

ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ ATA MAHALLESİ

ADA	PARSEL	EĞİTİM TESİSİ PROJESİ
13287	5	

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



05.01.2026

RAPOR NO: 2025-SPK-038

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	10
3.d. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	10
3.e. Gayrimenkule İlişkin Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar	11
3.f. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) İlişkin Bilgiler	11
3.g. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığı ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	11
3.h. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Ünvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	12
3.i. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	12
3.j. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	12
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	13
4.a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Buna İlişkin Veriler	13
4.b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	15
4.c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	19
4.d. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu / Olumsuz Faktörler	19
4.e. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	19

4.f. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	21
4.g. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	21
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.....	21
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	22
5.a. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)	22
5.b. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)	22
5.c. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa)	24
5.d. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerekçesi Halinde).....	28
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	29
6.a. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması.....	29
6.b. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	29
6.c. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	29
6.d. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş	29
6.e. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	29
6.f. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi.....	29
6.g. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	29
6.h. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş (Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin İlgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gereklemektedir.)	30
7. SONUÇ	32
7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	32
7.b. Nihai Değer Takdiri	32
8. RAPOR EKLERİ.....	33
8.a. Değerleme Konusu Gayrimenkule İlişkin Tapu Örneği, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Fotoğraf ve Benzeri Bilgi ve Belgeler	33
8.b. Gayrimenkule İlişkin Sözleşmelerin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) Örnekleri	33
8.c. Raporu İmzalayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgelerinin Örnekleri ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri.....	33

DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Değerleme Konusu	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Ata Mahallesi (Mevcutta Huzur Mahallesi), 13287 Ada, 5 Parsel üzerinde inşaatı devam eden “Eğitim Tesisi” projesinin pazar değerinin belirlenmesi.
Değerleme Adresi	Huzur Mahallesi, 1108. Cadde, 13287 Ada, 5 Parsel Çankaya – ANKARA
Sahibi ve Hisse Oranı	Arı Finansal Kiralama A.Ş. – TAM
Değerleme Tarihi	31.12.2025
Rapor Tarih ve Numarası	05.01.2026 / 2025-SPK-038
Konut Değerleme Uzmanı	Halil Turan KASAPÇOPUR (SPK Lisans No: 410925)
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Abdulaziz DALGIÇ (SPK Lisans No:403652)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988)

DEĞERLEME SONUCU (KDV HARIÇ)

	TL	USD (*)	EUR (*)
Toplam Pazar Değeri	1.287.530.000,00	29.949.523,00	25.520.912,00
(*) 31.12.2025 Tarihi itibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 42,99 TL, 1,-EUR = 50,45 TL			

BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI

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

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

1. RAPOR BİLGİLERİ**1.a. Rapor Tarihi**

05.01.2026

1.b. Rapor Numarası

2025-SPK-038

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

31.12.2025

1.f. Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası

Taraflar arasında düzenlenip imza altına alınmış, 24.12.2025 tarihli gayrimenkul değerlemesi hizmet alım sözleşmesi bulunmaktadır.

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

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

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

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

SPK Mevzuatı Çerçevesinde Hazırlanan Önceki Raporlar				
Tarih	08.01.2025		--	
Rapor No	2024-SPK-013		--	
Değer	879.642.000,00 TL		--	
Hazırlayanlar	H. Turan Kasapçopur (SPK Lisans No: 410925)	Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383)	--	--
	Asım TUNCAY (SPK Lisans No: 403359)	Serek Serhat AKAY (SPK Lisans No: 405988)	--	--

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.a. Kuruluşun Ünvanı ve Adresi

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

2.b. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Ünvanı : **Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**
Adresi : Dikilitaş Mah. Yenidoğan Sk. Sinpaş Genel Müdürlük Kat: 8 No: 36/1
34349 Beşiktaş - İstanbul
İrtibat Bilgileri : Telefon : +90 (212) 310 53 34
E-mail : info@servetgyo.com.tr Web : <https://servetgyo.com.tr/>
Kuruluş Tarihi : 18/05.2009
Ödenmiş Sermayesi : 3.250.000.000 TL

2.c. İşin Kapsamı

Bu rapor; Ankara İli, Çankaya İlçesi, **Ata Mahallesi (mevcutta Huzur Mahallesi), 13278 Ada, 5 Parsel** üzerinde inşaatı devam eden “**Eğitim Tesisi**” projesinin pazar değerinin belirlenmesi için **Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**’nin talebine istinaden, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı ve UDS’ye uygun olarak hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

2.d. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

Yapılan değerlemede aşağıdaki hususların geçerli olduğu varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı 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 kullanılamaz.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

3.a.1. Gayrimenkulün Tanımı ve Yeri

Değerlemeye konu taşınmaz; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Ata Mahallesi, (mevcutta Huzur Mahallesi) **13287 Ada, 5 Parsel** üzerinde inşaatı devam eden “Eğitim Tesisi” projesidir.

Değerlemeye konu taşınmaz; Dikmen Caddesi’nin kuzeybatısında, çoğunlukla zemin katları işyeri, üst katları konut nitelikli, çok katlı betonarme binaların bulunduğu bir bölgede yer almaktadır. Yakın çevrede; Dikmen Huzurevi, Ahmet Yesevi Ortaokulu, Çankaya Sağlıklı Hayat Merkezi ve Şehit Bülent Yollu Parkı bulunmaktadır.

• Taşınmazlara Ulaşım:

Değerlemeye konu taşınmaz; Dikmen Caddesi ile Cevizlidere Caddesi’nin kesişim noktasına yaklaşık 500 m mesafede yer almaktadır. Araçla veya yaya olarak bu kesişim noktasından kuzeydoğu istikametinde, Dikmen Caddesi üzerinde 300 m ilerlendikten sonra sola dönülerek, kuzeybatı istikametinde, 1108. Sokak üzerinde yaklaşık 200 m ilerlenerek taşınmaza ulaşılır.

• Taşınmazların Bazı Önemli Noktalara Kuş Uçuşu Uzaklığı:

- | | |
|--------------------------------------|----------|
| ○ Dikmen Huzurevi | : 50 m |
| ○ Ahmet Yesevi Ortaokulu | : 100 m |
| ○ Şehit Bülent Yollu Parkı | : 170 m |
| ○ Çankaya Sağlıklı Hayat Merkezi | : 250 m |
| ○ Ayhan Sümer Anadolu Lisesi | : 780 m |
| ○ Dikmen Mes. ve Tek. Anadolu Lisesi | : 1,5 km |
| ○ Taurus AVM | : 2,1 km |
| ○ Park Inn by Radisson Otel Çankaya | : 2,6 km |
| ○ Atakule | : 3,2 km |

3.a.2. Gayrimenkulün Konumu





3.a.3. Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

TKGM Web Tapu portalından alınan ve örneği “RAPOR EKLERİ” bölümünde sunulan TAKBİS belgesine göre taşınmazların tapu kayıt bilgileri aşağıdaki gibidir.

TAKBİS BİLGİLERİ	
İl / İlçe	Ankara / Çankaya
Mahalle	Ata Mah.
Mevkii	--
Pafta No	--
Ada No	13287
Parsel No	5
Nitelik	Bağ
Yüzölçüm (m ²)	13.732,00
Cilt/Sayfa No	1/24
Kimlik No	96466884
Malik ve Hissesi	Arı Finansal Kiralama Anonim Şirketi - Tam
Tarih/Yevmiye	Madde 3.b. “TAKYİDAT BİLGİLERİ TABLOSU”nda sunulmuştur.

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 alınan TAKBİS belgesine göre taşınmazlar üzerinde aşağıda yer alan takyidatın bulunduğu tespit edilmiştir.

TAKYİDAT BİLGİLERİ
TAŞINMAZA AİT ŞERH / BEYAN / İRTİFAK BİLGİLERİ
○ Şerh: Finansal Kiralama Şerhi: Servet GYO A.Ş. ile Arı Finansal Kiralama A.Ş. nin 26/03/2021 tarih 20183 sayılı Sözleşme ile. (Şablon: 6361 S.Y. Göre Finansal Kiralama Sözleşmesi Şerhi) Tarih / Yevmiye: 18-03-2022 / 27895
MÜLKİYET BİLGİLERİ
○ Malik: Arı Finansal Kiralama A.Ş., Hisse Pay/Payda: 1/1, Edinme Sebebi: Satış Tarih / Yevmiye: 27-04-2021 / 38022

- Tapu kayıtlarında;
 - Servet GYO A.Ş. ile Arı Finansal Kiralama A.Ş. arasında imzalanan finansal kiralama sözleşmesine ilişkin şerh bulunmaktadır. Söz konusu şerh gayrimenkulün devredilmesine engel teşkil etmez.
- Sonuç olarak; tapu kayıtlarına göre; **taşınmazların devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmadığı değerlendirilmektedir.**
- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına (GYF) ilişkin değerlendirme Madde 6.h.'de ayrıca yapılmıştır.

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

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

TKGM Web Tapu portalından alınan TAKBİS belgesine göre; Servet GYO A.Ş. ile imzalanmış 26.03.2021 tarihli finansal kiralama sözleşmesi bulunmaktadır. Bunun dışında alım-satım işlemi gerçekleşmemiştir.

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

- Değerlemeye konu parselin de içinde bulunduğu bölgenin imar durumu ve alınan izin belgelerine ilişkin olarak çeşitli dava süreçleri olup konuya ilişkin özet bilgi madde 3.d.'de sunulmuştur.

3.d. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

- Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından gönderilen 25.11.2025 tarih ve E-53849070-115.01.06-1508383 sayılı yazıya göre; 13287 Ada 5 no.lu parseli de kapsayan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.04.2017 tarih ve 753 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Buna göre; değerlemeye konu taşınmazın üzerinde bulunduğu parsel "Özel Eğitim Alanı" alanında kalmakta olup, E: 1,00, Yençok: Serbest yapılaşma koşullarına sahiptir.

- Ankara 13.İdare Mahkemesinin 23.11.2022 gün ve 2022/887E. sayılı yürütmenin durdurulması ara kararı ile Ankara (Çankaya) 13287 ada 3-4-5 ve 7 parseller 1/1000 ölçekli uygulama imar planının yürütmesinin durdurulmuş, yapılan itirazlar neticesinde Ankara Bölge İdare Mahkemesi 5. İdari Dava Dairesi'nin 2022/439 yürütmeyi durdurma itiraz nolu kararıyla yürütmenin durdurulması kararı kaldırılmış, Ankara 13. İdare Mahkemesinin 14.06.2023 tarih ve 2022/887E., 2023/1305K. sayılı kararıyla da davanın reddine karar verilmiştir. Yapılan istinaf başvurusu Ankara Bölge İdare Mahkemesi 5. İdari Dava Dairesinin 03.04.2024 tarih ve 2023/1845E., 2024/394K. sayılı kararıyla kısmen kabul edilerek 27.06.2028 tarih ve 1878 A Blok, 1878/B Blok ve 1878/C Blok yapı ve iksa ruhsatları iptal edilmiş, temyiz başvurusu sonucunda Danıştay 6. Dairesi 20.02.2025 tarih ve 2024/4480E., 2025/887K. Sayılı kararıyla Bölge İdare Mahkemesinin kararı bozularak yeniden karar verilmek üzere Bölge İdare Mahkemesine gönderilmesine karar verilmiştir.

○ Yine Ankara 13.İdare Mahkemesi'nin 2022/2345 esaslı yürütmenin durdurulması kararı ile Ankara (Çankaya) 13287 ada 3-4-5 ve 7 parseller 1/1000 ölçekli uygulama imar planının yürütmesinin durdurulmuş, yapılan itirazlar sonucunda Ankara Bölge İdare Mahkemesi 5. İdari Dava Dairesi'nin 2023/29 Y.D. itirazı no.lu kararıyla söz konusu kararın 13287 ada 5 sayılı parsel ile ilişkin kısımları kaldırılmış, Ankara 13. İdare Mahkemesinin 14.06.2023 tarih ve 2022/2345E., 2023/1307K. sayılı kararıyla da davanın reddine karar verilmiştir. Yapılan istinaf başvurusu Ankara Bölge İdare Mahkemesi 5. İdari Dava Dairesinin 03.04.2024 tarih ve 2023/1735E., 2024/395K. sayılı kararıyla kısmen kabul edilerek 27.06.2028 tarih ve 1878 A Blok, 1878/B Blok ve 1878/C Blok yapı ve iksa ruhsatları iptal edilmiş, temyiz başvurusu sonucunda Danıştay 6. Dairesi 20.02.2025 tarih ve 2024/3891E., 2025/886K. Sayılı kararıyla Bölge İdare Mahkemesinin kararı bozularak yeniden karar verilmek üzere Bölge İdare Mahkemesine gönderilmesine karar verilmiştir.

○ Halihazırda; Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14/04/2017 tarih ve 753 sayılı meclis kararı ile kabul edilen Huzur Mahallesi 13287 ada 5 parselde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yürürlükte olup dava süreci devam etmektedir.

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

Yaşanan gelişmeler madde 3.c.2.'de özetlemiştir. Halihazır durumda durdurma kararı, yıkım kararı vb. bulunmamaktadır.

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, Servet GYO ile imzalanmış 26.03.2021 tarihli finansal kiralama sözleşmesi bulunmaktadır. Bunun dışında düzenlenmiş bir satış vaadi, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı sözleşmesi bulunmamaktadır.

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

YAPI RUHSATLARI						
S.No.	Tarih - No	Niteliği	Yapı Sınıfı	B. Böl. Sayısı	Kat Sayısı	İnşaat Alanı (m ²)
1	27.06.2018 - 78/18-A	Yeni Yapı	IV-A	1	7	12.114,85
2	27.06.2018 - 78/18-B	Yeni Yapı	IV-A	1	7	12.035,02
3	27.06.2018 - 78/18-C	Yeni Yapı	IV-A	1	9	3.928,40
4	01.09.2022 - 64/22-A	Tadilat	IV-A	1	7	12.114,85
5	01.09.2022 - 64/22-B	Tadilat	IV-A	1	7	12.035,02
6	01.09.2022 - 64/22-C	Tadilat	IV-A	1	9	3.928,40
7	07.03.2022 - 14/22	Tadilat	II-A	-	-	11.903,20

AÇIKLAMA

- **Mimari Proje:** 12.06.2018 tarihli Mimari Proje bulunmaktadır.
- **Yapı Ruhsatı:** Tadilat ruhsatları statik proje değişikliğine istinaden yeni yapı ruhsatları ile aynı esaslarla düzenlenmiştir.
 - 09.01.2022 tarih ve 64/22-A numaralı Tadilat Ruhsatı (A Blok); **4A sınıfı**, "Okul, Üniversite, Araştırma" nitelikli **1 bağımsız bölüm**, yol kotu altı 4 kat, yol kotu üstü 3 kat olmak üzere toplam **7 kat** ve toplam **12.114,85 m² inşaat alanı** için düzenlenmiştir.
 - 09.01.2022 tarih ve 64/22-B numaralı Tadilat Ruhsatı (B Blok); **4A sınıfı**, "Okul, Üniversite, Araştırma" nitelikli **1 bağımsız bölüm**, yol kotu üstü 7 kat olmak üzere toplam **7 kat** ve toplam **12.035,02 m² inşaat alanı** için düzenlenmiştir.

- 09.01.2022 tarih ve 64/22-C numaralı Tadilat Ruhsatı (C Blok); **4A sınıfı**, “Okul, Üniversite, Araştırma” nitelikli **1 bağımsız bölüm**, yol kotu altı 4 kat, yol kotu üstü 5 kat olmak üzere toplam **9 kat** ve toplam **3.928,40 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir.**
- 07.03.2022 tarih ve 14/22 numaralı Tadilat Ruhsatı İstinat duvarı için, toplam **11.903,20 m² inşaat alanı için düzenlenmiştir.**
- Yerinde yapılan incelemede; mevcut durumun mimari proje ve yapı ruhsatları ile uyumlu olduğu görülmüş, belge örnekleri “Rapor Ekleri” bölümünde sunulmuştur.

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

- Değerlemeye konu taşınmazın yapı denetim faaliyetleri;
 - A BLOK: Bağlıca Mahallesi, 1229. Sokak, Mimoza Plaza No: 3/2 Etimesgut / Ankara adresinde bulunan 2K Grup Yapı Denetim Ltd. Şti,
 - B Blok: Fahri Korutürk Mahallesi, 919. Sokak, Denizhan Sitesi No: 14-A/41 Mamak / Ankara adresinde bulunan Şirin61 Yapı Denetim Ltd. Şti,
 - C Blok: Ragıp Tüzün Mahallesi, Cengiz Sokak, No: 89A Yenimahalle / Ankara adresinde bulunan Bolkey Yapı Denetim Ltd.Şti. tarafından yürütülmektedir.

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

- Raporumuz değerlemeye konu parseller üzerinde gerçekleştirilen “Eğitim Tesisi” projesine ilişkin olarak hazırlanmıştır. Takdir edilen değerler mevcut proje esas alınarak belirlenmiştir. Farklı bir proje uygulanması ya da mevcut projede değişiklik yapılması durumunda takdir edilen değerler farklı olacaktır. Proje bilgileri Madde 3.g. ve Madde 4.e. de sunulmuştur.

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 gelir¹. İç Anadolu Bölgesi'nin toplam nüfusu 2023 yılı için 13.566.792'yken, en büyük ili Ankara 5.803.482, en küçük ili Çankırı 205.501 toplam nüfusa sahiptir².

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

4.a.2. Ankara İli

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 çevrilidir³. TÜİK tarafından açıklanan adrese dayalı nüfus kayıt sistemi sonuçlarına göre nüfusu 5.864.049'dur.⁴

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 yansıtır⁵.

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

1984 yılında çıkarılan 3030 sayılı yasa ile Ankara'ya büyükşehir belediye statüsü verilerek şehir sınırları içindeki bölgeler, köyler ve belediye teşkilatlı yerleşimler, ilçeler arasında paylaşılmıştır⁶. İlçeleri; Akyurt, Altındağ, Ayaş, Balâ, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Evren, Gölbaşı, Güdül, Haymana, Kalecik, Kazan, Keçiören, Kızılcahamam, Mamak, Nallıhan, Polatlı, Pursaklar, Sincan, Şereflikoçhisar ve Yenimahalle'dir.

¹ İç Anadolu Bölgesi: https://tr.wikipedia.org/wiki/%C4%B0%C3%A7_Anadolu_B%C3%B6lgesi

² İl ve İlçe Nüfusları, TÜİK: <https://cip.tuik.gov.tr/>

³ Türkiye Haritası, TÜİK: <https://cip.tuik.gov.tr/>

⁴ <https://www.nufusu.com/il/ankara-nufusu>

⁵ Ankara'nın Kısa Tarihi, Ankara Belediyesi: <https://www.ankara.bel.tr/ankara-kent-rehberi/ankara-nin-kisa-tarihi>

⁶ <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 2024 rakamlarıyla 947.330 nüfusu ile Ankara'nın en büyük, Türkiye'nin ise en büyük üçüncü ilçesidir⁷.

9 Haziran 1936 yılında merkez ilçe yapılan Çankaya'nın bugün 17 semti ve 124 mahallesi bulunmaktadır. Nüfusu bir milyona yaklaşan Çankaya'nın Ankara'nın diğer metropol ilçelerinden farkı, gündüz nüfusunun 2 milyonu aşmasıdır. Çünkü Ankara'nın sosyal, kültürel, siyasi ve ticari hayatına yön veren kuruluşların önemli bir bölümü Çankaya sınırları içerisinde. Cumhuriyetle birlikte devlet yöneticilerine ve konuklarına hizmet vermektedir.⁸

Çankaya nüfusu 2024 yılı için 947.330 olarak açıklanmıştır. Toplamda 494.559 kadın ve 452.771 erkekten oluşmaktadır. Geçen yıla göre nüfus artış oranı %1,04 olarak açıklanmıştır.⁹

ÇANKAYA YILLARA GÖRE NÜFUS	
2024 YILI	947.330
2023 YILI	937.546
2022 YILI	942.553
2021 YILI	949.265

• Rakamlarla Çankaya:

- 1936 yılında ilçe durumuna geldi.
- Çankaya'da 124 mahalle vardır.
- Gündüz nüfusu 2 milyonu aşmaktadır.
- Çankaya'da 6 devlet, 6 vakıf üniversitesi ve Kara Harp Okulu bulunmaktadır.
- Çankaya'da 100 bin aşkın üniversite öğrencisi bulunmaktadır.
- 103 ilköğretim okulu, 46 lise, 59 özel okul ilçemizin sınırları içinde yer almaktadır.
- Konut sayısı 333 bin 537'dir.
- İş yeri sayısı 107 bindir.
- 114 Büyükelçilik bulunmaktadır.

⁷ Çankaya Nüfusu: https://www.nufusu.com/ilce/cankaya_ankara-nufusu

⁸ Çankaya Belediyesi, Tarihçe: <https://www.cankaya.bel.tr/pages/17/ANKARANIN-TARIHI/>

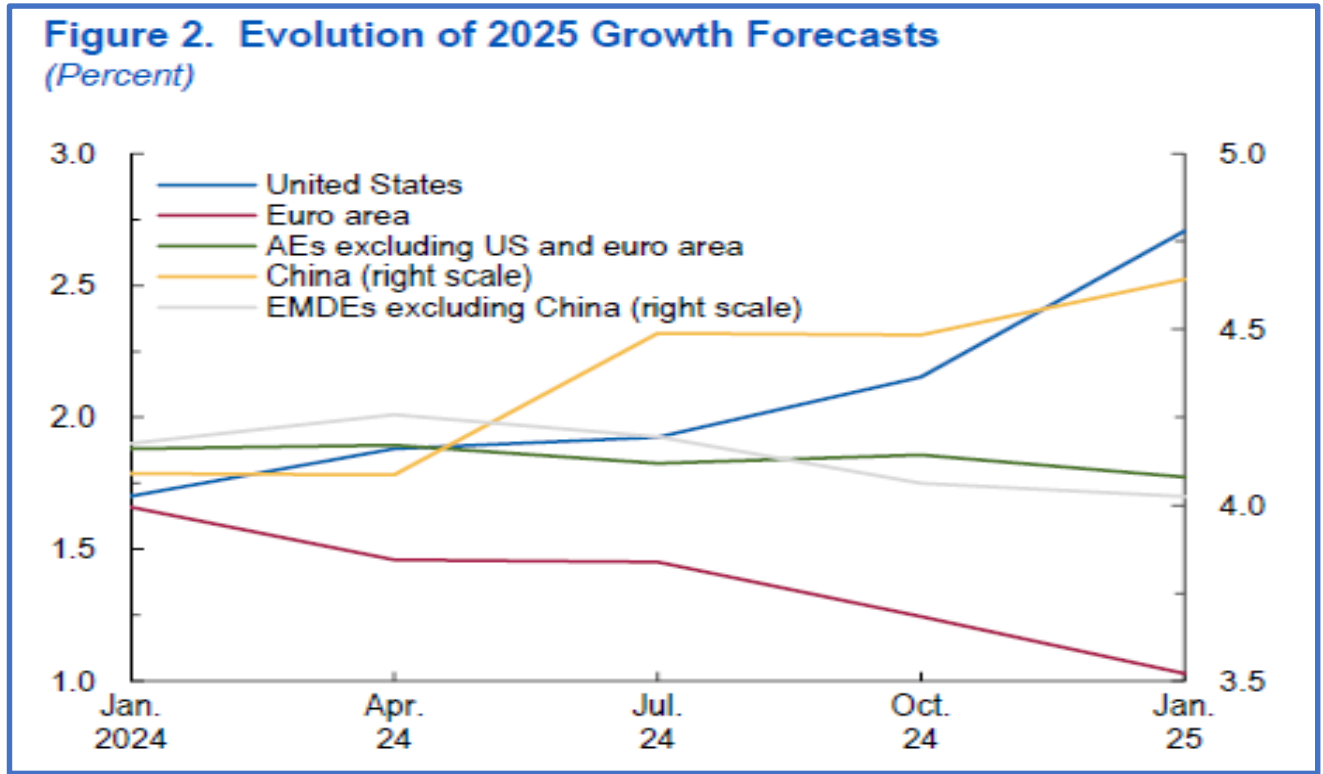
⁹ Nufusbu.com, Çankaya Nüfusu: <https://www.nufusbu.com/cankaya-nufusu-ankara>

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

4.b.1. Küresel Ekonomik Durum

- Dünya ekonomisi Covid – 19 salgın sürecinin ardından toparlanmaya başlamış olsa da bunun yavaş ve dengesiz bir şekilde devam ettiği görülmektedir. Kronikleşen enflasyonla mücadele maksadıyla başta FED olmak üzere büyük merkez bankalarının attığı parasal sıkılaştırma adımlarının büyüme üzerindeki olumsuz etkileri hissedilmeye devam etmektedir.
- Uluslararası Para Fonu (International Monetary Fund – IMF) Ocak 2025'te "Global Growth: Divergent and Uncertain – Küresel Büyüme: Değişken ve Belirsiz" başlığıyla yayımladığı "World Economic Outlook Update - Dünya Ekonomik Görünümü Güncelleme" raporunda¹⁰;
- Küresel ekonominin, ülkeler arasında önemli farklılıklar bulunmasına rağmen istikrarlı bir görünüm arz ettiğini belirterek, küresel büyüme tahminini; 2025 ve 2026 yılları için; %3,3 olarak açıklanmış, Ekim 2024 yılında %3,2 olarak açıklanan 2025 yılı tahmininde, Amerika Birleşik Devletleri'ne ilişkin yukarı yönlü revizyonun diğer başlıca ekonomilere ilişkin aşağı yönlü revizyonları dengelemesiyle büyük çaplı değişiklik olmadığını belirtmiştir.

Söz konusu tahminler toparlanma sürecinin devam etmekte olduğuna işaret etmekle birlikte %3,7'lik uzun dönemli ortalamanın (2000-2019) altında seyretmeye devam etmektedir. Ayrıca aşağıdaki grafikte görüleceği gibi, Avrupa bölgesine ilişkin tahminlerdeki düşüş trendi göze çarpmaktadır.

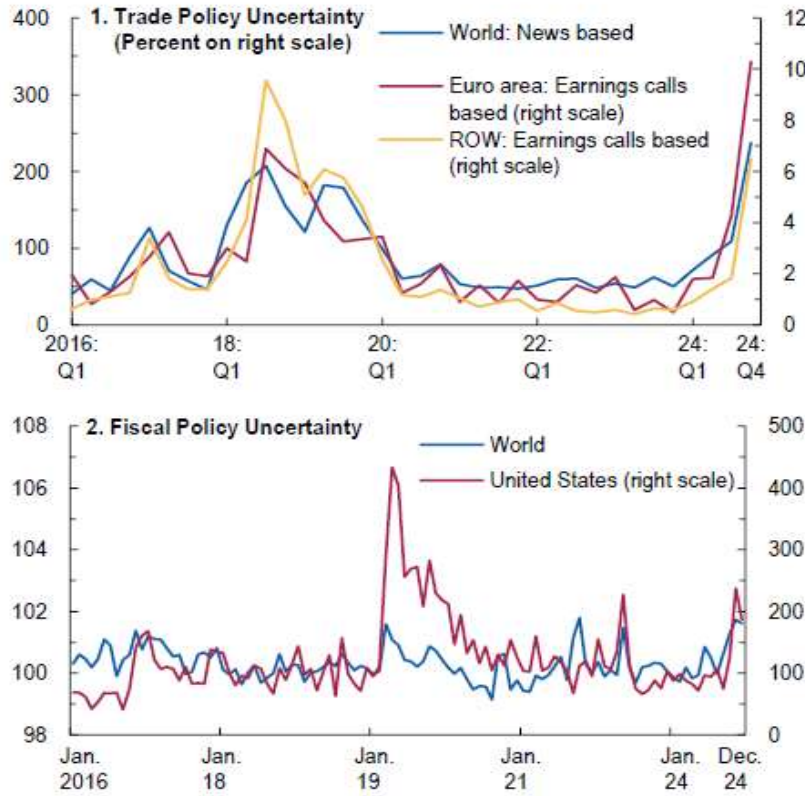


- Raporun ülke bazında büyüme öngörülerinin paylaşıldığı bölümünde Türkiye için öngörülen büyüme oranı 2025 yılı için; %2,6, 2026 yılı için; 3,2 olarak açıklanmıştır.
- Raporda küresel enflasyonun; 2025 yılında %4,2'ye, 2026 yılında ise %3,5'e gerileyeceği öngörülerek, dezenflasyon sürecinin devam etmekle birlikte bazı ülkelerde yavaşladığı bazı ülkelerde ise inatçı bir görünüm arz ettiği vurgulanmıştır.

¹⁰ World Economic Outlook Update - Global Growth: Divergent and Uncertain, January 2025:

https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2025/01/17/world-economic-outlook-update-january-2025?cid=ca-com-compd-pubs_rotator

Figure 1. Policy Uncertainty
(Index, unless noted otherwise)



o Ekonomik politikalara ilişkin belirsizliğin belirgin şekilde arttığına işaret edilen raporda (solda sunulan grafikler) buna ilave olarak;

- Artan jeopolitik gerilimlerin emtia fiyatlarında yeni zirvelere yol açabileceği,
- Ukrayna ve Orta Doğu'daki çatışmaların artarak, ticaret yolları ile gıda ve enerji fiyatlarını doğrudan etkileyebileceği,
- Özellikle emtia ithal eden ülkelerin, artan dolar ve yüksek emtia fiyatlarının staglasyonist etkilerine maruz kalabileceği belirtilmiştir.

• Dünya Bankası (The World Bank), Ocak 2025 tarihinde yayımlanan “Global Economic Prospects - Küresel Ekonomik Beklentiler”¹¹ raporunda; küresel büyümenin, hedeflere yakınsayan enflasyon ve ekonomik faaliyetleri destekleyen parasal genişlemeyle birlikte dengeye kavuşmakta olduğu ve bunun küresel ölçekte büyümenin; 2025 ve 2026 yıllarında yıllık %2,7’ye yükselmesine yol açacağı öngörüsünde bulunmuş, ancak küresel büyümeye ilişkin söz konusu dengenin hala pandemi öncesi seviyenin altında olduğuna vurgu yapmıştır.

o Kurum; aralarında Türkiye’nin de bulunduğu gelişmekte olan pazarlar ve gelişmekte olan ekonomiler (Emerging Market and Developing Economies – EMDEs) için 2025 ve 2026 yılları büyüme tahminini ise yıllık %4 olarak açıklamıştır.

o IMF raporuna benzer risklere yer verilen Dünya Bankası raporunda, özellikle gelişmekte olan ekonomilerin ayrıca iklim değişikliği ve doğal afetler gibi iki önemli sına ile karşı karşıya olduğuna işaret edilmiştir.

• Kızıldeniz’de ticari gemilere yapılan saldırılar 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.

• Filistin, Lübnan ve Suriye’de yaşanan gelişmeler de yakından takip edilmekte son dönemde ülkemizin de bulunduğu bölgede gerilim ve çatışmaların artmakta olduğu gözlemlenmektedir.

• 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. Bu nedenle ülkemize yönelik büyüme beklentileri bölge ortalamalarının altında, enflasyon beklentileri ise gerek bölge gerekse dünya ortalamasının üstünde seyretmektedir.

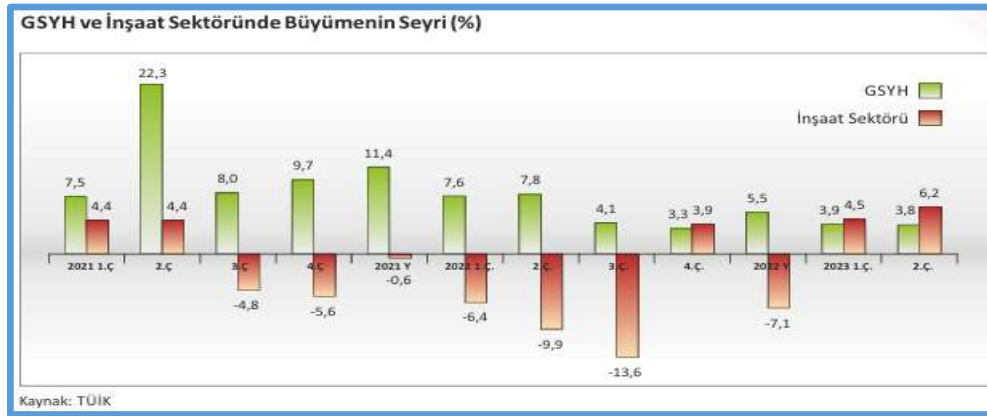
¹¹ Global Economic Prospects, January 2025:

<https://openknowledge.worldbank.org/server/api/core/bitstreams/e463cf9f-a07e-4848-bf7b-316515429b5d/content>

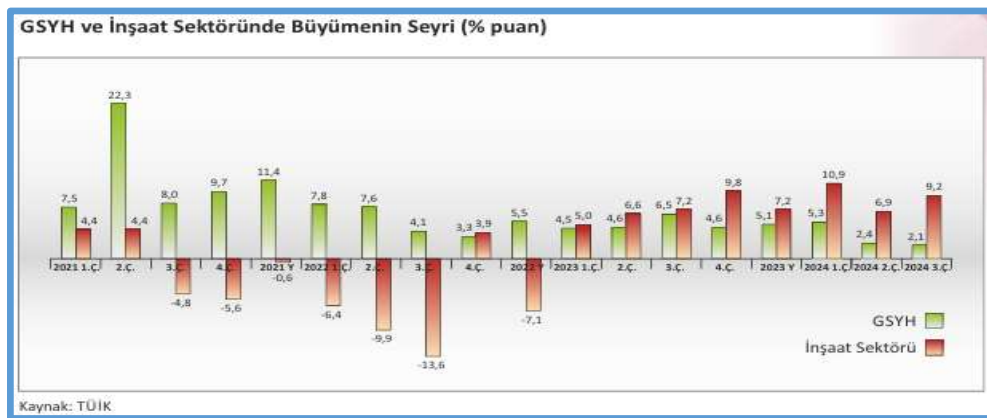
2024 yılı ikinci yarısından itibaren enflasyon eğiliminde kısmi azalma görülmekle birlikte 2025 ve sonrası için T.C. Merkez Bankası tarafından öngörülen hedeflerin tutturulmasının zor olacağı değerlendirilmektedir. Nitekim TCMB tarafından Kasım 2024'te yayımlanan Enflasyon Raporu'nda 2025 yılsonu tahmini %14'ten %21'e, 2026 yılsonu tahmini ise %9'dan %12'ye revize edilmiştir.¹² Mevcut siyasal ve ekonomik konjonktür koşulları altında tarafımızca müteakip dönemde yine yukarı yönlü revizyonların yapılabileceği değerlendirilmektedir.

4.b.2. İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

- İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiş olmasına rağmen 2021 başı itibarıyla toparlanmaya başlamıştır. Salgın ve buna bağlı aşılama süreci, ekonomi yönetimleri ile finansal karar alıcılar açısından çok dikkatli izlenmesi gereken bir durum arz etmiş, diğer tüm sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü olarak salgından etkilenmiştir. Salgın sonrası canlanmaya başlayan sektör 2022 üçüncü çeyrekte itibaren bu kez de gerek yüksek maliyetler gerekse yüksek enflasyon ve düşük tasarruf seviyesi nedeniyle yeniden yavaşlama sürecine girmiştir.
- Türkiye Müteahhitler Birliği (TMB) tarafından Ekim 2023 tarihinde yayımlanan "Cumhuriyetin İkinci Yüzyılına Girerken Gündem; Ekonomik Sorunlar – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü"¹³ başlıklı rapora göre Türkiye inşaat sektörü ekonomik güçlüklerle rağmen 2023 yılının ilk iki çeyreğinde sırasıyla %4,5 ve %6,2 oranlarında büyüme kaydetmiş, diğer sektörlerden daha fazla büyüyen inşaat sektörünün milli gelirdeki payı da %6,2'ye çıkmıştır.



- TMB tarafından Ocak 2025 tarihinde yayımlanan "2025'te Dünyanın Rotası Belirsiz – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü"¹⁴ başlıklı raporu benzer trendin 2024 yılında da devam ettiğini ortaya koymuştur. Rapora göre inşaat sektörü 2024 yılı üçüncü çeyreğinde %9,2 büyüme kaydetmiş, ikinci çeyrek rakamı da %6,9'a revize edilmiştir. Dolayısıyla sektör üst üste sekiz çeyrek boyunca kesintisiz olarak büyümeye devam etmiş ve büyüme oranları her seferinde Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH)'nın üzerinde olmuştur. Özellikle 2024 yılında GSYH – İnşaat sektörü arasındaki makasın inşaat sektörü lehine daha da açılmış olması dikkat çekicidir.

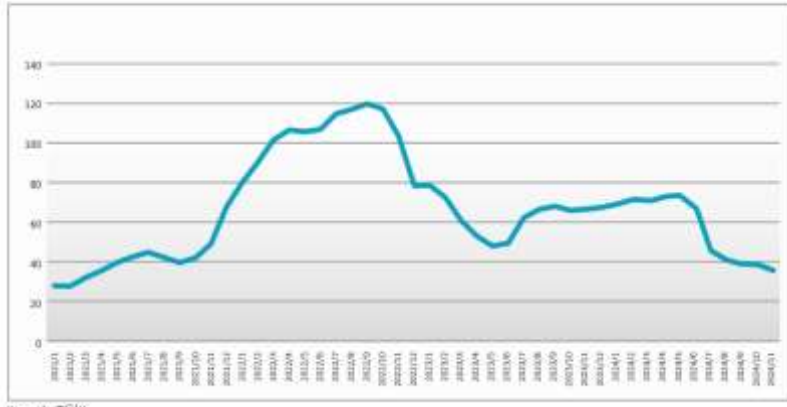


¹² Enflasyon Raporu 2024 – IV, 8 Kasım 2024: https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/3fc969ed-7e4e-4c46-99e5-7655b8270685/enf24_iv_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-3fc969ed-7e4e-4c46-99e5-7655b8270685-pha0TIQ

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>

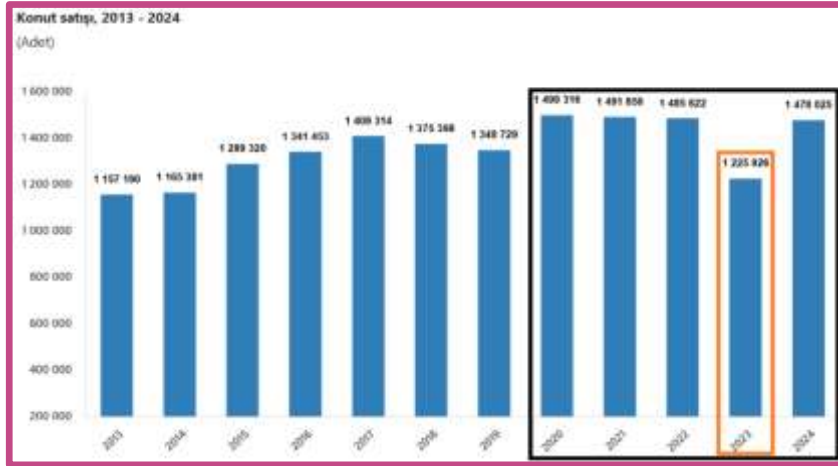
¹⁴ TMB: "Cumhuriyetin İkinci Yüzyılına Girerken Gündem; Ekonomik Sorunlar – Dünya Türkiye İnşaat Sektörü", Ekim 2023: <https://tmb.org.tr/uploads/publications/652ce014edcf625d68dd7c7a/1697439756068-tmb-bulten-ekim-2023.pdf>

İnşaat Maliyet Endeksinde Yıllık Değişim (%)

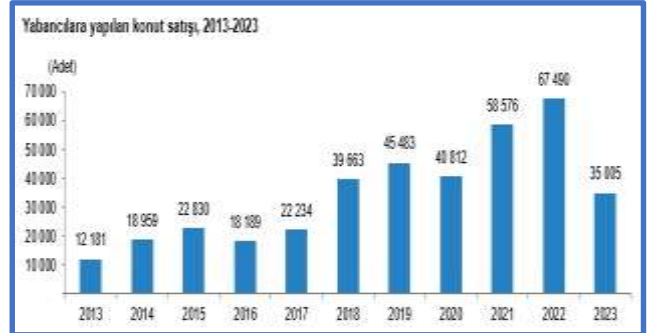
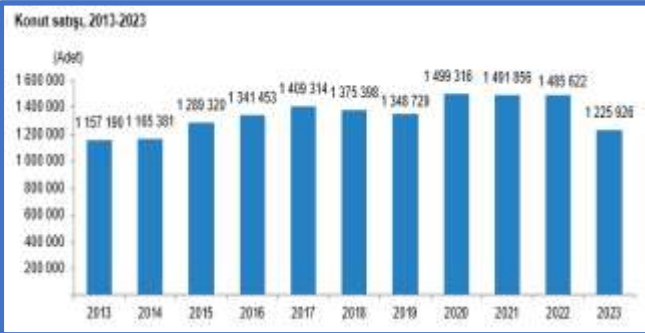


TÜİK tarafından açıklanan ve aşağıda sunulan grafikte görüldüğü gibi, son dönemde inşaat maliyetlerindeki artış hızı önemli ölçüde hız kesmiş, 2021 yılbaşı seviyelerine yaklaşmıştır. Bu durum sektörün reel büyüme trendi ile birlikte değerlendirildiğinde inşaat sektöründe bir süre daha genel ortalamanın üzerinde kar marjı artışı görüleceğine işaret etmektedir

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 TÜİK tarafından yayınlanan ve aşağıda sunulan¹⁵ grafikte de görüleceği üzere; 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.



14 Mart 2024 tarihinde Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği (GYODER) tarafından yayımlanan “GYODER Gösterge: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 4. Çeyrek Raporu”¹⁶nda 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.



¹⁵ <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Konut-Satis-Istatistikleri-Aralik-2024-54146>

¹⁶ GYODER, Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023, 4. Çeyrek Raporu: [73c035fe-b99b-40ff-a90b-827104477276.pdf](https://www.gyoder.org.tr/73c035fe-b99b-40ff-a90b-827104477276.pdf) (gyoder.org.tr)

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 adetlerinin tekrar artmaya, satış fiyatı artışlarının da maliyetlerin üzerine çıkmaya başladığı gözlemlenmektedir. Bunda piyasa arz edilen yeni konut/işyeri sayısındaki azalmanın önemli etkisinin olduğu değerlendirilmektedir. 2024 yılı satış rakamlarının 1 milyon 500 bin adete yaklaşması yaşanan gelişmeleri teyit eder niteliktedir.

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 başarısına bağlı olarak özellikle 2026 yılında 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 karşılaşılma, değerlendirme işlemi elde edilebilen tüm bilgi, belge ve inceleme sonuçlarına göre tarafsız ve bağımsız bir şekilde yapılmıştır.

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

• Olumlu Faktörler

- Merkezi bir konumda bulunması,
- Ana ulaşım akslarına yakın olmaları,
- Altyapısı tamamlanmış, nüfus yoğunluğu yüksek bir bölge bulunması,
- Bölgede proje geliştirilebilecek sınırlı alan bulunması,
- 4. Derece deprem bölgesinde bulunması.

• Olumsuz Faktörler:

- Gayrimenkul sektöründe görülen yavaşlama.

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

4.e.1. Gayrimenkulün Genel ve Fiziki Özellikleri

- Değerlemeye konu taşınmazın üzerinde yer aldığı 13287 ada, 5 parsel; eğimli bir topoğrafik yapıya sahip olup geometrik olarak amorf formdadır. Parsel; kısmen imar yolları (kuzeyde 1162 Sokak, batıda 1109 Sokak, güneydoğuda 1108 Sokak), kısmen komşu parseller ile çevrilidir. Yüzölçümü 13.732,00 m² dir.
- Proje ayrıık nizam üç blok şeklinde planlanmıştır. Başlıca hacimler aşağıda sunulmuştur.

A BLOK HACİMLER (Toplam İnşaat Alanı: 12.114,00 m ²)	
4. Bodrum Kat	Otopark, B Bloğa giriş
3. Bodrum Kat	Konferans salonu, spor salonları, atölyeler, depo, temiz su/yangın suyu depoları, derslikler, idari bölümler, yemekhane, teknik hacimler, rezerv alan
2. Bodrum Kat	Derslikler, idari bölümler, sığınak, personel yemek/dinlenme odası, soyunma odası, duş, sinema salonu, teknik hacimler, 3 adet galeri boşluğu,
1. Bodrum Kat	Avlu, derslikler, atölyeler, idari bölümler, mutfak, yemekhane, teknik hacimler
Zemin Kat	2 adet blok girişi, derslikler, sergi salonu, idari bölümler, havuz, soyunma odaları, teknik hacimler
1. Kat	Derslikler, idari bölümler, atölye, kantin, teknik hacimler, 2 adet galeri boşluğu
2. Kat	Derslikler, idari bölümler, kütüphane, teknik hacimler, rezerv alan, galeri boşluğu

B BLOK HACİMLER (Toplam İnşaat Alanı: 12.035,02 m²)

Zemin Kat	Blok girişi, yemekhane, mutfak, yangın suyu deposu, teknik hacimler
1. Kat	Kütüphane, atölyeler, konferans salonu, kulis, fuaye, dinlenme/yemek odası, spor salonları, yüzme havuzu, soyunma odaları, teknik hacimler
2. Kat	Derslikler, sinema, reji, sığınak, idari bölümler, atölyeler, kantin, teknik hacimler, galeri boşlukları
3. Kat	Derslikler, atölye, revir, idari bölümler, tören alanı, teknik hacimler
4. Kat	Derslikler, idari bölümler, sergi alanı, teknik hacimler, galeri boşluğu
5. Kat	Derslikler, idari bölümler, atölyeler, teknik hacimler, galeri boşluğu
6. Kat	Derslikler, idari bölümler, kütüphane, teknik hacimler, galeri boşluğu

C BLOK HACİMLER (Toplam İnşaat Alanı: 3.928,40 m²)

4. Bodrum Kat	Yurt odaları, su depoları, teknik hacimler
3. Bodrum Kat	Yurt odaları, sığınak, kazan dairesi
2. Bodrum Kat	Yurt odaları, depo, teknik hacimler
Diğer Katlar	Yurt odaları

- İnşaatin iksa duvarı inşaatı tamamlanmış, A Blok %40 seviyesine ulaşmış, B ve C Blokların fore kazık ve zemin güçlendirme işlemleri yapılmıştır. İnşaat durumu aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

İNŞAAT DURUMU				
Fonksiyon	Toplam (m ²)	İnşaat Seviyesi (%)	Tamamlanan (m ²)	Kalan (m ²)
A Blok	12.114,00	40%	4.845,60	7.268,40
B Blok	12.035,02	20%	2.407,00	9.628,02
C Blok	3.928,40	20%	785,68	3.142,72
Bina Toplam	28.077,42	28,63%	8.038,28	20.039,14
İksa Duvarı	11.903,72	100%	11.903,72	0,00

- Çankaya İlçesi 4. derece deprem kuşağında yer almaktadır.¹⁷ Yerinde çıplak gözle yapılan incelemelerde depremle ilgili bir hasar görülmemiştir.
- TKGM Parsel Sorgu Uygulaması üzerinden ve mahallinde GPS ile yapılan ölçüm neticesinde değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu teyit edilmiştir. 13287 ada, **5 no.lu parselin koordinatları (N:39°.8711: E: 32°.8212)'dir.**

GAYRİMENKULÜN GENEL VE FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

KONUM	Kent içi
ULAŞIM	Toplu Taşıma – Özel Araç
ARZ-TALEP	Dengeli
MÜLK DEĞERİ	Artıyor
PAZARLAMA SÜRESİ	6 Ay – 12 Ay
BÖLGEDEKİ YAPILAŞMA ORANI	% 90
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 taşınmazlara ilişkin, herhangi bir kısıtlama olmadığı görülmüş, deprem hasarına rastlanmamıştır.

¹⁷ <https://www.e-sehir.com/turkiye-haritasi/illere-gore-deprem-risk-dereceleri.php>

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

GAYRİMENKULÜN YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	
Yapı Tarzı	Betonarme
Yapı Nizamı	Ayrık
Yapı Sınıfı ve Grubu	4-A / 2-A
Kat Adedi	7/7/9
Tesisin Yaşı	~3
Ana Taşınmaz Toplam İnşaat Alanı	39.981,14 m ² (İksa duvarı dahil)
Elektrik	Var
Su	Var
Kanalizasyon	Var
Arıtma	Yok
Paratoner	Yok
Jeneratör	Var
Su Deposu	Var
Hidrofor	Var
Doğalgaz	Var
Isıtma Sistemi	Doğalgaz
Sıcak Su Sistemi	Doğalgaz
Asansör	Var
Yangın Merdiveni	Var
Yangın Tesisatı	Var
Otopark (Açık/Kapalı)	Var
Sığınak	Var

4.f. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye 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

--

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

Proje inşaatı devam etmektedir.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

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

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

• Değerlemeye konu gayrimenkulün bulunduğu bölgede gerek arsa, gerekse bina olarak yeterli sayıda ve uygun emsal bulunduğundan maliyet yaklaşımında kullanılmak üzere "arsa" nitelikli gayrimenkulün pazar değeri ile inşaatı devam eden projeye yönelik "İndirgenmiş Nakit Akışları" projeksiyonunda kullanılmak üzere birim m² satış fiyatının takdir edilmesinde **Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı** kullanılmıştır.

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

- Arsa emsal bilgileri madde 5.b.2.'de, birim m² satış fiyatına ilişkin emsal bilgileri madde 5.c.2.'de sunulmuştur.

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

"Rapor Ekleri" bölümünde sunulmuştur.

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

--

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

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

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

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

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

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

- Raporumuzda pazar değeri tespit yöntemlerinden biri olarak **Maliyet Yaklaşımı** kullanılmıştır.

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

- **Arsa Değeri İçin Emsaller:**

- **Emsal 1: Yatırım Emlak – 0 (542) 240 00 96**

Karakusunlar Mahallesi, 27420/2 parselde, 1071 Malazgirt Bulvarı'na cepheli konumda bulunan, 7.347,00 m² alanlı, "eğitim" imarlı, KAKS: 0,80 olan arsanın 19,80 m²'lik payı 1.350.000,00 TL bedelle satılıktır. %15 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran avantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1230233803)

- **Emsal 2: X LEVEL GAYRİMENKUL – 0 (532) 441 70 44**

Karakusunlar Mahallesi, 80165/1 parselde bulunan, 4.035,00 m² alanlı, "eğitim" imarlı, KAKS: 1,40 olan arsa 180.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %10 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 128223968)

- **Emsal 3: MIA GAYRİMENKUL – 0 (530) 643 09 09**

Çayyolu Mahallesi, 28435/1 parselde bulunan, 730,00 m² alanlı, "anaokulu" imarlı, KAKS: 0,50 olan arsa 39.750.000,00 TL bedelle satılıktır. %15 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran avantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1245740601)

- **Emsal 4: NOVAN GAYRİMENKUL – 0 (532) 247 31 17**

Ali Fuat Başgil Mahallesi, 5213/10 parselde bulunan, 3.026,00 m² alanlı, "eğitim" imarlı, KAKS: 1,00 olan arsanın 123,00 m²'lik payı 6.200.000,00 TL bedelle satılıktır. %10 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran avantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1274534211)

- **Emsal 5: EKSPRES GAYRİMENKUL – 0 (532) 334 70 63**

Karakusunlar Mahallesi, 16380/3 parselde bulunan, "eğitim" imarlı, KAKS: 1,20 olan, 7.547,00 m² alanlı arsanın 131,00 m²'lik payı 4.350.000,00 TL bedelle satılıktır. %4 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1271270460)

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU					
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5
Fiyat (TL)	1.350.000,00	180.000.000,00	39.750.000,00	6.200.000,00	4.350.000,00
Alan (m ²)	19,80	4.035,00	730,00	123,00	131,00
Pazarlık Payı %	-15%	-10%	-15%	-10%	-4%
Emsal (KAKS) %	10%	-10%	40%	0%	-5%
Alan %	-25%	-5%	-15%	-25%	-25%
Konum %	-15%	15%	-15%	-10%	20%
Müs./Hisseli Tapu %	30%	0%	0%	30%	30%
Yapı Ruhsatı %	5%	5%	5%	5%	5%
Emsal Değer (TL/m ²)	61.364,00	42.379,00	54.452,00	45.366,00	40.179,00
ORTALAMA (TL/m ²)	~50.890,00				

- Sonuç olarak, 13287 Ada, 5 Parselin arsa değeri;

- $13.732,00 \text{ m}^2 \times 50.890,00 \text{ TL/m}^2 = \sim 698.821.000,00 \text{ TL}$ olarak takdir edilmiştir.

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

- Raporumuzda; inşaat maliyetinin tespitinde Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca hazırlanıp 31 Ocak 2025 tarih ve 32799 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan “Mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2025 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri hakkında tebliğ”¹⁸ değerlerinden istifade edilmiştir.
- Ancak;
 - Tebliğin yayım tarihinden itibaren geçen süre,
 - Ankara İli inşaat maliyetlerinin ülke ortalamasının üstünde olması,
 - Kullanılan inşaat ve mekanik/elektrik tesisatı malzeme kalitesi dikkate alınarak, söz konusu değerlere %60 artış uygulanmıştır.
- Altyapı, drenaj, hafriyat vb. maliyetinin; toplam üstyapı inşaat maliyetinin %10’u olacağı öngörülmüştür.
- Bina değerini tespit etmek için toplam inşaat maliyetine %20 yüklenici karı eklenmiştir.
- Bina değerine ulaşmak için yapılan hesaplama ve sonuçları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BİNA DEĞERİ							
	Alan	Tebliğ Değeri	Düzeltilme	Amortisman	Bir. Maliyet	Diğ. Maliyet	Toplam Maliyet
4-A Sınıfı Yapı	8.038,28	21.500,00	60,00%	0,00%	34.400,00	0,00%	276.516.969,60
İksa Duvarı	11.903,72				8.000,00	0,00%	95.229.760,00
Toplam Üstyapı Maliyeti							371.746.729,60
Hafriyat/Altyapı/Drenaj vb.						10,00%	37.174.672,96
Toplam İnşaat Maliyeti							408.921.402,56
Yüklenici Karı						20,00%	81.784.280,51
Toplam Bina Değeri							~490.706.000,00

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

GAYRİMENKUL DEĞERİ (TL)	
Arsa Değeri	698.821.000,00
Bina Değeri	490.706.000,00
Toplam Gayrimenkul Değeri	~1.189.527.000,00

- Sonuç olarak, maliyet yaklaşımı ile taşınmazın toplam değeri; 1.189.527.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.

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

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

- Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Bu karşılaştırmalı yaklaşım; değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

¹⁸ <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2025/01/20250131-3.htm>

- 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 fiyatlandırma modelleri.
- Raporumuzda pazar değeri tespit yöntemlerinden biri olarak **İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi** kullanılmıştır.

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

• Birim m² Satış Fiyatı için Emsaller:

○ Emsal 1: Turyap Ankara İncek Temsilciliği – 0 (533) 145 02 04

Güzeltepe Mahallesi'nde bulunan, 1.200,00 m² alanlı, farklı kullanım fonksiyonları için uygun, 7 katlı, ~28 yaşındaki bina 72.500.000,00 TL bedelle satılıktır. %3 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran avantajlı konumdur. (sahibinden.com ilan no: 1229916342)

○ Emsal 2: YUNUS ERDOĞAN GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK – 0 (553) 630 70 09

Ehlibeyt Mahallesi'nde bulunan, C. Atıf Kansu Caddesi'ne cepheli, 4.000,00 m² alanlı, farklı kullanım fonksiyonları için uygun, 6 katlı, ~10 yaşındaki bina 325.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran avantajlı konumdur. (sahibinden.com ilan no: 920094772)

○ Emsal 3: AC WINNER INVESTORS – 0 (533) 549 56 61

Güvenevler Mahallesi'nde bulunan, Cinnah Caddesi'ne cepheli, 1.250,00 m² alanlı, farklı kullanım fonksiyonları için uygun, 5 katlı, ~28 yaşındaki bina 142.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %15 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran avantajlı konumdur. (sahibinden.com ilan no: 1224662117)

○ Emsal 4: KOÇAK GAYRİMENKUL – 0 (532) 425 31 25

Hilal Mahallesi'nde bulunan, 3.000,00 m² alanlı, farklı kullanım fonksiyonları için uygun, 7 katlı, ~4 yaşındaki bina 180.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdur. (sahibinden.com ilan no: 1231911448)

○ Emsal 5: ROYAL BROKERS – 0 (542) 415 39 23

Hilal Mahallesi'nde bulunan, 2.500,00 m² alanlı, daha önce okul olarak kullanılmış, bina dışı spor alanı bulunan, 5 katlı, ~13 yaşındaki bina 230.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %10 pazarlık payı olduğu düşünülen emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdur. (sahibinden.com ilan no: 1252098646)

EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU					
Emsaller	E: 1	E: 2	E: 3	E: 4	E: 5
Fiyat (TL)	72.500.000,00	325.000.000,00	142.000.000,00	180.000.000,00	230.000.000,00
Alan (m ²)	1.200,00	4.000,00	1.250,00	3.000,00	2.500,00
Pazarlık Payı %	-3%	-5%	-15%	-5%	-10%
İnşaat Düzeltmesi %	25%	7%	25%	4%	10%
Alan %	-15%	-8%	-15%	-10%	-12%
Konum %	-10%	-10%	-20%	15%	15%
Bina Dışı Alan %	10%	10%	10%	10%	0%
Fonksiyon %	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Emsal Değer (TL/m ²)	61.625,00	72.313,00	90.880,00	65.400,00	90.160,00
ORTALAMA (TL/m ²)	~76.080,00				

- Sonuç olarak; indirgenmiş nakit akışı yönteminde veri/varsayım olarak kullanılmak üzere öngörülen **birim m² satış fiyatı; 76.080,00 TL/m² olarak takdir edilmiştir.**

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

İndirgeme oranının belirlenmesinde “Devlet Tahvili” faizleri ve TCMB tarafından yayımlanan “Piyasa Katılımcıları Anketi” enflasyon beklentilerinden istifade edilmiş, 5 yıllık devlet tahvili faiz oranları¹⁹ ve 5 yıllık devlet tahvili faizlerinin son dönemdeki trendi²⁰ ile TCMB Piyasa Katılımcıları Anketi (Kasım 2024) enflasyon beklentileri²¹ sırasıyla aşağıda sunulmuştur.

TAHVİL	SON	%
TAHVİL TR 2 YILLIK TAHVİL	38,58	0,00
TAHVİL5Y TR 5 YILLIK TAHVİL	34,73 ↓	-1,14 ↓
TAHVİL10Y TR 10 YILLIK TAHVİL	30,80 ↓	-1,41 ↓



Piyasa Katılımcıları Anketi Kasım 2025								
Piyasa Katılımcıları Anketi Toplu Sonuçları (*)								
	Aylık Enflasyon			Yıllık Enflasyon				
	Cari Ay	1 Ay Sonrası	2 Ay Sonrası	Cari Yıl Sonu (Ocak - Aralık)	12 Ay Sonrası	Gelecek Yıl Sonu (Ocak - Aralık)	24 Ay Sonrası	5 Yıl Sonrası
Tüketici enflasyonu beklentiniz nedir? (%)	1,59	1,16	3,34	32,20	23,49	23,21	17,69	11,32

- 5 yıllık güncel tahvil faizi, enflasyon ve devlet faizi oranlarındaki öngörülen düşüş trendi, 3 yıllık proje tamamlanma süresi ve piyasa koşulları birlikte değerlendirildiğinde **indirgeme oranı; ~%30** olarak belirlenmiştir.

¹⁹ <https://www.bloomberght.com/faiz-bono>

²⁰ <https://www.bloomberght.com/tahvil/tr-5-yillik-tahvil>

²¹ https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/085d78c0-9809-4b33-a6b6-21e0a22a6405/PKA_Rapor.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-085d78c0-9809-4b33-a6b6-21e0a22a6405-pG1avfA

5.c.4. Diğer Veri ve Varsayımlar

• Maliyet ve Satış Fiyatı Artış Oranları

• Projeye yönelik olarak öngörülen maliyet ve satış fiyatı artış oranlarının belirlenmesinde; TCMB tarafından yayımlanan “Piyasa Katılımcıları Anketi” sonuçlarından istifade edilmiştir. Ancak enflasyon verilerinin uzun dönemli seyrinin piyasa ve kamu kurumlarının beklentilerinin üzerinde gerçekleştiği de göz önüne alınmıştır.

• Buna göre, **maliyet ve satış fiyatı artışlarının**; 3 yıllık projeksiyon dönemi boyunca sırasıyla **%40, %35 ve %30** olacağı öngörülmüştür.

• İnşaat Maliyetleri

- A,B,C Bloklar için birim inşaat maliyetinin; **34.400,00 TL/m²** olacağı,
- İnşaat sonrası çevre düzenleme ve peyzaj maliyetinin; toplam üst yapı inşaat maliyetinin **%2’si** olacağı,
- Satış/pazarlama, vergi, harç vb. diğer maliyetlerin toplam inşaat maliyetinin **%2’si** olacağı,
- Yüklenici karının toplam inşaat maliyetinin **%20’si olacağı** öngörülmüştür.

• Hesaplamalar; kalan inşaat alanı olan 20.039,14 m² üzerinden yapılmıştır.

• Müşteri tarafından; inşaat faaliyetlerinin 2027 yılı sonuna tamamlanmasının, satış işleminin de aynı yıl içerisinde yapılmasının planlandığı belirtilmiştir.

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

İNA PROJEKSİYONU (YAPILACAK İNŞAAT)							
	Alan	Tebliğ	Artırımlar	Amortisman	Bir. Maliyet	Diğ. Maliyet	Toplam Maliyet
4-A Sınıfı Yapı	20.039,14	21.500,00	60,00%	0,00%	34.400,00	0,00%	689.346.278,40
Çevre Düz., Peyzaj vb.						2,00%	13.786.925,57
İnşaat Maliyeti							703.133.203,97
Yüklenici Karı						20,00%	140.626.640,79
Toplam İnşaat Maliyeti							843.759.844,76
Sat./Paz., Vergi, Harç vb.						2,00%	16.875.196,90
Toplam Maliyet (TL)							~860.635.000,00
Ortalama Maliyet (TL/m²)							~43.000,00

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIŞI VERİ VE VARSAYIMLARI						
PROJE DÖNEMİ	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028		
NAKİT GİRİŞLERİ						
Satılabilir Alan (m ²)	28.077,42	28.077,42	28.077,42	28.077,42	-	-
Satış Oranı (%)	0%	0%	0%	100%	-	-
Satılan Alan (m ²)	0,00	0,00	0,00	28.077,42	-	-
Satış Fiyatı Artış Oranı (%)	0%	40,0%	35%	30%	-	-
Birim m ² Satış Fiyatı (TL/m ²)	76.080,00	106.512,00	143.791,20	186.928,56	-	-
NAKİT ÇIKIŞLARI						
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	20.039,14	20.039,14	20.039,14	20.039,14		
Yapılan İnşaat Oranı (%)	0%	30%	30%	40%		
Yapılan İnşaat Miktarı (m ²)	0,00	6.011,74	6.011,74	8.015,65		
Maliyet Artış Oranı (%)	0%	40,0%	35%	30%		
Birim m ² Proje Maliyet (TL/m ²)	43.000,00	60.200,00	81.270,00	105.651,00		
İNDİRGEME ORANI	--	30,00%				

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

İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIŞLARI TABLOSU				
PROJE DÖNEMİ	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028
NAKİT GİRİŞLERİ				
Satış Geliri (TL)	0,00	0,00	0,00	5.248.471.689,12
TOPLAM NAKİT GİRİŞİ	0,00	0,00	0,00	5.248.471.689,12
NAKİT ÇIKIŞLARI				
Proje Maliyeti	0,00	361.906.796,16	488.574.174,82	846.861.903,01
TOPLAM NAKİT ÇIKIŞI	0,00	361.906.796,16	488.574.174,82	846.861.903,01
NET NAKİT AKIŞI	0,00	-361.906.796,16	-488.574.174,82	846.861.903,01
İNDİRGEME ORANI	--	30,00%		
NET BUGÜNKÜ DEĞER	--	₺ 1.434.535.000,00		

- Sonuç olarak; indirgenmiş nakit akışı yöntemi ile inşaatı devam eden projenin net bugünkü değeri 1.434.535.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.

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

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

--

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

--

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

- Üzerinde proje geliştirilen arsanın boş arazi değeri; **698.821.000,00 TL**,
- İnşaatı devam eden projenin halihazır durum itibarıyla pazar değeri;
 - Maliyet yaklaşımı ile; **1.189.527.000,00 TL**,
 - İNA yöntemi ile; **1.434.535.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

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 ulaştırılan 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 ulaştırılan kullanım yüksek ve iyi kullanım olarak kabul edilir.

- Değerlemeye konu taşınmazların konumu, imar koşulları, içinde bulunduğu bölgenin sosyo-ekonomik özellikleri ve bölgedeki diğer emsal gayrimenkuller ile hukuki açıdan mümkün olan kullanım şekilleri dikkate alındığında; inşaatı devam eden eğitim tesisi projesinin uygun olduğu değerlendirilmektedir.

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

--

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

- Değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerinin tespiti için “Maliyet Yaklaşımı” ve “İndirgenmiş Nakit Akışı (İNA) Yöntemi” olmak üzere iki yaklaşım/yöntem uygulanmıştır.
- İNA yöntemi ile ulaşılan gayrimenkul değeri; maliyet yaklaşımı ile ulaşılan gayrimenkul değerinden ~%20,60 yüksek bulunmuştur. Ulaşılan sonuçların birbirleri ve piyasa koşulları ile uyumlu olduğu değerlendirilmektedir.
- Gayrimenkulün nihai pazar değerinin takdiri; kullanılan iki yaklaşım/yönteme ağırlık vermek suretiyle yapılmış; İNA yönteminin; maliyet yaklaşımına nazaran çok daha fazla varsayım içerdiği, projeksiyon dönemi boyunca yaşanabilecek dalgalanmalara karşı hassas olduğu dikkate alınarak maliyet yaklaşımına %60 ağırlık verilmiştir. Ağırlıklandırma yoluyla ulaşılan gayrimenkul pazar değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

(TL)	Maliyet Yaklaşımı	İNA Yöntemi
Pazar Değeri	1.189.527.000,00	1.434.535.000,00
Ağırlık	60%	40%
Nihai Pazar Değeri	1.287.530.000,00	

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

Ulaşılan bilgilerin tamamı rapora aktarılmıştır. Talebe bağlı olarak raporda yer verilmeyen herhangi bir bilgi mevcut değildir.

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

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

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

- TKGM Web Tapu portalından alınan TAKBİS belgesine göre değerlemeye konu taşınmazlara ilişkin ipotek şerhi bulunmamaktadır.
- Tapu kayıtlarında bulunan; finansal kiralama şerhi gayrimenkullerin devredilmesine engel teşkil etmez.
- Sonuç olarak; **taşınmazın devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmadığı değerlendirilmektedir.**

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

Taşınmazların devredilmesi konusunda bir sınırlama olmadığı kanaatine varılmıştır.

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

--

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

--

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

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

• **“Yatırım Faaliyetleri ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar”** başlıklı **Madde 22 – 1 – a’da**; “Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler.” hükmü yer almaktadır.

○ Değerlemeye konu taşınmazın **Madde 22 – 1 – a kapsamında “arsa” başlığı altında GYO portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

• **“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. Bu Kapsamda;

○ İnşaat faaliyeti devam eden taşınmaz söz konusu madde kapsamına değildir.

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

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

• **“Yatırım Faaliyetleri ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar”** başlıklı **Madde 22 – 1 – ç’de**; GYO’ların “Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler.” Hükmü yer almaktadır.

○ Değerlemeye konu taşınmazın **Madde 22 – 1 – ç kapsamında; “proje” başlığı altında GYO portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

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

• **“Yatırımlara İlişkin Esaslar”** başlıklı **Madde 18 – 1 – a’da**; “Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler.” hükmü yer almaktadır.

○ Değerlemeye konu taşınmazın **Madde 18 – 1 – a kapsamında “arsa” başlığı altında GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

• **“Yatırımlara İlişkin Esaslar”** başlıklı **Madde 18 – 1 – b’de** yer alan; “Fon portföyüne alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte fona ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri

gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir.” hükmü yer almaktadır. Bu kapsamda;

○ Söz konusu hüküm GYO'lara ilişkin tebliğin Madde 22 – 1 – b'si ile aynı nitelikte olduğundan, **değerlemeye konu taşınmaz bu madde kapsamında değildir.**

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

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

○ Bu nedenle; **değerlemeye konu taşınmazın Madde 18 – 1 – c kapsamında GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

○ **“Yatırımlara İlişkin Esaslar”** başlıklı **Madde 18 – 2 – a’da** “Hiçbir şekilde gayrimenkul projelerine yatırım yapamaz, gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez, bu amaçla personel ve ekipman edinemezler. Ancak, gayrimenkul projelerine yatırım bakımından üçüncü fıkra hükümleri saklıdır.” hükmü yer almakta, üçüncü fıkra ise; **“Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler tarafından gerçekleştirilen inşaat ruhsatı alınmış projeler kapsamındaki bağımsız bölümler, inşaatın tamamlanma oranına bakılmaksızın, fon portföyüne dahil edilebilir”** şeklinde bir esneklik getirdiği görülmektedir.

○ Üçüncü fıkra kapsamında olmayan **değerlemeye konu taşınmazın Madde 18 – 2 – a kapsamında** halihazırda **“arsa”, proje tamamlandıktan sonra “bina” başlığı altında GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

• **Sonuç olarak değerlemeye konu taşınmazın;**

- **“Proje” başlığı altında GYO portföyünde bulunabileceği,**
- **Başka GYO ve GYF portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

7. SONUÇ**7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

- Değerlemeye konu taşınmazların pazar değerine; SPK kuralları ve UDS çerçevesinde gerçekleştirilen inceleme ve analizler sonucunda, “Maliyet Yaklaşımı” ve “İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi” olmak üzere iki yaklaşım/yöntem uygulanarak ulaşılmıştır.
- Söz konusu taşınmazların, satış/kiralama kabiliyeti **“SATILABİLİR/KİRALANABİLİR”** olarak değerlendirilmiştir.

7.b. Nihai Değer Takdiri

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

DEĞERLEME SONUCU (KDV HARIÇ)			
	TL	USD (*)	EUR (*)
Toplam Pazar Değeri	1.287.530.000,00	29.949.523,00	25.520.912,00
(*) 31.12.2025 Tarihi İtibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 42,99 TL, 1,-EUR = 50,45 TL			

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

*** Ekleriyle birlikte 59 sayfadan oluşan iş bu rapor, SPK mevzuatı ve Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında hazırlanmış bir değerlendirme raporu olup, bir orijinal nüsha olarak düzenlenmiştir. 2.c. maddesinde belirlenmiş amaç dışında kullanılamaz. Bu raporda temin edilmiş resmi belgelerde daha sonra tespit edilecek uygunsuzluklardan ve kopyalarının kullanılmaları halinde ortaya çıkabilecek sorunlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 05.01.2026

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 Krokileri
- TAKBİS Belgesi
- İmar Durumu
- Yapı Ruhsatları
- 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 Konut Değerleme Uzmanı (Lisans No: 410925)	Abdülaziz DALGIÇ Gayrimenkul Değ. Uzmanı (Lisans No: 403652)	Fatma KÜPELİ Sorumlu Değ. Uzmanı (Lisans No: 405383)	Serek Serhat AKAY Sorumlu Değ. Uzmanı (Lisans No: 405988)