# ANKARA İLİ
## ÇANKAYA İLÇESİ
## ALACAATLI MAHALLESİ

| ADA | PARSEL |
|---|---|
| 44638 | 4,5 |
| 63303 | 2,5 |
| 63304 | 1 |
| 63306 | 1 |

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**08.01.2025**

**RAPOR NO: 2024-037**

Focus Global | Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

HALIL TURAN KASAPCOPUR — Bu belge ********** kimlik numarali HALIL TURAN KASAPCOPUR tarafindan elektronik olarak imzalanmistir. Tarih: 08/01/2025 14:04

FATMA KÜPELI — Bu belge ********** kimlik numarali FATMA KÜPELI tarafindan elektronik olarak imzalanmistir. Tarih: 08/01/2025 13:34

ASIM TUNCAY — Bu belge ********** kimlik numarali ASIM TUNCAY tarafindan elektronik olarak imzalanmistir. Tarih: 08/01/2025 13:23

Serek Serhat AKAY — Bu belge ********** kimlik numarali Serek Serhat AKAY tarafindan elektronik olarak imzalanmistir. Tarih: 08/01/2025 13:42

## İÇİNDEKİLER

**DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ** ..... **4**

**BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI** ..... **5**

**1. RAPOR BİLGİLERİ** ..... **6**

1.a. Rapor Tarihi ..... 6

1.b. Rapor Numarası ..... 6

1.c. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları ..... 6

1.d. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı ..... 6

1.e. Değerleme Tarihi ..... 6

1.f. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası ..... 6

1.g. Raporun 31/08/2019 tarih ve 30874 sayı numarası ile Resmi Gazetede yayımlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)"in 1'inci Maddesinin 2'nci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama ..... 6

1.h. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler ..... 6

**2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER** ..... **7**

2.a. Kuruluşun Ünvanı ve Adresi ..... 7

2.b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi ..... 7

2.c. İşin Kapsamı ..... 7

2.d. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar ..... 7

**3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER** ..... **8**

3.a. Gayrimenkulün Tanımı, Yeri, Konumu, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler ..... 8

3.b. Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..... 10

3.c. Gayrimenkule İlişkin Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planı Değişikliği, Kamulaştırma vb.) Dair Bilgi ..... 11

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

3.i. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama ..... 12

3.j. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi ..... 12

**4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ** ..... **13**

4.a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Buna İlişkin Veriler ..... 13

4.b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri ..... 15

4.c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler ..... 17

4.d. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu / Olumsuz Faktörler ..... 18

4.e. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri ..... 18

4.f. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler ..... 19

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 ..... 19

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..... 19

**5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ..... 20**

5.a. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa) ..... 20

5.b. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa) ..... 22

5.c. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa) ..... 23

5.d. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde) ..... 23

**6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ ..... 24**

6.a. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması ..... 24

6.b. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ..... 24

6.c. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş ..... 24

6.d. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş ..... 24

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 ..... 24

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 ..... 24

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 ..... 24

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.) ..... 24

**7. SONUÇ ..... 26**

7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi ..... 26

7.b. Nihai Değer Takdiri ..... 26

**8. RAPOR EKLERİ ..... 27**

8.a. Değerleme Konusu Gayrimenkule İlişkin Tapu Örneği, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Fotoğraf ve Benzeri Bilgi ve Belgeler ..... 27

8.b. Gayrimenkule İlişkin Sözleşmelerin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) Örnekleri ..... 27

8.c. Raporu İmzalayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgelerinin Örnekleri ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri ..... 27

| DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ | |
|---|---|
| **Değerlemeyi Talep Eden** | **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi** |
| **Değerleme Konusu** | Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi, **44638 Ada 4 Parsel, 44638 Ada 5 Parsel, 63303 Ada 2 Parsel, 63303 Ada 5 Parsel, 63304 Ada 1 Parsel Ve 63306 Ada 1 Parselde** bulunan **"Arsa"** nitelikli taşınmazların **pazar değerinin belirlenmesi.** |
| **Değerleme Adresi** | Alacaatlı Mahallesi, 44638 Ada 4 Parsel, 44638 Ada 5 Parsel, 63303 Ada 2 Parsel, 63303 Ada 5 Parsel, 63304 Ada 1 Parsel Ve 63306 Ada 1 Parsel Çankaya – ANKARA |
| **Sahibi ve Hisse Oranı** | Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi – Tam |
| **Değerleme Tarihi** | 31.12.2024 |
| **Rapor Tarih ve Numarası** | 08.01.2025 / 2024-037 |
| **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 SONUÇLARI | | | |
|---|---|---|---|
| **Birim $m^2$ Değeri** | **6.522,00 TL/$m^2$** | | |
| **Yasal ve Mevcut Değeri (KDV Hariç)** | **71.875.500,00 TL** | **2.030.381,00 USD** | **1.949.959,00 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

2024-037

### 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<br>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, Yenidoğan Sokak, No: 36 Beşiktaş - İstanbul |
| İrtibat Bilgileri | : Telefon : (0212) 310 27 00 Web: investorrelations@sinpasgyo.com.tr |
| Kuruluş Tarihi | : 22.12.2006 |
| Ödenmiş Sermayesi | : 1.500.000.000 TL |

### 2.c. İşin Kapsamı

Bu rapor, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi, **44638 Ada 4 Parsel, 44638 Ada 5 Parsel, 63303 Ada 2 Parsel, 63303 Ada 5 Parsel, 63304 Ada 1 Parsel Ve 63306 Ada 1 Parselde** bulunan arsaların **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; **Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** mülkiyetindeki; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) kayıtlarına göre Ankara İli, Çankaya İlçesi, Alacaatlı Mahallesi, **44638 Ada 4 Parsel, 44638 Ada 5 Parsel, 63303 Ada 2 Parsel, 63303 Ada 5 Parsel, 63304 Ada 1 Parsel Ve 63306 Ada 1 Parselde** bulunan **"Arsa"** nitelikli taşınmazdır.

Taşınmazın içinde yer aldığı bölge konut ve ticaret ağırlıklı olarak gelişmiştir. Merkezi bir konumda bulunan taşınmazın bulunduğu bölgede çok sayıda otel, alışveriş merkezi, plaza, kafe, restoran ve mağaza gibi tesisler bulunmaktadır.

- **Taşınmaza Ulaşım:**

Değerlemeye konu taşınmazlar 3600. Sokak üzerinde yer almaktadırlar. Turgut Özal Bulvarı ile Bağlar Caddesinin kesiştiği kavşaktan Bağlar Caddesi üzerinde kuzey istikametinde yaklaşık 2.000 m ilerlendikten sonra taşınmaza ulaşılır.

- **Taşınmazın Bazı Önemli Noktalara Kuş Uçuşu Uzaklığı:**
  - Bağlar Caddesi : 100 m
  - Lösante Hastanesi : 600 m
  - Ufuk Üniversitesi Kampüsü : 1.660 m
  - Beytepe Devlet Hastanesi : 2.000 m
  - Atılım Üniversitesi : 2.000 m

#### 3.a.2. Gayrimenkulün Konumu

### 3.a.3. Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

TKGM Web Tapu portalından 21.11.2024 tarihinde alınan TAKBİS belgesine göre taşınmazın tapu kayıt bilgileri aşağıdaki gibidir.

| TAKBİS BİLGİLERİ | |
|---|---|
| İl | Ankara |
| İlçe | Çankaya |
| Mahalle | Alacaatlı |
| Mevkii | -- |
| Pafta No | -- |
| Ada No | TABLO |
| Parsel No | TABLO |
| Zemin Tipi | Ana Taşınmaz |
| Ana Taşınmaz Yüzölçüm (m²) | TABLO |
| Ana Taşınmaz Nitelik | Arsa |
| Malik / Hisse Oranı | SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ– TAM |
| Cilt / Sayfa No | TABLO |

**TABLO**

| Sıra No | Ada | Parsel | Niteliği | Yüzölçüm | Cilt | Sayfa | Tarih | Yevmiye | Malik |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 44638 | 4 | ARSA | 543,00 | 59 | 5757 | 25.04.2019 | 31319 | SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ |
| 2 | 44638 | 5 | ARSA | 555,00 | 59 | 5758 | 25.04.2019 | 31319 | SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ |
| 3 | 63303 | 2 | ARSA | 1.983,00 | 89 | 8758 | 25.04.2019 | 31319 | SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ |
| 4 | 63303 | 5 | ARSA | 1.528,00 | 89 | 8761 | 25.04.2019 | 31319 | SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ |
| 5 | 63304 | 1 | ARSA | 3.401,00 | 89 | 8762 | 25.04.2019 | 31319 | SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ |
| 6 | 63306 | 1 | ARSA | 3.010,00 | 89 | 8765 | 25.04.2019 | 31319 | SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ |

### 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 21.11.2024 tarihinde alınan ve örneği "RAPOR EKLERİ" bölümünde sunulan TAKBİS belgesine göre taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidatın bulunduğu tespit edilmiştir.

| 44638 ADA 4 PARSELE AİT TAKYİDAT BİLGİLERİ |
|---|
| **TAŞINMAZA AİT ŞERH / BEYAN / İRTİFAK BİLGİLERİ** |
| ○ Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. |
| **MÜLKİYET BİLGİLERİ** |
| ○ **Malik:** (SN: 481619111) Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, **Hisse Pay/Payda:** 1/1, **Edinme Sebebi:** 6361 S.Y. Göre 3. Kişiye Devir<br>○ **Tarih / Yevmiye:** 25-04-2019 / 31319 |

| 44638 ADA 5 PARSELE AİT TAKYİDAT BİLGİLERİ |
|---|
| **TAŞINMAZA AİT ŞERH / BEYAN / İRTİFAK BİLGİLERİ** |
| ○ Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. |
| **MÜLKİYET BİLGİLERİ** |
| ○ **Malik:** (SN: 481619110) Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, **Hisse Pay/Payda:** 1/1, **Edinme Sebebi:** 6361 S.Y. Göre 3. Kişiye Devir<br>○ **Tarih / Yevmiye:** 25-04-2019 / 31319 |

| 63303 ADA 2 PARSELE AİT TAKYİDAT BİLGİLERİ |
|---|
| **TAŞINMAZA AİT ŞERH / BEYAN / İRTİFAK BİLGİLERİ** |
| ○ **Beyan:** SAĞLIK TESİSİ ( Şablon: Diğer Beyanlar)<br>○ **Tarih / Yevmiye:** 30-01-2012 11:31 - 4460 |
| **MÜLKİYET BİLGİLERİ** |
| ○ **Malik:** (SN: 481619107) Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, **Hisse Pay/Payda:** 1/1, **Edinme Sebebi:** 6361 S.Y. Göre 3. Kişiye Devir<br>○ **Tarih / Yevmiye:** 25-04-2019 / 31319 |

| 63303 ADA 5 PARSELE AİT TAKYİDAT BİLGİLERİ |
|---|
| **TAŞINMAZA AİT ŞERH / BEYAN / İRTİFAK BİLGİLERİ** |
| ○ **Beyan:** SOSYAL TESİS ( Şablon: Diğer Beyanlar)<br>○ **Tarih / Yevmiye:** 30-01-2012 11:31 - 4460 |
| **MÜLKİYET BİLGİLERİ** |
| ○ **Malik:** (SN: 481619109) SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ, **Hisse Pay/Payda:** 1/1,<br>**Edinme Sebebi:** 6361 S.Y. Göre 3. Kişiye Devir<br>○ **Tarih / Yevmiye:** 25-04-2019 / 31319 |

| 63304 ADA 1 PARSELE AİT TAKYİDAT BİLGİLERİ |
|---|
| **TAŞINMAZA AİT ŞERH / BEYAN / İRTİFAK BİLGİLERİ** |
| ○ **Beyan:** BHA( Şablon: Diğer Beyanlar)<br>○ **Tarih / Yevmiye:** 30-01-2012 11:31 - 4460 |
| **MÜLKİYET BİLGİLERİ** |
| ○ **Malik:** (SN: 481619106) Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, **Hisse Pay/Payda:** 1/1, **Edinme Sebebi:** 6361 S.Y. Göre 3. Kişiye Devir<br>○ **Tarih / Yevmiye:** 25-04-2019 / 31319 |

| 63306 ADA 1 PARSELE AİT TAKYİDAT BİLGİLERİ |
|---|
| **TAŞINMAZA AİT ŞERH / BEYAN / İRTİFAK BİLGİLERİ** |
| ○ **Beyan:** TEKNİK ALTYAPI ALANI( Şablon: Diğer)<br>○ **Tarih / Yevmiye:** 30-01-2012 11:31 – 4460<br>○ **Şerh:** 99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. ( -TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 18/2/2013 TARİHİNDEN İTİBAREN 99 YIL MÜDDETLİ TRAFO YERİ İÇİN KİRA ŞERHİ )<br>○ **Tarih / Yevmiye:** 09-04-2013 16:32 - 18185 |
| **MÜLKİYET BİLGİLERİ** |
| ○ **Malik:** (SN: 481619105) Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi, **Hisse Pay/Payda:** 1/1, **Edinme Sebebi:** 6361 S.Y. Göre 3. Kişiye Devir<br>○ **Tarih / Yevmiye:** 25-04-2019 / 31319 |

- Tapu kayıtlarında bulunan; parselin imar durumunu ilişkin beyanlar uyarma/belirtme niteliğinde olup gayrimenkullerin devredilmesine engel teşkil etmez
- 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

### 3.c.1. Tapu Kayıtlarına Göre Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

TKGM Web Tapu portalından 21.11.2024 tarihinde alınan TAKBİS belgesine göre; 25.04.2019 tarih ve 31319 yevmiye numarası ile değerlemeye konu taşınmazların Sinpaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tapu tescili yapılmış, son üç yıl içerisinde alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

### 3.c.2. Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Son Üç Yıllık Dönemde Meydana Gelen Değişiklikler

○ TKGM Web Tapu portalından 21.11.2024 tarihinde alınan TAKBİS belgesi, Çankaya Belediyesi ve müşteriden alınan bilgilere göre; değerlemeye konu taşınmazın hukuki durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

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

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından gönderilen 07.01.2025 tarih ve E-53849070-115.99-[63306/1]-1218533 sayılı yazıya göre;

- 44638 Ada 4 ve 5 nolu parsel; 23.03.1999 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli "Güneybatı Ankara Çevre Otoyolu İçi Kentsel Gelişme Bölgesi III İncek, Kızılcaşar, Dodurga Köyleri Ve Çevresi Uygulama İmar Planı" kapsamında E: 0,40 TAKS:0,25 , Hmax: 7.50 m (2 kat) yükseklikte, ayrık nizam yapılaşma koşullarında "Konut" alanında kalmaktadır.
- 63303 Ada 2 nolu parsel; 09.02.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli "Güneybatı Ankara Çevre Otoyolu İçi Kentsel Gelişme Bölgesi III İncek, Kızılcaşar, Dodurga Köyleri Ve Çevresi Uygulama İmar Planı" kapsamında E: 0,50, Hmax: 15.50 m (5 kat) yükseklikte, ayrık nizam yapılaşma koşullarında "Sağlık Tesis" alanında kalmaktadır.
- 63303 Ada 5 nolu parsel; 09.02.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli "Güneybatı Ankara Çevre Otoyolu İçi Kentsel Gelişme Bölgesi III İncek, Kızılcaşar, Dodurga Köyleri Ve Çevresi Uygulama İmar Planı" kapsamında E: 0,50, Hmax: 15.50 m (5 kat) yükseklikte, ayrık nizam yapılaşma koşullarında "Sosyal Tesis" alanında kalmaktadır.
- 63304 Ada 1 nolu parsel; 09.02.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli "Güneybatı Ankara Çevre Otoyolu İçi Kentsel Gelişme Bölgesi III İncek, Kızılcaşar, Dodurga Köyleri Ve Çevresi Uygulama İmar Planı" kapsamında E: 0,50, Hmax: 15.50 m (5 kat) yükseklikte, ayrık nizam yapılaşma koşullarında "Belediye Hizmet" alanında kalmaktadır.
- 63306 Ada 1 nolu parsel; "Teknik Altyapı" alanında kalmaktadır. Yapılaşma koşulları belirtilmemiştir.

### 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 belgesi 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

Değerlemeye konu parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Bu nedenle herhangi bir ruhsat kaydı bulunmamaktadır.

### 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

--

# 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].

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[5].

[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.

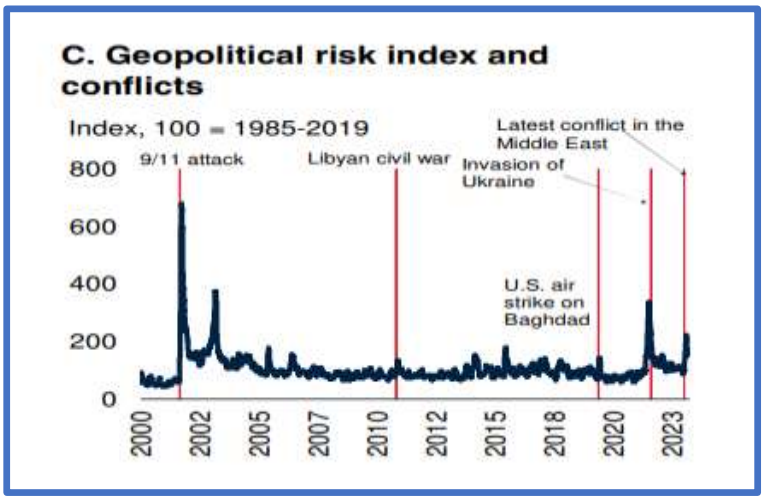
Uluslararası Para Fonu (International Monetary Fund – IMF)'nin Ekim 2023 tarihli "World Economic Outlook - Dünya Ekonomik Görünümü" raporunda[9] küresel ekonomideki toparlamanın yavaş bir şekilde devam ettiğine vurgu yapılarak bu durumun 2024 yılında da devam edeceği öngörüsüne yer verilmiştir. Rapor;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

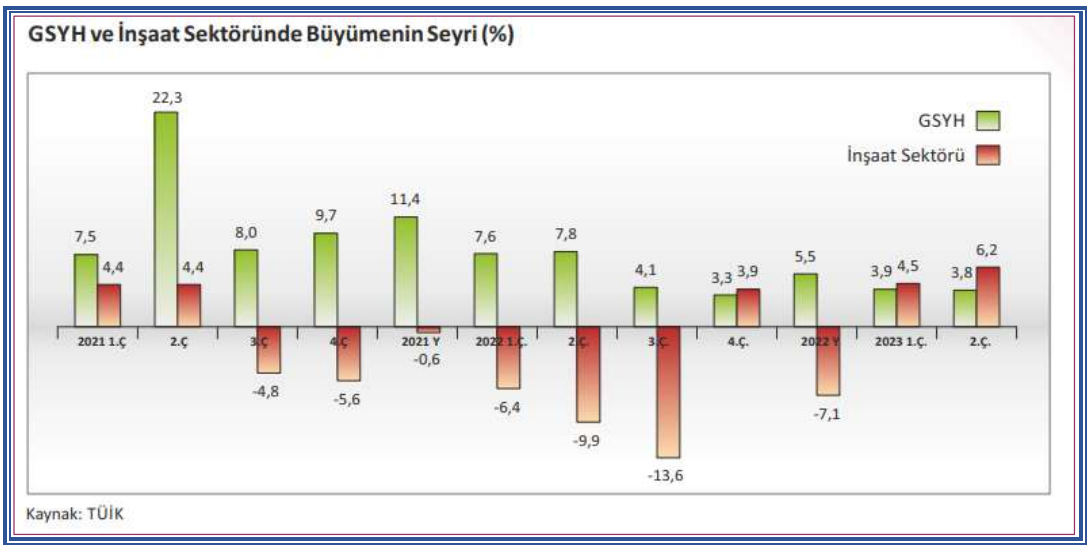
Dünya Bankası; Haziran 2024 tarihli raporunda da Ocak 2024 raporuna benzer öngörüleri tekrarlamış, gelişmekte olan ülkeler için 2024 yılı ortalama büyüme oranını %4 olarak beklediğini belirtmiştir.[12]

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

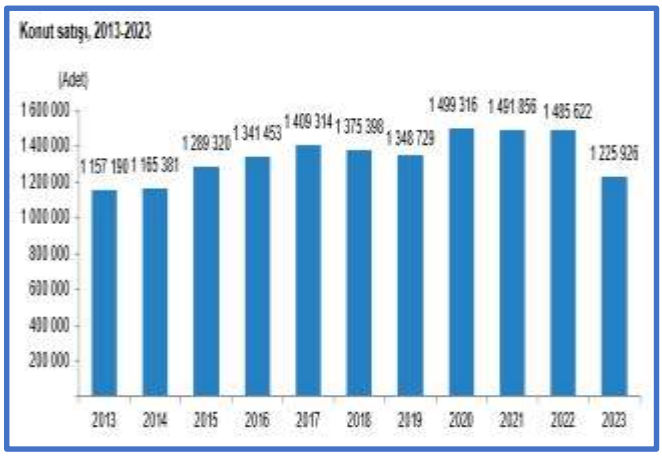
| Konut Satışları (Adet) | Ağustos | | | Ocak-Ağustos | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2023 | 2022 | Değişim (%) | 2023 | 2022 | Değişim (%) |
| **Satış şekline göre toplam satış** | **122.091** | **123.491** | **-1,1** | **797.418** | **943.791** | **-15,5** |
| İpotekli satış | 16.375 | 22.168 | -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** |

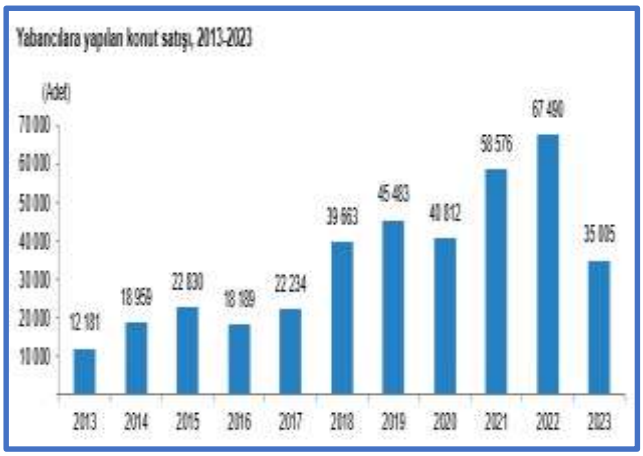
Kaynak: TÜİK

*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.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.

[14] 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**
  - Merkezi bir konumda yer alması,
  - Yakın çevresinde her türlü sosyal donatı alanlarının bulunması,
  - Ana ulaşım akslarına yakın olması,
  - Her türlü toplu taşıma imkanının bulunması,
  - Bölgede yeni proje geliştirilebilecek boş arsa sayısının sınırlı olması.
- **Olumsuz Faktörler:**
  - Sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi,
  - 2. Derece deprem bölgesinde yer alması.

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

#### 4.e.1. Gayrimenkulün Genel ve Fiziki Özellikleri

- Değerlemeye konu "Arsa" nitelikli **44638 Ada, 4 Parsel**; hafif eğimli bir topoğrafik yapıya sahip olup geometrik olarak dikdörtgen formundadır. Parsel; güneybatı cephesinde imar yolu (3600. Sokak), kuzeydoğu cephesinde imar yolu (3616. Sokak), diğer cephelerde ise komşu parseller ile çevrilidir. Taşınmaz yüzölçümü 543,00 $m^2$ dir. Tarafımızda bulunan tapu ile ilgili bilgilerle, yerinde GPS ile yapılan ölçüm neticesinde değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu teyit edilmiş olup, **44638 ada 4 no.lu parselin koordinatları (N:39°.8321 E:32°.7106)'dır.**

- Değerlemeye konu "Arsa" nitelikli **44638 Ada, 5 Parsel**; hafif eğimli bir topoğrafik yapıya sahip olup geometrik olarak dikdörtgen formundadır. Parsel; güneybatı cephesinde imar yolu (3600. Sokak), kuzeydoğu cephesinde imar yolu (3616. Sokak), diğer cephelerde ise komşu parseller ile çevrilidir. Taşınmaz yüzölçümü 555,00 $m^2$ dir. Tarafımızda bulunan tapu ile ilgili bilgilerle, yerinde GPS ile yapılan ölçüm neticesinde değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu teyit edilmiş olup, **44638 ada 5 no.lu parselin koordinatları (N:39°.8319 E:32°.7108)'dir.**

- Değerlemeye konu "Arsa" nitelikli **63303 Ada, 2 Parsel**; hafif eğimli bir topoğrafik yapıya sahip olup geometrik olarak dikdörtgene yakın yamuk formundadır. Parsel; kuzeydoğu cephesinde imar yolu (3600. Sokak), diğer cephelerde ise komşu parseller ile çevrilidir. Taşınmaz yüzölçümü 1.983,00 $m^2$ dir. Tarafımızda bulunan tapu ile ilgili bilgilerle, yerinde GPS ile yapılan ölçüm neticesinde değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu teyit edilmiş olup, **63303 ada 2 no.lu parselin koordinatları (N:39°.8316 E:32°.7106)'dır.**

- Değerlemeye konu "Arsa" nitelikli **63303 Ada, 5 Parsel**; hafif eğimli bir topoğrafik yapıya sahip olup geometrik olarak dikdörtgene yakın yamuk formundadır. Parsel; batı cephesinde imar yolu (3614. Sokak), diğer cephelerde ise komşu parseller ile çevrilidir. Taşınmaz yüzölçümü 1.528,00 $m^2$ dir. Tarafımızda bulunan tapu ile ilgili bilgilerle, yerinde GPS ile yapılan ölçüm neticesinde değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu teyit edilmiş olup, **63303 ada 5 no.lu parselin koordinatları (N:39°.8315 E:32°.7100)'dır.**

- Değerlemeye konu "Arsa" nitelikli **63304 Ada, 1 Parsel**; hafif eğimli bir topoğrafik yapıya sahip olup geometrik olarak dikdörtgene yakın yamuk formundadır. Parsel; batı cephesinde imar yolu (3609. Sokak), doğu cephesinde imar yolu (3600. Sokak), kuzey cephesinde imar yolu (3610. Sokak), diğer cephelerde ise komşu parseller ile çevrilidir. Taşınmaz yüzölçümü 3.401,00 $m^2$ dir. Tarafımızda bulunan tapu ile ilgili bilgilerle, yerinde GPS ile yapılan ölçüm neticesinde değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu teyit edilmiş olup, **63304 ada 1 no.lu parselin koordinatları (N:39°.8310 E:32°.7114)'tür.**

- Değerlemeye konu "Arsa" nitelikli **63306 Ada, 1 Parsel**; hafif eğimli bir topoğrafik yapıya sahip olup geometrik olarak üçgen formundadır. Parsel; batı cephesinde imar yolu (3607. Sokak), doğu cephesinde imar yolu (3600. Sokak), diğer cephelerde ise komşu parseller ile çevrilidir. Taşınmaz yüzölçümü 3.010,00 $m^2$ dir. Tarafımızda bulunan tapu ile ilgili bilgilerle, yerinde GPS ile yapılan ölçüm neticesinde değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu teyit edilmiş olup, **63304 ada 1 no.lu parselin koordinatları (N:39°.8297 E:32°.7133)'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 | % 70 |
| Taşınmaza ilişkin kısıtlılık durumu var mı? Varsa açıklayıcı Bilgiler (Sit alanı, İstimlak, Heyelan, Deprem Hasarı vb.) | Çankaya Belediyesi ve müşteriden edinilen bilgiler ile tapu kayıtlarının incelenmesi neticesinde değerlemeye konu taşınmaza ilişkin herhangi bir kısıtlama olmadığı görülmüştür. |

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

--

### 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

Değerlemeye konu gayrimenkuller arsa niteliğinde olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

### 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 arsalar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

## 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 tespitinde **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 (Konut İmarlı Arsa) İçin Emsaller:**
  - **Emsal 1: BİG GAYRİMENKUL & YATIRIM– 0 (532) 520 88 29**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Alacaatlı Mahallesi'nde, 44491 ada 1 parselde bulunan, 2.828,00 $m^2$ alanlı, "konut" imarlı, emsal: 0,50 olan arsa 57.900.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmaz ile aynı durumdadır. (İlan No: 1124893908)

  - **Emsal 2: SERYAPI GAYRİMENKUL– 0 (505) 694 97 97**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Alacaatlı Mahallesi'nde, 44613 ada 1 parselde bulunan, 3.340,00 $m^2$ alanlı, "konut" imarlı, emsal: 0,50 olan arsa 83.500.000,00 TL bedelle satılıktır. %8 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmaz ile aynı durumdadır. (İlan No: 1164871092)

  - **Emsal 3: Remax SU – 0 (545) 970 12 85**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Alacaatlı Mahallesi'nde, 44508 ada 1 parselde bulunan, 1.481,00 $m^2$ alanlı, "konut" imarlı, emsal: 0,50 olan arsa 32.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmaz ile aynı durumdadır. (İlan No: 1217365314)

- **Emsal 4: TURYAP ANKARA ALACAATLI TEMSİLCİLİĞİ– 0 (532) 549 94 42**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Alacaatlı Mahallesi'nde, 1.000,00 m² alanlı, "konut" imarlı, emsal: 0,50 olan arsa 18.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmaz ile aynı durumdadır. (İlan No: 1207497701)

- **Emsal 5: Remax Arz– 0 (533) 227 13 10**

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Alacaatlı Mahallesi'nde, 44526 ada 2 parselde bulunan, 3.274,00 m² alanlı, "konut" imarlı, emsal: 0,50 olan arsa 69.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmaz ile aynı durumdadır. (İlan No: 1212607577)

### 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.

**Konut İmarlı Arsalar İçin Emsal Uyumlaştırma Tablosu**

| EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Emsaller** | **E: 1** | **E: 2** | **E: 3** | **E: 4** | **E: 5** |
| **Fiyat (TL)** | **57.900.000,00** | **83.500.000,00** | **32.000.000,00** | **18.000.000,00** | **69.000.000,00** |
| **Alan (m²)** | **2.828,00** | **3.340,00** | **1.481,00** | **1.000,00** | **3.274,00** |
| **Pazarlık Payı %** | **-5%** | **-8%** | **-5%** | **-5%** | **-5%** |
| **Emsal Düz. %** | 0% | 0% | **0%** | **0%** | **0%** |
| **Alan Düz. %** | **0%** | **0%** | **0%** | **0%** | **0%** |
| **Konum Düz. %** | **0%** | **0%** | **0%** | **0%** | **0%** |
| **Diğer %** | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| **Emsal Değ. (TL/m²)** | 19.450,00 | 23.000,00 | 20.527,00 | 17.100,00 | 20.021,00 |
| **Ortalama (TL/m²)** | **20.000,00** | | | | |

- Değerlemeye konu taşınmazın pazar değerinin tespitinde "Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı" kullanılmıştır. Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar fonksiyonu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, bölgedeki emlak pazarının güncel değerlemesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş, yanı sıra arşivimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır. Taşınmazların imar durumuna göre taşınmazlara şerefiye uygulanmıştır.
- **Sonuç olarak;** yapılan pazar araştırması ve inceleme neticesinde değerlemeye konu taşınmazların;
  - **Konut İmarlı Arsaların Birim m² değeri; 20.000,00 TL/m²,**
  - **Sağlık Tesis İmarlı Arsaların Birim m² değeri; 6.000,00 TL/m²,**
  - **Sosyal Tesis İmarlı Arsaların Birim m² değeri; 6.000,00 TL/m²,**
  - **Belediye Hizmet Alan İmarlı Arsaların Birim m² değeri; 4.500,00 TL/m²,**
  - **Teknik Altyapı İmarlı Arsaların Birim m² değeri; 4.500,00 TL/m² olarak takdir edilmiştir.**

| PAZAR DEĞERİ | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Sıra No** | **Ada** | **Parsel** | **Niteliği** | **Yüzölçüm** | **Birim Fiyat** | **Değer** |
| 1 | 44638 | 4 | ARSA | 543,00 | 20.000,00 | ₺10.860.000,00 |
| 2 | 44638 | 5 | ARSA | 555,00 | 20.000,00 | ₺11.100.000,00 |
| 3 | 63303 | 2 | ARSA | 1.983,00 | 6.000,00 | ₺11.898.000,00 |
| 4 | 63303 | 5 | ARSA | 1.528,00 | 6.000,00 | ₺9.168.000,00 |
| 5 | 63304 | 1 | ARSA | 3.401,00 | 4.500,00 | ₺15.304.500,00 |
| 6 | 63306 | 1 | ARSA | 3.010,00 | 4.500,00 | ₺13.545.000,00 |
| **TOPLAM PAZAR DEĞERİ** | | | | | | **₺71.875.500,00** |

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

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

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

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

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

- Özellikle pazar değerinin tespiti maksadıyla kullanılabilecek yeterli sayıda ve uygun özellikte emsal bulunamadığı durumlarda yaygın olarak kullanılan bir yaklaşımdır. Pazar (Emsal Karşılaştırma) yaklaşımı ile ulaşılan sonuçların uygunluğunun teyidi maksadıyla da kullanılabilir. Ancak analizde kullanılan birim maliyetleri Türkiye geneli için ortalama değerler olduğundan, sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için taşınmazların içinde 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 herhangi bir Gelir Yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

### 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

--

### 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; imar koşullarına uygun proje geliştirilmesinin en verimli ve en iyi kullanım şekli olacağı değerlendirilmektedir.

## 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 bulunduğu bölgede yeterli sayıda ve uygun emsal bulunduğundan gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde **Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı** kullanılmış, maliyet hesabı ya da gelir projeksiyonu yapılabilecek kesinleşmiş bir proje bulunmadığından Maliyet ve Gelir yaklaşımlarından istifade edilememiştir.

### 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

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

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

- Tapu kayıtlarında bulunan; parselin imar durumunu ilişkin beyanlar uyarma/belirtme niteliğinde olup gayrimenkullerin devredilmesine engel teşkil etmez
- **Sonuç olarak; 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.

### 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.

- o Değerlemeye konu taşınmaz arsa niteliğinde olduğundan söz konusu madde kapsamında 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. Bu kapsamda;

o Değerlemeye konu taşınmazın üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi bulunmadığından **Madde 22 – 1 – c kapsamında;** "arsa" başlığı altında **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;

o Söz konusu hüküm GYO'lara ilişkin tebliğin Madde 22 – 1 – b'si ile aynı nitelikte olduğundan, değerlemeye konu taşınmaz söz konusu 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;

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

- **Sonuç olarak;** değerlemeye konu taşınmazların;
  - **"Arsa" başlığı altında GYO portföyünde bulunabileceği,**
  - **Başka GYO / GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

## 7. SONUÇ

### 7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

- Değerlemeye konu taşınmazın pazar değerine; SPK kuralları ve UDS çerçevesinde gerçekleştirilen inceleme ve analizler sonucunda, "Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı" uygulanarak 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 yapılmış, değerleme sonucu aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| DEĞERLEME SONUÇLARI | | | |
|---|---|---|---|
| **Yasal ve Mevcut Değeri (KDV Hariç)** | **71.875.500,00 TL** | **2.030.381,00 USD** | **1.949.959,00 EUR** |
| (*) 31.12.2024 Tarihi İtibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 35,40 TL, 1,-EUR = 36,86 TL | | | |

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

*** Ekleriyle birlikte 50 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

- Uydu Fotoğrafları
- Emsal Krokisi
- TAKBİS Belgesi
- İmar Durumu
- 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**<br>**Değ. Uzman Yardımcısı**<br>**(Lisans No: 410925)** | **Fatma KÜPELİ**<br>**Değerleme Uzmanı**<br>**(Lisans No: 405383)** | **Asım TUNCAY**<br>**Sorumlu Değ. Uzmanı**<br>**(Lisans No: 403359)** | **Serek Serhat AKAY**<br>**Sorumlu Değ. Uzmanı**<br>**(Lisans No: 405988)** |