ABAK
GMD

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

## ANKARA İLİ, SİNCAN İLÇESİ, YENİKENT-İMAR MAHALLESİ 100658 ADA 1 PARSEL

# ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**Rapor No-Tarih: 2026-25 / 11.05.2026**

ABAK GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Aşağı Ovecler Mahallesi Lizbon 1309.Cadde
No:2/7 Çankaya/ANKARA Tel:0312 911 53 83
Başkent V.D.8012116127 Ticaret Sic.No:451908
Mersis:0001211612200001 abakgmd@gmail.com

2026/25

| | |
|---|---|
| **Talep Sahibi** | ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. |
| **Raporu Düzenleyen** | ABAK Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. |
| **Rapor Tarihi/ Rapor Numarası** | 2026-25 / 11.05.2026 |
| **Revizyon Rapor Tarihi/ Rapor Numarası** | - / - |
| **Raporun Konusu** | 1 Adet Arsa Değer Tespiti ve Kat Karşılığı Oranı Tespiti |
| **Değerleme Konusu ve Kapsamı** | Tapuda; Ankara İli, Sincan İlçesi, Yenikent-İmar Mahallesi 100658 Ada 1 Parsel de bulunan 1 adet arsanın güncel pazar değeri ve kat karşılığı oranının tespiti. |

↗ İş bu rapor, Kırkiki (42) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

↗ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

ABAK GMD

## İÇİNDEKİLER


YÖNETİCİ ÖZETİ ..... 4

1. RAPOR BİLGİLERİ ..... 5

1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası ..... 5

1.2. Değerlemenin Amacı ..... 5

1.3. Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) ..... 5

1.4. Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası ..... 5

1.5. Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı ..... 5

1.6. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler ..... 5

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER ..... 6

2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi ..... 6

2.2. Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi ..... 6

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar ..... 6

2.4. İşin Kapsamı ..... 6

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER ..... 7

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler ..... 7

3.2. Koordinatlar ..... 7

3.3. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ..... 8

3.4. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..... 8

3.5. Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi ..... 8

3.6. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler ..... 9

3.7. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar ..... 9

3.8. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler ..... 9

3.9. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 9

3.10. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi ..... 9

3.11. Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama ..... 9

3.12. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi ..... 9

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ ..... 9

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler ..... 9

4.2. Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri ..... 12

Konut ve İşyeri Satış İstatistikleri, Mart 2026 ..... 12
İnşaat Maliyet Endeksi, Şubat 2026 ..... 15
Ciro Endeksleri, Şubat 2026 ..... 16
Yapı İzin İstatistikleri, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık 2025 ..... 18

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler ..... 22

4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri ..... 22

4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler ..... 23

4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..... 23

4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi ..... 23

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ..... 23

5.1. Pazar Yaklaşımı ..... 25

5.2. Maliyet Yaklaşımı ..... 27

5.3. Gelir Yaklaşımı ..... 27

5.4. Diğer Tespit ve Analizler ..... 28

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ..... 31

6.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması ..... 31

6.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri ..... 31

6.3. Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş ..... 31

6.4. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş ..... 31

6.5. 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 ..... 32

6.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi ..... 32

6.7. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, 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 ..... 32

6.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş ..... 32

7. SONUÇ ..... 32

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi ..... 32

7.2. Nihai Değer Takdiri ..... 32

8. UYGUNLUK BEYANI ..... 33

9. RAPOR EKLERİ ..... 33

ABAK GMD

## YÖNETİCİ ÖZETİ

| | |
|---|---|
| Talep Sahibi | ASCE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Rapor No ve Tarihi | 2026-25 / 11.05.2026 |
| Revizyon Rapor No ve Tarihi | - / - |
| Değerleme Konusu ve Kapsamı | Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda değerinin ve kat karşılığı oranının tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır. |
| Taşınmazın Açık Adresi | Yenikent Mustafa Kemal Mahallesi Vural Baylan – Recep Tayyip Erdoğan Bulvarı kesişimi |
| Tapu Kayıt Bilgisi | Ankara İli, Sincan İlçesi, Yenikent-İmar Mahallesi 100658 Ada 1 Parsel |
| Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu) | Boş Arsa |
| İmar Durumu | Sincan Belediyesi imar müdürlüğünden alınan bilgiye göre değerlemeye konu taşınmazların tamamı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı içerisinde olup<br>Ön Bahçe Çekme Mesafesi : 10 mt.<br>Yan Bahçe Çekme Mesafesi : 10 mt.<br>Arka Bahçe Çekme Mesafesi : 10 mt.<br>Emsal : 1,45 şartlarında 10 kat imarlı konut alanında kaldığı bilgisi alınmıştır. Taşınmaz parseller belediye sınırları içerisindedir. |
| Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar) | Konu taşınmazın herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır. |
| Piyasa Hisse Değeri | **223.560.000-TL**<br>**(İki Yüz Yirmi Üç Milyon Beş Yüz Altmış Bin Türk Lirası)** |
| KDV Dahil Piyasa Değeri | **245.916.000 -TL**<br>**(İki Yüz Kırk Beş Milyon Dokuz Yüz On Altı Bin Türk Lirası)** |
| Açıklama | Taşınmaz, yerinde görülmüş kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır. |
| Raporu Hazırlayanlar | Ahmet BOYACI – SPK Lisans No: 911777<br>Hasan KILIÇ – SPK Lisans No: 406961 (Denetmen) |
| Sorumlu Değerleme Uzmanı | Mehmet BOYACI – SPK Lisans No: 404127 |

ABAK
GMD

# 1. RAPOR BİLGİLERİ

## 1.1. Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin; taşınmazın yerinde incelenmesi, gayrimenkule ilişkin bilgi ve belgelerin tarafımıza tam ve eksiksiz olarak teslim işlemi 11.05.2026 tarihinde tamamlanmıştır. Rapor tanzimi 11.05.2026 tarihinde 2026-25 rapor numarasıyla tamamlanmıştır.

## 1.2. Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Ankara İli, Sincan İlçesi, Yenikent-İmar Mahallesi 100658 Ada 1 Parselde bulunan ARSA vasıflı ana taşınmaza ait, taraflar arasında imzalanan sözleşme kapsamında, ilgili gayrimenkulün güncel piyasa değeri ve kat karşılığı oranının tespitine yönelik hazırlanmıştır.

## 1.3. Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası "Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, 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." kapsamında hazırlanmıştır.

## 1.4. Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

ASCE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile ABAK Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. arasında 01.05.2026 tarihinde "2026-ASGYO-08" nolu sözleşme imzalanmıştır.

## 1.5. Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Ahmet BOYACI tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Hasan Kılıç tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Mehmet BOYACI tarafından onaylanmıştır.

## 1.6. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için daha önce firmamızca hazırlanmış rapor bulunmamaktadır.

## 2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

### 2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

16.10.2020 tarihinde gayrimenkul değerleme ve müşavirlik hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Aşağı Öveçler Mh, 1309. Cd, No: 2/7 Çankaya / ANKARA adresinde bulunan şirketimiz ABAK Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun E-36231672-415.01-286 sayılı tebliği uyarınca 15.01.2021'de "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından E-12509071-107.01.01-10225 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

| | | |
|---|---|---|
| Sermaye | : | 1.000.000,-TL |
| Ticaret Sicil | : | 451908 |
| Telefon | : | 0 312 911 53 83 |
| E-Posta / Web | : | abakgmd@gmail.com, www.abakgmd.com |
| Adres | : | Aşağı Öveçler Mh, 1309. Cd, No: 2/7 Çankaya / ANKARA |

### 2.2. Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

| | | |
|---|---|---|
| Şirket Unvanı | : | Asce Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Şirket Adresi | : | Sarıgüllük Mahallesi Zübeyde Hanım Bulvarı No:64 Şehitkamil/Gaziantep |
| Telefon | : | 0342 339 18 00 |
| E-Posta | : | ascegyo@ascegyo.com.tr |

### 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden Ankara İli, Sincan İlçesi, Yenikent-İmar Mahallesi 100658 Ada 1 Parsel - 100659 Ada 1 Parsel - 100661 Ada 1 Parsellerde bulunan ARSA vasıflı ana taşınmazların güncel piyasa değeri tespitin ve kat karşılığı oranı tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

### 2.4. İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerleme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

## 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

### 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul, Ankara ili Sincan ilçesi Yenikent-İmar Mahallesi sınırları içerisindedir. Taşınmaza ulaşmak için Anakara il merkezinden işaret ve işaretçiler takip edilerek Sincan ilçesine gelinir. Buradan Ayaş yoluna girilip ilerlendiğinde Osmanlı Stadyumuna doğru Recep Tayyip Erdoğan Bulvarına girilir. Bulvar boyunca devam edilip Vural Baylan Bulvarına girilerek taşınmaza ulaşılır.

Taşınmazların yakın çevresinde boş arsalar ve konut yapıları bulunmaktadır. Ulaşım imkânı her türlü toplu taşıma araçları ve özel araçlarla mümkün olup altyapı ve belediye hizmetleri tamdır.

### 3.2. Koordinatlar

Enlem: 40.0089 Boylam: 32.5025

### 3.3. Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

| | |
|---|---|
| İL – İLÇE | ANKARA/SİNCAN |
| MAHALLE – KÖY - MEVKİİ | YENİKENT-İMAR |
| CİLT - SAYFA NO | 143/14186 |
| ADA - PARSEL | 10658/1 |
| YÜZÖLÇÜM | 9.936,00 $m^2$ |
| TAŞINMAZIN NİTELİĞİ | - |
| TAŞINMAZ ID | 78663841 |
| ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ | ARSA |
| BLOK–KAT-BAĞIMSIZ BÖLÜM NO | - |
| ARSA PAYI | - |
| MALİK - HİSSE | ASCE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1/1 |
| TARİH – YEVMİYE | Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği 26-12-2023 85184) |

### 3.4. Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TKGM Portal üzerinden 05.05.2026 tarih, 14:05'de alınan Tapu Kaydına göre taşınmaz üzerinde ;

**Beyan :** Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
**İrtifak :** Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
**Şerh :** Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
**Rehin :** Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

### 3.5. Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Söz konusu taşınmaz, son üç yıllık dönemde alım satım işlemine ve hukuki durumunda değişikliğe konu olmamıştır.

### 3.6. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Sincan Belediyesi imar müdürlüğünden alınan bilgiye göre değerlemeye konu taşınmazların tamamı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı içerisinde olup
Ön Bahçe Çekme Mesafesi : 10 mt.
Yan Bahçe Çekme Mesafesi : 10 mt.
Arka Bahçe Çekme Mesafesi : 10 mt.
Emsal : 1,45 şartlarında 10 kat imarlı konut alanında kaldığı bilgisi alınmıştır. Taşınmaz parseller belediye sınırları içerisindedir.

### 3.7. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Taşınmaz parseller boş arsa olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

### 3.8. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin olarak yapılmış sözleşme bulunmamaktadır.

### 3.9. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlarla ilgili alınmış bir ruhsat yoktur.

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

Taşınmaz parseller üzerinde yapı bulunmamaktadır.

### 3.11. Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Gayrimenkul değerlemesi belirli projeye istinaden yapılmamaktadır.

### 3.12. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmaz parseller üzerinde yapı bulunmamaktadır.

## 4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

### 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

**Ankara İli :**

Ankara adının kaynağı ile ilgili olarak ilk bilgileri antik yazar Stephanos Byzantinos'dan öğrenmekteyiz. Yazar; kenti, Galatlar'ın kurduğundan bahsederek, ilk adının Grekçe ANKYPA, Latince ANCYRA olduğunu söyler. ANKYPA, Grekçe'de gemi çapası anlamına gelmektedir. Yazara göre kentin kurucuları olan Galatlar, Pontos Kralı Mithradates'in (MÖ 302-265) yanında, Mısır'da hüküm süren Ptolemaioslar'a karşı Karadeniz'de savaşmışlardır. Galat askerilerinin yardımı ile Ptolemaioslar'a galip gelen Mithradates, Galatlar'a hediye olarak, değerli topraklar ve savaşta ganimet olarak ele geçirilen bir gemi çapası hediye ederler. Galatlar kendilerine verilen Ankara ve çevresindeki topraklara yerleşir ve gemi çapasını da kurdukları kentteki Men Tapınağı'na hediye ederler.

TARİHİ

Helenistik dönemde Galat boylarından Tektosag'ların başkenti olan Ankara, Roma döneminde taşra örgütünün başkenti, Bizans döneminde imparatorların konakladığı önemli bir kent, Osmanlı döneminde ise Anadolu Eyaleti'nin merkezi olmuştur.

İlk kuruluş tarihi kesin olarak bilinmemekle birlikte, kent çevresinde yapılan araştırmalarda bulunan tarih-öncesi izler, şehrin insanoğlunun yerleşik düzene geçtiği dönemlerde kurulduğunu göstermektedir.

Buluntular ve araştırmacıların yaptıkları incelemeler, Ankara'da Hititlerin, Friglerin, Lidyalıların ve

Galatların yaşamış olduklarını göstermektedir. Şehrin yerleşik düzeni çok eskilere dayanmasına rağmen tarihi, ancak; Hitit devrinden itibaren takip edilebilmektedir.
Ankara'nın doğusunda bulunan Çorum ili sınırları içinde Boğazköy'de (Hattuşa) yapılan kazılarda, şehirle ilgili önemli ipuçları elde edilmiştir. Bir kısım yabancı tarihçilere göre Hitit eserlerinde sıkça rastlanan Ankuwa, muhtemelen bugünkü Ankara şehrinin bulunduğu yerdedir.
Hititlerden sonra yöreye Friglerin hakim oldukları görülmektedir. Eski çağ kaynaklarındaki bir efsaneye göre de Ankara'yı büyük Frig kralı Midas kurmuştur. Şehir merkezi Ulus'ta yapılan kazılarda, Friglerin oturduğuna dair kesin bilgiler elde edilmiştir. Frig devletinin yıkılmasında birinci derecede rol oynayan Kimmer istilasından sonra Ankara Lidyalıların eline geçmiştir. Fakat bu hakimiyet Pers kralı Kyros'un bütün Anadolu ile birlikte Ankara'yı da zapt etmesi üzerine çok çabuk sona ermiştir. Aradan iki asır geçtikten sonra Büyük İskender, Anadolu'daki Pers hakimiyetine son vermiştir.
İmparator Augustos'un Ankara'yı kesin olarak almasından sonra burası bir eyalet olarak gelişmiş, mabetler, pazaryerleri, yollar ve suyolları yapılmıştır.
Ankara 334–1073 yılları arasında Bizans İmparatorluğu'nun hakimiyeti altında kalmıştır. Bu süre zarfında da Hıristiyanlığın Anadolu'daki önemli bir merkezi olmuştur. VII. yüzyıldaki Sasani akınlarından sonra Araplar şehri bir süre ellerinde tutmuşlardır.
Ankara'nın kaderi Bizans ordularının Selçuklu Sultanı Alpaslan tarafından 1071 yılında mağlup edilmesiyle sonuçlanan Malazgirt Meydan Muharebesi ile tayin edilmiştir. Bu galibiyet sonucunda şehir Türklerin eline geçmiştir. Ankara'nın Türklerin eline geçmesi son derece önemlidir. Çünkü Ankara Kalesi askeri bakımdan önemli bir konumdaydı. Diğer taraftan, Ege liman kentlerinden başlayarak Mezopotamya ve diğer doğu ülkelerine kadar uzanan önemli yollar üzerinde bulunan bölge, aynı zamanda doğal kaynaklar açısından da zengindi.
Ankara'nın en parlak devri Alâaddin Keykubat zamanıdır. Bu dönemde şehir askeri bakımdan tahkim edilmiş, cami ve medrese gibi dini ve ilmi eserlerle de imar edilmiştir.
Selçuklu sultanı II. Gıyaseddin Keyhüsrev zamanında şehir Moğolların istilasına uğramış, tüm çabalara rağmen istilanın önüne geçilememiştir. Sultan Gıyasettin Keyhüsrev Moğol saldırıları karşısında Ankara Kalesine sığınmıştır. Moğol saldırıları sonunda Selçuklu devleti zayıf düşmüş ve bu durum Anadolu'nun İlhanlılar devletinin egemenliği altına girmesine kadar sürmüştür. Ankara bir süre İlhanlıların gönderdiği valilerin, sonra da Eretna oğullarının yönetimi altında kalmıştır. 1354 yılında Orhan Gazi'nin oğlu Süleyman Paşa, şehri Osmanlı ülkesine katmıştır. Yıldırım Beyazıt devrine kadar önemli bir olay olmamıştır. Ankara Savaşı'ndan sonra şehrin kaderi de değişmiştir. Timur Ankara'dan ayrıldığı sırada, Yıldırım Beyazıt'ın oğlu Mehmet Çelebi padişahlığını ilan etmiş ve böylece Ankara'yı da almıştır.
Kanuni Sultan Süleyman devrinde Anadolu'da bir eyalet örgütü kurulmuş ve Ankara bu Anadolu eyaletlerinden birinin merkezi olmuştur. Şehir 17. y.y. başlarında Celali Ayaklanması sırasında isyancıların eline düşmüştür. II. Mahmut'a isyan eden Mısır valisi Mehmet Ali Paşa'nın kısa bir zaman hakimiyetine giren Ankara, tekrar Osmanlıların eline geçmiş ve artık hiçbir istilaya uğramadan bir Osmanlı vilayeti olarak kalmıştır.
Balkan Savaşı sonunda Rumeli vilayetlerinin çoğunun kaybedilmesiyle, batıdaki Türk sınırları İstanbul'a çok yaklaşmıştı. İstanbul Boğazı'nın ele geçirilmesi de oldukça kolaylaşmıştı. Bu yüzden devlet merkezinin İstanbul'da kalması tehlikeli ve sakıncalı görülerek, başkentin Anadolu içinde başka bir şehre taşınılması düşünülmüştür. Savaş yıllarında en çok saldırı batıdan gelmekteydi ve Ankara bu saldırılara hayli uzak kalıyordu. 27 Aralık 1919 tarihinde, başta Mustafa Kemal Paşa olmak üzere "Anadolu ve Rumeli Müdafaa-i Hukuk Cemiyeti Heyeti Temsiliyesi" Ankara'ya gelerek 29 Aralık 1919'da yayımlanan bir tebliğ ile bütün mebuslara toplantının Ankara'da yapılacağını duyurmuştur. Bu genelgeden sonra 23 Nisan 1920 tarihinde kurulan Türkiye Büyük Millet Meclisi Hükümetinin merkezi Ankara olarak ilan edilmiştir. 13 Ekim 1923 tarihinde çıkarılan bir kanun ile Ankara, Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olmuştur.
Başkent seçildiği yıllarda Ankara çok az sayıda binası olan küçük, yoksul ve çorak bir şehirdi. İstiklal Savaşımızın hazırlanıp sevk ve idare edildiği bir merkez olarak Milli Mücadelemizin sembolü haline gelen bu tarihi şehir, 29 Ekim 1923 tarihinde Türkiye Cumhuriyeti'nin ilanından sonra, giderek büyümüş, yepyeni, büyük ve modern bir görünüm kazanmıştır.
Coğrafi Konumu -Genel Coğrafya ve Yeryüzü Şekilleri
26.897 km2'lik bir alana sahip olan Ankara, 39.57 K enlemi ile 32,53 D boylamları arasında yer alır. Deniz seviyesinden yüksekliği yaklaşık 890 m'dir. Doğu yönünde Kırşehir ve Kırıkkale, Batı yönünde Eskişehir, Kuzey yönünde Çankırı, kuzeybatı yönünde Bolu ve Güney yönünde Konya ve Aksaray illeri ile çevrilmiştir. İlçeleri; Altındağ, Çankaya, Mamak, Keçiören, Sincan, Yenimahalle, Akyurt, Beypazarı,

Çamlıdere, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Evren, Kazan, Gölbaşı, Bala, Ayaş, Güdül, Haymana, Kalecik, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Pursaklar ve Şereflikoçhisardır.

Genel İklim Durumu

İlin geniş arazisinde yer yer iklim farklılıkları görülür. Güneyde, İç Anadolu ikliminin belirgin özellikleri olan step iklimi, kuzeyde ise, Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Kara ikliminin hüküm sürdüğü bu bölgede kış sıcaklıkları düşük, yaz ise sıcak geçer. En sıcak ay Temmuz-Ağustos, en soğuk ay ise Ocak ayıdır. Bölgeye düşen yağış miktarları Kuzey ve Güney kesimlerde farklılık gösterir. Kuzey yönünde yer alan Kızılcahamam ve Çubuk ilçeleri Karadeniz Bölgesi yağış rejimi özelliğini; Güney yönünde ise İç Anadolu Bölgesine özgü iklim karakterini gösterir. Bölgenin yapısı gereği özellikle kış aylarında sis olayı oldukça fazla görülür ve hayatı etkiler. İl ölçeğinde ortalama sıcaklık 11,7 C olup, yıllık ortalama yağış miktarı 389,1 mm'dir. En yüksek sıcaklık değeri 40,8 C ve en düşük sıcaklık -24,9 C olarak tespit edilmiştir. Don olayı görülen gün sayısı 60–117, karlı günler sayısı ise yılda 30,5 gündür. En yüksek kar kalınlığı 30 cm olarak tespit edilmiştir. İl merkezi ve istasyonların rüzgar durumuna genel olarak bakıldığında; hakim rüzgarın arazi yapısına bağlı olarak değiştiği görülür. Buna göre; hakim rüzgar Ankara (merkez), Esenboğa, Çubuk, Ayaş ve Yenimahalle ilçelerinde kuzeydoğu, Haymana (İkizce), Sincan, Dikmen semti ve Nallıhan ilçelerinde Batı, Polatlı ve Şereflikoçhisar ilçelerinde Kuzey, Etimesgut ve Elmadağ ilçelerinde güneybatı, Kızılcahamam ilçesinde güneydoğu ve Beypazarı ilçesinde kuzeydoğu yönünde eser. Kuvvetli rüzgarların görüldüğü aylar Mart ve Nisan aylarıdır. Ankara'da tespit edilen en yüksek rüzgar hızı 29,2 m/sn'dir. Bu ölçümlerin tek istisnası ise, 2007 yılında Akyurt ilçesinde büyük hasara neden olan hortum afetidir. Normal şartlarda günlük olarak basınç değerlerinde fazla değişiklik görülmez. Ancak; yurdumuzu etkileyen hava kütlelerine bağlı olarak değişimler gözlenir. Uzun yıllar boyunca ölçülen değerlere göre; Ankara'nın ortalama basınç değeri 913,1 mb, tespit edilen en yüksek basınç değeri 935,0 mb ve en düşük basınç değeri 891,0 mb'dir.

Nüfus ve İdari Durum

Cumhuriyetin ilanından sonra Ankara, genç Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olmuştur. İdari organların teşkilatlanması ve sanayinin gelişmesi nedeniyle, yakın il ve ilçeler ve yurdun diğer yörelerinden gelen iç göç ile özellikle de 1927–1935 ve 1950–1955 yılları arasında Ankara'nın nüfusu hızla artmıştır. Cumhuriyet öncesi küçük bir kasaba görünümünde iken, bugün Türkiye'nin nüfusu yoğun ikinci büyük şehri, modern başkenti haline gelmiştir. Ankara'nın 1927 yılı nüfus sayımına göre toplam nüfusu 404.581 iken, son 73 yılda 10 kat artarak 2000 yılında 4.007.860 kişiye yükselmiştir. Aynı dönemde Türkiye nüfusu 5 kat artmıştır. 1927– 1935 döneminde ilimizin yıllık artış hızı % 34,7 iken, 1990–2000 döneminde % 24,4 olmuştur. 1927 yılında Ankara ili ülke nüfusu içinde % 3,2'lik bir paya sahip iken, 2000 yılında yaklaşık % 6'lık bir paya sahip olmuştur. İlimizde ortalama hane halkı büyüklüğü de azalış eğilimi göstermektedir. 1955 yılında 7 olan ortalama hane halkı büyüklüğü 2000 yılında 3,8 kişiye düşmüştür. 1935 yılında Ankara ilindeki nüfusun % 53 kadarı Ankara'da doğan kişilerden oluşmaktadır. Ankara ili dışındaki illerde doğanlar içinde en yüksek paya Çorum ili doğumlular sahiptir. (% 4,3 ) Yozgat, Çankırı ve Kırşehir doğumlular sırayı takip etmektedirler.

Ankara iline bağlı 25 ilçe, 1 Büyükşehir Belediyesi, 25 ilçe belediyesi, merkez ilçelerde 683 mahalle ve 165 köy, taşra ilçelerde ise 121 mahalle ve 628 köy olmak üzere toplam 804 mahalle ve 672 adet köy vardır.

Ekonomik Durum

Cumhuriyetten önceki Ankara, Ankara Kalesi ve çevresinde kurulmuş 30.000 nüfuslu bir kent idi. İlin başlıca geçim kaynakları tarım ve hayvancılıktan ibaret olduğu için tarımsal ve hayvansal malların alım satımı ile sınırlı bir ticaret söz konusu idi. Cumhuriyetin ilk yılları ile birlikte Ankara'da bu durgun dönem sona ermeye başlamıştır. Modern bir başkentin sağlaması gereken hizmetler için zorunlu olan alt ve üst yapı hizmetleri ticari hayatı canlandırmıştır. Bunun yanı sıra inşaat malzemelerini karşılamaya yönelik küçük imalathaneler kurulmuştur. M.K.E. , Etibank gibi kamu sanayi kuruluşlarının ve bunlara bağlı fabrikaların Ankara'da kurulmuş olması, bu fabrikalara yan sanayi olarak çalışan küçük boyutlu özel işletmelerin kurulmasını teşvik etmiştir.

Bu tür gelişmeler, diğer yerleşim merkezlerinden Ankara'ya iç göçü başlatmıştır. Böylece; Ankara'da sanayileşme ve artan nüfus birbirinin hem sebebi hem de sonucu olmuştur. Bugün Ankara ülke genelindeki illerin ekonomik faaliyet konularındaki ağırlığı yönüyle sanayi ağırlıklı iller arasında yer almaktadır.

Ankara'da sürdürülen üretim faaliyetleri incelendiğinde; ağaç işleri dalında Türkiye genelinde önemli bir yeri olduğu görülmektedir. Bu üretim dalında faaliyette bulunan kerestecileri, mobilyacılar, lakeciler ve döşemeciler Ankara'nın Siteler semtinde 13.000'den fazla işyerinde üretim yapmaktadırlar.

Cumhuriyet'in ilanından sonra 1925 yılında kurulan bira fabrikası, 1926 yılında kurulan çimento fabrikası ve Elmadağ ilçesinde kurulan barut fabrikası gibi az sayıda sanayi kuruluşu varken, yakın yıllarda sanayi kuruluşlarının sayısı hızla artmış ve çeşitlilik kazanmıştır. Artık Ankara il sınırları içinde makarna, un, bitkisel yağ, süt ürünleri, şeker, şarap, bira gibi besin sanayine ait kuruluşların yanı sıra çimento, traktör, tarım aleti ve makineleri, motor, boya, tuğla, kiremit ve orman ürünleri, mobilya, madeni eşya, dokuma üreten sanayi kuruluşları da görülmeye başlamıştır.
Savunma sanayi ile ilgili en önemli yatırımlar da Ankara'da gerçekleştirilmiştir. Türkiye'nin en büyük savunma sanayi projesinin yapımcısı olan Türk Havacılık ve Uzay Sanayi (TAİ) 1984 yılında Türk-Amerikan işbirliği ile kurulmuştur. Türkiye'de modern bir havacılık ve uzay sanayi kurulması, işletilmesi ve devamı için gerekli teknolojileri geliştirmek, F–16 uçağını ortaklaşa üretmek ve bu uçağın Türk Hava Kurumları için yenilenmesini sağlamak bu kuruluşun görevleri arasında yer alır.
Ankara'da sürdürülmekte olan bazı üretim faaliyetleri, konuları itibariyle Türkiye'de tek olma özelliğine sahiptir. Örneğin, rulman ile seri halde dişli üretimi, sadece Ankara'da gerçekleştirilmektedir. Bunun yanında ilaç ham maddesi olarak kullanılan morfin ile dializ makinesi üretimleri de yine sadece Ankara'da gerçekleştirilen üretim faaliyetleridir.
Başkent olması nedeniyle Ankara'ya sık sık yabancı heyetler gelmekte ve yapılan karşılıklı temaslar sonucu dış ticarette önemli gelişmeler sağlanmaktadır. Eğitim konusunda daha geniş imkanlara sahip olması da işgücünün mesleki hareketliliği artıran bir özellik sergiler

**Sincan İlçesi;**
Sincan'ın ilk yerleşik tarihi ve uğradığı değişimler hakkında belgeye dayanan kesin bilgiler bulunmamaktadır. Sincan ile ilgili ilk belge 31.12.1892 yılında İstanbul-Bağdat tren yolunun Sincan köyden geçmesi ile başlar. Sincan çevresinde yapılan bazı kazılarda Selçuklulara ait eserlerin bulunması XI. Yüzyılda Sincan ve çevresinde yerleşim olduğuna dair önemli ipuçları vermektedir. 1926 Devlet Demir Yolları arşivlerinde Hattın devamında 8-10 hanelik bir köy, hatta yakın olan bir de cami var şeklinde yazılmaktadır.
Cumhuriyetin ilk yıllarında 28 hane ve 1 mescitten ibaret olan Sincan 1935 Yılında yapılan nüfus sayımında Sincan'ın nüfusu 305 kişi olarak tespit edilmiştir. Sincan'ın bilinen tarihi ise 1936 yılında Ankara Valiliği tarafından örnek köy olarak planlanıp, 1938 yılında ise Romanya'dan gelen 100 göçmen ailesinin yerleştirilmesi ile başlamaktadır. 1950 yılında nüfusu 1258'e ulaşmıştır.
Sincan İstanbul-Ankara Tren yolu ile Ankara-Beypazarı-Ayaş Devlet Karayolu üzerinde olması nedeniyle kısa zamanda hızlı bir şekilde gelişmiş olup buna paralel olarak 1956 yılında Yenimahalle İlçesine bağlı Bucak Merkezi haline dönüştürülmüş ve aynı yıl içinde de Belediye teşkilatı kurulmuştur. 30.11.1983 tarih ve 2963 Sayılı Yasa ile Sincan İlçe haline dönüştürülmüştür Bakanlar Kurulu'nun 08.03.1988 gün ve 88/12721 sayılı kararı ile Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları içine alınmıştır.
Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki 5747 Sayılı Kanunun 2 nci maddesi gereğince İlçemize bağlı Yenikent İlk Kademe Belediyesi ile, Polatlı İlçesine bağlı Temelli İlk kademe Belediyesi tüzel kişilikleri kaldırılarak mahalleleri ile birlikte Sincan İlçesine Katılmıştır.(Aynı yasanın geçici 2.maddesi gereğince tüzel kişiliği ilk Mahalli İdareler Genel seçimi yapılan.29.03.2009 tarihi itibarı ile sona ermiştir.) Böylelikle Sincan ilçesi 57 mahalleye ulaşmıştır. (13 mahalle Yenikent İlk Kademe Belediyesinden, 15 mahalle ise Temelli İlk Kademe Belediyesinden) Sincan ilçesinin beldesi ve köyü bulunmamaktadır.

## 4.2. Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

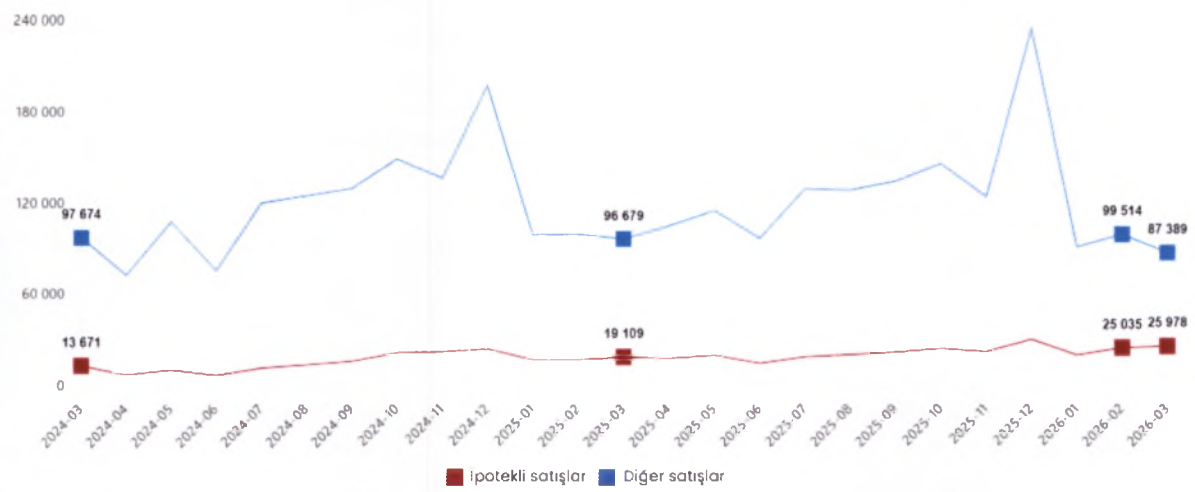
**Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler**

**Konut ve İşyeri Satış İstatistikleri, Mart 2026**

İlk el konut satışları 35 bin 725, ikinci el konut satışları 77 bin 642 olarak gerçekleşti.
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %1,3 oranında artarak 35 bin 725 oldu. İkinci el konut satışları ise Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %3,6 oranında azalarak 77 bin 642 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışlarının payı %31,5, ikinci el konut satışlarının payı %68,5 oldu.

**Satış şekline göre konut satışı, Mart 2026**

(Adet)




İpotekli konut satışları 25 bin 978, diğer konut satışları 87 bin 389 olarak gerçekleşti.
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %35,9 oranında artarak 25 bin 978 oldu. Diğer konut satışları ise Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,6 oranında azalarak 87 bin 389 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %22,9 diğer satışların payı %77,1 olarak gerçekleşti.

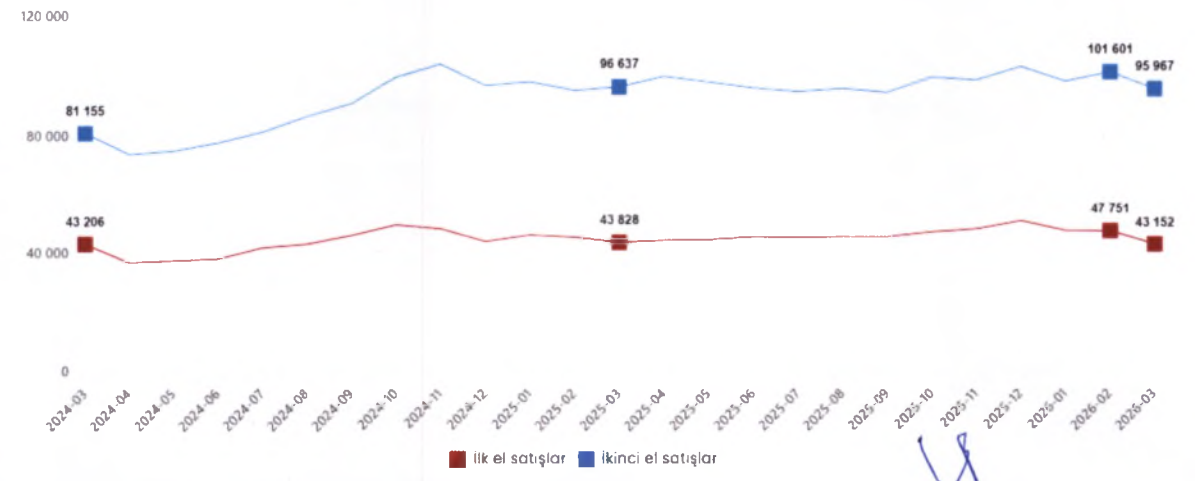
**Konut satış sayısı, Mart 2026**

| | Mart | | | Ocak-Mart | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2026 | 2025 | Değişim (%) | 2026 | 2025 | Değişim (%) |
| **Satış durumuna göre toplam satış** | **113 367** | **115 788** | **-2,1** | **349 396** | **350 399** | **-0,3** |
| İlk el satış | 35 725 | 35 281 | 1,3 | 107 579 | 105 759 | 1,7 |
| İkinci el satış | 77 642 | 80 507 | -3,6 | 241 817 | 244 640 | -1,2 |
| **Satış şekline göre toplam satış** | **113 367** | **115 788** | **-2,1** | **349 396** | **350 399** | **-0,3** |
| İpotekli satış | 25 978 | 19 109 | 35,9 | 71 276 | 54 218 | 31,5 |
| Diğer satış | 87 389 | 96 679 | -9,6 | 278 120 | 296 181 | -6,1 |

Takvim etkilerinden arındırılmış ilk el konut satışları Mart ayında %1,8 azaldı.
Takvim etkilerinden arındırılmış serilerde, bir önceki yılın aynı ayına göre ilk el konut satışları %1,8 azaldı; ikinci el konut satışları %6,2 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış serilerde ise bir önceki aya göre ilk el konut satışları %9,6 azaldı; ikinci el konut satışları %5,5 azaldı.

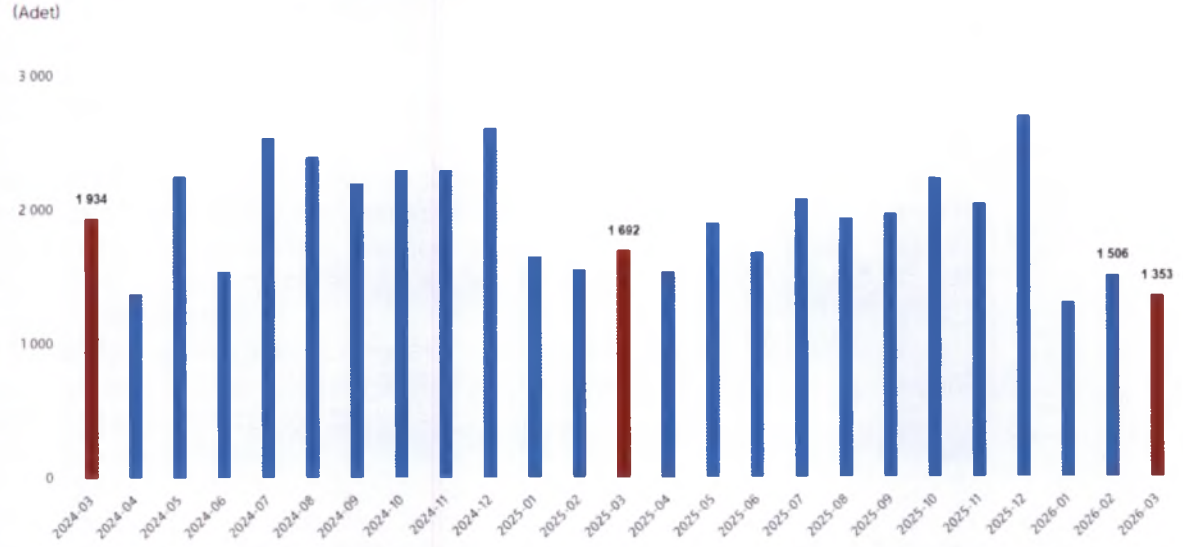
**Satış durumuna göre mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış konut satışı, Mart 2026**

(Adet)




Yabancılara Mart ayında bin 353 konut satışı gerçekleşti.
Yabancılara yapılan konut satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,0 oranında

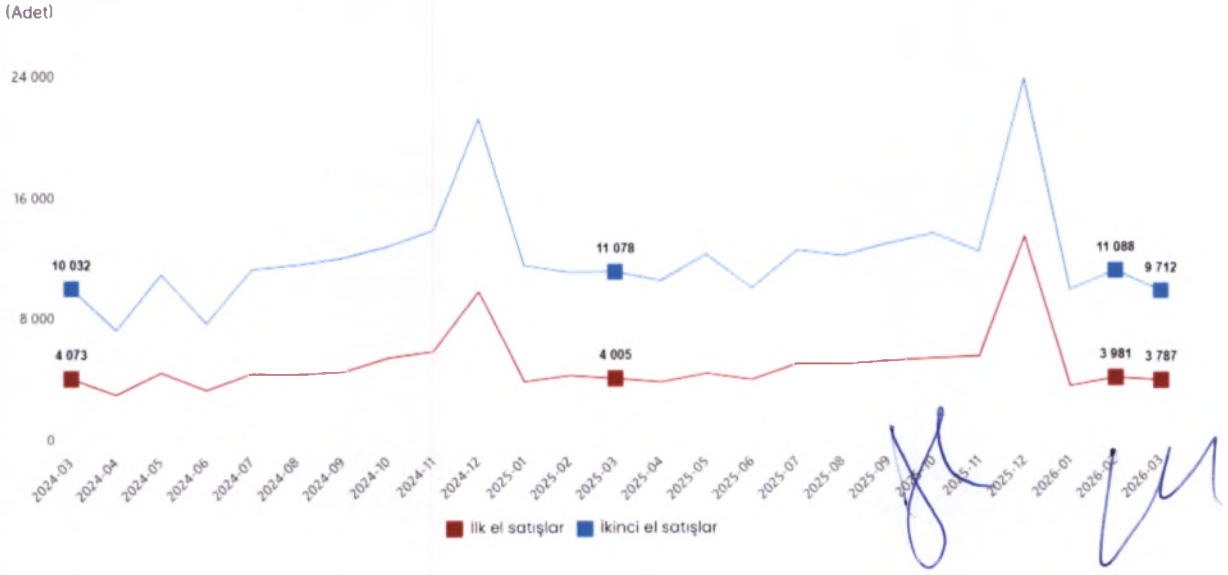
azalarak bin 353 oldu. Mart ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %1,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Mart döneminde yabancılara yapılan konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,9 oranında azalarak 4 bin 165 olarak gerçekleşti.
Mart ayında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 229 ile Rusya Federasyonu, 130 ile İran ve 84 ile Almanya vatandaşlarına yapıldı.




İlk el iş yeri satışları 3 bin 787, ikinci el iş yeri satışları 9 bin 712 olarak gerçekleşti.
Türkiye genelinde ilk el iş yeri satış sayısı Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %5,4 oranında azalarak 3 bin 787 oldu. İkinci el iş yeri satışları ise Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,3 oranında azalarak 9 bin 712 oldu.
İpotekli iş yeri satışları 698, diğer iş yeri satışları 12 bin 801 olarak gerçekleşti

Türkiye genelinde ipotekli iş yeri satışları Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %60,1 oranında artarak 698 oldu. Diğer iş yeri satışları ise Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,6 oranında azalarak 12 bin 801 oldu.

**Satış durumuna göre iş yeri satışı, Mart 2026**

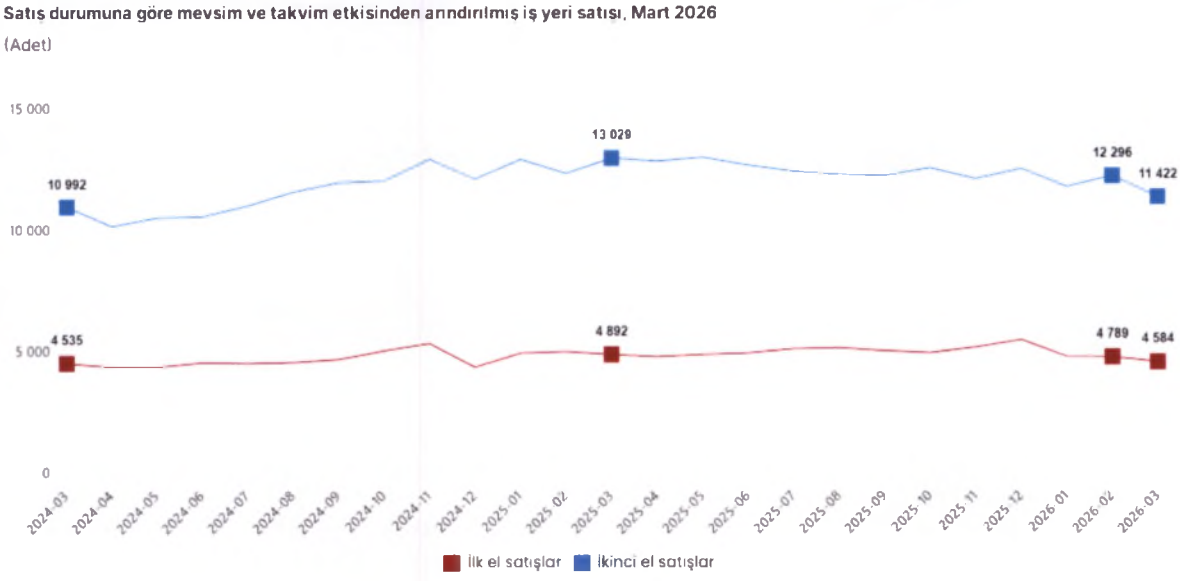


İş yeri satış sayısı, Mart 2026

| | Mart | | | Ocak-Mart | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2026 | 2025 | Değişim (%) | 2026 | 2025 | Değişim (%) |
| **Satış durumuna göre toplam satış** | **13 499** | **15 083** | **-10,5** | **41 835** | **45 610** | **-8,3** |
| İlk el satış | 3 787 | 4 005 | -5,4 | 11 212 | 12 000 | -6,6 |
| İkinci el satış | 9 712 | 11 078 | -12,3 | 30 623 | 33 610 | -8,9 |
| **Satış şekline göre toplam satış** | **13 499** | **15 083** | **-10,5** | **41 835** | **45 610** | **-8,3** |
| İpotekli satış | 698 | 436 | 60,1 | 1 966 | 1 194 | 64,7 |
| Diğer satış | 12 801 | 14 647 | -12,6 | 39 869 | 44 416 | -10,2 |

Takvim etkilerinden arındırılmış ilk el iş yeri satışları Mart ayında %8,3 azaldı.
Takvim etkilerinden arındırılmış serilerde, bir önceki yılın aynı ayına göre ilk el iş yeri satışları %8,3 azaldı; ikinci el iş yeri satışları %14,8 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış serilerde ise bir önceki aya göre ilk el iş yeri satışları %4,3 azaldı; ikinci el iş yeri satışları %7,1 azaldı.

Satış durumuna göre mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış iş yeri satışı, Mart 2026




## İnşaat Maliyet Endeksi, Şubat 2026

İnşaat maliyet endeksi yıllık %25,72 arttı, aylık %1,51 arttı.
İnşaat maliyet endeksi, 2026 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre %1,51 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %25,72 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,33 arttı, işçilik endeksi %0,20 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %23,73 arttı, işçilik endeksi %29,12 arttı.

İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Şubat 2026

Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık %25,72 arttı, aylık %1,25 arttı.
Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,25 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %25,72 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %2,08 arttı, işçilik endeksi %0,04 azaldı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %23,89 arttı, işçilik endeksi %28,74 arttı.

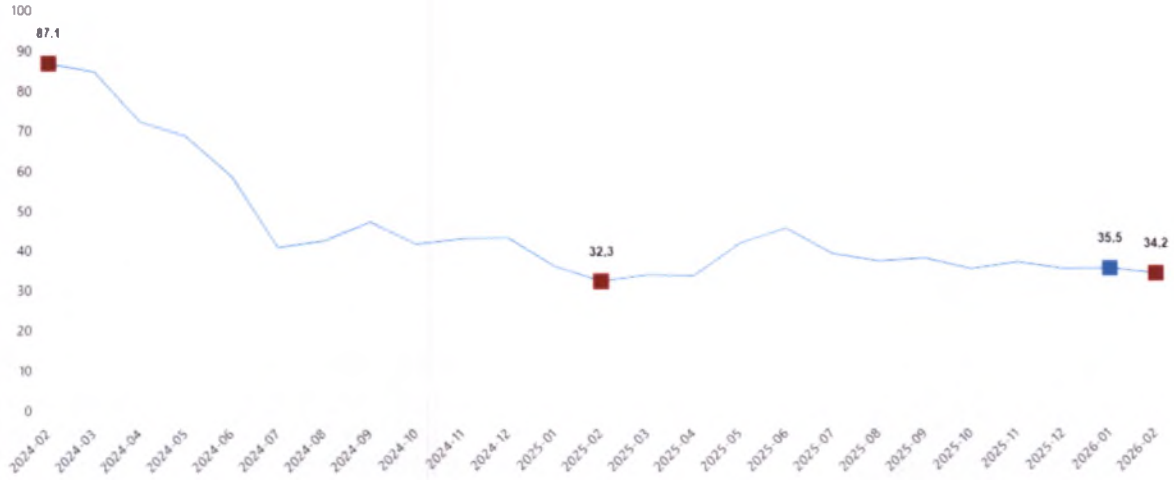
Bina inşaatı maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Şubat 2026

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi yıllık %25,72 arttı, aylık %2,36 arttı.
Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,36 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %25,72 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,11 arttı, işçilik endeksi %1,03 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %23,24 arttı, işçilik endeksi %30,46 arttı.

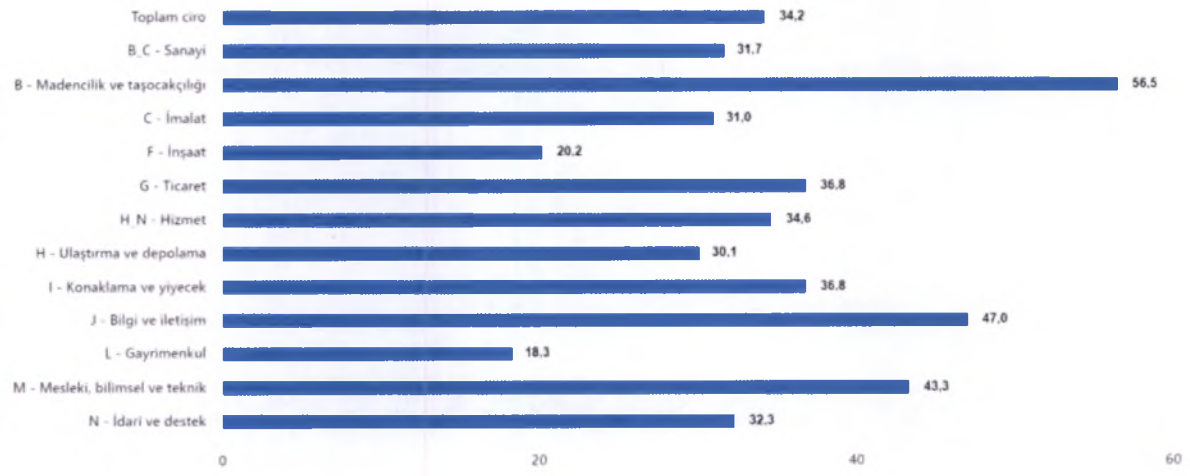
## Ciro Endeksleri, Şubat 2026

Toplam ciro yıllık %34,2 arttı.
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2021=100), 2026 yılı Şubat ayında yıllık %34,2 arttı.
Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2026 yılı Şubat ayında yıllık sanayi sektörü ciro endeksi %31,7 arttı, inşaat ciro endeksi %20,2 arttı, ticaret ciro endeksi %36,8 arttı, hizmet ciro endeksi %34,6 arttı.

Toplam ciro yıllık değişim oranı(%), Şubat 2026

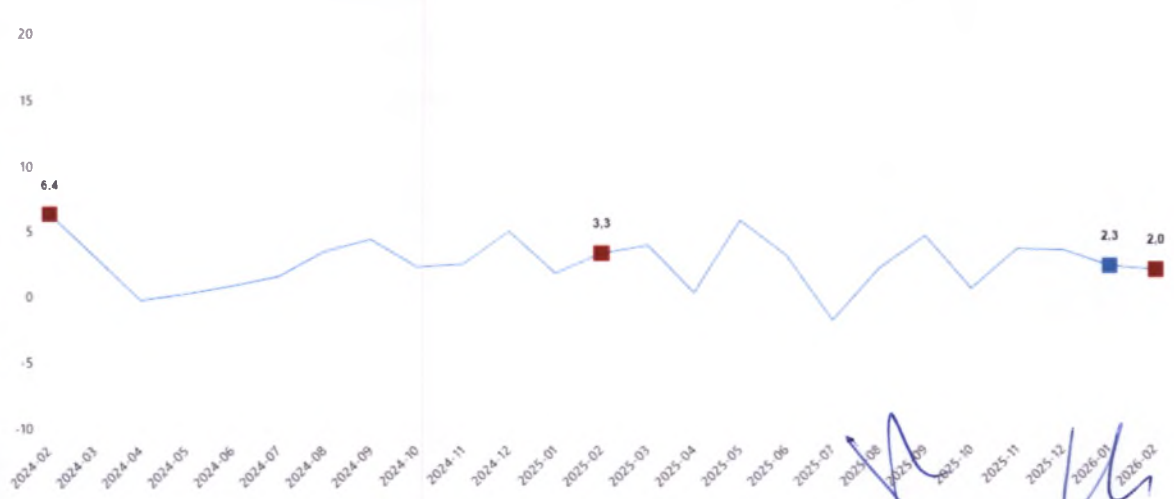



Ciro endeksleri yıllık değişim oranları(%), Şubat 2026

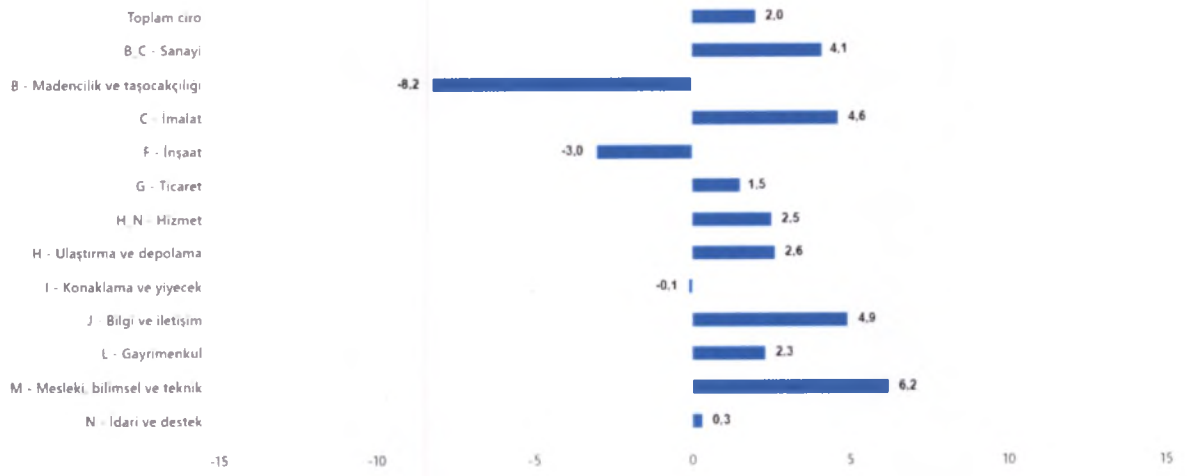



Toplam ciro aylık %2,0 arttı.
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2021=100), 2026 yılı Şubat ayında aylık %2,0 arttı.
Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2026 yılı Şubat ayında aylık sanayi sektörü ciro endeksi %4,1 arttı, inşaat ciro endeksi %3,0 azaldı, ticaret ciro endeksi %1,5 arttı, hizmet ciro endeksi %2,5 arttı.

Toplam ciro aylık değişim oranı(%), Şubat 2026



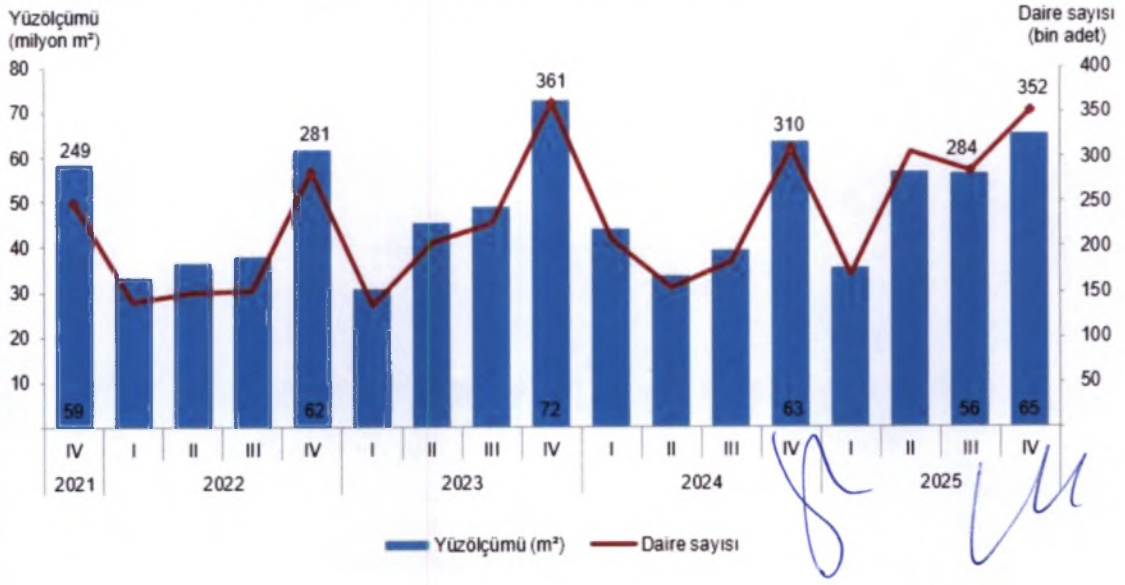
Ciro endeksleri aylık değişim oranları(%), Şubat 2026




## Yapı İzin İstatistikleri, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık 2025

Yapı ruhsatı verilen binaların yüzölçümü %2,6 arttı.
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen bina sayısı %5,5, daire sayısı %13,8 ve yüzölçüm %2,6 arttı.

Yapı ruhsatı verilen binaların daire sayısı ve yüzölçümü, IV. Çeyrek 2025

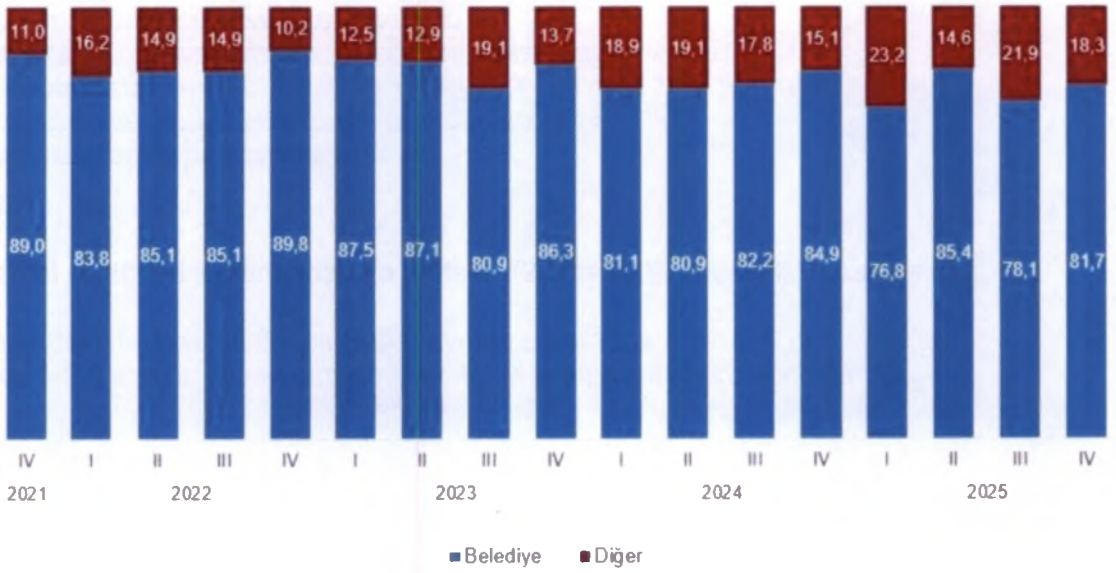


Yapı ruhsatı istatistikleri, 2023-2025

| Yıl | Çeyrek | Bina sayısı | Yıllık değişim (%) | Daire sayısı | Yıllık değişim (%) | Yüzölçüm (m²) | Yıllık değişim (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **2023** | | **153 159** | **9,6** | **924 822** | **28,2** | **197 308 289** | **16,7** |
| | I | 25 815 | -9,8 | 134 316 | -3,4 | 30 833 479 | -6,7 |
| | II | 34 144 | 6,6 | 204 276 | 36,3 | 45 138 329 | 23,9 |
| | III | 39 449 | 25,1 | 225 382 | 48,9 | 48 880 254 | 29,1 |
| | IV | 53 751 | 13,0 | 360 848 | 28,2 | 72 456 226 | 17,3 |
| **2024** | | **143 092** | **-6,6** | **853 903** | **-7,7** | **180 081 142** | **-8,7** |
| | I | 32 846 | 27,2 | 207 135 | 54,2 | 44 022 257 | 42,8 |
| | II | 27 645 | -19,0 | 153 658 | -24,8 | 33 604 891 | -25,6 |
| | III | 34 258 | -13,2 | 183 581 | -18,5 | 39 073 137 | -20,1 |
| | IV | 48 343 | -10,1 | 309 529 | -14,2 | 63 380 857 | -12,5 |
| **2025** | | **163 854** | **14,5** | **1 111 852** | **30,2** | **212 907 257** | **18,2** |
| | I | 28 911 | -12,0 | 169 393 | -18,2 | 35 203 479 | -20,0 |
| | II | 41 797 | 51,2 | 305 961 | 99,1 | 56 552 410 | 68,3 |
| | III | 42 148 | 23,0 | 284 226 | 54,8 | 56 146 815 | 43,7 |
| | IV | 50 998 | 5,5 | 352 272 | 13,8 | 65 004 552 | 2,6 |

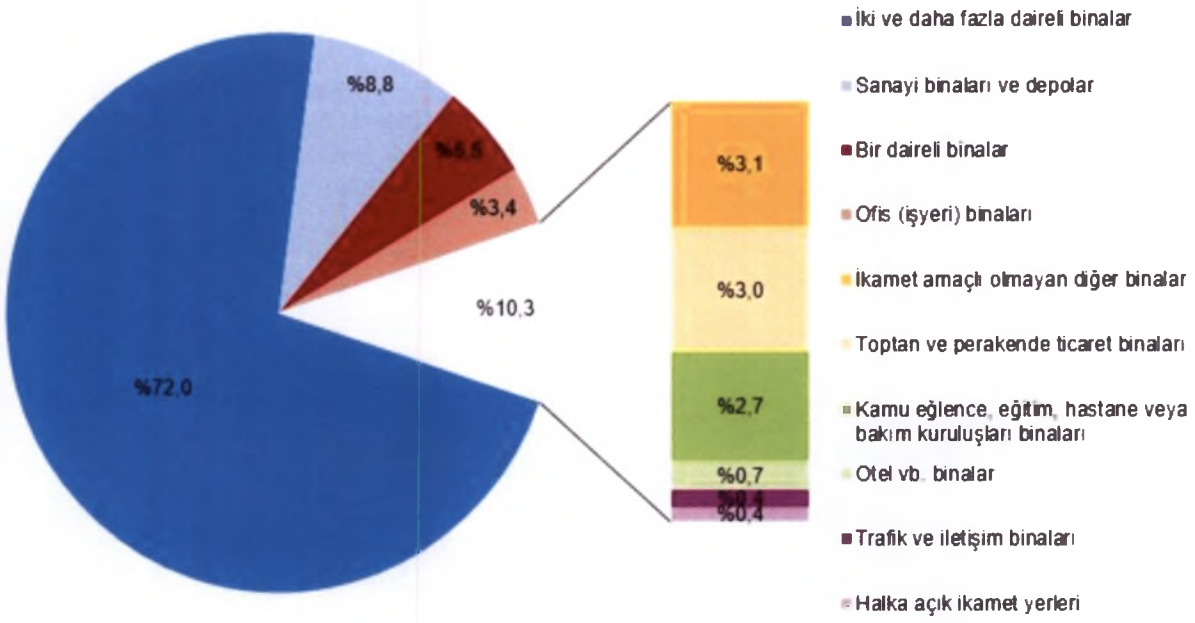
Toplam yüzölçümün %81,7'si belediyeler tarafından verildi.
2025 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen toplam yüzölçümün, %81,7'si belediyeler, %18,3'ü ise diğer yetkili idareler tarafından verildi.

Yapı ruhsatı verilen yüzölçümde belediye ve diğer yetkili idarelerin payları (%), IV. Çeyrek 2025




En yüksek yüzölçüm payı %72,0 ile iki ve daha fazla daireli binaların oldu.
2025 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 46,8 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 5,7 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

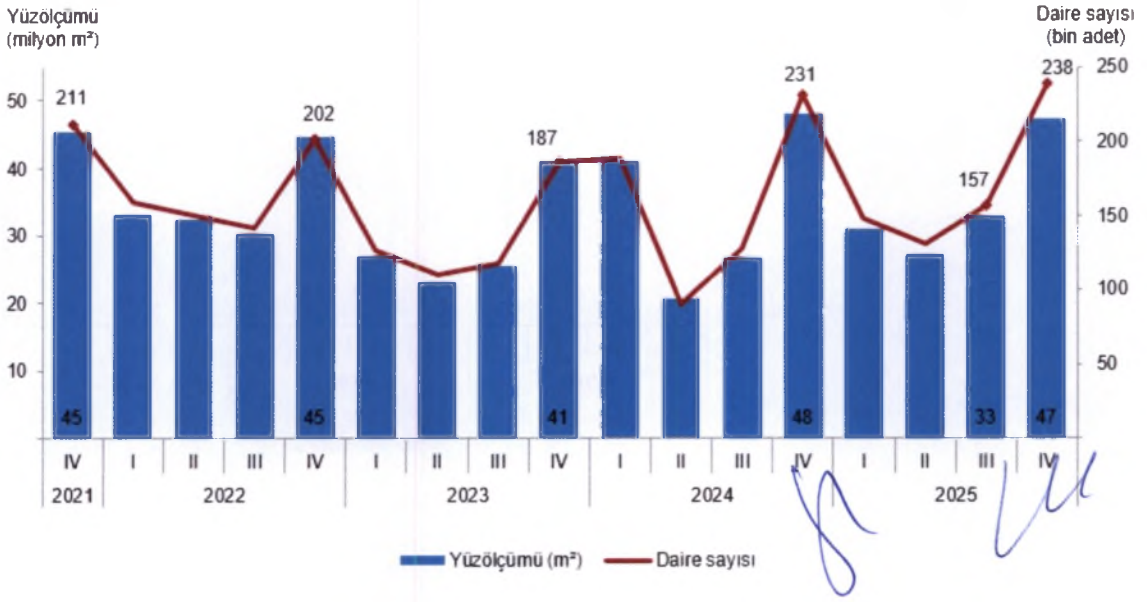
Yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amaçlarına göre yüzölçümü payları, IV. Çeyrek 2025




Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların yüzölçümü %1,5 azaldı.
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı IV. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %0,1 ve yüzölçüm %1,5 azalırken daire sayısı %3,1 arttı.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların daire sayısı ve yüzölçümü, IV. Çeyrek 2025

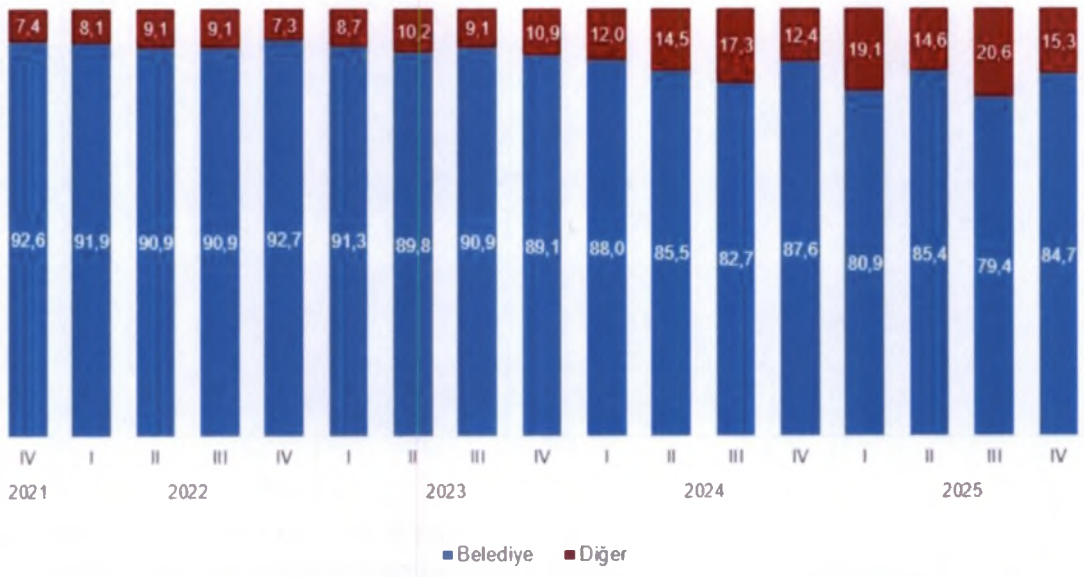


Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2023-2025

| Yıl | Çeyrek | Bina sayısı | Yıllık değişim (%) | Daire sayısı | Yıllık değişim (%) | Yüzölçüm (m²) | Yıllık değişim (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **2023** | | **91 713** | **-12,7** | **539 136** | **-17,3** | **116 609 349** | **-17,0** |
| | I | 21 610 | -8,4 | 126 375 | -20,4 | 26 929 624 | -18,7 |
| | II | 19 000 | -21,7 | 109 321 | -27,3 | 23 057 607 | -28,8 |
| | III | 20 772 | -15,1 | 116 865 | -17,2 | 25 556 825 | -15,6 |
| | IV | 30 331 | -7,4 | 186 575 | -7,5 | 41 065 293 | -8,3 |
| **2024** | | **104 016** | **13,4** | **636 197** | **18,0** | **136 359 765** | **16,9** |
| | I | 30 946 | 43,2 | 188 318 | 49,0 | 41 004 075 | 52,3 |
| | II | 16 682 | -12,2 | 89 557 | -18,1 | 20 653 354 | -10,4 |
| | III | 21 927 | 5,6 | 127 087 | 8,7 | 26 742 615 | 4,6 |
| | IV | 34 461 | 13,6 | 231 235 | 23,9 | 47 959 721 | 16,8 |
| **2025** | | **100 513** | **-3,4** | **673 575** | **5,9** | **138 122 144** | **1,3** |
| | I | 22 885 | -26,0 | 148 383 | -21,2 | 30 896 314 | -24,7 |
| | II | 19 873 | 19,1 | 130 266 | 45,5 | 27 032 154 | 30,9 |
| | III | 23 331 | 6,4 | 156 564 | 23,2 | 32 938 930 | 23,2 |
| | IV | 34 424 | -0,1 | 238 362 | 3,1 | 47 254 746 | -1,5 |

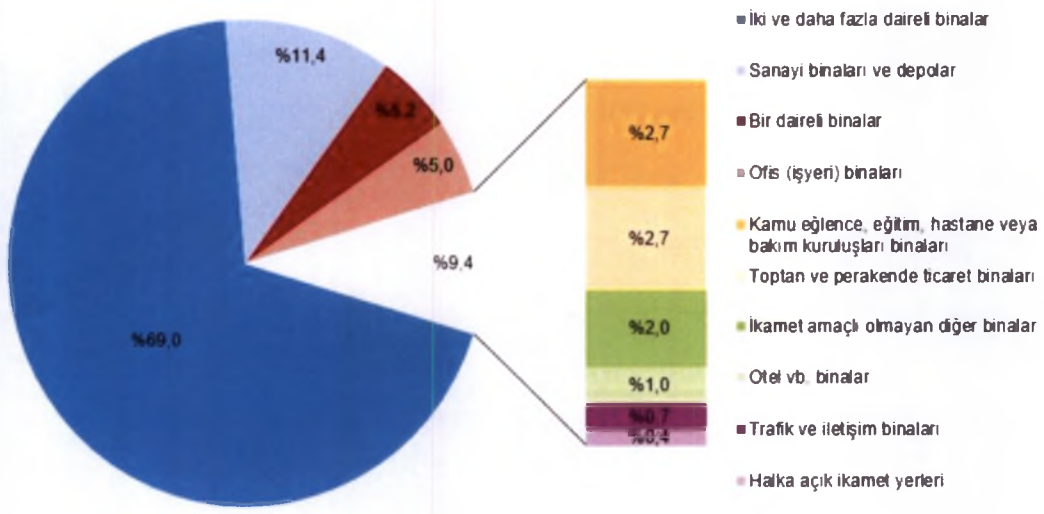
Toplam yüzölçümün %84,7'si belediyeler tarafından verildi.
2025 yılı IV. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen toplam yüzölçümün, %84,7'si belediyeler, %15,3'ü ise diğer yetkili idareler tarafından verildi.

Yapı kullanma izin belgesi verilen yüzölçümde belediye ve diğer yetkili idarelerin payları (%), IV. Çeyrek 2025




En yüksek yüzölçüm payı %69,0 ile iki ve daha fazla daireli binaların oldu.
2025 yılı IV. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 32,6 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 5,4 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların kullanma amacına göre yüzölçümü payları, IV. Çeyrek 2025




Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Takvim etkilerinden arındırılmış yapı ruhsatı toplam yüzölçümü %1,9 arttı.
Takvim etkilerinden arındırılmış serilerde, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen bina sayısı %4,7, daire sayısı %12,8 ve yüzölçüm %1,9 arttı.
Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış serilerde ise, bir önceki çeyreğe göre, 2025 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen bina sayısı %3,1, daire sayısı %8,3 ve yüzölçüm %12,2 azaldı.

Takvim etkilerinden arındırılmış yapı kullanma izin belgesi toplam yüzölçümü %2,8 azaldı.
Takvim etkilerinden arındırılmış serilerde, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı IV. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %1,5 ve yüzölçüm %2,8 azalırken daire sayısı %1,3 arttı.
Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış serilerde ise, bir önceki çeyreğe göre, 2025 yılı IV. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen yüzölçüm %2,1 azalırken bina sayısı %5,6 ve daire sayısı %2,1 arttı.

## 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

***Olumlu Faktörler***
Sosyal donatılara yakın konumda olması

Tercih edilen alanda olması

Bulvar Cepheli olması

***Olumsuz Faktörler***
Bulvardan kaynaklanan araç sesi

***Fırsatlar***
Yeni ve modern tarzdaki yapının tercih sebebi olacağı öngörülmüştür

***Tehditler***
Makroekonomik göstergelerde gerçekleşecek bir bozulma ya da jeopolitik riskler gelecekte gayrimenkul piyasalarını olumsuz etkileyebilir.

## 4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

- **Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;**

100658 ada 1 nolu parsel boş arsadır. Köşe başı konumlu olup iki cephesi yoldur.

- **Bağımsız Bölüm Özellikleri;**

Parseller "Bağımsız Bölüm" içermemektedir.

### 4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Devam eden proje bulunmamaktadır.

### 4.6. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde ruhsat almış yapı bulunmamaktadır.

### 4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar boş arsa niteliğindedir.

## 5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

**UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:**

- 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. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

**(a)** "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerleme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

**(b)** "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

**(c)** "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerleme tarihi itibarıyla yansıtır;

**(d)** "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

**(e)** "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde

bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

**(f)** "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

**(g)** "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

**(h)** "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerleme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

**(i)** "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

- Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

- Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta değerleme amacı ile ilgili olması gereken değer esasını yansıtması gerekir. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, katılımcılar tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması gerekli görülmektedir. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi gerekli görülmektedir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerleme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde

analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.

- Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

**Değerleme Yöntemleri**

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:
**(A)** Pazar Yaklaşımı **(B)** Gelir Yaklaşımı **(C)** Maliyet Yaklaşımı
Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.
Bir varlığa ilişkin değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

**(a)** değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
**(b)** olası değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
**(c)** her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
**(d)** yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

### 5.1. Pazar Yaklaşımı

- Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, **(b)** değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya **(c)** önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

- **Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı**

| Emsal No | Yüzölçüm (m²) | Hissesi/ Net Parsel (m²) | İmar Fonks. | Yapılaşma Şartları | Satışa Sunulan Değeri (TL) | Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m²) | İlgilisi | İletişim |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Emsal 1 | 460,00 | 460,00 | Konut | Emsal 1,05 - 4 Kat | 5.649.000,00 | 12.280,43 | Akol Emlak | 0 (546) 420 76 78 |
| Emsal 2 | 756,00 | 756,00 | Konut | Emsal 1,05 - 4 Kat | 9.250.000,00 | 12.235,45 | Eymen Emlak | 0 (544) 934 61 63 |
| Emsal 3 | 674,00 | 674,00 | Konut | Emsal 1,05 - 3 Kat | 7.450.000,00 | 11.053,41 | Biçer Emlak | 0 (535) 969 09 15 |
| Emsal 4 | 600,00 | 600,00 | Konut | Emsal 1,05 - 4 Kat | 8.000.000,00 | 13.333,33 | Bulvarkent Emlak | 0 (507) 805 97 06 |

❖ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler

❖ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

| Emsal No | Yüzölçümü (m²) | Satışa Sunulan Değeri (TL) | Gerçekçi Birim Değer (TL/m²) | Cephe D. | Alan D. | Konum D. | Zaman D. | Yapı Yaşı D. | Şerefiye D. | Pazarlık D. | Manzara D. | Diğer D. | Düzeltilmiş Birim Değer |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Emsal 1 | 460 | 5.649.000 | 12.280 | 0% | 5% | 30% | 0% | 0% | 0% | -3% | 0% | 50 % | 22.350 |
| Emsal 2 | 756 | 9.250.000 | 12.235 | 0% | 5% | 30% | 0% | 0% | 0% | -3% | 0% | 50 % | 22.269 |
| Emsal 3 | 674 | 7.450.000 | 11.053 | 0% | 5% | 30% | 0% | 0% | 0% | -3% | 0% | 60 % | 21.223 |
| Emsal 4 | 600 | 8.000.000 | 13.333 | 0% | 5% | 15% | 0% | 0% | 0% | -3% | 0% | 60 % | 23.600 |
| | | | | | | | | | | | | Ortalama Birim Değer (TL/m²) | 22.360 |

Tüm emsallerde pazarlık payı öngörülmüştür. Emsallerin yapı yaşına ilişkin düzelme katsayısı, cadde cepheleri ve bulundukları bölgelere göre konum düzeltmeleri tabloda gösterilmiştir.

Emsallerin tamamında pazarlık payı ( emlakçı komisyonu ) bulunmaktadır. Taşınmaz ana bulvar cepheli ve alanının büyük olması sebebiyle ( mevcut imara göre daha konsept bina yapımına uygun olduğundan ) CEPHE ve ŞEREFİYE değerine sahiptir.

**Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç**

- Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmada benzer yaşta ve özelliklerde binalar, konutlar, dükkanlar için fiyat araştırması yapılmıştır. Değerler kat, konum, kullanım alanı, yapı yaş ve kalitesi, ticari potansiyel, manzara durumuna göre değişmektedir. Değer düzeltmeleri bu etkenler dikkate alınarak yapılmış ve birim değer kanaatinde önemli rol oynamışlardır. Değerleme konusu taşınmazın tamamı değerlendirildiğinde, satılabilir değerinin 22.500 TL/m2 olabileceği emsaller ve araştırmalar sonucu anlaşılmıştır.

Arsanın tamamının Pazar değeri:

| ADA | PARSEL | Yüzölçüm (m2) | BİRİM FİYAT | YUVARLATILMIŞ DEĞERİ ( TL ) |
|---|---|---|---|---|
| 100658 | 1 | 9.936,00 | 22.500,00 | 223.560.000,00 |

**Pazar Yaklaşımına göre Taşınmazın Değeri** **223.560.000 TL**

## 5.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

**(a)** katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi, **(b)** varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya
**(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

- **Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç**

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

- **Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar**

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

## 5.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere

dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:
**(a)** Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, **(b)** Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

➢ **İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:**

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:
değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.
Bu değerleme çalışmasında indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmamıştır.

➢ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

❖ **Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar**

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

**İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler**

Gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

### 5.4. Diğer Tespit ve Analizler

❖ **Takdir Edilen Kira Değerleri**

Taşınmaz boş arsa vasıflı olup, bölgedeki benzer gayrimenkullerin mevcut hali ile kiralanmadığı tespit edilmiştir.

❖ **Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları**

| Emsal No | Beyan Edilen Alan ($m^2$) | Gözlemlenen Alan ($m^2$) | Nitelik | Satışa Sunulan Değeri (TL) | Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/$m^2$) | İlgilisi | İletişim |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Emsal 1 | 130,00 | 115,00 | Konut | 6.290.000,00 | 48.384,62 | Oğuzhan Acar | 0 (507) 733 22 30 |
| Emsal 2 | 140,00 | 125,00 | Konut | 6.550.000,00 | 46.785,71 | Çınar Emlak | 0 (536) 016 03 19 |
| Emsal 3 | 156,00 | 135,00 | Konut | 6.350.000,00 | 40.705,13 | Aydoğdu Emlak | 0 (549) 285 19 78 |
| Emsal 4 | 145,00 | 115,00 | Konut | 6.300.000,00 | 43.448,28 | Güneş Emlak | 0 (541) 164 92 90 |

| Emsal No | Yüzölçümü (m²) | Satışa Sunulan Değeri (TL) | Birim Değer (TL/m²) | Cephe D. | Alan D. | Konum D. | Zaman D. | Yapı Yaşı D. | Şerefiye D. | Pazarlık D. | Manzara D. | Diğer D. | Düzeltilmiş Birim Değer |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Emsal 1 | 115 | 6.290.000 | 54.696 | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | -3% | 0% | 0% | 53.055 |
| Emsal 2 | 125 | 6.550.000 | 52.400 | 0% | 0% | 5% | 0% | 0% | 0% | -3% | 0% | 0% | 53.448 |
| Emsal 3 | 135 | 6.350.000 | 47.037 | 0% | 0% | 10% | 0% | 5% | 0% | -3% | 0% | 0% | 52.681 |
| Emsal 4 | 115 | 6.300.000 | 54.783 | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | -3% | 0% | 0% | 53.139 |
| **Ortalama Birim Değer (TL/m²)** | | | | | | | | | | | | | **53.081** |

Taşınmaz boş arsa vasıflı olup ASCE GYO tarafından KAT KARŞILIĞI ORANININ belirlenmesi istenmiştir.

KAT KARŞILIĞI oranının tespitinde; belirlenen KAT KARŞILIĞI ORANINDA arsa değerinin korunması ve hatta kar etmesi beklenir.
Kar beklentisi;

- Yapım süresine;
- Yapı maliyetine
- Kat karşılığı antlaşma sağlanacak yapımcı firmanın güvenirliliğine;
- Mimari uygulama projelerin potansiyel müşterileri tatmin etmesine;
- Ekonomik beklenti;
- Sosyal ve kültürel beklentiler doğrultusunda belirlenmektedir.

Kat karşılığı oranı aşağıdaki tablodaki gibi belirlenmiştir.

| | | |
|---|---|---|
| A | Brüt Arsa Alanı (M2) | 9.936 |
| B | Terk Alan (M2) | 0 |
| C (A+B) | Net Arsa Alanı (M2) | 9.936 |
| D | Emsal / KAKS | 1,45 |
| E (C*D) | Emsale Esas Alan (m2) | 14.407 |
| F | Emsal Harici Satılabilir Alan Oranı | 10% |
| G (E*F) | Emsal Harici Satılabilir Alan (m2) | 994 |
| H (E+G) | Toplam Satılabilir Alan | 15.401 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Arsa Alanı (m2) | 9.936 | | | | | |
| Satılabilir Alan (m2) | 15.401 | | | | | |
| Bugünkü Satış Fiyatı | 53.000 | | | | | |
| Arsa Sahibi Payı | 38% | | | | | |
| Fiyat Artış % | 20% | | | | | |
| İskonto Oranı | 25,00% | | | | | |
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | Toplam |
| Satış Hızı | 0% | 20% | 40% | 40% | 0% | 100% |
| Satılan Alan m2 | 0 | 3.080 | 6.160 | 6.160 | 0 | 15.401 |
| Satış Fiyatı (TL) | 63.600 | 76.320 | 91.584 | 109.901 | 131.881 | |
| Toplam Hasılat (milyon TL) | 0 | 235 | 564 | 677 | 0 | 1.476 |
| Arsa Sahibi Payı (milyon TL) | 0 | 89 | 214 | 257 | 0 | 561 |
| İskonto Katsayıları | 1,25 | 1,56 | 1,95 | 2,44 | 3,05 | |
| Arsa Sahibi NBD (milyon TL) | 0 | 57 | 110 | 105 | 0 | 272 |
| Arsa Değeri (TL) | 272.316.544 | | | | | |
| Arsa Değeri (TL/m2) | 27.407 | | | | | |

## ❖ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Proje geliştirme yöntemi uygulanmıştır.

| MALİYET BİLGİLERİ | | |
|---|---|---|
| Brüt Arsa Alanı (M2) | 9.936,00 | |
| Terk Alan (M2) | 0,00 | |
| Net Arsa Alanı (M2) | 9.936,00 | |
| Emsal / KAKS | 1,45 | |
| **Emsale Dahil İnşaat Alanı (m2)** | **14.407,20** | |
| Artırılabilir Emsal Oranı | 10,00% | |
| **İlave Emsal Alan (m2)** | **993,60** | |
| **Toplam Emsal (Satılabilir) Alan** | **15.400,80** | |
| TAKS | 0,10 | |
| Bodrum Kat Sayısı | 1 | |
| Bodrum Kat İnşaat Alanı (m2) | 1.440,72 | |
| **Maliyete Esas İnşaat Alanı (m2)** | **16.841,52** | |
| Harçlar | 6.315.570,00 | 1,50% |
| Yapı Denetim Maliyeti | 10.525.950,00 | 2,50% |
| Finansman Maliyeti | 8.420.760,00 | 2,00% |
| Görünmeyen Giderler | 4.210.380,00 | 1,00% |
| **Diğer Giderler Toplamı** | **29.472.660,00** | |
| Satılabilir İnşaat Alanı (M2) | 15.400,80 | |
| Konut | | |
| Ticaret | 15.400,80 | |
| Yapı Sınıfı | III-B | |
| Yılı | 2026 | |
| Birim Maliyet (TL/M2) | **25.000,00** | |
| **Tahmini İnşaat Maliyeti (TL)** | **421.038.000,00** | |
| **Toplam Tahmini Maliyet (TL)** | **450.510.660,00** | |

| HASILAT BİLGİLERİ | |
|---|---|
| Satılabilir Konut Alanı (M2) | 15.400,80 |
| Satışa Esas TL/M2 | 53.000,00 |
| Toplam Konut Hasılatı | **816.242.400,00** |
| Satılabilir Ticari Alan (M2) | |
| Satışa Esas TL/M2 | |
| Toplam Ticari Hasılatı | **0,00** |
| **Toplam Hasılat** | **816.242.400,00** |
| Pazarlama ve Satış Giderleri (%) | 2,00 |
| Pazarlama ve Satış Giderleri | **16.324.848,00** |
| **Net Hasılat** | **799.917.552,00** |

| PAYLAŞIM BİLGİLERİ | |
|---|---|
| Arsa Payı Oranı (%) | 38,00 |
| Yüklenici Payı Oranı (%) | 62,00 |
| Arsa Payı Hasılatı | 303.968.669,76 |
| **Yüklenici Payı Hasılatı** | **495.948.882,24** |
| **Arsa TL/M2'si** | **30.592,66** |
| **Yüklenici Karlılığı** | **10,09%** |
| **Toplam Yüklenici Karlılığı** | **10,09%** |

❖ **En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

Taşınmazın konuta yönelik bina olarak kullanılmasının en verimli ve en iyi kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

❖ **Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Tapu kayıtlarında müşterek pay sahibi bulunmamaktadır.

## 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 6.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu taşınmazın Kat Karşılığı Yapılacak İnşaat Sözleşmesi Optimum Oranının Tespiti olması sebebiyle değerlemede Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma), İNA yöntemleri esas alınmıştır. Bu doğrultuda bölgede yapılan araştırmada benzer nitelikli, arsa ve villa emsalleri bulunmuştur. Ayrıca bölge piyasasına hâkim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazın arazi yapısı, lokasyon, yüzölçümü, yola cephesi vb. olumlu / olumsuz faktörler ile taşınmaz değerlendirilmiştir.

### 6.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

### 6.3. Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde izin alınması gereken bir proje geliştirme faaliyeti bulunmamaktadır.

### 6.4. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerindeki takyidatlar ve buna dair görüşlere rapor'da "Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi" başlığı altında yer verilmiştir.

### 6.5. 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

Değerleme konusu gayrimenkuller devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi değildir.

### 6.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu arsa vasıflı taşınmaz, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alımından itibaren beş yıllık süre geçmemiştir.

### 6.7. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, 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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

### 6.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi arsa ve arazilerin portföye alınmasına izin vermektedir. Aynı

fıkranın (c) bendine göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Ayrıca anılan fıkranın (j) bendinde göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar.
Taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde belirtilen şartlara uygun olduğundan gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında bir sakınca olmadığı ön görülmektedir.

## 7. SONUÇ

### 7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Taşınmaz Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Arsa" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

### 7.2. Nihai Değer Takdiri

Konu taşınmazın arsa değeri göz önünde bulundurularak yapılan

1) Kat karşılığı olarak OPTİMUM % 35 olarak ;
2) Yapılan İNA hesaplanmasında % 38 hesaplanmıştır.

Yapılan hesaplamalar ve güncel arsa değeri göz önünde bulundurularak ;
**Taşınmazın kat karşılığı yapılacak inşaat sözleşmesinde; OPTİMUM ORAN beklenti yüzdesi % 38 olarak hesaplanmıştır.**

Olası antlaşmalarda bu yüzdeliğin üstüne çıkılması önerilir.

| | | |
|---|---|---|
| Ahmet BOYACI<br>Değerleme Uzmanı<br>SPK Lisans No: 911777 | Hasan KILIÇ<br>Denetmen<br>SPK Lisans No: 406961 | Mehmet BOYACI<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>SPK Lisans No: 404127 |

## 8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- ✓ Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- ✓ Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- ✓ Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- ✓ Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- ✓ Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- ✓ Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- ✓ Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.

ABAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Aşağı Öveçler Mahallesi Lizbon 1309.Cadde No:2/3 Çankaya/ANKARA Tel:0312 911 53 83
Başkent V.D.0121176122 Ticaret Sic.No:451908
Mersis:0001211612200001 abakgmd@gmail.com

- ✓ Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- ✓ Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- ✓ Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

**İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.**

## 9. RAPOR EKLERİ

- Tapu, Takyidat Belgesi
- Uydu, Konum ve CBS Görüntüleri
- Taşınmaz Görselleri
- SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri