

# ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ MÜHYE MAHALLESİ

**29634 ADA / 9 PARSEL**

**“BİNA”**

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



**05.01.2026**

**RAPOR NO: 2025-SPK-037**

## İÇİNDEKİLER

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>4</b>  |
| <b>BAĞIMSIZLIK VE UYGUNLUK BEYANI .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>5</b>  |
| <b>1. RAPOR BİLGİLERİ.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>6</b>  |
| 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         |
| <b>2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>7</b>  |
| 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         |
| <b>3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>8</b>  |
| 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.....                              | 11        |
| 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.....                                            | 11        |
| 3.j. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi .....                                                                                                                                                                                                                                                 | 11        |
| <b>4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>12</b> |
| 4.a. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Buna İlişkin Veriler .....                                                                                                                                                                                                                                                  | 12        |
| 4.b. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri .....                                                                                                                                                                      | 14        |
| 4.c. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler .....                                                                                                                                                                                                                                              | 18        |
| 4.d. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu / Olumsuz Faktörler .....                                                                                                                                                                                                                                                       | 18        |
| 4.e. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....                                                                                                                                                                                                                                                       | 18        |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.f. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 20        |
| 4.g. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçiler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 20        |
| 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.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 20        |
| <b>5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>21</b> |
| 5.a. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa) .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 21        |
| 5.b. Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa).....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 23        |
| 5.c. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulandıysa).....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 23        |
| 5.d. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerekçileri Halinde) .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 24        |
| <b>6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>27</b> |
| 6.a. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 27        |
| 6.b. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 27        |
| 6.c. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 27        |
| 6.d. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 27        |
| 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 .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 27        |
| 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.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 27        |
| 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 .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 27        |
| 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.) ..... | 28        |
| <b>7. SONUÇ .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>29</b> |
| 7.a. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 29        |
| 7.b. Nihai Değer Takdiri .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 29        |
| <b>8. RAPOR EKLERİ.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>30</b> |
| 8.a. Değerleme Konusu Gayrimenkule İlişkin Tapu Örneği, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Fotoğraf ve Benzeri Bilgi ve Belgeler .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 30        |
| 8.b. Gayrimenkule İlişkin Sözleşmelerin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat, Hasılat Paylaşımı vb.) Örnekleri .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 30        |
| 8.c. Raporu İmzalayan Gayrimenkul Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgelerinin Örnekleri ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgelerinin Örnekleri .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 30        |

### DEĞERLEME RAPORU YÖNETİCİ ÖZETİ

|                              |                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Değerlemeyi Talep Eden       | Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                                                                                                                    |
| Değerleme Konusu             | Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi (mevcutta İlkbahar Mahallesi), 29634 Ada 9 Parselde bulunan “7 Katlı Betonarme Eğitim Tesisi, Okul ve Arsası” nitelikli taşınmazın pazar değerinin belirlenmesi. |
| Değerleme Adresi             | İlkbahar Mahallesi, Güneypark (Küme Evler) Sokak, No: 54<br>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-037                                                                                                                                                                                    |
| 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 (*)       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|---------------|
| Pazar Değeri                                                                                   | 639.265.000,00 | 14.870.086,00 | 12.671.259,00 |
| (*) 31.12.2025 Tarihi İtibarıyla 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-037

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

Bu değerleme raporu, ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgi ve belgeler ile gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme neticesinde ulaşılan sonuçların bir arada yorumlanması suretiyle, Konut Değerleme Uzmanı Halil Turan KASAPÇOPUR (SPK Lisans No: 410925)'un katkılarıyla, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Abdulaziz DALGIÇ (SPK Lisans No: 403652) 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 Fatma KÜPELİ (SPK Lisans No: 405383) 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-012                                   |                                              | -- |    |
| Değer                                                | 453.080.000,00 TL                              |                                              | -- |    |
| Hazırlayanlar                                        | H. Turan Kasapçopur<br>(SPK Lisans No: 410925) | Fatma KÜPELİ<br>(SPK Lisans No: 405383)      | -- | -- |
|                                                      | Asım TUNCAY<br>(SPK Lisans No: 403359)         | Serek Serhat AKAY<br>(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](mailto:info@focusglobal.info) Web : <https://focusglobal.info>

Kuruluş Tarihi : 21.04.2020  
Kuruluş Sermayesi : 1.000.000,00 TL  
Ödenmiş Sermayesi : 1.750.000,00 TL  
SPK Lisansı : Şirketimiz; 10.09.2020 tarih ve 56/1141 sayılı karar ile “gayrimenkul değerleme” hizmeti vermek üzere SPK listesine alınmıştır.  
BDDK Lisansı : Şirketimiz; 25.12.2020 tarih ve 9350 sayılı karar ile “gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi” hizmeti vermek üzere BDDK listesine alınmıştır.

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

Ünvanı : **Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**  
Adresi : Dikilitaş Mahallesi, Yenidoğan Sokak, No: 36/1, Sinpaş Genel Müdürlük Kat: 8  
34349 Beşiktaş - İstanbul

İrtibat Bilgileri : Telefon : +90 (212) 310 53 34 Web : <https://servetgyo.com.tr/>  
Kuruluş Tarihi : 18.05.2009  
Ödenmiş Sermayesi : 3.250.000.000 TL

### 2.c. İşin Kapsamı

Bu rapor, **Arı Finansal Kiralama A.Ş.** mülkiyetindeki; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi (mevcutta İlkbahar Mahallesi), **29634 Ada 9 Parselde** bulunan “**7 Katlı Betonarme Eğitim Tesisi, Okul ve Arsası**” nitelikli taşınmazın **pazar değerinin belirlenmesi** için **Servet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**’nin talebine istinaden, Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı ve UDS’ye uygun olarak hazırlanan gayrimenkul 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 bilgilili 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 bilgilili 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; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) kayıtlarına göre Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, **29634 Ada 9 Parselde** bulunan **“7 Katlı Betonarme Eğitim Tesis, Okul ve Arsası”** nitelikli taşınmazdır.

Taşınmazın içinde yer aldığı bölgede ağırlıklı olarak nitelikli konut projeleri, şirket/holding yönetim binaları, eğitim kurumları ve villa tarzı müstakil konutlar bulunmaktadır. Yakın çevresinde taşınmazın da içerisinde bulunduğu Sinpaş Altınoran Projesi, Rauf Orbay Ortaokulu, Şehit Doğukan Tazegül Anadolu Lisesi, TRT Genel Müdürlüğü, Acıbadem Ankara Hastanesi

##### • Taşınmaza Ulaşım:

Değerlemeye konu taşınmaz; Turan Güneş Bulvarı ile Galip Erdem Caddesi kesişim noktasına yaklaşık 1.100 m mesafededir. Bu kesişim noktasından Galip Erdem Caddesi üzerinde, güney istikametinde yaklaşık 1.000 m ilerlendikten sonra döner kavşağı geçince Sinpaş Altınoran projesine, buradan sağa dönüp 50 m ilerlenerek taşınmaza ulaşılır.

##### • Taşınmazın Bazı Önemli Noktalara Kuş Uçuşu Uzaklığı:

- |                                        |          |
|----------------------------------------|----------|
| ○ Rauf Orbay Ortaokulu                 | : 400 m  |
| ○ Şehit Doğukan Tazegül Anadolu Lisesi | : 500 m  |
| ○ MSB Lojmanları                       | : 550 m  |
| ○ TRT Genel Müdürlüğü                  | : 1 km   |
| ○ Acıbadem Ankara Hastanesi            | : 1,4 km |
| ○ One Tower AVM                        | : 1,6 Km |
| ○ Panora AVM                           | : 1,8 km |

##### 3.a.2. Gayrimenkulün Konumu





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

TKGM Web Tapu portalından alınan ve örneği “Rapor Ekleri” bölümünde sunulan TAKBİS belgesine göre taşınmazın tapu kayıt bilgileri aşağıdaki gibidir.

| TAKBİS BİLGİLERİ                         |                                                 |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| İl                                       | Ankara                                          |
| İlçe                                     | Çankaya                                         |
| Mahalle                                  | Mühye                                           |
| Mevkii                                   | --                                              |
| Pafta No                                 | --                                              |
| Ada No                                   | 29634                                           |
| Parsel No                                | 9                                               |
| Zemin Tipi                               | Ana Taşınmaz                                    |
| Ana Taşınmaz Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | 10.936,00 m <sup>2</sup>                        |
| Ana Taşınmaz Nitelik                     | 7 Katlı Betonarme Eğitim Tesisi, Okul ve Arsası |
| Malik / Hisse Oranı                      | Arı Finansal Kiralama A.Ş. – TAM                |
| Cilt / Sayfa No                          | 58 / 6870                                       |

### 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 taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidatın bulunduğu tespit edilmiştir.

| TAKYİDAT BİLGİLERİ                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TAŞINMAZA AİT ŞERH / BEYAN / İRTİFAK BİLGİLERİ                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <ul style="list-style-type: none"><li><b>Beyan:</b> Diğer (Konusu: Yeni Güneypark Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı İçinde Kalmaktadır.)<br/>Tarih: 12/10/2010 Sayı: 2550-10798 (Şablon: Diğer)<br/><b>Tarih / Yevmiye:</b> --</li></ul>                                                   |
| <ul style="list-style-type: none"><li><b>İrtifak:</b> Diğer İrtifak Hakkı: 29903 ada 9 ve 10 parsel lehine aynı ada 13 parsel aleyhine 159,34 m<sup>2</sup> atık su ve yağmur suyu için irtifa hakkı (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)<br/><b>Tarih / Yevmiye:</b> 20-08-2015 / 53892</li></ul>     |
| <ul style="list-style-type: none"><li><b>İrtifak:</b> Diğer İrtifak Hakkı: 9 parsel lehine 10 parsel aleyhine 745,78 m<sup>2</sup> lik atık su ve yağmur suyu için irtifak hakkı (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)<br/><b>Tarih / Yevmiye:</b> 18-08-2015 / 53092</li></ul>                         |
| <ul style="list-style-type: none"><li><b>İrtifak:</b> İrtifak Hakkı: 29903 ada 9 parsel Aleyhine 10 parsel lehine otopark ve geçiş için 2189,73 m<sup>2</sup> irtifak hakkı kurulmuştur. (Şablon: Malik-Taşınmaz Lehine İrtifak hakkı)<br/><b>Tarih / Yevmiye:</b> 07-11-2014 / 63927</li></ul> |
| MÜLKİYET BİLGİLERİ                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <ul style="list-style-type: none"><li><b>Malik:</b> (SN: 7924679) Arı Finansal Kiralama A.Ş. V, Hisse Pay/Payda: 1/1, Edinme Sebebi: Satış<br/><b>Tarih / Yevmiye:</b> 09-04-2021 / 32821</li></ul>                                                                                             |

- Tapu kayıtlarında bulunan;
  - “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı İçinde Kalmaktadır” beyanı ile yol, su kanalı, elektrik vb. hizmet arterlerine lehine konulduğu parselde ulaşım imkanı sağlanması gerektiğini belirten geçit hakkına ilişkin irtifaklar ile otopark kullanımına ilişkin irtifak mülkiyet hak ve devrine ilişkin bir kısıtlama getirmez.
- Sonuç olarak; tapu kayıtlarına göre; **taşınmazın devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmadığı değerlendirilmektedir.**
- Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına (GYF) ilişkin değerlendirme Madde 6.h.’de ayrıca yapılmıştır.

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

- TKGM Web Tapu portalından alınan TAKBİS belgesine göre; 09-04-2021 tarih ve 32821 yevmi no ile değerlemeye konu taşınmazın satış yoluyla Arı Finansal Kiralama A.Ş. adına tapu tescili yapılmıştır. Son üç yıl içerisinde bu işlem dışında herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiş, hukuki durumunda bir değişiklik olmamıştır.

### 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;
  - 29634 Ada 9 ve 10 no.lu parselleri de kapsayan Yeni Güneypark Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje alanına ait Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.01.2019 tarih ve 20 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı değişiklikleri Ankara 11. İdare Mahkemesince iptal edilmiş,

○ Daha sonra aynı alanda Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.02.2024 tarih ve 160 sayılı kararı ile onaylanan 1/25.000, 1/5000 ve 1/10000 ölçekli imar planları onaylanmıştır. Buna göre; 29634 ada 9 ve 10 parseller “Merkez: Ticaret Merkezi + Otel + Ofis + Konut” kullanımında, İnşaat Alanı: 325.543 m<sup>2</sup>, Yençok: 46 kat yapılaşma koşullarına sahip olmuştur,

• Ankara 4. İdare Mahkemesinin 12.08.2025 tarih ve 2024/970E. sayılı ara kararıyla dava konusu işlemin yürütmesinin durdurulduğu, yapılan itirazın Ankara Bölge İdare Mahkemesi 5. İdari Dava Dairesince yapılan itiraz reddedilmiştir.

Taşınmazlar, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.02.2024 tarih ve 160 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 NİP ve 1/1000 ölçekli UİP imar planları içerisinde yer almaktadır.

Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi 2. Bölge İmar Planlama Şube Müdürlüğü tarafından gönderilen 24.12.2025 tarih ve E-80358829-115-2066718 sayılı yazıya göre, 29634 Ada 10 no.lu parsellerin, “Merkez: Ticaret Merkezi + Otel + Ofis + Konut Alanı” kullanımında, İnşaat Alanı: 325.543,00 m<sup>2</sup>, Yençok: 46 kat yapılaşma koşullarına sahip olduğu öğrenilmiştir.

Ancak; Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 08.02.2024 tarih ve 160 sayılı kararı ile onaylanan “Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 902 parselde 1/25.000, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği” işlemlerinin; Şehir Plancıları Odası tarafından Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı aleyhine açılan ve Ankara 4. İdare Mahkemesinin 2024/970 E. Sayılı dosyası ile görülmekte olan dava kapsamında Mahkemece 12.08.2025 tarihli ara karar ile yürütmenin durdurulmasına itiraz yolu açık olmak üzere karar verildiği belirtilmiştir.

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

--

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

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

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

| TAŞINMAZ İÇİN ALINAN İZİN BELGELERİ |                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mimari Proje                        | • <b>16.08.2016</b> tarihli mimari proje                                                                                                                                                                                                      |
| Yapı Ruhsatı                        | • <b>18.08.2016</b> tarih ve <b>69 no.lu tadilat yapı ruhsatı:</b><br><b>4-C sınıfı</b> , yol kotu altı 2 kat, yol kotu üstü 5 kat olmak üzere <b>toplam 7 kat</b> ve toplam <b>13.550,92 m<sup>2</sup> inşaat alanı</b> için düzenlenmiştir. |
| Yapı Kullanma İzin Belgesi          | • <b>03.09.2018</b> tarih ve <b>23 no.lu yapı kullanma izin belgesi:</b> 18.08.2016 tarih ve 69 no.lu tadilat yapı ruhsatı ile uyumludur.                                                                                                     |
| AÇIKLAMA                            | Yerinde yapılan inceleme neticesinde mevcut durumun mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi ile uyumlu olduğu görülmüştür.                                                                                                   |

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

--

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

--

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

16.08.2028 tarihine kadar geçerli enerji performans ve emisyon sınıfı “C” olan enerji kimlik belgesi mevcuttur.

#### 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 km<sup>2</sup>'dir ve bu alan Türkiye'nin %21'ine denk gelir<sup>1</sup>. İç Anadolu Bölgesi'nin toplam nüfusu 2023 yılı için 13.566.792'yken, en büyük ili Ankara 5.803.482, en küçük ili Çankırı 205.501 toplam nüfusa sahiptir<sup>2</sup>.

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 km<sup>2</sup> yüzölçümü ile yüzölçümü açısından Türkiye'nin üçüncü ilidir. İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeyinde, 40° kuzey enlem ve 33° doğu boylam daireleri arasında yer alır ve Kızılırmak ve Sakarya Nehirleri arasında bulunur. Türkiye'nin başkenti ve nüfus açısından ikinci büyük şehridir. Kuzeyde Bolu ve Çankırı, doğuda Kırıkkale ve Kırşehir, güneyde Konya ve Aksaray, ve batıda Eskişehir illeri ile çevrilidir<sup>3</sup>. TÜİK tarafından açıklanan adrese dayalı nüfus kayıt sistemi sonuçlarına göre nüfusu 5.864.049'dur<sup>4</sup>.

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 çıkışı" anlamına gelen "Ankyra" adını verdikleri söylenir. Frigler'in başkenti olan Gordion ise, günümüzde Polatlı ilçesi sınırlarında bulunan Yassıhöyük Köyünde bulunmaktadır. Frigler, özellikle kaya oymacılığı, maden işçiliği ve dini yapılarıyla tanınırlar. Ankara çevresindeki Yazılıkaya ve Midas Anıt Mezarı gibi kalıntılar, Friglerin sanat ve mimari becerilerini yansıtır<sup>5</sup>.

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

1984 yılında çıkarılan 3030 sayılı yasa ile Ankara'ya büyükşehir belediye statüsü verilerek şehir sınırları içindeki bölgeler, köyler ve belediye teşkilatlı yerleşimler, ilçeler arasında paylaşılmıştır<sup>6</sup>. 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.

<sup>1</sup> İç Anadolu Bölgesi: [https://tr.wikipedia.org/wiki/%C4%B0%C3%A7\\_Anadolu\\_B%C3%B6lgesi](https://tr.wikipedia.org/wiki/%C4%B0%C3%A7_Anadolu_B%C3%B6lgesi)

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

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

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

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

<sup>6</sup> <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 km<sup>2</sup> yüzölçümü vardır ve 2024 rakamlarıyla 947.330 nüfusu ile Ankara'nın en büyük, Türkiye'nin ise en büyük üçüncü ilçesidir<sup>7</sup>.

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.<sup>8</sup>

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.<sup>9</sup>

| 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.

<sup>7</sup> Çankaya Nüfusu: [https://www.nufusu.com/ilce/cankaya\\_ankara-nufusu](https://www.nufusu.com/ilce/cankaya_ankara-nufusu)

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

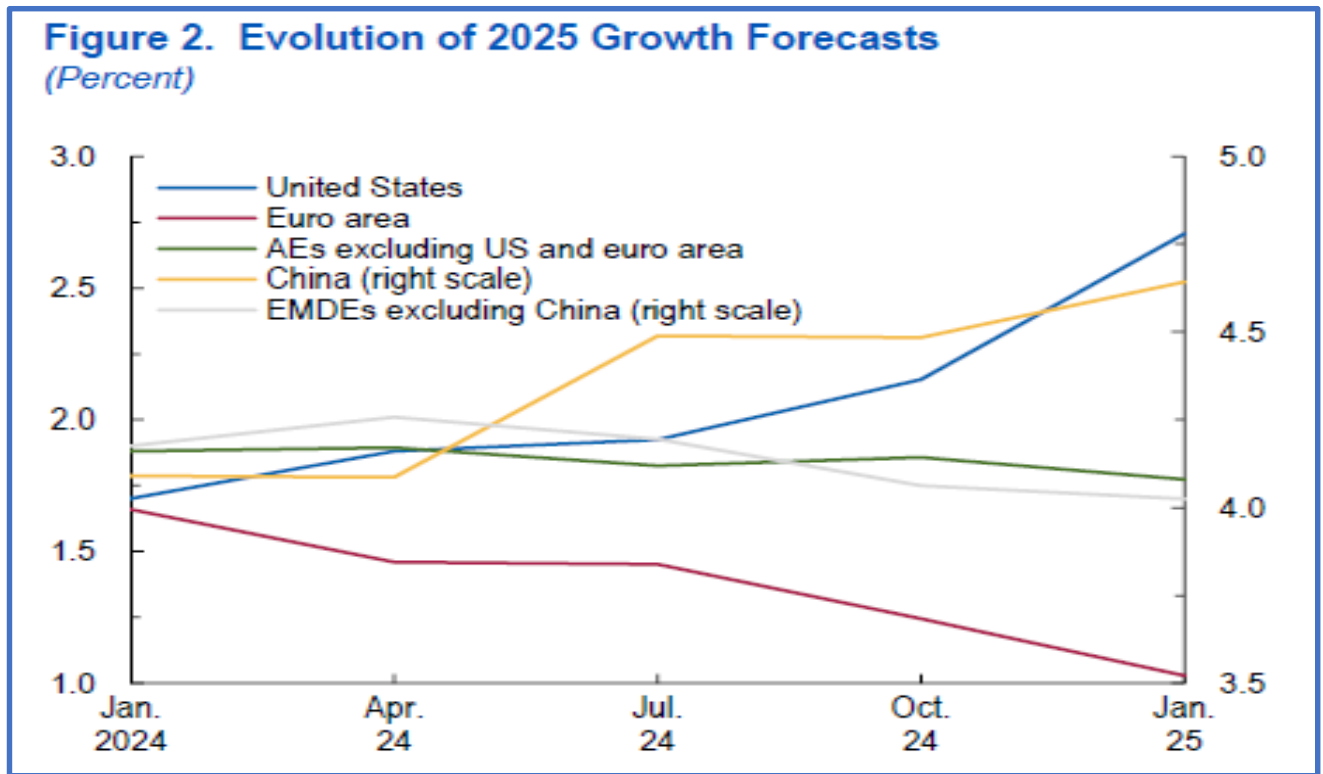
<sup>9</sup> Nüfusu.com, Çankaya Nüfusu: <https://www.nufusub.com/cankaya-nufusu-ankara>

#### 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" raporunda<sup>10</sup>;
  - 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.

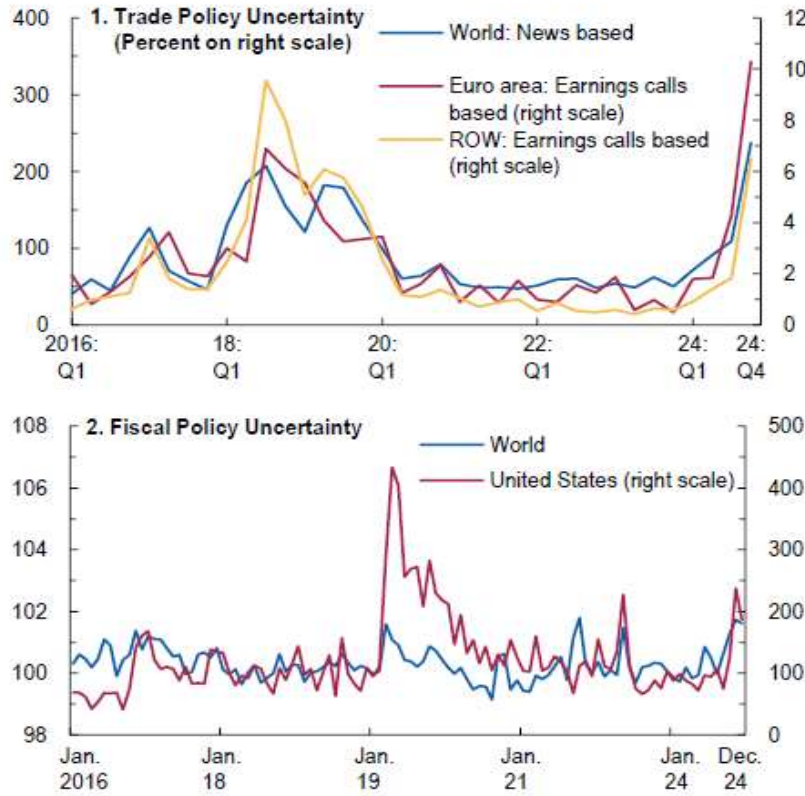


- Raporun ülke bazında büyüme öngörülerinin paylaşıldığı bölümünde Türkiye için öngörülen büyüme oranı 2025 yılı için; %2,6, 2026 yılı için; 3,2 olarak açıklanmıştır.
- Raporda küresel enflasyonun; 2025 yılında %4,2'ye, 2026 yılında ise %3,5'e gerileyeceği öngörülerek, dezenflasyon sürecinin devam etmekle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

<sup>10</sup> 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](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 stagfasyonist etkilerine maruz kalabileceği belirtilmiştir.

• Dünya Bankası (The World Bank), Ocak 2025 tarihinde yayımlanan “Global Economic Prospects - Küresel Ekonomik Beklentiler”<sup>11</sup> 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.

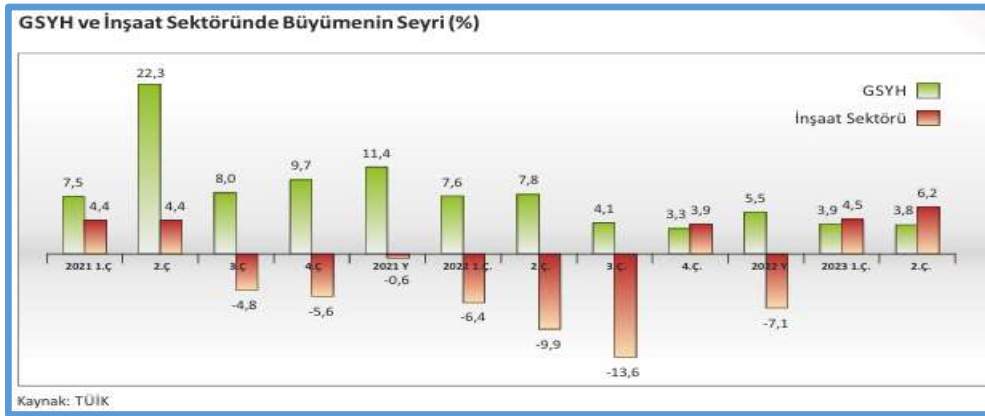
<sup>11</sup> Global Economic Prospects, January 2025:

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

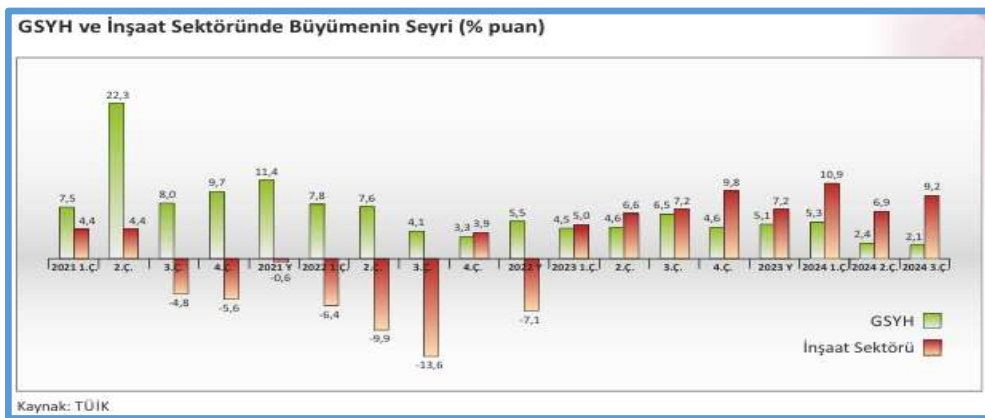
2024 yılı ikinci yarısından itibaren enflasyon eğiliminde kısmi azalma görülmekle birlikte 2025 ve sonrası için T.C. Merkez Bankası tarafından öngörülen hedeflerin tutturulmasının zor olacağı değerlendirilmektedir. Nitekim TCMB tarafından Kasım 2024'te yayımlanan Enflasyon Raporu'nda 2025 yılsonu tahmini %14'ten %21'e, 2026 yılsonu tahmini ise %9'dan %12'ye revize edilmiştir.<sup>12</sup> 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"<sup>13</sup> 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"<sup>14</sup> 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.

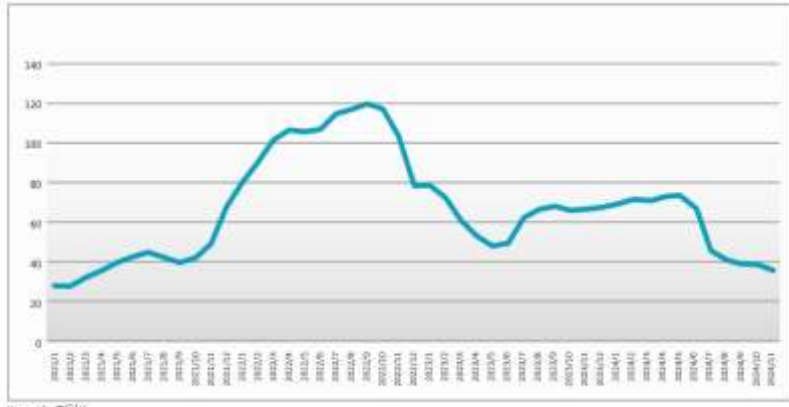


<sup>12</sup> Enflasyon Raporu 2024 – IV, 8 Kasım 2024: [https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/3fc969ed-7e4e-4c46-99e5-7655b8270685/enf24\\_iv\\_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-3fc969ed-7e4e-4c46-99e5-7655b8270685-pha0TIQ](https://www.tcmb.gov.tr/wps/wcm/connect/3fc969ed-7e4e-4c46-99e5-7655b8270685/enf24_iv_tam.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=ROOTWORKSPACE-3fc969ed-7e4e-4c46-99e5-7655b8270685-pha0TIQ)

<sup>13</sup> 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>

<sup>14</sup> 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>

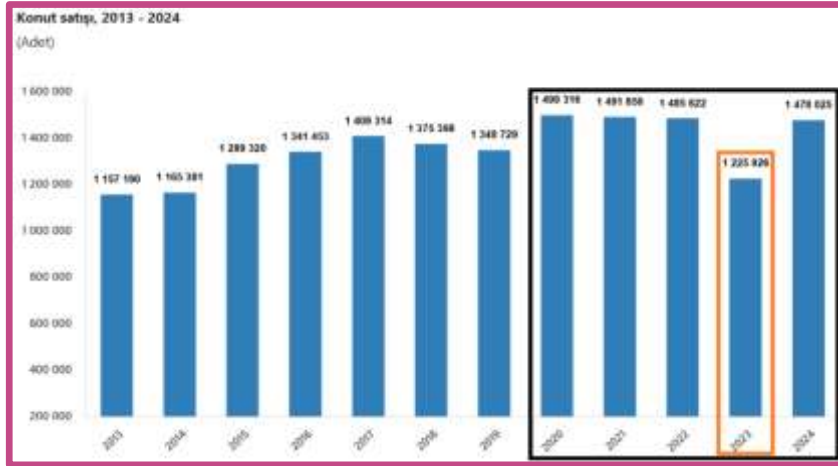
#### İnşaat Maliyet Endeksinde Yıllık Değişim (%)



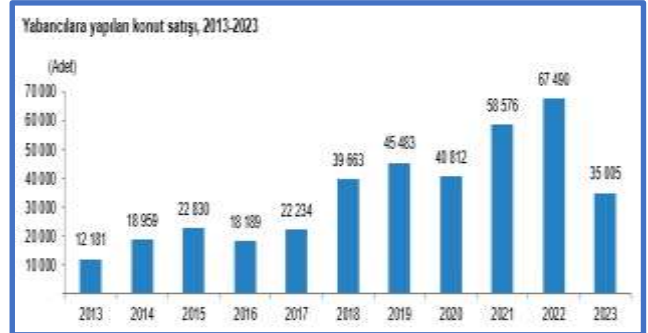
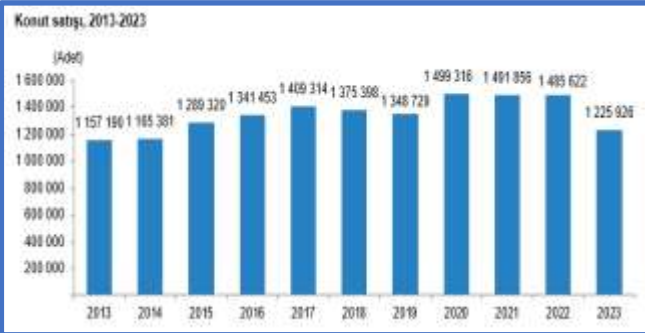
Kaynak: TÜİK

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 sunulan<sup>15</sup> 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”<sup>16</sup>nda da; konut piyasasında özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısında oldukça güçlü olan talebin 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlamaya başladığına vurgu yapılmış, 2023 yılında toplam konut satış sayısının %17,5 düşüşle 1 milyon 225 bin adede, yabancılara konut satış sayısının ise %48,1 oranında sert bir düşüşle 35 bin adede gerilediğine dikkat çekilmiştir.



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

<sup>16</sup> 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 karşılaşılmamış, değerlendirme işlemi elde edilebilen tüm bilgi, belge ve inceleme sonuçlarına göre tarafsız ve bağımsız bir şekilde yapılmıştır.

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

- **Olumlu Faktörler**
  - Yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması,
  - Prestijli bir bölgede yer alması,
  - Ana ulaşım akslarına yakın olması,
  - Toplu taşıma imkanının bulunması.
- **Olumsuz Faktörler:**
  - Sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi,
  - Şehir merkezine uzak konum.

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

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

- Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu **29634 Ada, 9 Parsel**; düz bir topoğrafik yapıya sahip olup geometrik olarak amorf formundadır.
- Parsel; batı cephesinde imar yolu, diğer cephelerde ise komşu parseller ile çevrilidir.
- Parsel yüzölçümü 10.936,00 m<sup>2</sup>, bina inşaat alanı (otopark binası hariç) 8.524,65 m<sup>2</sup>'dir. Değer takdiri bu bina esas alınarak yapılmıştır.
- Parsel üzerinde 5.026,27 m<sup>2</sup> alanlı, zemin altı 3 katlı otopark bulunmakta olup, halihazırda okuldan ulaşım iptal edilmiş, komşu parsel olan 2936 ada, 10 parsel kullanımına ayrılmıştır.
- Parselin etrafı demir korkuluklu beton duvar ile çevrilidir. Bir adet güvenlik kulübesi bulunmaktadır.
- Okul bahçesinde açık basketbol ve voleybol sahası bulunmakta olup zeminleri plastik döşemelidir.

| KAT       | HACİMLER                                                                                                           |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2. Bodrum | Spor salonu, soyunma odaları, WC, teknik hacimler, su deposu, hidrofor, sığınak                                    |
| 1. Bodrum | 5 adet derslik, yüzme havuzu, konferans salonu, WC, müzik ve resim atölyeleri, laboratuvar, revir, teknik hacimler |
| Zemin     | 12 adet derslik, ilkökul/Ortaokul girişleri, Öğrenci/Personel WC, öğretmenler odası, müdür odası, danışma          |

|      |                                                                     |
|------|---------------------------------------------------------------------|
| 1    | 8 adet derslik, WC, engelli WC, rehberlik odası, teknik oda ve ofis |
| 2    | 5 adet derslik, WC, engelli WC, teknik oda ve ofis                  |
| 3    | 5 adet derslik, WC, engelli WC, teknik oda ve ofis                  |
| 4    | Fuaye, kütüphane, seminer salonu, kulisler, teknik oda, WC          |
| Çatı | Kazan dairesi, teknik oda                                           |

- Ankara İli, Çankaya İlçesi 4. derece deprem kuşağında yer almaktadır.<sup>17</sup>
- Tarafımızda bulunan tapu ile ilgili bilgilerle, yerinde GPS ile yapılan ölçüm neticesinde değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu teyit edilmiş olup, **29634 ada 9 no.lu parselin koordinatları (N: 39°.8477 E: 32°.8543)'tür.**

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

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

| GAYRİMENKULÜN GENEL VE FİZİKİ ÖZELLİKLERİ |                                 |
|-------------------------------------------|---------------------------------|
| Yapı Tarzı                                | Betonarme                       |
| Yapı Nizamı                               | Ayrık                           |
| Yapı Sınıfı ve Grubu                      | 4-A                             |
| Kat Adedi                                 | 2 bodrum + zemin + 4 normal kat |
| Tesisin Yaşı                              | ~9                              |
| Tesisin Toplam İnşaat Alanı               | 13.550,92 m <sup>2</sup>        |
| Elektrik                                  | Var                             |
| Su                                        | Var                             |
| Kanalizasyon                              | Var                             |
| Arıtma                                    | Yok                             |
| Paratoner                                 | Var                             |

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

|                  |          |
|------------------|----------|
| Jeneratör        | Var      |
| Su Deposu        | Var      |
| Hidrofor         | Var      |
| Doğalgaz         | Var      |
| Isıtma Sistemi   | Doğalgaz |
| Sıcak Su         | Doğalgaz |
| Asansör          | Var      |
| Yangın Merdiveni | Var      |
| Yangın Tesisatı  | Var      |
| Açık Otopark     | Var      |
| Kapalı Otopark   | Var      |
| Sığınak          | Var      |

#### 4.f. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaata 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

- Söz konusu kanun maddesinde;

"Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26'ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (...) <sup>[19]</sup> yapı ruhsatı alması mecburidir.

Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz.

Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.

Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir." hükümleri yer almaktadır.

Yerinde yapılan inceleme neticesinde değerlemeye konu taşınmazların mevcut durumunun mimarı proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgeleri ile uyumlu olduğu, yeniden yapı ruhsatı alınmasını gerektiren bir durum olmadığı değerlendirilmektedir.

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

Değerlemeye konu arsa üzerinde bulunan bina eğitim tesisi olarak kullanılmaktadır.

## 5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

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

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

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

##### • Gayrimenkul Değeri İçin Emsaller:

###### ○ Emsal 1: DORUK KULE GAYRİMENKUL – 0 (537) 065 13 27

Değerlemeye konu taşınmazın yakınında, ilkbahar Mahallesi'nde, ticari kullanıma uygun, parsel alanı 594,00 m<sup>2</sup>, 5 katlı, 600,00 m<sup>2</sup> alanlı bina, 52.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~1 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır.  
(sahibinden.com ilan no: 1279904299)

###### ○ Emsal 2: Net+ Property & Investment – 0 (555) 554 69 06

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Hilal Mahallesi'nde, ticari kullanıma uygun, parsel alanı 771,00 m<sup>2</sup>, 6 katlı, 2.350,00 m<sup>2</sup> alanlı bina, 230.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~25 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran avantajlı konumdadır.  
(sahibinden.com ilan no: 1273059066)

###### ○ Emsal 3: ROYAL BROKERS – 0 (542) 415 39 23

Değerlemeye konu taşınmaz ile aynı bölgede, Hilal Mahallesi'nde, okul olarak kullanılan, parsel alanı 832,00 m<sup>2</sup>, 5 katlı, 2.500,00 m<sup>2</sup> alanlı bina, 230.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~13 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran avantajlı konumdadır.  
(sahibinden.com ilan no: 1252098646)

○ **Emsal 4: RENK GAYRİMENKUL – 0 (532) 503 00 74**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Yıldızevler Mahallesi'nde, ticari kullanıma uygun, parsel alanı 860 m<sup>2</sup>, 7 katlı, 4.000,00 m<sup>2</sup> alanlı bina, 250.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %4 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~1 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran avantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1285491296)

○ **Emsal 5: Yaprak G.**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, İlkbahar Mahallesi'nde, ticari alanında bulunan, ticari kullanıma uygun, parsel alanı 488,00 m<sup>2</sup>, 5 katlı, 1.100,00 m<sup>2</sup> alanlı bina, 85.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~15 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran avantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1245097585)

○ **Emsal 6: EMLAK OFİSİ – 0 (532) 4253125**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, İlkbahar Mahallesi'nde, ticari alanında bulunan, ticari kullanıma uygun, parsel alanı 695,00 m<sup>2</sup>, 7 katlı, 3.000,00 m<sup>2</sup> alanlı bina, 180.000.000,00 TL bedelle satılıktır. %4 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı 4 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1231911448)

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

"RAPOR EKLERİ" bölümünde sunulmuştur.

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

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

| EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU SATILIK |               |                |                |                |               |                |
|------------------------------------|---------------|----------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
| Emsaller                           | E: 1          | E: 2           | E: 3           | E: 4           | E: 5          | E: 6           |
| Fiyat (TL)                         | 52.000.000,00 | 230.000.000,00 | 230.000.000,00 | 250.000.000,00 | 85.000.000,00 | 180.000.000,00 |
| Alan (m <sup>2</sup> )             | 600,00        | 2.350,00       | 2.500,00       | 4.000,00       | 1.100,00      | 3.000,00       |
| Pazarlık Payı %                    | -5%           | -5%            | -5%            | -4%            | -5%           | -4%            |
| İnşaat Düz. %                      | -5%           | 12%            | 3%             | -5%            | 5%            | -3%            |
| Alan Düz. %                        | -10%          | -7%            | -7%            | -5%            | -8%           | -5%            |
| Konum Düz. %                       | 10%           | -5%            | -15%           | -3%            | -10%          | 5%             |
| Bina Dışı Alan %                   | 5%            | 0%             | 5%             | 10%            | 10%           | 10%            |
| Fonksiyon %                        | -5%           | -5%            | 0%             | -5%            | -5%           | -5%            |
| Emsal Değ. (TL/m <sup>2</sup> )    | 78.000,00     | 88.085,00      | 74.520,00      | 55.000,00      | 67.227,00     | 58.800,00      |
| Ortalama (TL/m <sup>2</sup> )      | ~70.270,00    |                |                |                |               |                |

Sonuç olarak; pazar yaklaşımı ile değerlemeye konu taşınmazın;

- Birim m<sup>2</sup> pazar değeri; **70.270,00 TL/m<sup>2</sup>,**
- Toplam pazar değeri; 8.524,65 m<sup>2</sup> x 70.270,00 TL/m<sup>2</sup> = **599.027.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

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

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

- Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için temel kabul edilir. Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir, Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.
- Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından her yıl yayımlanan yapı birim maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, yüklenici firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Bina inşa maliyetlerinden Resmî Gazetede yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren 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 herhangi bir Maliyet Yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

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

--

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

--

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

--

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

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

- Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki 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. İndirgeme oranı, algılanan riskin derecesi, gelecekteki enflasyon beklentisi gibi piyasa beklentileri, alternatif yatırımların umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, finansman koşulları, vergi oranları gibi faktörlere bağlıdır. Bu yaklaşım kapsamındaki başlıca yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk ve genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu (Direkt Kapitalizasyon Yöntemi),
  - Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı indirgenmiş nakit akışı (Gelirlerin Getirisi Kapitalizasyonu Yöntemi),
  - Çeşitli opsiyonel fiyatlama modelleri.
- Raporumuzda gayrimenkulün pazar değerinin tespiti yöntemlerinden biri olarak direkt kapitalizasyon yöntemi **kira değeri analizi** yapılmıştır (Madde 5.d.1).

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

--

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

--

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

--

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

--

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

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

- Kira Değeri Analizi ile; gayrimenkulün pazar kirasının tespitinin yanı sıra, direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak kira değeri ve gayrimenkul değeri arasında ilişki kurmak mümkündür.
- Raporumuzun bu aşamasında;
  - Öncelikle Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ile değerlemeye konu gayrimenkulün birim, aylık ve yıllık pazar kirası takdir edilmiş,
  - Ardından sektör ortalamaları ve piyasa araştırması sonuçları dikkate alınarak belirlenen kira çarpanı ve kapitalizasyon oranları kullanılarak toplam taşınmaz değeri tespit edilmiş,
  - Son olarak ulaşılan sonuçlar piyasa koşullarını da göz önüne alarak mukayese edilmiştir. Bulunan değerler gayrimenkul değerinin gerçekçi ve piyasa koşullarına uyumlu olup olmadığının teyidi için önemli bir dayanak sağlamıştır.

#### ○ Emsal 1: Net+ Property & Investment – 0 (555) 554 69 06

Değerlemeye konu taşınmazın yakınında, Hilal Mahallesi'nde bulunan, 6 katlı, 2.350,00 m<sup>2</sup> alanlı bina, 850.000,00 TL bedelle kiralıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~25 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran avantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1252675518)

#### ○ Emsal 2: Sema O. – 0 (530) 874 30 06

Değerlemeye konu taşınmazın yakınında, İlbahar Mahallesi'nde bulunan, 6 katlı, 800,00 m<sup>2</sup> alanlı bina, 350.000,00 TL bedelle kiralıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı yaklaşık ~18 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza benzer konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1286311518)

#### ○ Emsal 3: FAMILİA TEAM– 0 (553) 773 24 17

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, İlbahar Mahallesi'nde bulunan 6 katlı, 1.000,00 m<sup>2</sup> alanlı bina, aylık 300.000,00 TL bedelle kiralıktır. %3 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~8 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdadır. (sahibinden.com ilan no: 1278639338)

○ **Emsal 4: LAGOM LIFE VİLLALARI – 0 (532) 313 31 18**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede bulunan, 10 katlı, 4.550,00 m<sup>2</sup> kapalı alanlı olarak beyan edilen ancak 4.000 m<sup>2</sup> olduğu tahmin edilen bina 1.200.000,00 TL bedelle kiralıktır. %5 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı yaklaşık ~10 olan, tadilat gerektiren emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran dezavantajlı konumdur. (sahibinden.com ilan no: 1237411978)

○ **Emsal 5: COLDWELL BANKER NETWORK GAYRİMENKUL – 0 (532) 550 25 95**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede, Turan Güneş Bulvarına cepheli, 7.200,00 m<sup>2</sup> alanlı bina, aylık 2.350.000,00 TL bedelle kiralıktır. %4 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı ~10 olan emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran avantajlı konumdur. (sahibinden.com ilan no: 1245962804)

○ **Emsal 6: REMAX SKY– 0 (542) 447 98 98**

Değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede bulunan, 3 katlı, 480,00 m<sup>2</sup> kapalı alanlı olarak beyan edilen bina 425.000,00 TL bedelle kiralıktır. %12 pazarlık payı olduğu düşünülen, bina yaşı yaklaşık ~15 olan, renovasyon yapılmış emsal; değerlemeye konu taşınmaza nazaran avantajlı konumdur. (sahibinden.com ilan no: 1281504936)

| EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU KİRALIK |            |            |            |              |              |            |
|------------------------------------|------------|------------|------------|--------------|--------------|------------|
| Emsaller                           | E: 1       | E: 2       | E: 3       | E: 4         | E: 5         | E: 6       |
| Fiyat (TL)                         | 850.000,00 | 350.000,00 | 300.000,00 | 1.200.000,00 | 2.350.000,00 | 425.000,00 |
| Alan (m <sup>2</sup> )             | 2.350,00   | 800,00     | 1.000,00   | 4.000,00     | 7.200,00     | 480,00     |
| Pazarlık Payı %                    | -5%        | -5%        | -3%        | -5%          | -4%          | -12%       |
| İnşaat Düz. %                      | 12%        | 7%         | 0%         | 0%           | 7%           | 0%         |
| Alan Düz. %                        | -7%        | -10%       | -8%        | -5%          | 0%           | -12%       |
| Konum Düz. %                       | -5%        | 0%         | 20%        | 15%          | -5%          | -20%       |
| Bina Dışı Alan %                   | 5%         | 10%        | 10%        | 10%          | 10%          | 5%         |
| Bulunduğu Kat %                    | 0%         | 0%         | 0%         | 0%           | 0%           | 0%         |
| Nitelik %                          | -5%        | -5%        | -5%        | 0%           | 0%           | -5%        |
| Emsal Değ. (TL/m <sup>2</sup> )    | 344,00     | 424,00     | 342,00     | 345,00       | 353,00       | 496,00     |
| Ortalama (TL/m <sup>2</sup> )      | ~385,00    |            |            |              |              |            |

• Yapılan inceleme neticesinde **birim kira değeri ~385,00 TL/m<sup>2</sup>** hesaplanmış; sigorta, vergi ve boşluk gibi giderler dikkate alınarak **380,00 TL/m<sup>2</sup>** olarak takdir edilmiştir.

○ Emlak piyasa koşulları da dikkate alınarak bölgede yapılan piyasa araştırması sonucunda benzer nitelikteki yatırımlar için kira çarpanlarının 16-20 yıl (192-240 Ay) aralığında olduğu tespit edilmiş ve değerlemeye konu taşınmazların toplam değer tespitinde **kira çarpanı 18 yıl (216 ay)** olarak esas alınmıştır.

(Kapitalizasyon oranı: 1 / 18 = ~%5,56).

| Taşınmaz Alanı (m <sup>2</sup> ) | Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) | Aylık Kira (TL) | Yıllık Kira (TL) | Gayrimenkul Değeri (18 Yıl Geliri TL) |
|----------------------------------|----------------------------------------|-----------------|------------------|---------------------------------------|
| 8.524,65                         | 380,00                                 | ~3.239.000,00   | 38.868.000,00    | 699.624.000,00                        |

**Sonuç olarak kira değeri analizi ile;**

- Taşınmazın aylık pazar kirası; 3.239.000,00 TL,
- Toplam pazar değeri; 699.624.000,00 TL olarak takdir edilmiştir.

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

--

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

--

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

--

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

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değerine 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 taşınmazın konumu, imar koşulları, içinde bulunduğu bölgenin sosyo-ekonomik özellikleri ve bölgedeki diğer emsal gayrimenkuller ile hukuki açıdan mümkün olan kullanım şekilleri dikkate alındığında; mevcut kullanım şeklinin uygun olduğu değerlendirilmektedir.

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

--

## 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

- Değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerinin tespiti için “Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı” ve “Kira Değeri Analizi” olmak üzere iki yaklaşım/yöntem uygulanmıştır.
- Kira değeri analizi ile ulaşılan gayrimenkul değeri; pazar yaklaşımı ile ulaşılan gayrimenkul değerinden ~%16,79 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; kira değeri analizinin pazar yaklaşımına nazaran çok daha fazla varsayım içerdiği dikkate alınarak pazar yaklaşımına %60 ağırlık verilmiştir. Ağırlıklandırma yoluyla ulaşılan gayrimenkul pazar değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

| (TL)               | Pazar Yaklaşımı | Kira Değeri Analizi |
|--------------------|-----------------|---------------------|
| Pazar Değeri       | 599.027.000,00  | 699.624.000,00      |
| Ağırlık            | 60%             | 40%                 |
| Nihai Pazar Değeri | 639.265.000,00  |                     |

### 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

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

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

- TKGM Web Tapu portalından 26.11.2024 tarihinde alınan TAKBİS belgesine göre; değerlemeye konu taşınmaza ilişkin ipotek şerhi bulunmamaktadır.
- “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı İçinde Kalmaktadır” beyanı ile yol, su kanalı, elektrik vb. hizmet arterlerine lehine konulduğu parselde ulaşım imkanı sağlanması gerektiğini belirten geçit hakkına ilişkin irtifaklar ile otopark kullanımına ilişkin irtifak mülkiyet hak ve devrine ilişkin bir kısıtlama getirmez.
- 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

Taşınmazın devredilmesi konusunda bir sınırlama olmadığı kanaatine varılmıştır.

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

Gerçekleştirilmesi öngörülen konut projesine yönelik olarak yapı ruhsatı alınmış olup, inşaat faaliyetleri henüz başlamamıştır.

### 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 – b’de**; GYO’ların “Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, **3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu’nun geçici 16’ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması**, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.” hükmü yer almaktadır.

○ Değerlemeye konu taşınmaz için yapı kullanma izin belgesi alınmış olup kira geliri elde etmek amacıyla kullanılmaktadır. Bu madde kapsamında **“bina” başlığı altında GYO portföyüne alınabileceği değerlendirilmektedir.**

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

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

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

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

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

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

• **Sonuç olarak**; değerlemeye konu taşınmazın;

○ **“Bina” 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, “Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı” ve “Kira Değeri Analizi” olmak üzere iki yaklaşım/yöntem uygulanarak ulaşılmıştır.
- Söz konusu taşınmazın, satış/kiralama kabiliyeti **“SATILABİLİR/KİRALANABİLİR”** olarak değerlendirilmiştir.

**7.b. Nihai Değer Takdiri**

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

| DEĞERLEME SONUCU (KDV HARİÇ)                                                                   |                       |                      |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
|                                                                                                | TL                    | USD (*)              | EUR (*)              |
| <b>Pazar Değeri</b>                                                                            | <b>639.265.000,00</b> | <b>14.870.086,00</b> | <b>12.671.259,00</b> |
| (*) 31.12.2025 Tarihi İtibarıyla TCMB Efektif Satış Kuru: 1,-USD = 42,99 TL, 1,-EUR = 50,45 TL |                       |                      |                      |

KDV hariç bu takdirimiz, 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 Krokisi
- TAKBİS Belgesi
- İmar Durumu
- Yapı Ruhsatı
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Mimari Proje
- Fotoğraflar

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

- --

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

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

| Katkıda Bulunan                                                         | Hazırlayan                                                         | Denetleyen                                                 | Sorumlu Değ. Uzmanı                                             |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Halil Turan KASAPÇOPUR<br>Konut Değerleme Uzmanı<br>(Lisans No: 410925) | Abdülaziz DALGIÇ<br>Gayrimenkul Değ. Uzmanı<br>(Lisans No: 403652) | Fatma KÜPELİ<br>Sorumlu Değ. Uzmanı<br>(Lisans No: 405383) | Serek Serhat AKAY<br>Sorumlu Değ. Uzmanı<br>(Lisans No: 405988) |