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 / 10 PARSEL

“56 ADET İŞYERİ”

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

08.01.2025
RAPOR NO: 2024-SPK-011

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: 13/01/2025 10:41

FATMA KÜPELI
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali FATMA KÜPELI tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 13/01/2025 10:38

ASIM TUNCAY
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali ASIM TUNCAY tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 13/01/2025 11:43

Serek Serhat AKAY
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali Serek Serhat AKAY tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 13/01/2025 10:59

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 11

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 12

3.d. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 12

3.e. Gayrimenkule İlişkin Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar 12

3.f. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) İlişkin Bilgiler 12

3.g. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığı ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 12

3.h. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi 13

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 13

3.j. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 13

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 14

4.a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Buna İlişkin Veriler 14

4.b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 16

4.c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 20

4.d. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu / Olumsuz Faktörler 20

4.e. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 20

4.f. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler 22

4.g. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 22

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..... 22

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 23

5.a. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa) 23

5.b. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa) 25

5.c. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa) 25

5.d. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde) 26

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ 29

6.a. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması 29

6.b. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 29

6.c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 29

6.d. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş 29

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 29

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 29

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 29

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.) 30

7. SONUÇ 31

7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 31

7.b. Nihai Değer Takdiri 31

8. RAPOR EKLERİ 32

8.a. Değerleme Konusu Gayrimenkule İlişkin Tapu Örneği, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Fotoğraf ve Benzeri Bilgi ve Belgeler 32

8.b. Gayrimenkule İlişkin Sözleşmelerin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) Örnekleri 32

8.c. Raporu İmzalayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgelerinin Örnekleri ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri 32

DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ	
Değerlemeyi Talep Eden	**Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**
Değerleme Konusu	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi (Mevcutta İlkbahar Mahallesi), **29634 Ada, 10 Parsel** üzerinde bulunan bağımsız bölümlerin **pazar değerinin belirlenmesi.**
Değerleme Adresi	İlkbahar Mahallesi, Güneypark (Küme Evler) Sokak Çankaya – Ankara
Sahibi ve Hisse Oranı	**Arı Finansal Kiralama A.Ş. – Tam**
Değerleme Tarihi	31.12.2024
Rapor Tarih ve Numarası	08.01.2025 / 2024-011
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)			
56 İşyerinin Toplam Pazar Değeri	**731.710.000,00 TL**	**20.669.774,00 USD**	**19.851.058,00 EUR**
(*) 31.12.2024 Tarihi İtibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 35,40 TL, 1,-EUR = 36,86 TL			

BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

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

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

08.01.2025

1.b. Rapor Numarası

2024-011

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 no.lu gayrimenkul değerlemesi hizmet alım sözleşmesi bulunmaktadır.

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

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

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

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

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	: **Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**
Adresi	: Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No: 36/1, Sinpaş Genel Müdürlük Kat: 8 34349 Beşiktaş - İstanbul
İrtibat Bilgileri	: Telefon : +90 (212) 310 53 34 Web : https://servetgyo.com.tr/
Kuruluş Tarihi	: 18.05.2009
Ödenmiş Sermayesi	: 52.000.000 TL

2.c. İşin Kapsamı

Bu rapor, **Arı Finansal Kiralama A.Ş.** mülkiyetindeki; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi (mevcutta İlkbahar Mahallesi), **29634 Ada 10 Parselde** bulunan **"Dükkan" ve "Depo"** nitelikli 56 adet taşınmazın **pazar değerinin belirlenmesi** için **Servet 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 taşınmazlar; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) kayıtlarına göre Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, **29634 Ada 10 Parsel** üzerinde, Sinpaş Altınoran projesi 19-B Blokta yer alan 56 adet bağımsız bölümdür.

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

- **Taşınmaza Ulaşım:**

Değerlemeye konu taşınmazlar; Turan Güneş Bulvarı ile Galip Erdem Caddesi kesişim noktasına yaklaşık 1 km mesafededir. Bu kesişim noktasından Galip Erdem Caddesi üzerinde, güney istikametinde yaklaşık 1 km ilerlendikten sonra döner kavşağı geçince değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı Sinpaş Altınoran projesi girişine ulaşılır.

- **Taşınmazın Bazı Noktalara Kuş Uçuşu Uzaklığı:**
  - Rauf Orbay Ortaokulu : 520 m
  - Şehit Doğukan Tazegül Anadolu Lisesi : 600 m
  - MSB Lojmanları : 700 m
  - TRT Genel Müdürlüğü : 1,1 km
  - Acıbadem Ankara Hastanesi : 1,5 km
  - One Tower AVM : 1,5 km
  - Panora Alışveriş Merkezi : 1,9 km

3.a.2. Gayrimenkulün Konumu

3.a.3. Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

TKGM Web Tapu portalından 26.11.2024 tarihinde alınan TAKBİS belgelerine göre taşınmazın tapu kayıt bilgileri aşağıdaki gibidir.

TAKBİS BİLGİLERİ – I	
İl	Ankara
İlçe	Çankaya
Mahalle	Mühye
Mevkii	--
Pafta No	--
Ada No	29634
Parsel No	10
Zemin Tipi	Kat Mülkiyeti
Ana Taşınmaz Yüzölçüm (m²)	148.666,00 m²
Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa

TAKBİS BİLGİLERİ – II

S.No	Blok	B.B.No	Kat	Nitelik	ID No	Cilt / Sayfa No	Arsa Payı
1	19-B	1	5. Bodrum	dükkan	93009294	16/1550	19/10000
2	19-B	2	5. Bodrum	dükkan	93009295	16/1551	24/10000
3	19-B	3	5. Bodrum	dükkan	93009295	16/1552	1/10000
4	19-B	4	3. ve 4. Bodrum	dubleks dükkan	93009296	16/1553	159/10000
5	19-B	5	2. Bodrum	dükkan	93009298	16/1554	3/10000
6	19-B	6	2. Bodrum	dükkan	93009299	16/1555	3/10000
7	19-B	7	2. Bodrum	dükkan	93009300	16/1556	4/10000
8	19-B	8	2. Bodrum	dükkan	93009301	16/1557	6/10000
9	19-B	9	2. Bodrum	dükkan	93009302	16/1558	3/10000
10	19-B	10	2. Bodrum	dükkan	93009303	16/1559	6/10000

TAKBİS BİLGİLERİ – II							
S.No	Blok	B.B.No	Kat	Nitelik	ID No	Cilt / Sayfa No	Arsa Payı
11	19-B	11	2. Bodrum	dükkan	93009304	16/1560	6/10000
12	19-B	12	2. Bodrum	dükkan	93009305	16/1561	7/10000
13	19-B	13	2. Bodrum	dükkan	93009306	16/1562	6/10000
14	19-B	14	2. Bodrum	dükkan	93009307	16/1563	6/10000
15	19-B	15	2. Bodrum	dükkan	93009308	16/1564	7/10000
16	19-B	16	2. Bodrum	dükkan	93009309	16/1565	6/10000
17	19-B	17	2. Bodrum	dükkan	93009310	16/1566	6/10000
18	19-B	18	2. Bodrum	dükkan	93009311	16/1567	3/10000
19	19-B	19	2. Bodrum	dükkan	93009312	16/1568	29/10000
20	19-B	20	2. Bodrum	dükkan	93009313	16/1569	3/10000
21	19-B	21	2. Bodrum	dükkan	93009314	16/1570	3/10000
22	19-B	22	2. Bodrum	dükkan	93009315	16/1571	25/10000
23	19-B	23	2. Bodrum	dükkan	93009316	16/1572	1/10000
24	19-B	24	2. Bodrum	dükkan	93009317	16/1573	1/10000
25	19-B	25	2. Bodrum	depo	93009318	16/1574	1/10000
26	19-B	26	2. Bodrum	depo	93009319	16/1575	1/10000
27	19-B	27	2. Bodrum	depo	93009320	16/1576	1/10000
28	19-B	28	2. Bodrum	depo	93009321	16/1577	1/10000
29	19-B	29	2. Bodrum	depo	93009322	16/1578	1/10000
30	19-B	30	2. Bodrum	depo	93009323	16/1579	1/10000
31	19-B	31	2. Bodrum	depo	93009324	16/1580	1/10000
32	19-B	32	2. Bodrum	depo	93009325	16/1581	1/10000
33	19-B	33	2. Bodrum	depo	93009326	16/1582	1/10000
34	19-B	34	2. Bodrum	depo	93009327	16/1583	1/10000
35	19-B	35	1. Bodrum	dükkan	93009329	16/1584	4/10000
36	19-B	36	1. Bodrum	dükkan	93009330	16/1585	3/10000
37	19-B	37	2. ve 1. Bodrum	dubleks dükkan	93009331	16/1586	46/10000
38	19-B	38	1. Bodrum	dükkan	93009333	16/1587	4/10000
39	19-B	39	1. Bodrum	dükkan	93009334	16/1588	1/10000
40	19-B	40	1. Bodrum	dükkan	93009335	16/1589	5/10000
41	19-B	41	1. Bodrum	dükkan	93009336	16/1590	6/10000
42	19-B	42	1. Bodrum	dükkan	93009337	16/1591	6/10000
43	19-B	43	1. Bodrum	dükkan	93009338	16/1592	6/10000
44	19-B	44	1. Bodrum	dükkan	93009339	16/1593	3/10000
45	19-B	45	1. Bodrum	dükkan	93009340	16/1594	3/10000
46	19-B	46	1. Bodrum	dükkan	93009341	16/1595	6/10000
47	19-B	47	1. Bodrum	dükkan	93009342	16/1596	6/10000
48	19-B	48	1. Bodrum	dükkan	93009343	16/1597	6/10000
49	19-B	49	1. Bodrum	dükkan	93009344	16/1598	5/10000
50	19-B	50	1. Bodrum	dükkan	93009345	16/1599	2/10000
51	19-B	51	1. Bodrum	dükkan	93009346	16/1600	6/10000
52	19-B	52	1. Bodrum	dükkan	93009347	16/1601	98/10000
53	19-B	53	Zemin ve 1	dubleks dükkan	93009348	17/1602	33/1000
54	19-B	54	Zemin ve 1	dubleks dükkan	93009349	17/1603	34/10000
55	19-B	55	Zemin ve 1	dubleks dükkan	93009350	17/1604	34/10000
56	19-B	56	Zemin ve 1	dubleks dükkan	93009351	17/1605	33/10000

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 26.11.2024 tarihinde alınan ve örneği "RAPOR EKLERİ" bölümünde sunulan TAKBİS belgelerine göre taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidatın bulunduğu tespit edilmiştir.

TAKYİDAT BİLGİLERİ	
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	**TAŞINMAZA AİT ŞERH / BEYAN / İRTİFAK BİLGİLERİ**
Tüm Bağımsız Bölümler	• **Beyan:** Diğer (Konusu: Yeni Güneypark Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı İçinde Kalmaktadır.) Tarih: 12/10/2010 Sayı: 2550-10798 (Şablon: Diğer) **Tarih / Yevmiye:** --
Tüm Bağımsız Bölümler	• **Beyan:** Kat mülkiyetine çevrilmiştir.(Şablon: Bu taşınmazmal KMye çevrilmiştir) **Tarih / Yevmiye:** 04-01-2021 / 156
Tüm Bağımsız Bölümler	• **Beyan:** Bu taşınmazın mülkiyeti kat mülkiyetine çevrilmiştir. (Şablon: Bu taşınmazmal KM ye çevrilmiştir) **Tarih / Yevmiye:** 02-02-2018 / 8996
Tüm Bağımsız Bölümler	• **Beyan: …** KM ne çevrilmiştir. (Şablon: Bu taşınmazmal KMye çevrilmiştir) • **Tarih / Yevmiye:** 20-04-2016 / 30169
Tüm Bağımsız Bölümler	• **Beyan: …** KM ne çevrilmiştir. (Şablon: Bu taşınmazmal KMye çevrilmiştir) **Tarih / Yevmiye:** 24-03-2016 / 22493
Tüm Bağımsız Bölümler	• **İrtifak:** Diğer İrtifak Hakkı: 29903 ada 9 ve 10 parsel lehine aynı ada 13 parsel aleyhine 159,34m^2 atık su ve yağmur suyu için irtifak hakkı(Şablon: Diğer İrtifak Hk) **Tarih / Yevmiye:** 20-08-2015 / 53892
Tüm Bağımsız Bölümler	• **İrtifak:** Diğer İrtifak Hakkı: 9 parsel lehine 10 parsel aleyhine 745,78 m2 lik atık su ve yağmur suyu için irtifak hakkı (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) **Tarih / Yevmiye:** 18-08-2015 / 53092
Tüm Bağımsız Bölümler	• **Beyan:** Yönetim Planı : 11/12/2014 (Şablon: Yönetim planının belirtilmesi) **Tarih / Yevmiye:** 09-02-2015 / 8258
Tüm Bağımsız Bölümler	• **İrtifak:** İrtifak Hakkı: 29903 ada 9 parsel Aleyhine 10 parsel lehine otopark ve geçiş için 2189,73 m^2 irtifak hakkı kurulmuştur. (Şablon: Malik-Taşınmaz Lehine İrtifak hakkı) **Tarih / Yevmiye:** 07-11-2014 / 63927
Tüm Bağımsız Bölümler	• **Şerh:** TEDAŞ lehine trafo yeri için 29 yıllığına kira şerhi (Şablon Kira Şerhi) **Tarih / Yevmiye:** 19-09-2012 / 43579
	MÜLKİYET BİLGİLERİ
Tüm Bağımsız Bölümler	• **Malik:** Arı Finansal Kiralama A.Ş., Hisse Pay/Payda: 1/1, Edinme Sebebi: Satış **Tarih / Yevmiye:** 09-04-2021 / 32821
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	**MÜLKİYETE AİT ŞERH / BEYAN / İRTİFAK BİLGİLERİ**
Tüm Bağımsız Bölümler	• **Şerh:** 99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (22/10/2014 tarihinden itibaren 99 yıl müddetle toplam 99 TL bedelle kira şerhi tesis edilmiştir) Lehtar: Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. **Tarih / Yevmiye:** 28-10-2014 / 61201
Tüm Bağımsız Bölümler	• **Şerh:** 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-) Lehtar: Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. **Tarih / Yevmiye:** 22-04-2015 / 26605

- Tapu kayıtlarında bulunan;
  - "Kat mülkiyeti tesisi", "Yönetim Planı Belirtmesi" "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı İçinde Kalmaktadır" gibi belirtme niteliğindeki beyanlar ile yol, su kanalı, elektrik vb. hizmet arterlerine lehine konulduğu parsele ulaşım imkanı sağlanması gerektiğini belirten geçit hakkına ilişkin irtifaklar ile otopark kullanımına ilişkin irtifak mülkiyet hak ve devrine ilişkin bir kısıtlama getirmez.
- Sonuç olarak; tapu kayıtlarına göre; **taşınmazın devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmadığı değerlendirilmektedir.**
- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına (GYF) ilişkin değerlendirme Madde 6.h.'de ayrıca yapılmıştır.

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

- TKGM Web Tapu portalından 26.11.2024 tarihinde alınan TAKBİS belgelerine göre; 09-04-2021 tarih ve 32821 yevmi no ile değerlemeye konu taşınmazın satış yoluyla Arı Finansal Kiralama A.Ş. adına tapu tescili yapılmıştır. Son üç yıl içerisinde bu işlem dışında herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiş, hukuki durumunda bir değişiklik olmamıştır.
- Taşınmazın üzerinde bulunduğu parselin de yer aldığı bölgeye ilişkin imar planları uzun dönemdir dava konusudur. Konuya ilişkin bilgi madde 3.d.'de özetlenmiştir.

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 9 ve 10 no.lu parsellerin, "Merkez: Ticaret Merkezi + Otel + Ofis + Konut" kullanımında, İnşaat Alanı: 325.543 m^2, Yençok: 46 kat yapılaşma koşullarına sahip olduğu öğrenilmiştir. Yazı örneği "Rapor "Ekleri" bölümünde sunulmuştur.

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

--

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

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

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

TAŞINMAZ İÇİN ALINAN İZİN BELGELERİ	
Mimari Proje	• **30.05.2012 tarihli mimari proje**
Yapı Ruhsatı	• **30.05.2012 tarih ve 38-19B/2012 no.lu yeni yapı ruhsatı** • **12.01.2015 tarih ve 2-19B/2015 no.lu tadilat ruhsatı:** **4-A sınıfı, 56 adet ofis/işyeri,** yol kotu altı 5 kat, yol kotu üstü 2 kat olmak üzere **toplam 7 kat** ve toplam **26.701,49 m^2 inşaat alanı** için düzenlenmiştir.
Yapı Kullanma İzin Belgesi	• **06.10.2015 tarih ve 7/2015 no.lu yeni yapı ruhsatı:** 12.01.2015 tarih ve 2-19B/2015 no.lu tadilat ruhsatı ile uyumludur.
Açıklama	Yerinde yapılan inceleme neticesinde mevcut durumun mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi ile uyumlu olduğu görülmüştür.

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

--

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

--

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

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu 19-B blok için alınmış, Enerji performansı: B, Sera gazı emisyonu: C sınıfı olan, 13.05.2025 tarihine kadar geçerli enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

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

4.a.1. İç Anadolu Bölgesi

İç Anadolu Bölgesi, Türkiye'nin yedi coğrafi bölgesinden biridir ve ülkenin iç kesiminde yer alır. Bölgenin genellikle düzlüklerden oluşan topoğrafyası vardır. İklim karasaldır; kışlar soğuk ve yağışlı, yazlar sıcak ve kurak geçer. Kışın sıcaklıklar sıklıkla sıfırın altına düşebilirken, yazın sıcaklıklar 30 dereceyi aşabilir. Bölgenin yüzölçümü 151.000 km²'dir ve bu alan Türkiye'nin %21'ine denk 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

Ankara; 24.521 km² yüzölçümü ile yüzölçümü açısından Türkiye'nin üçüncü ilidir. İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeyinde, 40° kuzey enlem ve 33° doğu boylam daireleri arasında yer alır ve Kızılırmak ve Sakarya Nehirleri arasında bulunur. Türkiye'nin başkenti ve nüfus açısından ikinci büyük şehridir. Kuzeyde Bolu ve Çankırı, doğuda Kırıkkale ve Kırşehir, güneyde Konya ve Aksaray, ve batıda Eskişehir illeri ile çevrilidir[3]. TÜİK tarafından açıklanan adrese dayalı nüfus kayıt sistemi sonuçlarına göre nüfusu 5.803.482'dir.

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

Uygarlıklar beşiği Anadolu'nun cennet köşelerinden Ankara ve çevresi, çok eski çağlardan beri yerleşimlere sahne olmuştur. MÖ 17. yüzyıldan itibaren Anadolu'da hüküm süren Hitit İmparatorluğu'nun bir parçası olarak Ankara ve çevresi, bu dönemde önemli bir yerleşim alanı olmuştur. Hititler, bronz işçiliği ve yazılı belgeleriyle bilinirler. Hititlerden sonra bölgede, Frigler hüküm sürmüştür. MÖ 12. yüzyıldan itibaren Anadolu'da etkili olan Frigler, Ankara'nın da içinde bulunduğu bölgede önemli bir medeniyet kurmuşlardır. Eski çağ kaynaklarına ve efsanelere göre, Ankara'nın kurucusu olarak Frig Kralı Midas gösterilir. Frigler'in, bu bölgeye "gemi çıpası" anlamına gelen "Ankyra" adını verdikleri söylenir. Frigler'in başkenti olan Gordion ise, günümüzde Polatlı ilçesi sınırlarında bulunan Yassıhöyük Köyünde bulunmaktadır. Frigler, özellikle kaya oymacılığı, maden işçiliği ve dini yapılarıyla tanınırlar. Ankara çevresindeki Yazılıkaya ve Midas Anıt Mezarı gibi kalıntılar, Friglerin sanat ve mimari becerilerini yansıtır[4].

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.

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[5]. İlçeleri; Akyurt, Altındağ, Ayaş, Balâ, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Evren, Gölbaşı, Güdül, Haymana, Kalecik, Kazan, Keçiören, Kızılcahamam, Mamak, Nallıhan, Polatlı, Pursaklar, Sincan, Şereflikoçhisar ve Yenimahalle'dir.

---

[1] İç Anadolu Bölgesi: https://tr.wikipedia.org/wiki/%C4%B0%C3%A7_Anadolu_B%C3%B6lgesi
[2] İl ve İlçe Nüfusları, TÜİK: https://cip.tuik.gov.tr/
[3] Türkiye Haritası, TÜİK: https://cip.tuik.gov.tr/
[4] Ankara'nın Kısa Tarihi, Ankara Belediyesi: https://www.ankara.bel.tr/ankara-kent-rehberi/ankara-nin-kisa-tarihi
[5] http://www.ankara.gov.tr/

4.a.3. Çankaya İlçesi

Ankara'nın; kuzeyde Altındağ, batıda Yenimahalle, güneyde Bala ve Gölbaşı, doğuda Mamak ilçeleri ile çevrili ilçesidir. 1.157 km² yüzölçümü vardır ve 2023 rakamlarıyla 937.546 nüfusu ile Ankara'nın en büyük, Türkiye'nin ise en büyük üçüncü ilçesidir[6].

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.[7]

Çankaya nüfusu **2023** yılı için **937.546** olarak açıklanmıştır. Toplamda 489.093 kadın ve 448.453 erkekten oluşmaktadır. Geçen yıla göre nüfus artış oranı -%0.53 olarak açıklanmıştır. 2023 yılına kadar açıklanan nüfus verilerine göre, Çankaya için ortalama nüfus artış oranı %1.09 olarak hesaplanmıştır.[8]

ÇANKAYA YILLARA GÖRE NÜFUS	
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.

[6] Çankaya Nüfusu: https://www.nufusu.com/ilce/cankaya_ankara-nufusu
[7] Çankaya Belediyesi, Tarihçe: https://www.cankaya.bel.tr/pages/17/ANKARANIN-TARIHI/
[8] 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.

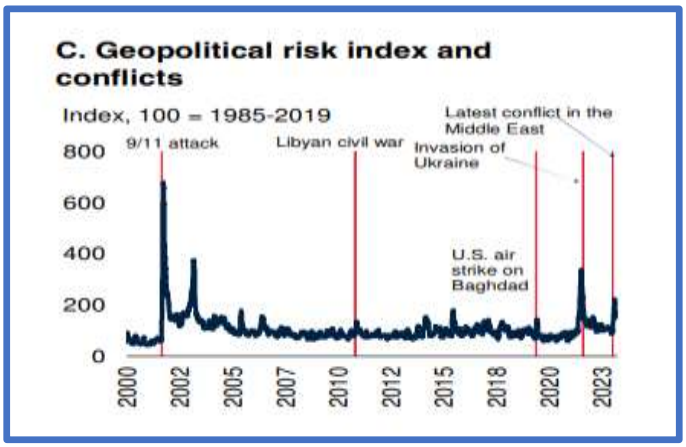
Uluslararası Para Fonu (International Monetary Fund – IMF)'nin Ekim 2023 tarihli "World Economic Outlook - Dünya Ekonomik Görünümü" raporunda[9] küresel ekonomideki toparlamanın yavaş bir şekilde devam ettiğine vurgu yapılarak bu durumun 2024 yılında da devam edeceği öngörüsüne yer verilmiştir. Rapor; 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)[10] 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"[11] 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.

[9] World Economic Outlook - Navigating Global Divergences, October 2023: https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2023/10/10/world-economic-outlook-october-2023
[10] 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
[11] 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.

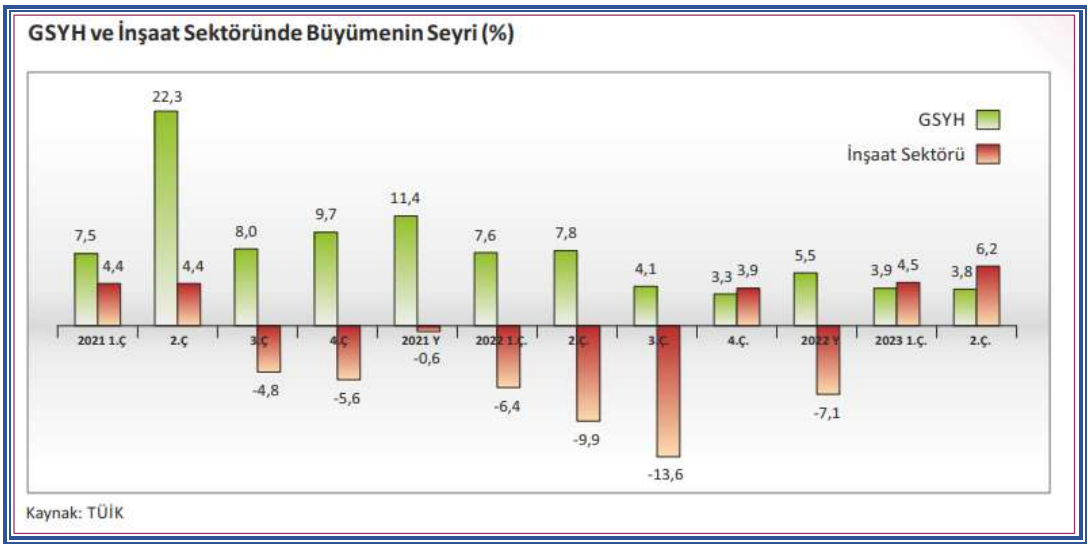
Dünya Bankası; Haziran 2024 tarihli raporunda da Ocak 2024 raporuna benzer öngörüleri tekrarlamış, gelişmekte olan ülkeler için 2024 yılı ortalama büyüme oranını %4 olarak beklediğini belirtmiştir.[12]

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"[13] 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.

[12] Global Economic Prospects, June 2024: https://documents1.worldbank.org/curated/en/099003106112426991/pdf/IDU1bc56b5c41f04914acb194181b46ce62466fe.pdf
[13] TMB: "Cumhuriyetin İkinci Yüzyılına Girerken Gündem; Ekonomik Sorunlar – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü", Ekim 2023: https://tmb.org.tr/uploads/publications/652ce014edcf625d68dd7c7a/1697439756068-tmb-bulten-ekim-2023.pdf

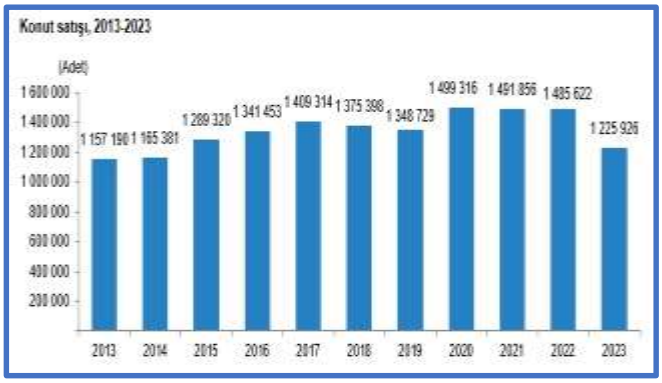
Konut Satışları (Adet)	Ağustos			Ocak-Ağustos		
	2023	2022	Değişim (%)	2023	2022	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	122.091	123.491	-1,1	797.418	943.791	-15,5
İpotekli satış	16.375	22.168	-26,1	12.438	211.631	-28,0
Diğer satış	105.716	101.323	4,3	644.980	732.160	-11,9
Satış durumuna göre toplam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

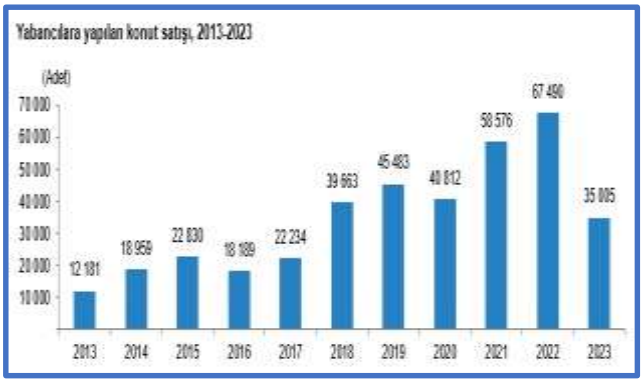
Kaynak: TÜİK

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"[14]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.





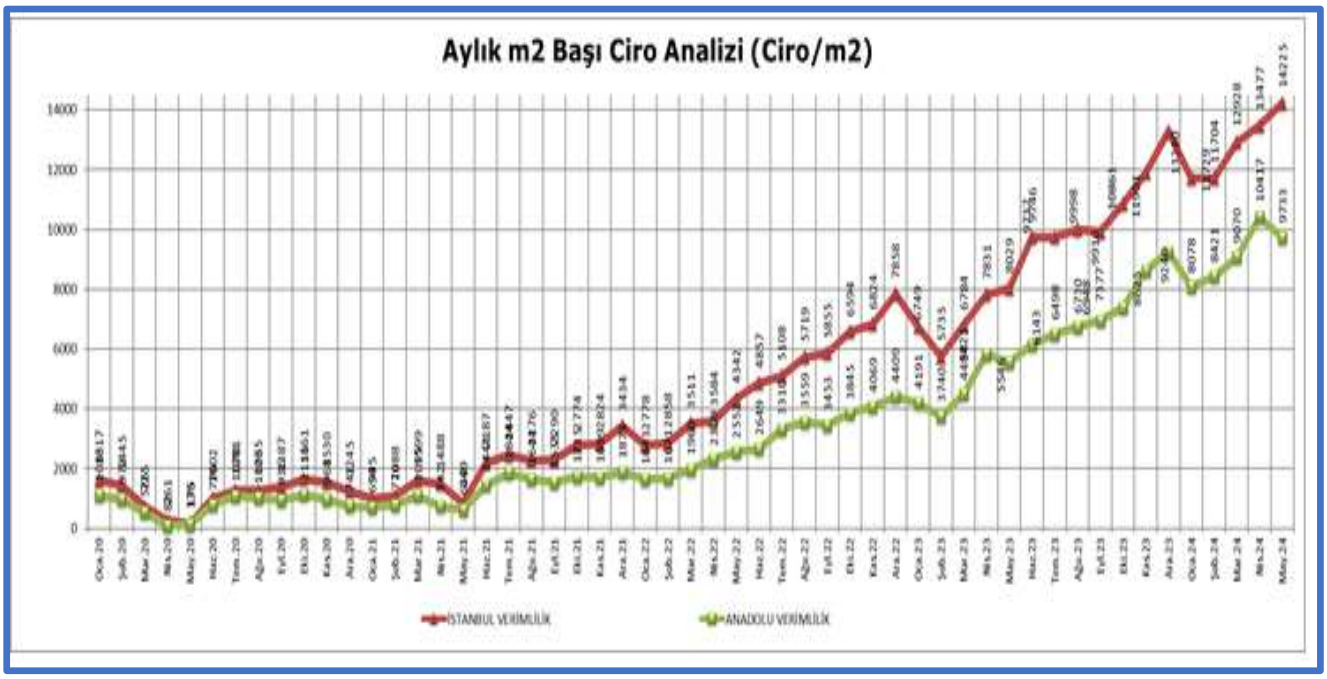
2022 son çeyreğinden itibaren yaşanan, konut ve işyeri fiyatlarının nominal olarak artmaya devam etmesine rağmen, satış adetlerinin düştüğü, fiyat artışlarının maliyetlerin gerisinde kaldığı bir dönemin ardından son dönemde satış fiyatı artışlarının maliyetlerin üzerine çıkmaya başladığı gözlemlenmektedir. 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.

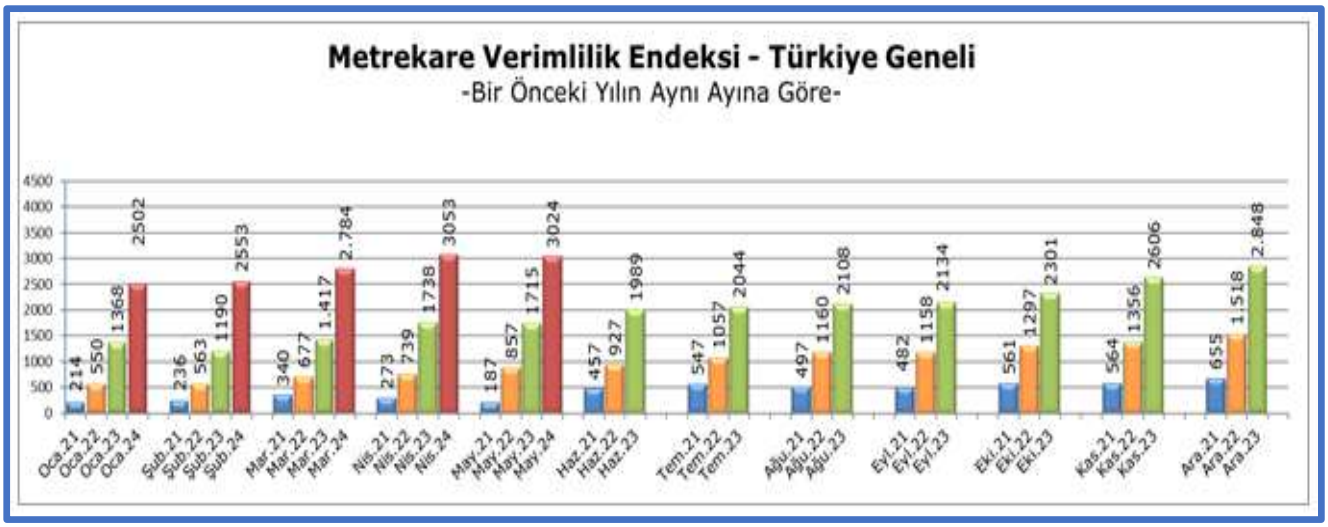
4.b.3. AVM Sektörüne Bakış

AVM sektörü; 1998 yılında açılan ilk AVM'nin ardından 2000'li yıllara boyunca hızlı bir gelişme göstererek 2023 yılı itibarıyla, 450'ye yaklaşan AVM, 50 milyar dolar yatırım hacmi ve 2,1 milyon istihdam rakamlarına ulaşmıştır.[15]

[14] GYODER, Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023, 4. Çeyrek Raporu: 73c035fe-b99b-40ff-a90b-827104477276.pdf (gyoder.org.tr)
[15] http://ayd.org.tr/hakkimizda/haberler/xiv-ayd-alisveris-ekonomisi-zirvesi-20-kasim-2023-te-gerceklesti/

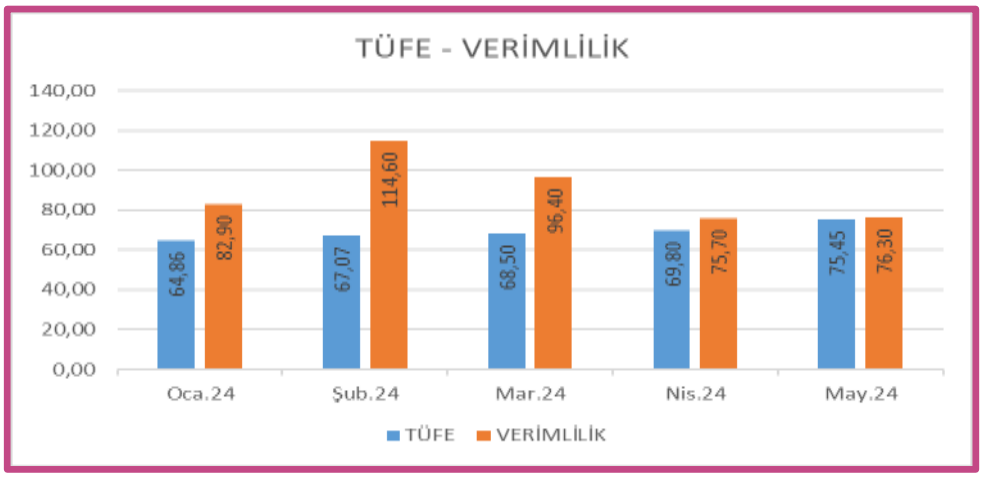
Covid – 19 salgın sürecinde yaşanan durgunluğun ardından hızla toparlanan sektör bu tarihten itibaren ciro, ziyaret sayısı ve verimlilik açısından yükselen bir trend izlemiştir. Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcılar Derneği (AYD) tarafından yayımlanan "AVM Endeksi Mayıs 2024" raporunda yer alan ciro, ziyaret sayısı ve verimlilik grafikleri aşağıda sunulmuştur.[16]





[16] http://ayd.org.tr/avm-ciro-endeksi-mayis-2024

Son dönemde ekonomide yaşanan durgunluktan diğer sektörlere nazaran daha az etkilendiği görülen sektörün 2024 yılının ilk beş ayı boyunca enflasyonun üzerinde verimlilik artışı sağladığı, ancak reel artış hızının son iki ayda yavaşladığı görülmektedir. (Aşağıdaki grafik; AYD tarafından aylık olarak yayımlanan "AVM Endeksleri" verilerinden istifade edilerek hazırlanmıştır.)[17]



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

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

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

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

- **Olumlu Faktörler**
  - Kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması,
  - Nitelikli projelerin gerçekleştirildiği bir bölgede yer alması,
  - Ana ulaşım akslarına yakın olması,
  - Toplu taşıma imkanının 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 **29634 Ada, 10 Parsel**; hafif eğimli bir topoğrafik yapıya sahip olup geometrik olarak genel olarak dikdörtgene yakın amorf formdadır.
- Parsel; batı, kuzeybatı ve kuzeydoğu cephelerinde imar yolları, diğer cephelerde ise komşu parseller ile çevrilidir.
- Parsel yüzölçümü 148.666,00 m^2 dir.

[17] http://ayd.org.tr/avm-endeksleri

- Değerlemeye konu taşınmazların içinde yer aldığı Altınoran Çarşı olarak bilinen 19-B Agora Blok Sinpaş Altınoran projesi bünyesinde yer almaktadır.
- Karma nitelikli projede konut ve ticari ünitelerin yanı sıra yüzme havuzları, güneşlenme terası, spa/sauna, buz pateni pisti, gölet, yürüyüş, spor ve oyun alanları gibi çok sayıda sosyal donatı bulunmaktadır.
- 19-B Blok; 5 bodrum kat + zemin kat + 1 normal kat olarak inşa edilmiştir.
  - 5. Bodrum katta; 3 adet dükkan,
  - 4. Bodrum katta; teknik hacimler ile bağımsız bölüm numarası 4 olan dubleks dükkan bölümü,
  - 3. Bodrum katta; bağımsız bölüm numarası 4 olan dubleks dükkan,
  - 2. Bodrum katta; 20 adet dükkan ve 10 adet depo ve bağımsız bölüm numarası 37 olan dubleks dükkan bölümü,
  - 1. Bodrum katta; 18 adet dükkan,
  - Zemin katta; 4 adet dubleks dükkan,
  - 1. Katta; zemin kattaki dubleks dükkan bölümleri bulunmaktadır.
- Çarşı içerisinde 3 adet asansör ve 4 adet yürüyen merdiven bulunmaktadır.
- Bina dış cephesi cam ve kompozit kaplamadır.
- Çarşı girişi güney cephede, zemin kattan sağlanmakta, bodrum kattan diğer bloklara ulaşılabilmektedir.
- Ankara İli, Çankaya İlçesi 4. derece deprem kuşağında yer almaktadır.[18]
- Tarafımızda bulunan tapu ile ilgili bilgilerle, yerinde GPS ile yapılan ölçüm neticesinde değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu teyit edilmiş olup, **29634 ada 10 no.lu parselin koordinatları (N: 39°.8479 E: 32°.8564)'tür.**

GAYRİMENKULÜN GENEL VE FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	
KONUM	Kent içi
ULAŞIM	Yaya – Toplu Taşıma – Özel Araç
ARZ-TALEP	Dengeli
MÜLK DEĞERİ	Artıyor
PAZARLAMA SÜRESİ	6 Ay – 12 Ay
BÖLGEDEKİ YAPILAŞMA ORANI	% 60
Taşınmaza ilişkin kısıtlılık durumu var mı? Varsa açıklayıcı Bilgiler (Sit alanı, İstimlak, Heyelan, Deprem Hasarı vb.)	Ankara Büyükşehir Belediyesi ve müşteriden edinilen bilgiler ile tapu kayıtlarının incelenmesi neticesinde değerlemeye konu taşınmaza ilişkin herhangi bir kısıtlama olmadığı görülmüş, deprem hasarına rastlanmamıştır.

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

GAYRİMENKULÜN GENEL VE FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	
Yapı Tarzı	Betonarme
Yapı Nizamı	Blok
Yapı Sınıfı ve Grubu	4-A
Kat Adedi	2 bodrum + zemin + 4 normal kat

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

Tesisin Yaşı	~10
Tesisin Toplam İnşaat Alanı	26.701,49 m^2
Elektrik	Var
Su	Var
Kanalizasyon	Var
Arıtma	Yok
Paratoner	Var
Jeneratör	Var
Su Deposu	Var
Hidrofor	Var
Doğalgaz	Var
Isıtma Sistemi	Doğalgaz
Sıcak Su	Doğalgaz
Asansör	Var
Yangın Merdiveni	Var
Yangın Tesisatı	Var
Açık Otopark	Var
Kapalı Otopark	Var
Sığınak	Var

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

--

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

- **Söz konusu kanun maddesinde;**

"Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26'ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (...)[19] yapı 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 inceleme neticesinde değerlemeye konu taşınmazların mevcut durumunun mimarı proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri ile uyumlu olduğu, 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

Değerlemeye konu taşınmazlar dükkan ve depo olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

- Pazar (Emsal Karşılaştırma) yaklaşımı Uluslararası Değerleme Standartları'nda belirtilen üç temel değerlendirme yaklaşımından biridir. Gayrimenkullerin değerlemesinde uygun ve yeterli veri mevcut olduğunda en sağlıklı sonucu veren sistematik bir yaklaşımdır. Bu yöntemde rapora konu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede bu taşınmaz ile ortak özelliklere sahip emsaller (karşılaştırılabilir örnekler) incelenir.

- Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:
  - Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
  - Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
  - Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

- Aşağıdaki varsayımlara dayanır:
  - Değerlemesi yapılan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
  - Bu pazardaki alıcı ve satıcının gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
  - Gayrimenkulün piyasada makul bir fiyat ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
  - Seçilen emsallerin (karşılaştırılabilir örneklerin) değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip oldukları kabul edilir.
  - Seçilen emsallere (karşılaştırılabilir örneklere) ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo - ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

- Değerlemeye konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yeterli sayıda ve uygun emsal bulunduğundan gayrimenkulün pazar değerinin tespiti yöntemlerinden biri olarak **Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı** kullanılmıştır.

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

- **Gayrimenkul Değeri İçin Emsaller:**

- Değerlemeye yapılırken; emsal değeri 38 no.lu bağımsız bölüm için takdir edilmiş, diğer bağımsız bölümler için ayrıca şerefiye uygulanmıştır.

- Bağımsız bölüm içinde yer alan bodrum, depo ve asma kat alanları %50 katsayı ile zemine indirgenmiş, bağımsız bölüm dışı tahsisli açık alanlar için + %10 şerefiye uygulanmıştır.
  - **Emsal 1: TURYAP ANKARA İNCEK-KIZILCAŞAR – 0 (532) 710 02 67**

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

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

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

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

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, İlkbahar Mahallesi Başkent Emlak Konutları projesinde bulunan, 105,00 m² alanlı (zemin: 80,00 m², bodrum/depo: 50,00 m²), önünde 30,00 m² tahsisli açık alana sahip dükkan, 13.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina içi natamam emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran avantajlı konumdadır. (İlan No: 1203332301)

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

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, İlker Mahallesi'nde bulunan, 180,00 m² alanlı dükkan, 11.950.000,00 TL bedelle satılıktır. %3 pazarlık payı olduğu düşünülen emsalin bina yaşı ~13'tür.
(İlan No: 1203530406)

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

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Oran Mahallesi'nde bulunan, 1.100,00 m² alanlı dükkan, 117.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %6 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~2 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran avantajlı konumdadır. (İlan No: 1131382084)

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

"RAPOR EKLERİ" bölümünde sunulmuştur.

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

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

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU					
Emsaller	**E: 1**	**E: 2**	**E: 3**	**E: 4**	**E: 5**
Fiyat (TL)	**15.000.000,00**	**11.900.000,00**	**13.000.000,00**	**11.950.000,00**	**117.000.000,00**
Alan (m²)	**230,00**	**209,00**	**105,00**	**180,00**	**1.100,00**
Pazarlık Payı %	-4%	-3%	-5%	-3%	-6%
İnşaat Düzeltmesi %	15%	15%	15%	4%	-3%
Alan %	15%	15%	5%	15%	25%
Konum %	15%	15%	-15%	0%	-10%
Açık Alan %	0%	0%	-10%	0%	0%
AVM %	0%	0%	0%	10%	0%
Emsal Değer (TL/m²)	91.957,00	80.852,00	111.429,00	83.650,00	112.745,00
ORTALAMA (TL/m²)	**~96.125,00**				

- **Sonuç olarak; pazar yaklaşımı ile;**
  - **38 no.lu işyerinin birim m² pazar değeri; ~96.125,00 TL/m²,**
  - **56 işyerinin ortalama birim m² pazar değeri; ~64.018,70 TL/m²,**
  - **56 işyerinin toplam Pazar değeri; ~699.652.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.**
- Değerlemeye konu tüm taşınmazların toplam ve bağımsız bölüm bazında pazar değerlerini gösteren tablo "RAPOR EKLERİ" bölümünde sunulmuştur.

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

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

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için temel kabul edilir. Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir, Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

- Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından her yıl yayımlanan yapı birim maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, yüklenici firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Bina inşa maliyetlerinden Resmî Gazetede yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvelden istifade edilmek suretiyle uygun oranda aşınma payı düşülür.

- Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgunun toplamından meydana geldiği kabul edilir.

- Özellikle pazar değerinin tespiti maksadıyla kullanılabilecek yeterli sayıda ve uygun özellikte emsal bulunamadığı durumlarda yaygın olarak kullanılan bir yaklaşımdır. Pazar (Emsal Karşılaştırma) yaklaşımı ile ulaşılan sonuçların uygunluğunun teyidi maksadıyla da kullanılabilir. Ancak analizde kullanılan birim maliyetleri Türkiye geneli için ortalama değerler olduğundan, sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için taşınmazların içinde bulduğu bölgenin sosyo-ekonomik özellikleri ve piyasa koşulları da dikkate alınarak analiz yapılmalıdır.

- Raporumuzda herhangi bir Maliyet Yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

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

--

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

--

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

--

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

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

- Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki 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 direkt kapitalizasyon yöntemi **kira değeri analizi** yapılmıştır. (Madde 5.d.1)

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

--

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

--

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

--

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

--

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

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

- Kira Değeri Analizi ile; gayrimenkulün pazar kirasının tespitinin yanı sıra, direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak kira değeri ve gayrimenkul değeri arasında ilişki kurmak mümkündür.
- Raporumuzun bu aşamasında;

o Öncelikle Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile değerlemeye konu gayrimenkulün birim, aylık ve yıllık pazar kirası takdir edilmiş,

o Ardından sektör ortalamaları ve piyasa araştırması sonuçları dikkate alınarak belirlenen kira çarpanı ve kapitalizasyon oranları kullanılarak toplam taşınmaz değeri tespit edilmiş,

o Son olarak ulaşılan sonuçlar piyasa koşullarını da göz önüne alarak mukayese edilmiştir. Bulunan değerler gayrimenkul değerinin gerçekçi ve piyasa koşullarına uyumlu olup olmadığının teyidi için önemli bir dayanak sağlamıştır.

- **Kira Değeri İçin Emsaller:**
- Emsal değeri 38 no.lu bağımsız bölüm için takdir edilmiş, diğer bağımsız bölümler için ayrıca şerefiye uygulanmıştır.

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

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

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

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

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

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

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

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, İlkbahar Mahallesi Başkent Emlak Konutları projesinde bulunan, 165,00 m² alanlı (zemin: 110,00 m², bodrum/depo: 110,00 m²), önünde 40,00 m² tahsisli açık alana sahip dükkan; 82.500,00 TL bedelle kiralıktır. %3 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~3 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran avantajlı konumdadır. (İlan No: 1213452298)

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

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Yukarı Dikmen Mahallesi'nde bulunan, 310,00 m² alanlı depo, aylık 185.000,00 TL bedelle kiralıktır. %10 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina içi natamam emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (İlan No: 1195205527)

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU – KİRALIK					
Emsaller	**E: 1**	**E: 2**	**E: 3**	**E: 4**	**E: 5**
Fiyat (TL)	**18.719,00**	**35.000,00**	**55.000,00**	**82.500,00**	**185.000,00**
Alan (m²)	**45,00**	**48,00**	**54,50**	**165,00**	**310,00**
Pazarlık Payı %	-3%	-12%	-10%	-3%	-10%
İnşaat Düzeltmesi %	0%	0%	-3%	15%	10%
Alan %	0%	0%	0%	10%	0%
Konum %	0%	0%	-15%	-15%	10%
Bulunduğu Kat %	10%	-10%	0%	0%	0%
Açık Alan %	0%	0%	-10%	-10%	0%
Emsal Değer (TL/m²)	445,00	569,00	626,00	485,00	656,00
ORTALAMA (TL/m²)	**~555,00**				

- Yapılan inceleme neticesinde 38 no.lu işyerinin **birim kira değeri ~555,00 TL/m²** hesaplanmış; sigorta, vergi ve boşluk gibi giderler dikkate alınarak **530,00 TL/m² olarak takdir edilmiştir.**

  - Diğer bağımsız bölümler için uygulanan şerefiye sonucunda taşınmaz toplam alanı üzerinden **ortalama birim m² pazar kirası; 330,8206 TL/m²** hesaplanmıştır.

  - Emlak piyasa koşulları da dikkate alınarak bölgede yapılan piyasa araştırması sonucunda benzer nitelikteki yatırımlar için kira çarpanlarının 16-18 yıl (192-216 Ay) aralığında olduğu tespit edilmiş ve değerlemeye konu taşınmazların toplam değer tespitinde **kira çarpanı 17 yıl (204 ay)** olarak esas alınmıştır.
(Kapitalizasyon oranı: 1 / 17 = ~%5,88).

Taşınmaz Alanı (m²)	Birim Kira Değeri (TL/m²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Gayrimenkul Değeri (17 Yıl Geliri TL)
10.928,87	345,7702	**~770.891.200,00**	**~45.346.540,00**	**~770.891.000,00**

- **Sonuç olarak, kira değeri analizi ile;**

  - **Taşınmazların toplam aylık pazar kirası; ~770.891.200,00 TL,**

  - **Taşınmazların toplam pazar değeri; ~770.891.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.**

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 taşınmazın konumu, imar koşulları, içinde bulunduğu bölgenin sosyo-ekonomik özellikleri ve bölgedeki diğer emsal gayrimenkuller ile hukuki açıdan mümkün olan kullanım şekilleri dikkate alındığında; mevcut kullanımın en verimli ve en iyi kullanım şekli olacağı değerlendirilmektedir.

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

--

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

- Değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerinin tespiti için "Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı" ve "Kira Değeri Analizi" olmak üzere iki yaklaşım/yöntem uygulanmıştır.
- Kira değeri analizi ile ulaşılan gayrimenkul değeri; pazar yaklaşımı ile ulaşılan gayrimenkul değerinden ~%10,18 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; kira değeri analizinin pazar yaklaşımına nazaran çok daha fazla varsayım içerdiği dikkate alınarak pazar yaklaşımına %55 ağırlık verilmiştir. Ağırlıklandırma yoluyla ulaşılan gayrimenkul pazar değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

(TL)	Pazar Yaklaşımı	Kira Değeri Analizi
Pazar Değeri	699.652.000,00	770.891.000,00
Ağırlık	55%	45%
Nihai Pazar Değeri	**731.710.000,00**	

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 taşınmaza ilişkin olarak yasal gereklerin yerine getirildiği kanaatine ulaşılmıştır.

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

- TKGM Web Tapu portalından 26.11.2024 tarihinde alınan TAKBİS belgelerine göre; değerlemeye konu taşınmaza ilişkin ipotek şerhi bulunmamaktadır.
  - "Kat mülkiyeti tesisi", "Yönetim Planı Belirtmesi" "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı İçinde Kalmaktadır" gibi belirtme niteliğindeki beyanlar ile yol, su kanalı, elektrik vb. hizmet arterlerine lehine konulduğu parsele ulaşım imkanı sağlanması gerektiğini belirten geçit hakkına ilişkin irtifaklar ile otopark kullanımına ilişkin irtifak mülkiyet hak ve devrine ilişkin bir kısıtlama getirmez.

6.e. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın devredilmesi konusunda bir sınırlama olmadığı kanaatine varılmıştır.

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

--

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

--

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

  - Değerlemeye konu taşınmazların kat mülkiyeti tesis edilmiş olduğundan bu madde kapsamında **GYO portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

- **"Yatırım Faaliyetleri ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar"** başlıklı **Madde 22 – 1 – c**'de; GYO'ların "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." Hükmü yer almaktadır.

  - Değerlemeye konu taşınmazların üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmadığından bu madde kapsamında; **GYO portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

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

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

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

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

  - Portföye alma konusunda; GYF'lere, GYO'larda bulunmayan bir esneklik sağladığı ancak, **"Fon portföyüne ilişkin sınırlamalar"** başlıklı **Madde 19 – 1 – c**'ye yaptığı atıf ile; **"söz konusu gayrimenkuller ile bunlara dayalı hakların değerinin fon toplam değerinin %30'unu aşamayacağı"** sınırlamasını getirdiği görülmektedir.

  - Bu kapsamda; değerlemeye konu taşınmazların **GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

- **Sonuç olarak;** değerlemeye konu taşınmazların;

  - **"Binalar" başlığı altında GYO portföyünde bulunabileceği, portföyüne alınabileceği,**

  - **Başka GYO ve GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

7. SONUÇ

7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

- Değerlemeye konu taşınmazların pazar değerine; SPK kuralları ve UDS çerçevesinde gerçekleştirilen inceleme ve analizler sonucunda, "Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı" ve "Kira Değeri Analizi" olmak üzere iki yaklaşım/yöntem uygulanarak ile ulaşılmıştır.
- Söz konusu taşınmazın, satış/kiralama kabiliyeti **"SATILABİLİR/KİRALANABİLİR"** olarak değerlendirilmiştir.

7.b. Nihai Değer Takdiri

- Değerlemeye konu gayrimenkullere ilişkin olarak elde edilen bilgi ve belgeler, yerinde yapılan incelemeler ve çevrede yapılan piyasa araştırmaları neticesinde; taşınmazın konumuna, büyüklüğüne, kullanım fonksiyonlarına, imar durumuna, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine, satış gücüne ve hâlihazırdaki durumuna göre değerleme tarihi itibarı ile kıymet takdiri yapılmıştır.
- **Değerlemeye konu taşınmazların pazar değeri;**
  - **731.710.000,00 TL,**
  - **20.669.774,00 USD,**
  - **19.851.058,00 EUR olarak takdir edilmiştir.**

(*) 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 83 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. 08.01.2025

Saygılarımızla,

8. RAPOR EKLERİ

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

- Pazar Değeri / Pazar Kirası Tablosu
- Uydu Fotoğrafları
- Emsal Krokisi
- TAKBİS Belgeleri
- Ankara Büyükşehir Belediyesi Tarafından Gönderilen Yazı
- İmar Durumu
- Yapı Ruhsatı
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Mimari Proje
- Enerji Kimlik Belgesi
- Fotoğraflar

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

- --

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

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

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

PAZAR DEĞERİ / PAZAR KİRASI TABLOSU

Blok No	Kat No	B.B. No.	Nitelik	Brüt Al. (m²)	Teras (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Taşınmaz Değeri-I (TL)	Birim Kira (TL/Ay/m²)	Aylık Kira (TL)	Yıllık Kira (TL)	Taşınmaz Değeri-II (TL)
19-B	5.B.	1	dükkan	336,24		55.000,00	18.493.200,00	300,00	100.872,00	1.210.464,00	20.577.888,00
19-B	5.B.	2	dükkan	223,28		58.000,00	12.950.240,00	320,00	71.449,60	857.395,20	14.575.718,40
19-B	5.B.	3	dükkan	52,62		65.000,00	3.420.300,00	350,00	18.417,00	221.004,00	3.757.068,00
19-B	3.B.,4.B.	4	dub.dükkan	3.595,23	311,80	45.000,00	161.785.350,00	240,00	862.855,20	10.354.262,40	176.022.460,80
19-B	2.B.	5	dükkan	39,07		86.000,00	3.360.020,00	465,00	18.167,55	218.010,60	3.706.180,20
19-B	2.B.	6	dükkan	43,80		85.500,00	3.744.900,00	460,00	20.148,00	241.776,00	4.110.192,00
19-B	2.B.	7	dükkan	47,79		85.000,00	4.062.150,00	455,00	21.744,45	260.933,40	4.435.867,80
19-B	2.B.	8	dükkan	84,08		80.000,00	6.726.400,00	430,00	36.154,40	433.852,80	7.375.497,60
19-B	2.B.	9	dükkan	36,28		86.000,00	3.120.080,00	465,00	16.870,20	202.442,40	3.441.520,80
19-B	2.B.	10	dükkan	71,88		81.000,00	5.822.280,00	435,00	31.267,80	375.213,60	6.378.631,20
19-B	2.B.	11	dükkan	77,25		81.000,00	6.257.250,00	435,00	33.603,75	403.245,00	6.855.165,00
19-B	2.B.	12	dükkan	76,77	20,05	85.000,00	6.525.450,00	455,00	34.930,35	419.164,20	7.125.791,40
19-B	2.B.	13	dükkan	76,66	19,55	85.000,00	6.516.100,00	455,00	34.880,30	418.563,60	7.115.581,20
19-B	2.B.	14	dükkan	76,66	19,55	85.000,00	6.516.100,00	455,00	34.880,30	418.563,60	7.115.581,20
19-B	2.B.	15	dükkan	76,76	20,05	85.000,00	6.524.600,00	455,00	34.925,80	419.109,60	7.124.863,20
19-B	2.B.	16	dükkan	77,25		81.000,00	6.257.250,00	435,00	33.603,75	403.245,00	6.855.165,00
19-B	2.B.	17	dükkan	71,88		81.000,00	5.822.280,00	435,00	31.267,80	375.213,60	6.378.631,20
19-B	2.B.	18	dükkan	36,25		86.000,00	3.117.500,00	465,00	16.856,25	202.275,00	3.438.675,00
19-B	2.B.	19	dükkan	359,65		70.000,00	25.175.500,00	380,00	136.667,00	1.640.004,00	27.880.068,00
19-B	2.B.	20	dükkan	45,14		85.000,00	3.836.900,00	455,00	20.538,70	246.464,40	4.189.894,80
19-B	2.B.	21	dükkan	44,55		85.000,00	3.786.750,00	455,00	20.270,25	243.243,00	4.135.131,00
19-B	2.B.	22	dükkan	345,88		70.000,00	24.211.600,00	380,00	131.434,40	1.577.212,80	26.812.617,60
19-B	2.B.	23	dükkan	34,79		86.000,00	2.991.940,00	465,00	16.177,35	194.128,20	3.300.179,40
19-B	2.B.	24	dükkan	24,84		88.000,00	2.185.920,00	475,00	11.799,00	141.588,00	2.406.996,00
19-B	2.B.	25	depo	12,01		35.000,00	420.350,00	185,00	2.221,85	26.662,20	453.257,40
19-B	2.B.	26	depo	11,09		35.000,00	388.150,00	185,00	2.051,65	24.619,80	418.536,60
19-B	2.B.	27	depo	13,34		35.000,00	466.900,00	185,00	2.467,90	29.614,80	503.451,60
19-B	2.B.	28	depo	12,37		35.000,00	432.950,00	185,00	2.288,45	27.461,40	466.843,80
19-B	2.B.	29	depo	13,12		35.000,00	459.200,00	185,00	2.427,20	29.126,40	495.148,80
19-B	2.B.	30	depo	13,11		35.000,00	458.850,00	185,00	2.425,35	29.104,20	494.771,40
19-B	2.B.	31	depo	12,37		35.000,00	432.950,00	185,00	2.288,45	27.461,40	466.843,80
19-B	2.B.	32	depo	13,11		35.000,00	458.850,00	185,00	2.425,35	29.104,20	494.771,40
19-B	2.B.	33	depo	13,12		35.000,00	459.200,00	185,00	2.427,20	29.126,40	495.148,80
19-B	2.B.	34	depo	13,51		35.000,00	472.850,00	185,00	2.499,35	29.992,20	509.867,40
19-B	1.B.	35	dükkan	99,58		95.000,00	9.460.100,00	520,00	51.781,60	621.379,20	10.563.446,40
19-B	1.B.	36	dükkan	62,97		96.000,00	6.045.120,00	530,00	33.374,10	400.489,20	6.808.316,40
19-B	2.B.,1.B.	37	dub.dükkan	653,90		70.000,00	45.773.000,00	380,00	248.482,00	2.981.784,00	50.690.328,00

Blok No	Kat No	B.B. No.	Nitelik	Brüt Al. (m²)	Teras (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Taşınmaz Değeri-I (TL)	Birim Kira (TL/Ay/m²)	Aylık Kira (TL)	Yıllık Kira (TL)	Taşınmaz Değeri-II (TL)
19-B	**1.B.**	**38**	**dükkan**	**50,22**		96.125,00	4.827.397,50	530,00	26.616,60	319.399,20	5.429.786,40
19-B	1.B.	39	dükkan	20,45		100.000,00	2.045.000,00	550,00	11.247,50	134.970,00	2.294.490,00
19-B	1.B.	40	dükkan	69,10		96.000,00	6.633.600,00	530,00	36.623,00	439.476,00	7.471.092,00
19-B	1.B.	41	dükkan	71,10	20,75	100.000,00	7.110.000,00	550,00	39.105,00	469.260,00	7.977.420,00
19-B	1.B.	42	dükkan	78,42	21,85	100.000,00	7.842.000,00	550,00	43.131,00	517.572,00	8.798.724,00
19-B	1.B.	43	dükkan	83,01	21,75	100.000,00	8.301.000,00	550,00	45.655,50	547.866,00	9.313.722,00
19-B	1.B.	44	dükkan	39,66	92,75	105.000,00	4.164.300,00	570,00	22.606,20	271.274,40	4.611.664,80
19-B	1.B.	45	dükkan	39,74	92,75	105.000,00	4.172.700,00	570,00	22.651,80	271.821,60	4.620.967,20
19-B	1.B.	46	dükkan	82,27	21,75	100.000,00	8.227.000,00	550,00	45.248,50	542.982,00	9.230.694,00
19-B	1.B.	47	dükkan	78,40	21,85	100.000,00	7.840.000,00	550,00	43.120,00	517.440,00	8.796.480,00
19-B	1.B.	48	dükkan	71,40	20,75	100.000,00	7.140.000,00	550,00	39.270,00	471.240,00	8.011.080,00
19-B	1.B.	49	dükkan	69,08		96.000,00	6.631.680,00	530,00	36.612,40	439.348,80	7.468.929,60
19-B	1.B.	50	dükkan	20,44		100.000,00	2.044.000,00	550,00	11.242,00	134.904,00	2.293.368,00
19-B	1.B.	51	dükkan	75,40		96.000,00	7.238.400,00	530,00	39.962,00	479.544,00	8.152.248,00
19-B	1.B.	52	dükkan	1.818,78		60.000,00	109.126.800,00	325,00	591.103,50	7.093.242,00	120.585.114,00
19-B	Z,1	53	dub.dükkan	259,88	26,27	80.000,00	20.790.400,00	430,00	111.748,40	1.340.980,80	22.796.673,60
19-B	Z,1	54	dub.dükkan	421,72	90,56	78.000,00	32.894.160,00	420,00	177.122,40	2.125.468,80	36.132.969,60
19-B	Z,1	55	dub.dükkan	421,72	90,56	78.000,00	32.894.160,00	420,00	177.122,40	2.125.468,80	36.132.969,60
19-B	Z,1	56	dub.dükkan	259,88	26,27	80.000,00	20.790.400,00	430,00	111.748,40	1.340.980,80	22.796.673,60
56 İŞYERİ TOPLAM				**Brüt Al. (m²)**		**Ort.Bir.Değ. (TL/m²)**	**Taşınmaz Değeri-I (TL)**	**Ort.Bir.Kira (TL/Ay/m²)**	**Top. Aylık Kira (TL)**	**Top. Yıllık Kira (TL)**	**Taşınmaz Değeri-II (TL)**
				10.928,87		64.018,70	**699.652.000,00**	345,7702	3.778.878,00	45.346.540,00	**770.891.000,00**

	Pazar Yaklaşımı	Kira Değeri Analizi
Gay. Değeri	**699.652.000,00**	**770.891.000,00**
Ağırlık	55%	45%
Nihai Paz. Değ.	**731.710.000,00**	