195.360,00
137	3	3+1	2	9	150,56	81.500,00	12.270.640,00
138	3	2+1	2	10	118,76	84.500,00	10.035.220,00
139	3	2+1	2	11	118,76	84.500,00	10.035.220,00
140	3	3+1	2	12	150,56	81.500,00	12.270.640,00
141	3	3+1	3	13	150,56	82.500,00	12.421.200,00
142	3	2+1	3	14	116,42	85.500,00	9.953.910,00
143	3	2+1	3	15	116,42	85.500,00	9.953.910,00
144	3	3+1	3	16	150,56	82.300,00	12.391.088,00
145	3	3+1	4	17	150,56	83.250,00	12.534.120,00
146	3	2+1	4	18	116,42	86.250,00	10.041.225,00
147	3	2+1	4	19	116,42	86.250,00	10.041.225,00
148	3	3+1	4	20	150,56	83.250,00	12.534.120,00
149	3	3+1	5	21	155,36	84.150,00	13.073.544,00
150	3	2+1	5	22	116,42	87.150,00	10.146.003,00
151	3	2+1	5	23	116,42	87.150,00	10.146.003,00
152	3	3+1	5	24	150,56	**84.150,00**	12.669.624,00
153	3	3+1	6	25	150,56	85.250,00	12.835.240,00
154	3	2+1	6	26	116,42	88.250,00	10.274.065,00
155	3	2+1	6	27	116,42	88.250,00	10.274.065,00
156	3	3+1	6	28	150,56	85.250,00	12.835.240,00
157	3	3+1	7	29	150,56	86.500,00	13.023.440,00
158	3	2+1	7	30	116,42	89.500,00	10.419.590,00
159	3	2+1	7	31	116,42	89.500,00	10.419.590,00
160	3	3+1	7	32	150,56	86.500,00	13.023.440,00
161	3	3+1	8	33	150,56	87.500,00	13.174.000,00
162	3	2+1	8	34	116,42	90.500,00	10.536.010,00
163	3	2+1	8	35	116,42	90.500,00	10.536.010,00
164	3	3+1	8	36	150,56	87.500,00	13.174.000,00

TAMAMLANMIŞ DURUM PAZAR DEĞERİ TABLOSU							
S.NO	**BLOK**	**TİP**	**KAT**	**BB.NO**	**BRÜT ALAN (m²)**	**BİRİM DEĞER (TL/m²)**	**TAŞINMAZ DEĞERİ (TL)**
165	3	3+1	9	37	155,36	88.750,00	13.788.200,00
166	3	2+1	9	38	116,42	92.000,00	10.710.640,00
167	3	2+1	9	39	116,42	92.000,00	10.710.640,00
168	3	3+1	9	40	150,56	88.750,00	13.362.200,00
169	3	3+1	10	41	150,56	90.000,00	13.550.400,00
170	3	2+1	10	42	116,42	93.250,00	10.856.165,00
171	3	2+1	10	43	116,42	93.250,00	10.856.165,00
172	3	3+1	10	44	150,56	90.000,00	13.550.400,00
173	3	3+1	11	45	150,56	91.500,00	13.776.240,00
174	3	2+1	11	46	116,42	94.500,00	11.001.690,00
175	3	2+1	11	47	116,42	94.500,00	11.001.690,00
176	3	3+1	11	48	150,56	91.500,00	13.776.240,00
177	3	3+1	12	49	150,56	92.500,00	13.926.800,00
178	3	2+1	12	50	116,42	96.000,00	11.176.320,00
179	3	2+1	12	51	116,42	96.000,00	11.176.320,00
180	3	3+1	12	52	150,56	92.500,00	13.926.800,00
181	3	3+1	13	53	155,36	94.000,00	14.603.840,00
182	3	2+1	13	54	116,42	97.500,00	11.350.950,00
183	3	2+1	13	55	116,42	97.500,00	11.350.950,00
184	3	3+1	13	56	150,56	94.000,00	14.152.640,00
185	3	3+1	14	57	150,56	95.500,00	14.378.480,00
186	3	2+1	14	58	116,42	99.000,00	11.525.580,00
187	3	2+1	14	59	116,42	99.000,00	11.525.580,00
188	3	3+1	14	60	150,56	95.500,00	14.378.480,00
189	3	3+1	15	61	150,56	97.000,00	14.604.320,00
190	3	2+1	15	62	116,42	100.500,00	11.700.210,00
191	3	2+1	15	63	116,42	100.500,00	11.700.210,00
192	3	3+1	15	64	150,56	97.000,00	14.604.320,00
192 TAŞINMAZ TOPLAM					**Brüt Alan (m²)**	**Birim Değer (TL/m²)**	**Taşınmaz Değeri (TL)**
					25.564,38	89.082,90	**2.277.349.000,00**