

# **ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ GÜZELTEPE  
MAHALLESİ'NDE  
YER ALAN 1 ADET KARGİR APARTMAN  
NİTELİKLİ TAŞINMAZIN**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

## RAPOR BİLGİLERİ

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	1.11.2024
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	5.11.2024
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	30.12.2024
<b>RAPOR TARİHİ</b>	31.12.2024
<b>RAPOR NO</b>	ALGYO-2410115
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	ÇANKAYA İLÇESİ GÜZELTEPE MAHALLESİ'NDE YER ALAN 1 ADET KARGİR APARTMAN
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	GÜZELTEPE MAHALLESİ SEDAT SİMAVİ SOKAK NO: 48 ÇANKAYA- ANKARA (BİNA UAVT: 102943024)
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Ozan ALDOĞAN Degerleme Uzmanı (Lisans No: 409553) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT -Sorumlu Degerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
<b>RAPORUN KAPSAMI</b>	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

## YÖNETİCİ ÖZETİ

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER	
RAPOR TÜRÜ	STANDART DEĞERLEME RAPORU
MÜLKİYET DURUMU	TAM MÜLKİYET
DEĞERLEMENİN AMACI	PAZAR DEĞER TESPİTİ- BAĞIMSIZ DENETİM RAPORUNDA KULLANILMASI
ÖZEL VARSAYIMLAR	BULUNMAMAKTADIR
KISITLAMALAR	BULUNMAMAKTADIR
MÜŞTERİ TALEBİ	HERHANGİ BİR MÜŞTERİ TALEBİ BULUNMAMAKTADIR

ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER	
ADRES	GÜZELTEPE MAHALLESİ SEDAT SİMAVİ SOKAK NO: 48 ÇANKAYA-ANKARA (BİNA UAVT: 102943024)
TAPU KAYDI	ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ, GÜZELTEPE MAHALLESİ, ADA:5405 PARSEL:13
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	631,00 m <sup>2</sup>
İMAR DURUMU	4 KAT, KONUT
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	OFİS

YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Bağımsız Bölüm Sayısı: -	Yapım Yılı: 1986
	Yol Kotu Üstü Kat Sayısı: 4	Yol Kotu Altı Sayısı: 1
	Otopark Kapasitesi: 8 Araç	Asansör Kapasitesi: 1
MEVCUT FONKSİYONLAR	Ofis	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	1678,00 m <sup>2</sup>

FİNANSAL GÖSTERGELER	
KAPİTALİZASYON ORANI	5,30%
GERİ DÖNÜŞ SÜRESİ (YIL)	16
BİRİM SATIŞ DEĞERİ	40.500 TL/m <sup>2</sup>
BİRİM KİRA DEĞERİ	216 TL/m <sup>2</sup>
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	
KULLANILAN YAKLAŞIM	PAZAR YAKLAŞIMI
DEĞER TARİHİ	31.12.2024
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	67.960.000 TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	81.552.000 TL
PAZAR KİRASI (KDV HARİÇ)	362.000 TL
PAZAR KİRASI (KDV DAHİL)	434.400 TL

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
  - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
  - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
  - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
  - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
  - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
  - 2.1 - Tapu Kayıtları
  - 2.2 - Takyidat Bilgileri
  - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
  - 3.1 - Tanımı
  - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
  - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
  - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
  - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
  - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
  - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
  - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
  - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
  - 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
  - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
  - 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 6.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
  - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
  - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
  - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
  - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

## EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4** - Yapılaşmaya İlişkin Belgeler
- Ek 5** - Tapu Sureti - (Kopya)
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri (kopya)

## UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- \* Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- \* Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- \* Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.  
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,  
\* değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- \* Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- \* Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- \* Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- \* Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- \* Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan Ankara ili, Çankaya İlçesi, Güzeltepe Mahallesi, 5405 ada 13 parselde kâin işyerinin değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

##### **Alarko Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Muallim Naci Cad. No: 69 34347 Ortaköy-Beşiktaş/İstanbul

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

##### **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için ALGYO-2410115 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Ozan ALDOĞAN raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak, Eren KURT onaylayan sorumlu değerlendirme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlendirme ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
<b>Rapor Numarası</b>	ALGYO-1312005-REV.	ALGY-1410006	ALGYO-2310073
<b>Rapor Tarihi</b>	28.08.2014	29.12.2014	29.12.2023
<b>Rapor Konusu</b>	Bodrum + Zemin + 3 Normal Kat + Çatı Katından Oluşan 6 Katlı Bina	Bodrum + Zemin + 3 Normal Kat + Çatı Katından Oluşan 6 Katlı Bina	Bodrum + Zemin + 3 Normal Kat + Çatı Katından Oluşan 6 Katlı Bina
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	O.Tahsin AKYEL A.Ali YERTUT	Berrin KURTULUŞ SEVER A.Ali YERTUT	Ozan ALDOĞAN Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT
<b>Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (KDV Hariç)</b>	3.206.000 TL	3.886.000 TL	44.200.000 TL



## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

5405 ADA 13 PARSEL	
İli	: ANKARA
İlçesi	: ÇANKAYA
Bucağı	:
Mahallesi	: GÜZELTEPE
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	: I29-B-13-A-4-A
Ada No	: 5405
Parsel No	: 13
Alanı	: 631,00 m <sup>2</sup>
Vasfı	: KARĞIR APARTMAN
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: ANA GAYRİMENKUL
Sahibi	: ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V
Hisse Oranı	: TAM
Yevmiye No	: 844
Cilt No	: 1
Sayfa No	: 51
Tapu Tarihi	: 8.02.1999

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 01.11.2024 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

### **Beyan:**

-Diğer (Konusu: PAFTA İLE ZEMİN UYUŞMAZLIĞI GİDERİLMİŞTİR ) Tarih: 2720 Sayı: 08/07/2014 (10.07.2014 tarih, 38896 yevmiye)

*Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili beyanın taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.*

### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; taşınmazın mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

## 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan imar durum bilgisine istinaden taşınmaz bila tasdik tarihli 1/5.000 ölçekli "Kat Rejim Planı" ve 22500 no.lu Parselasyon Planı'na göre ayrıık nizam 4 kat konut alanında kalmakta olup çekme mesafelerinin önden 5 mt., yanlardan 3'er mt. klasik parsel olduğu öğrenilmiştir.



### **2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede herhangi bir imar durumu değişikliği olmamıştır.

### **2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi**

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde taşınmaza ait imar arşiv dosyası incelenmiştir. Dosya içerisinde 29.03.1985 onay tarihli mimari projesi ve 22.07.1998 onay tarihli tadilat projesi incelenmiştir.

Taşınmaza ait 15.07.1985 tarih 235 sayılı Yapı Ruhsatı görülmüştür. Bu ruhsatta taşınmaz dükkan/mağaza kullanım amacıyla; yol seviyesinin altında 1 kat, yol seviyesinin üstünde 5 kat olmak üzere toplamda 5 kat ve 1.723 m<sup>2</sup> alanlı olarak tanımlanmış olup 3B Yapı Grubu sınıfındadır. Bu ruhsata istinaden 06.11.1986 tarih 845 sayılı Yapı Kullanım İzin Belgesi alınmış olup bu belgede ise işhane/büro kullanım amacıyla; yol seviyesinin altında 1 kat, yol seviyesinin üstünde 5 kat olmak üzere toplamda 5 kat ve 1.678 m<sup>2</sup> alanlı olarak tanımlanmış olup 3B yapı grubu olarak tanımlanmıştır.

Taşınmaza ait 21.08.1998 tarih 121 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı görülmüştür. Bu ruhsatta taşınmaz büro kullanım amacıyla; yol seviyesinin altında 1 kat, yol seviyesinin üstünde 5 kat olmak üzere toplamda 5 kat ve 1.943 m<sup>2</sup> alanlı olarak tanımlanmış olup 3B Yapı Grubu sınıfındadır.

### **2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş**

Değerleme konusu taşınmaz için 15.07.1985 tarihli 1.678 m<sup>2</sup> kapalı alanlı yapı ruhsatı ve 06.11.1986 tarihli 1.678 m<sup>2</sup> kapalı alanlı yapı kullanma izin belgesi alınmış olup daha sonra yapı ruhsatında 1. kata oda 5405 ada 13 no.lu parsel eklenerek 1.723 m<sup>2</sup> kapalı alana göre düzeltme yapılmıştır. Taşınmazın 21.08.1998 tarihli tadilat ruhsatı 1.943 m<sup>2</sup> alan için alınmış olup bu ruhsatın geçerlilik süresi dolmuştur. Taşınmazın 21.08.1998 tarihli ruhsata ait yapı kullanma izin belgesi bulunmaması sebebiyle yasal durum olarak 06.11.1986 tarihli yapı kullanma izin belgesi dikkate alınmıştır.

### **2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler**

Taşınmaz , 29 Haziran 2001 tarih 4708 sayılı Yapı Denetim Kanunundan önce inşaa edilmiştir.

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

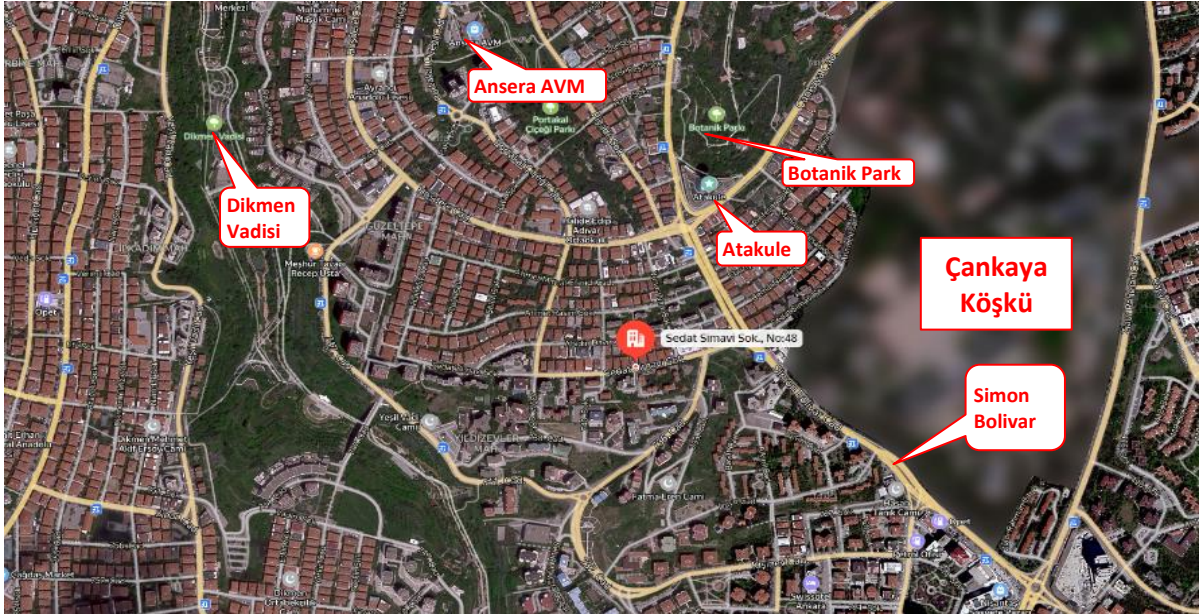
Değerlemeye konu olan taşınmaz; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Güzeltepe Mahallesi, Simon Bolivar Caddesi, Sedat Simavi Sokak cepheli 48 kapı nolu "Kargir Apartman" nitelikli bodrum kat + zemin kat + 3 normal kat ve çatı katından oluşan toplam 6 katlı binadır. Halihazırda Alarko Ankara Ofis Binası olarak kullanılmaktadır.

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; Güzeltepe Mahallesi, Sedat Simavi Sokak, No:48,Çankaya, Ankara posta adresinde konumlu binadır.

Değerlemeye konu olan taşınmaza ulaşım Kızılay Merkez'den Simon Bolivar Caddesi vasıtası ile Sedat Simavi Sokak ile sağlanmaktadır. Bölge Çankaya Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir. Taşınmaz kentin güneyinde yer almakta olup Çankaya'nın orta-üst gelir grubunun yaşadığı Güzeltepe bölgesinde yer almaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde; Sedat Simavi Parkı, Belarus Büyükelçiliği, Atakule, Çankaya Lisesi, Halide Edip Adıvar Ortaokulu, Botanik Parkı, Fatma Eren Cami ve Çankaya Köşkü gibi sosyal donatı alanları ve Simon Bolivar Caddesi, Çankaya Caddesi ve Hoşdere Caddesi gibi önemli ulaşım elemanları yer almaktadır.



#### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu olan taşınmaza ulaşım Kızılay Merkez'den Simon Bolivar Caddesi vasıtası ile Sedat Simavi Sokak ile sağlanmaktadır. Taşınmaz Sedat Simavi Sokak üzerinde konumlanmaktadır. Bölgede altyapı ve ulaşım çalışmaları tamamlanmış olup taşınmaza ulaşım özel araçlarla ve toplu taşımayla sağlanmaktadır.



### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz Ankara ili, Çankaya ilçesi, Güzeltepe Mahallesi 5405 ada, 13 nolu parselde konumlu "Kargir Apartman" niteliğine sahip 631 m<sup>2</sup> alan büyüklüğündeki arsa üzerinde konumludur.

İncelenen projesine göre ana gayrimenkul; 1 bodrum kat, zemin kat, 3 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır.

Bodrum katında; 8 araçlık kapalı otopark, depo, kazan dairesi, WC, duş ve soyunma odası bölümleri yer almaktadır. Bodrum katının yaklaşık brüt kullanım alanı 447,10 m<sup>2</sup>'dir.

Zemin katında; bina girişi, sergi alanı, açık büro alanı ve WC bölümleri yer almaktadır. Yaklaşık brüt kullanım alanı 280,80 m<sup>2</sup>'dir.

1. normal katında toplantı odası, açık büro alanı ve WC yer almaktadır. Yaklaşık brüt kullanım alanı 254,11 m<sup>2</sup>'dir.

2. normal katında 3 adet ofis, toplantı odası, açık büro alanı, arşiv odası ve WC bölümleri yer almaktadır. Yaklaşık brüt kullanım alanı 304,21 m<sup>2</sup>'dir.

3. normal katında 8 adet ofis, WC ve mutfak bölümleri yer almaktadır. Yaklaşık brüt kullanım alanı 370,63 m<sup>2</sup>'dir.

Taşınmazın çatı katı yasal durumda 21,15 m<sup>2</sup> kapalı alanlı asansör makine dairesinden oluşmakta olup mevcut durumda ise 241,15 m<sup>2</sup> kapalı alanlı depo ve asansör makine dairesinden oluşmaktadır. Taşınmaza ait 100 m<sup>2</sup> açık teras alanı bulunmaktadır.

Taşınmazın projesine göre yaklaşık toplam brüt yasal kullanım alanı 1.678 m<sup>2</sup>, mevcut kullanım alanı 1.943 m<sup>2</sup>'dir.

Mahallen yapılan incelemeler sonucunda tespit edilen onaylı mimari projesinden farklılaşmış bölümlerin basit tadilat işlemleri ile projesine uygun hale getirilebileceği düşünülmektedir.

BULUNDUĞU KAT	YASAL ALAN (m <sup>2</sup> )	MEVCUT ALAN (m <sup>2</sup> )
1. BODRUM KAT	447,1	447,1
ZEMİN KAT	280,8	280,8
1. NORMAL KAT	254,11	299,11
2. NORMAL KAT	304,21	304,21
3. NORMAL KAT	370,63	370,63
ÇATI KATI	21,15	241,15
<b>TOPLAM</b>	<b>1678</b>	<b>1943</b>

### BİNANIN GENEL ÖZELLİKLERİ

Yapı Tarzı :	B.A.K.
Yapı Nizamı :	AYRIK
Yapı Sınıfı :	III-B
Kullanım Amacı :	Halihazırda Bölge Müdürlüğü Olarak Kullanılmaktadır.
Elektrik :	ŞEBEKE
Su :	ŞEBEKE
Isıtma Sistemi :	Doğalgaz yakıtlı kazanlar ile (Fan coil sistem mevcut)
Kanalizasyon :	ŞEBEKE
Su Deposu :	MEVCUT (20 TON KAPASİTELİ)
Hidrofor :	MEVCUT
Asansör :	MEVCUT
Jeneratör :	MEVCUT
Intercom Tesis :	MEVCUT
Yangın Tesisatı :	MEVCUT
Çatı Tipi :	DİĞER
Dış Cephe :	Serpme sıva üzeri dış cephe boyası ve ön cephenin bir bölümü Prese tuğla kaplamadır.
Park Yeri :	AÇIK VE KAPALI OTOPARK
Güvenlik :	MEVCUT
Manzarası :	SOKAK MANZARASI
Cephesi :	GÜNEY
Deprem Bölgesi :	1.Derece 2.Derece 3.Derece 4.Derece <b>X</b> 5.Derece

#### 3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

İncelenen projesine göre anagayrimenkul; bodrum kat, zemin kat, 3 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır. Apartmanın dış cephesi dış cephe boyasıdır. Raporu konu bina, 631 m<sup>2</sup> yüzölçümlü bir parsel üzerinde konumlandır. Parsel sınırları betonarme duvar üzeri demir korkuluk ve kısmen kafes tel çit ile çevrilidir. Binanın bodrum katındaki kapalı otoparka Sedat Simavi Sokak'tan betonarme rampayla iniş bulunmaktadır. Taşınmazın pencere doğramaları alüminyumdan mamul ve çift camlıdır. Kapı doğramaları ahşap ve alüminyumdan mamuldür.

Bodrum katı; otopark, arşiv, mutfak, soyunma odaları, kazan dairesi, mutfak bölümleri, yemekhane bölümleri yer almaktadır.

Otopark yer döşemesi mozaik, duvarları ve tavanı ise plastik boyalıdır. Arşiv bölümlerinin yer döşemesi mozaik, duvarları ve tavanı ise plastik boyalıdır. Arşiv odasının bir bölümünün yer döşemesi halı döşemedir. Yemekhane bölümünün yer döşemesi karo mozaik, duvarları saten boya ve kısmen duvar kağıdır. Tavanı ise plastik boyalıdır. Mutfak bölümünün yer döşemesi karo mozaik, duvarları seramik ve yağlı boya, tavanı ise plastik boyalıdır. Mutfak içinde çelikten mamul endüstriyel mutfak ekipmanları mevcuttur. Bayan soyunma odasının yer döşemesi seramik, duvarları seramik, tavanı ise plastik boya ve spot lambalıdır. Bay soyunma odasının yer döşemesi halıdır. Ayrıca wc bölümleri yer almaktadır. Kazan dairesinin yer döşemesi seramik, duvarları seramik, tavanı ise plastik boyalıdır. Kazan dairesi içerisinde yakıt kazanı, 2 adet su deposu, hidrofor ve elektrik panosu bulunmaktadır.

Zemin katında; bina girişi, danışma ve güvenlik, Show-room, santral, açık ofis, 2 ofis, vestiyer odası, 2 adet WC bölümleri yer almaktadır.

Bina girişi bölümünün yer döşemesi granit mermer, duvarları saten boya, tavanı ise asma tavan ve aydınlatmalıdır. Danışma ve Güvenlik-Santral bölümünün yer döşemesi rabita, duvarları saten boyalıdır. Bina girişi ve Show-room bölümünün yer döşemesi granit mermer, duvarları saten boya, tavanı ise asma tavan + aydınlatmalıdır. Açık ofisin yer döşemesi halı bölümü, duvarları saten boya, tavanı ise plastik boyalıdır. 2 ofis bölümlerinin yer döşemesi halı, duvarları saten boya, tavanı ise plastik boyalıdır.

Açık ofis, arası mikro jaluzili çift camlı, demontable laminat seperatörler ile bölümlendirilmiştir. Vestiyer odasının yer döşemesi karo mozaik, duvarları saten boya, tavanı ise asma tavan ve aydınlatmalıdır. Bu katta 2 adet wc bölümleri yer almaktadır.

1. normal katında açık ofis, 1 ofis, seminer ve eğitim salonu, doktor odası bölümleri yer almaktadır. Açık ofis bölümünün yer döşemesi halı, duvarları saten boya, tavanı ise plastik boyalıdır.

Ofis bölümünün yer döşemesi halı, duvarları saten boya, tavanı ise plastik boyalıdır. Açık ofis, arası mikro jaluzili çift camlı, demontable laminat seperatörler ile bölümlendirilmiştir.

Seminer ve Eğitim Salonunun yer döşemesi halı, duvarları saten boya + mermer + ahşap dolap, tavanı ise asma tavan + spot aydınlatmadır.

2. normal katında açık ofis, 2 ofis, şube müdürlüğü (açık sekreteryaya ve 4 adet toplantı odası), 2 adet WC bölümleri yer almaktadır.

Açık ofis bölümünün yer döşemesi halı, duvarları saten boya, tavanı ise plastik boyalıdır. Ofis bölümleri 2 adet olup yer döşemesi halı duvarları saten boya, tavanı ise plastik boyalıdır. Şube Müdürlüğü; açık sekreteryaya ve 4 adet toplantı odası bölümlerinden oluşmaktadır. Yer döşemesi halı döşeme, duvarları saten boya, tavanı ise plastik boyalıdır. Toplantı odalarının ikisi arasında birbirlerine geçiş için kapı bulunmaktadır. Ayrıca bu katta 2 adet wc bölümü yer almaktadır.

3. normal katında bölge müdürlüğü (açık sekreteryaya, bölge müdürü odası, 2 adet toplantı odası), açık ofis, 1 ofis, bilgi işlem odası, sistem odası, 1 adet WC, 2 balkon bölümleri yer almaktadır.

Bölge Müdürlüğü: Açık sekreteryaya – Bölge Müdürü Odası – 2 adet toplantı odası bölümlerinden oluşmaktadır. Bu bölümlerinin yer döşemesi halı, duvarları saten boya, tavanı ise plastik boyalıdır. Açık ofis bölümünün yer döşemesi halı, duvarları saten boya, tavanı ise plastik boyalıdır. Ofis bölümünün yer döşemesi halı, duvarları saten boya, tavanı ise plastik boyalıdır. Bilgi işlem odasının yer döşemesi halı, duvarları saten boya, tavanı ise plastik boyalıdır. Bilgi işlemden sistem odasına geçiş bulunmaktadır. Sistem odasının yer döşemesi yükseltilmiş döşeme, üzeri halı, duvarları saten boya, tavanı ise plastik boyalıdır. Bu katta wc ve balkon bölümleri yer almaktadır. Balkonlardan birine geçiş açık ofisten, diğerine ofisten sağlanmaktadır. Balkonun yer döşemesi dökme mozaiktir.

Çatı katında ise 1 adet derslik, 1 oda, 1 doktor odası, 2 adet WC, teras hacimleri mevcuttur. Açık ofis bölümünün yer döşemesi halı, duvarları saten boya, tavanı ise plastik boyalıdır. Ofis bölümünün yer döşemesi halı, duvarları saten boya, tavanı ise plastik boyalıdır. Açık ofis, arası mikro jaluzili çift camlı, demontable laminat seperatörler ile bölümlendirilmiştir. Oda bölümü 1 adet olup yer döşemesi halı, duvarları saten boya, tavanı ise plastik boyalıdır. Açık ofisin bir bölümü alüminyum doğrama ile bölünmek suretiyle odaya dönüştürülmüştür. Bu katta 2 adet wc bölümü yer almaktadır. Yine bu katta teras bölümü yer almaktadır. Terasın yer döşemesi mermerdir. Ayrıca bu katta yine merdiven bölümü yer almaktadır.

### **Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu gayrimenkulün teras kısmında yapılan mevcut durumdaki aykırılıkları basit tadilat işlemi ile geri dönüştürülebilir niteliktedir.



## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - Ankara İli

Ankara, Türkiye'nin başkenti olan ildir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Yüzölçümü 30.715 km<sup>2</sup> olan Ankara'nın ortalama olarak deniz seviyesinden yüksekliği 890 m.'dir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya, Eskişehir illeri ile çevrilidir.

Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve buna paralel olarak il de günümüzde Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ancak ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır, tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım-haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitilmiş nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. İlin ulaşım altyapısı başkent eksenlidir; buradan otoyollar, demiryolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

Ankara'nın Altındağ, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Gündül, Haymana, Kalecik, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Şereflikoçhisar, Yenimahalle, Gölbaşı, Keçiören, Mamak, Sincan, Kazan, Akyurt, Etimesgut, Evren ve Pursaklar olmak üzere 25 ilçesi bulunmaktadır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Ankara'nın Toplam Nüfusu 5.803.482 kişidir.



Harita 1 - Ankara'nın Konumu



Ankara, ülke genelinde illerin ekonomik faaliyet konularındaki ağırlığı itibariyle sanayi ağırlıklı iller arasında yer almaktadır.

Ankara ili sınırları içinde makarna, un, bitkisel yağ, süt ürünleri, şeker, şarap, bira gibi besin sanayine ait kuruluşlarla çimento, traktör, tarım aleti ve makineleri, motor, boya, tuğla-kiremit ve orman ürünleri, mobilya, madeni eşya, dokuma üreten sanayi kuruluşları vardır.

#### 4.1.2 - Çankaya İlçesi

İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara İline bağlı bir ilçe olan Çankaya, doğusunda Mamak, kuzeyinde Altındağ, batısında Yenimahalle, güneyinde Gölbaşı ile çevrilidir. Çankaya, 9 Haziran 1936'da merkez ilçe yapıldı. O zamanlar bucak olan Gölbaşı ve Elmadag ilçemize bağlandı. Daha sonra Kayaş, Cebeci, Bahçelievler ve Dikmen bucak oldu. 1960 yılında bucak teşkilatlarının kaldırılmasıyla Kayaş, Cebeci, Bahçelievler ve Dikmen Çankaya'nın semtleri haline geldiler. İlçenin bugün 17 semti ve 124 mahallesi bulunmaktadır. İl merkezine 9 km. uzaklıktaki Çankaya'nın yüzölçümü 307 km<sup>2</sup>, Çankaya nüfusu 2023 yılına göre 937.546. Bu nüfus, 448.453 erkek ve 489.093 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %47,83 erkek, %52,17 kadındır.

Çankaya sınırları içerisinde Cumhurbaşkanlığı Köşkü, TBMM, Başbakanlık, kuvvet komutanlıkları (Genelkurmay Başkanlığı, Kara Kuvvetleri Komutanlığı, Hava Kuvvetleri Komutanlığı, Deniz Kuvvetleri Komutanlığı ve Jandarma Genel Komutanlığı), bakanlıklar, kamu kuruluşları, büyükelçilikler, önemli ticari, kültürel ve sosyal merkezler yer almaktadır. Fakat Çankaya'nın Ankara'nın diğer metropol ilçelerinden farkı, gündüz nüfusunun 2,5 milyonu aşmasıdır. Çünkü Ankara'nın sosyal, kültürel, siyasi ve ticari hayatına yön veren kuruluşların önemli bir bölümü Çankaya sınırları içerisinde yer almaktadır.

Ankara'nın önemli ilçelerinden olan Çankaya'da Atatürk Orman Çiftliği, Anıtkabir Atatürk Müzesi, Atatürk Anıtı (Zafer Anıtı-Sıhhiye), MTA Genel Müdürlüğü Tabiat Tarihi Müzesi, Güvenlik Anıtı, Etnografya Atatürk Anıtı ODTÜ Arkeoloji Müzesi, Devlet Resim ve Heykel Sergi Salonu, Anıt Park, Botanik Bahçesi, Abdi İpekçi Parkı, Güven Park, Kurtuluş Parkı, Kuşulu Park, Milli Egemenlik Parkı, Ahmet Arif Parkı, Hitit Anıtı, Atakule ve TBMM bulunmaktadır.

1936 yılında Ankara'nın merkez ilçesi olan Çankaya, 1983 yılında Çankaya, Altındağ, Yenimahalle, Mamak ve Keçiören olmak üzere beş ilçeye bölünmüştür. 1984 yılında Ankara Büyükşehir Belediyesi kurulmuş, Çankaya da bu belediyeye bağlı bir metropol olmuştur. İlçe bir belediye başkanlığına ve bir kaymakamlığa bağlıdır. İlçede 116 tane mahalle bulunmaktadır.

İlçe Ankara'nın merkezinde bulunmaktadır. İlçe içi ulaşımı kolaylaştıran 4 adet faal, 2 adet de inşaat halinde olan metro vardır. Metro güzergâhları Dikimevi - Söğütözü, M1 Kızılay - Batıkent, M2 Kızılay - Kuru, M3 Batıkent - Törekent, M4 Gar - Gazino, M5 Gar - Esenboğa Havalimanı hatları üzerinde konumlanmıştır. Bu metrolar Çankaya'yı, Yenimahalle, Altındağ, Etimesgut, Sincan, Keçiören, Pirsaklar, Çubuk ilçelerine bağlar. Yapımına 1992 yılında başlanan Ankaray metrosundan Ankara Şehirlerarası Otobüs Terminali'ne direkt geçiş vardır. Sincan-Kayaş Banliyö Tren Hattı'nın ilçe üzerinden geçen istasyonları mevcuttur. İlçeye havayolu ile ulaşım, 28 km mesafede bulunan, Çankaya'nın kuzeydoğusundaki Esenboğa Uluslararası Havalimanı ile mümkündür.



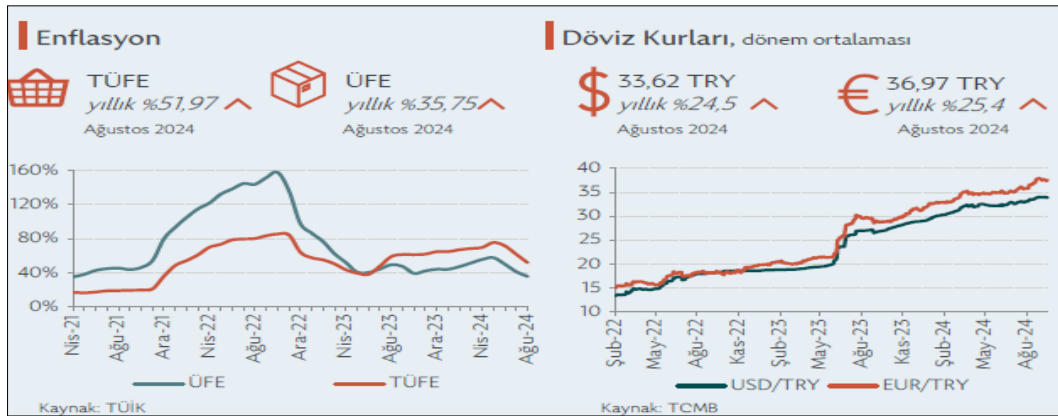
**Harita 3 - Çankaya İlçesi**

#### 4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

##### Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye'nin orta vadede mali ve gelir politikalarının ve gelecek projeksiyonlarının iyileşeceğine dair beklentiler, enflasyon ile mücadelede sıkı para politikalarının uygulanma devam etmesi ve iki seçim döneminin geride bırakılmasıyla 2.çeyrek 2024'te de güçlenmeye devam etmiştir.

- Türkiye'nin kredi notunu Moody's Temmuz'da B3'ten B1'e, Fitch Eylül'de B+'ten BB-'ye yükseltirken, 2021 yılında Mali Eylem Görev Gücü (FATF) tarafından gri listeye alınan Türkiye, bu iyileşme ortamından yararlanarak gri listeden çıkarılmıştır. Gelişmiş ülkelerde sıkı para politikalarının gevşetilmesine yönelik atılan adımlar orta vadede Türkiye'ye sermaye akışını hızlandırabilir.
- 2024 yılının ilk yedi ayında Türkiye'ye yapılan toplam DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri geçen yıl ile benzer seviyede kaydedilirken, gayrimenkule yapılan DYY(Doğrudan Yabancı Yatırım) girişleri %23,5 düşüşle toplam yatırımlar içinde %31 pay almıştır.
- Gayrimenkul yatırım işlemlerinde perakende sektörü en yüksek payı alırken, son dönemlerde yükselişe geçen ofis yatırımları sırayı takip etmiştir. Yüksek finansman maliyetleri yatırım faaliyetlerinde en önemli zorluk olmaya devam etmektedir.(VS Partners Araştırma, 2Ç 2024 Gayrimenkul Pazarı Verileri)



GSYH 2024 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %7,4, inşaat %6,5, tarım sektörü ile gayrimenkul faaliyetleri %3,7, bilgi ve iletişim faaliyetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri %3,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,2, hizmetler %2,9, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %0,6 arttı. Sanayi sektörü ise %1,8 azaldı.

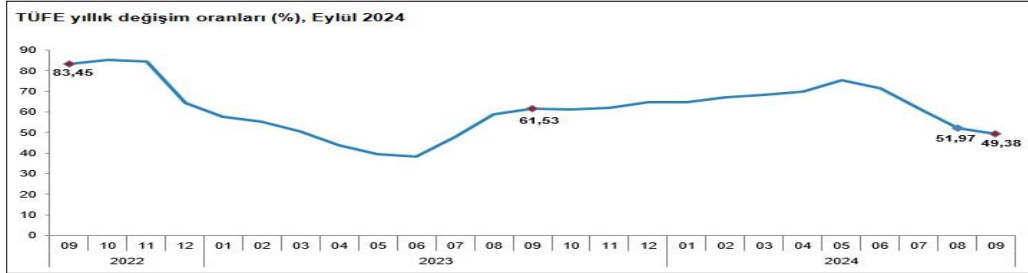
Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %78,6 artarak 9 trilyon 949 milyar 792 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 308 milyar 158 milyon olarak gerçekleşti. (TÜİK, Dönemsel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024)

GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024					
		GSYH			
Yıl	Çeyrek	Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	Yıllık	26 545 722	1 130 009	221,6	5,1
	I <sup>(r)</sup>	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II <sup>(r)</sup>	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III <sup>(r)</sup>	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV <sup>(r)</sup>	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I <sup>(r)</sup>	8 858 091	286 728	205,7	5,3
	II	9 949 792	308 158	216,1	2,5

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,97, bir önceki yılın Aralık ayına göre %35,86, bir önceki yılın aynı ayına göre %49,38 ve on iki aylık ortalamalara göre %63,47 olarak gerçekleşti.

Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,60 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %97,87 ile konut oldu. (TÜİK, Tüketici Fiyat Endeksi, Eylül 2024)



Ülkede TÜFE enflasyonundaki düşüş eğilimi Ağustos'ta devam etti. Bu dönemde TÜFE aylık bazda %0,2 artış kaydederken, yıllık TÜFE enflasyonu %2,5 ile Şubat 2021'den bu yana en düşük düzeyinde gerçekleşti. Aynı dönemde, Fed'in para politikası kararları için yakından takip ettiği çekirdek kişisel tüketim harcamaları (PCE) fiyat endeksi aylık bazda %0,1, yıllık bazda da %2,7 ile beklentilerin altında artış kaydetti. Söz konusu veri akışı ülkede enflasyonist baskıların hafiflemeye devam ettiğine işaret etti.

OECD Eylül ayında yayımladığı Ekonomik Görünüm Raporu'nda küresel ekonominin 2024 yılının ilk yarısında dirençli kaldığını ve enflasyonun ılımlı seyrini sürdürdüğünü belirtti. Kuruluş, küresel ekonomik büyüme tahminini 2024 yılı için Mayıs ayında öngördüğü %3,1 seviyesinden %3,2'ye yükseltirken, 2025 yılı için %3,2 olarak korudu. OECD, Türkiye ekonomisi için 2024 ve 2025 yıllarına ilişkin büyüme tahminlerini ise aşağı yönlü revize ederek sırasıyla %3,2 ve %3,1 olarak açıkladı. Küresel enflasyon beklentilerini aşağı yönlü revize eden OECD, Türkiye'ye ilişkin enflasyon tahminlerini ise bir miktar yükseltti. Satın alma gücünün birçok ülkede henüz pandemi öncesindeki seviyelere ulaşamadığına işaret edilen raporda, küresel ekonomi için risk faktörleri olarak hizmet enflasyonunun yüksek seviyesi, finansal koşulların beklenenden uzun süre sıkı kalma ihtimali ve gelişmekte olan ülkelerdeki yüksek borçluluk oranları belirtildi.

Mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre işsizlik oranı Haziran ayındaki hızlı yükselişinin ardından Temmuz'da 0,4 puan azalarak %8,8 seviyesine indi. Bu gelişmede, ilgili dönemde işgücündeki 123 bin kişilik artışa karşılık, işsiz sayısının 112 bin kişi azalması etkili oldu. Böylece, işgücüne katılma ve istihdam oranları Temmuz'da sırasıyla %54,4 ve %49,6 düzeylerine yükseldi. Bu dönemde, en geniş tanımlı işsizlik oranı olarak kabul edilen atıl işgücü oranı da bir önceki aya göre 2,7 puan azalarak %26,5 oldu.

2025-2027 dönemini kapsayan Orta Vadeli Program 5 Eylül'de açıklandı. Fiyat istikrarının sağlanmasının öncelikli hedef olarak belirlendiği programda, 2024-2026 yılları için GSYH büyüme tahminleri önceki yılın OVP tahminlerine göre 0,5 puan aşağı yönlü revize edilerek sırasıyla %3,5, %4,0 ve %4,5 olarak açıklandı. Aynı dönem için yılsonu TÜFE enflasyonu öngörürleri ise TCMB'nin son Enflasyon Raporu'nda açıkladığı tahmin aralığının içinde kalacak şekilde yukarı yönlü revize edilerek sırasıyla %41,5, %17,5, %9,7 ve %7,0 şeklinde belirtildi. Program, bütçe açığının GSYH'ye oranının bu dönemde sırasıyla %4,9, %3,1, %2,8 ve %2,5 düzeylerinde olmasını öngörüyor.

TCMB, 19 Eylül'de gerçekleştirdiği toplantısında politika faizini beklentiler paralelinde değiştirmeyerek %50 seviyesinde tuttu. Toplantının ardından yayımlanan karar metninde, Ağustos ayında aylık enflasyonun ana eğiliminin belirgin bir değişim sergilemediği belirtilirken, hizmet enflasyonundaki iyileşmenin son çeyrekte gerçekleşmesinin beklendiğini ifade edildi. Enflasyon beklentileri ve fiyatlama davranışlarının dezenflasyon süreci açısından risk oluşturmaya devam ettiği yönündeki değerlendirme TCMB'nin ihtiyatlı duruşunu koruduğu yönünde algılandı. Bununla beraber, enflasyonda belirgin ve kalıcı bir bozulma öngörülmesi durumunda "para politikası duruşunun sıkılaştırılacağı" yönündeki ifadenin "para politikası araçları etkili şekilde kullanılacaktır" şeklinde değiştirilmesi, TCMB'nin önümüzdeki dönemde mevcut duruşunu gözden geçirebileceği yönündeki beklentileri destekledi. TCMB 21 Eylül'de parasal aktarım mekanizmasını desteklemek amacıyla zorunlu karşılık uygulamasında bazı değişiklikler yaptı. Buna göre, zorunlu karşılık oranları kısa vadeli TL mevduat için %12'den %15'e, uzun vadeli TL mevduat için %8'den %10'a çıkarılırken, YP mevduat için TL tesis oranı %8'den %5'e düşürüldü. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

Eylül ayında ECB yılın ikinci faiz indirimine giderken, Fed de para politikasında gevşeme döngüsünü hızlı bir faiz indirimiyle başlatmış oldu. Bu adımların yanı sıra Çin Merkez Bankası'nın iç ve dış talep koşullarındaki zayıf seyir ile gayrimenkul piyasasındaki sıkıntıları aşmak amacıyla açıkladığı geniş kapsamlı teşvik paketinin ülke ve dünya ekonomisi üzerindeki etkileri önümüzdeki dönemde yakından takip edilecek. Mevcut ortamda politikaları diğer başlıca merkez bankalarından ayrılan BoJ'un ise Japonya iktidar partisinde gerçekleşen görev değişiminin ardından nasıl bir yol izleyeceği merak ediliyor. Öte yandan, son günlerde artan jeopolitik risklerle birlikte yönünü yukarı çeviren petrol fiyatları ise enflasyon üzerindeki risklerin halen canlı olduğunu gösteriyor.

Enflasyonun en önemli gündem maddesi olmaya devam ettiği yurt içinde, öncü veriler atılan sıkılaştırma adımlarının ekonomik aktivite üzerindeki etkilerinin belirginleştiğine işaret ediyor. Öte yandan, turizm sektöründeki olumlu görünüm cari açığı iyileşmenin devamını sağlarken, yabancı yatırımcıların devlet iç borçlanma senetleri kanalıyla yurt içi piyasalara girişinin sürmesiyle birlikte finansman tarafında da olumlu görünümün devam ettiği gözleniyor. Eylül ayında yıllık enflasyondaki gerileme baz etkisiyle sürse de, aylık gerçekleşmeler beklentilerin ve fiyatlama davranışlarının enflasyon üzerinde halen risk unsuru olmaya devam ettiğini gösteriyor. Küresel enerji fiyatlarının seyrinin yanı sıra TCMB'nin yılın son çeyreğinde hizmet enflasyonunda öngördüğü iyileşmenin ne düzeyde gerçekleşeceği yurt içinde enflasyon görünümü açısından yakından takip edilecek. (Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler, Ekim, 2024, Türkiye İş Bankası)

### **Gayrimenkul Sektörü:**

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir.

Ocak-Mart 2024 itibarıyla toplam konut satışları 279.604 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 1,3 düzeyinde cüz'i bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 27.622 olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 53'lük keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

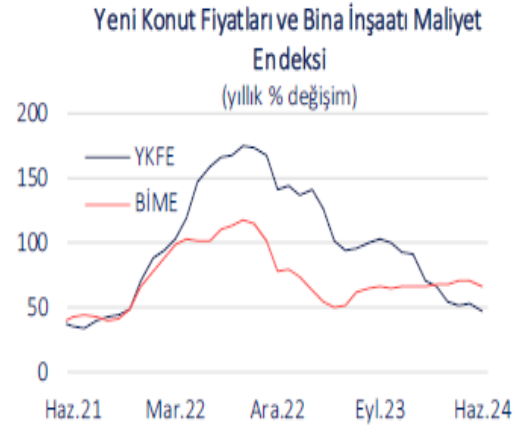
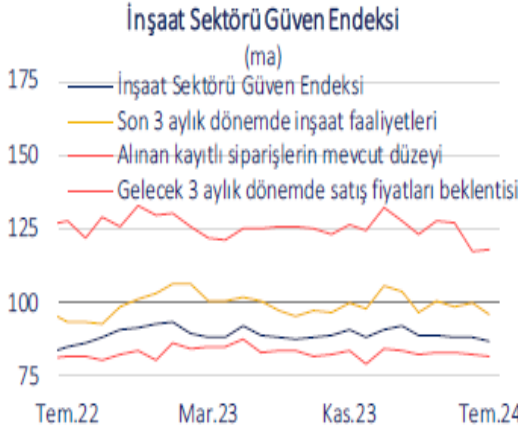
İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

Konut satışları 2024'ün ikinci çeyreğinde yıllık bazda %6 gerileyerek talep koşullarındaki zayıf seyrin devam ettiğine işaret etmiştir. Söz konusu düşüş 2024'ün ilk yarısı itibarıyla da yıllık bazda %3,7 düzeyinde gerçekleşmiştir. Konut satışları Temmuz'da ise yıllık bazda %16 ile hızlı bir artış kaydetmiştir. Temmuz'da söz konusu olumlu görünümün ortaya çıkmasında İstanbul, Ankara ve İzmir'deki artışların yanı sıra Adana, Antalya ve Mersin'deki konut satışlarındaki artış da etkili olmuştur. Şubat ayından itibaren düşme eğilimine giren reel bazda konut fiyatları yılın ikinci çeyreğinde %13,1 gerilerken, söz konusu düşüş Temmuz'da 14,3 düzeyinde gerçekleşmiştir. Temmuz'da ülke genelinde nominal olarak yıllık bazda konut fiyatlarındaki en düşük artış İstanbul'da gerçekleşmiştir.

TÜİK'in düzenlediği İnşaat Sektöründe Faaliyetleri Kısıtlayan Temel Faktörler anketinin Temmuz sonuçları incelendiğinde sektör üzerindeki baskılayıcı faktörlerin etkisini artırdığı gözlenmiştir. Buna göre sektör faaliyetlerini kısıtlayan faktör yok diyenlerin oranı aylık bazda 1,5 puan azalırken; işgücü eksikliği, malzeme ve ekipman eksikliği ile finansman sorunlarından etkilenen işletmelerin oranlarında artışlar izlenmiştir. Öte yandan, talep yetersizliğinden etkilenen işletmelerin oranında Haziran'da kaydedilen 1,8 puanlık artışın ardından Temmuz'da 1 puan düşüş yaşanması talep koşullarının firmalar açısından istikrarsız bir görünüm oluşturduğuna işaret etmektedir.

Sektörde yaşanan finansman sorunlarına çözüm üretilebilmesi, kentsel dönüşüm ile konut üretiminin hızlandırılabilmesi gibi saiklerle "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nde değişiklik yapılmış ve söz konusu değişiklik 17 Temmuz 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Değişiklikle birlikte ağırlığı konut nitelikli bağımsız bölümlerden oluşacak projelerin de GYF kapsamına alınabilmesinin önü açılmıştır. Düzenlemeden önce GYF'lerin portföyüne arsa ve araziler ile kat mülkiyeti kurulmuş gayrimenkuller dahil edilebilmekte, ancak riskli görülmesi sebebiyle inşaat ruhsatı almamış veya henüz proje ya da hafriyat aşamasındaki gayrimenkul projeleri dahil edilememektedir.

İnşaat Sektörü Güven Endeksi Temmuz'da 87,1 düzeyine gerileyerek art arda üçüncü ayında da düşüş kaydetmiştir. Son üç aylık dönemde inşaat faaliyetleri alt endeksinin 3,9 puan gerilemesi dikkat çekmiş, alınan kayıtlı siparişlerin mevcut düzeyi ve gelecek üç aylık dönemde toplam çalışan sayısı beklentisi alt endeksleri de sırasıyla 0,8 ve 0,9 puan düşmüştür. Gelecek üç aylık dönemde satış fiyatları beklentisi alt endeksi ise Haziran'da kaydettiği 9,6'lık hızlı gerilemenin ardından Temmuz'da 0,7 puan ile sınırlı bir artış kaydederek nispeten yatay bir seyir izlemiştir. Söz konusu göstergeler sektör temsilcilerinin önümüzdeki dönemde inşaat faaliyetlerinde ivme kaybı yaşanabileceğini beklediğine işaret etmektedir. Şubat 2024'ten itibaren yeni konut fiyatlarındaki yıllık artışın, bina inşaatı maliyetindeki yıllık artışın altında kalması önümüzdeki dönemde inşaat firmalarının kârlılığının olumsuz etkilenebileceğine işaret etmektedir.(Sektörel Güncel Gelişmeler, 2.Çeyrek, İktisadi Araştırmalar Bölümü, Türkiye İş Bankası)



## OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

İstanbul ofis pazarında merkezi iş alanı bölgesinde nitelikli ofis alanlarına olan güçlü talep nedeniyle, A Sınıfı ofis boşluk oranı son üç senedir her çeyrekte aralıksız düşüş eğilimini sürdürürken, 2Ç 2024'te %5,4 seviyesine gerilemiş ve bazı ofis binaları ve alt pazarlarda neredeyse tam doluluk seviyesine ulaşmıştır.

Mevcut A Sınıfı ofis arzı sabit seyrini sürdürürken, 2021'de tamamlanan Maslak Square binası dışında 2019 yılından beri ofis pazarına yeni arz girişi kaydedilmemiştir.

Sınırlı arz karşısında nitelikli ofis alanlarına olan güçlü talep ve enflasyonist ortamın etkisiyle birincil ofis kiralari daha önce tarihi rekor seviye olan 45 USD/m<sup>2</sup>/ay seviyesine tekrar ulaşmıştır.

Gerçekleşen kiralama işlemleri 2024 yılının ilk yarısında İstanbul genelinde alan bakımından %40 artış gösterirken, MİA'da gerçekleşen yeni kiralama işlemleri yaklaşık üç katına çıkmıştır. Ataşehir Kozyatağı bölgesinde ise sınırlı müsait arz nedeniyle %54 düşüş kaydedilmiştir.

İFM projesinin yakın çevresinde yer alan Ataşehir ve Kozyatağı alt pazarlarında boşluk oranı 2Ç 2024'te %1,1 olarak kaydedilmiştir. Projedeki ofis alanlarının pazara sunulmasıyla önemli bir ihtiyacı karşılaması beklenmektedir.

Pazar koşullarının orta vadede mal sahibi dostu olmaya devam etmesi beklenirken pandemi döneminde hibrit çalışma düzeni ekseninde hızlı karar alarak ofis alanlarını küçülten şirketlerin tekrar büyüme faaliyetlerinde zorlandığı gözlemlenmektedir.

Kullanıcıların yüksek erişilebilirlik sunan bölgelere yönelimi devam ederken, hazır dekorasyonlu ofis alanları inşaat maliyetlerine katlanmak istemeyen kullanıcılar tarafından yüksek talep görmeye devam etmektedir. Önümüzdeki dönemlerde kira fiyatları üzerindeki yukarı yönlü baskının devam etmesi beklenmektedir. (VS Partners Araştırma, 2Ç 2024 Gayrimenkul Pazarı Verileri)

Propin'in yayınladığı İstanbul Ofis Pazarı'nın 2024 Üçüncü Çeyrek Dönemi özet verileri aşağıda yer almaktadır.

Merkezi İş Alanı (MİA)'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %12,2; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %9,7 düzeyindedir. MİA'da kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 28,6 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay; B sınıfı ofis binalarında 14,7 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay olarak hesaplandı.

MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %7,7; A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 14,0 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay olarak kaydedildi.

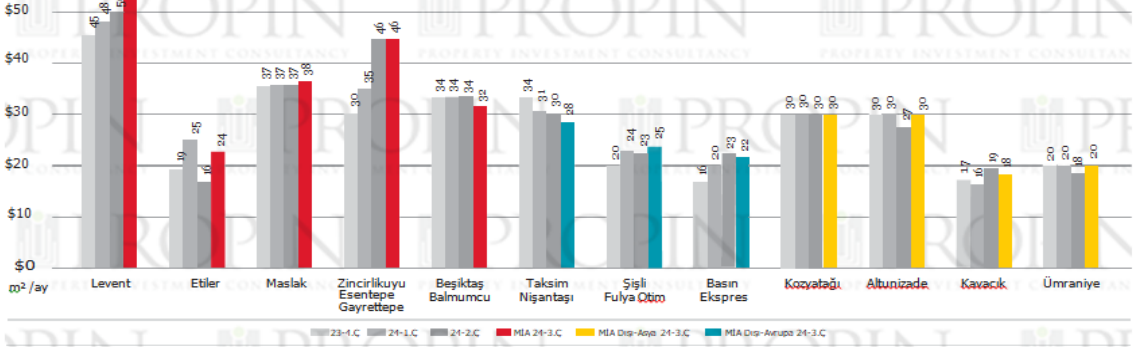
MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %9,3; kira ortalaması 20,0 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay şeklinde kayıtlara geçti.

2024 üçüncü çeyrek dönemde en yüksek kira rakamı 54 ABD Doları /m<sup>2</sup> /ay ile MİA'da ver alan Levent'te talep edildi.



## İSTANBUL BÖLGELERE GÖRE TALEP EDİLEN “EN YÜKSEK KİRA” LİSTE RAKAMLARI

Son Dört Çeyrek



1 ABD Doları = 33,99 Türk Lirası

GRAFIK NO:00 KAYNAK: PROPIN

İstanbul A sınıfı ofis piyasasında; 2024 yılı üçüncü çeyreğinde, 2024 yılı ikinci çeyreğine göre ortalama kira rakamları, Türk Lirası ve Amerikan Doları bazında genel ve bölgesel ortalamalarda yükselmiştir. Aynı dönemde boşluk oranlarının genel ortalamalarda hafif de olsa düştüğünü gözlemliyoruz. Bölgesel bazda ise Maslak bölgesinde yeni bir A sınıfı ofis binası Peker Tower'ın stoka eklenmesi dolayısıyla bu bölgede boşluk oranlarında küçük bir artış gözlemliyoruz.

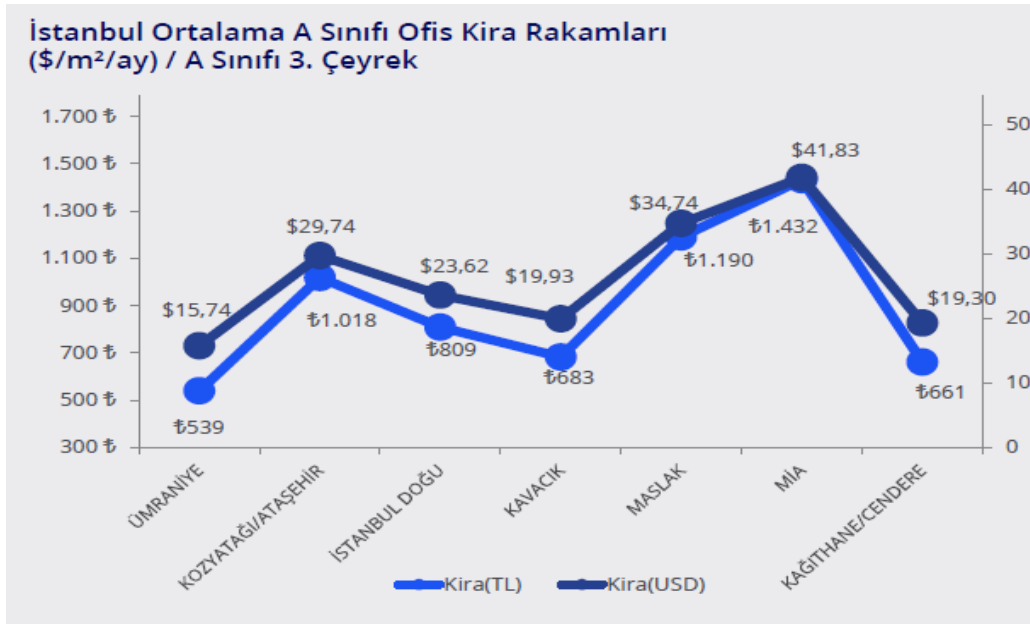
İstanbul genelinde; A sınıfı ofis ortalama kira rakamlarında 2024 yılının ikinci çeyreğine göre TL cinsinden artış oranı %16 seviyesinde iken 2023 yılının üçüncü çeyreğine göre ise artış oranı %50'nin üzerinde gerçekleşmiştir. MİA bölgesinde ortalama kira rakamları \$41,83, Maslak bölgesinde \$34,74 ve Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde ise \$29,74 olarak kaydedildi.

Arz sıkıntısı, yüksek faiz oranları ve enflasyonist baskılar, döviz kurlarındaki belirsizlikler kiralari yükseltmeye devam ediyor.

İstanbul'un her iki yakasında boşluk oranlarının azalmaya devam ettiğini görüyoruz. 2024 yılının üçüncü çeyreğinde MİA bölgesinde boşluk oranları %6,30, Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde ise boşluk oranları %4,33 seviyelerindedir.

Kiracıların talep ettikleri nitelikte boş ofis arzı düşüş eğilimini sürdürüyor. Nitelikli ofislere olan talepteki artışa karşılık olarak arza yeterli yeni ofis stoku eklenmemesi kira fiyatlarının artmasına neden oluyor. Kira fiyatlarındaki artışların talep kısmında da yavaşlamaya neden olmaya başladığını gözlemliyoruz. (Colliers, İstanbul Ofis Görünümü, 3.Çeyrek, 2024)

Asya Stok	Asya Ortalama Kira (m <sup>2</sup> /ay)	Asya Ortalama Kira (m <sup>2</sup> /ay)	Asya Boşluk Oranı
957.817	806,15-TL	23,55-USD	6,05%
Avrupa Stok	Avrupa Ortalama Kira (m <sup>2</sup> /ay)	Avrupa Ortalama Kira (m <sup>2</sup> /ay)	Avrupa Boşluk Oranı
1.633.586	1.196,75-TL	34,90-USD	12,04%
Toplam İstanbul Stok	İstanbul Ortalama Kira (m <sup>2</sup> /ay)	İstanbul Ortalama Kira (m <sup>2</sup> /ay)	Toplam İstanbul Boşluk Oranı
2.591.403	1.051,12-TL	30,70-USD	9,83%



#### 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör ile karşılaşılmamıştır.

#### 4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Çankaya İmar Müdürlüğü, Çankaya Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

#### 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

##### 4.4.1 - Olumlu Faktörler

- \* Ulaşılabilirliği yüksektir.
- \* Donatı alanlarına yakındır.
- \* Kapalı ve açık otopark alanları yer almaktadır.
- \* İşlevine uygun olarak kullanılmaktadır.
- \* Yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.
- \* Ana gayrimenkulün iç hacimlerinde kullanılan malzemeler kalitelidir.

##### 4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- \* Sedat Simavi Sokak üzerinde az sayıda ofis yerleşim birimi bulunmaktadır. Genelde konut alanlarının işyerine şekline dönüştürüldüğü görülmüştür.
- \* Ana gayrimenkul yapılış tarihi itibarıyla eskidir.
- \* 21.08.1998 tarihli tadilat yapı ruhsatı alınmış olup bu ruhsata ait yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.
- \* Kısıtlı bir alıcı kitlesine hitap etmekte olup niteliği gereği satış ve kiralama süreçlerinin zaman alabileceği düşünülmektedir.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmaz ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;  
Binanın değerinin tespitinde  
- Pazar Yaklaşımı Yöntemi ve  
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yönteminden yararlanılmıştır.

### 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

#### Satılık Bina Emsalleri

**1 Beyan Eden Kişi, Kurum** **Winners Property & Investment**  
TEL 1 ; 0 537 5418989

#### ALINAN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Kazım Özalp Mahallesi'nde yer alan 30 yıllık 4 katlı 2000 m<sup>2</sup> alan kullanımına sahip bina 89.000.000.-TL bedelle satılıktır. Yapım yılı ve kat sayısı benzerdir.

<b>SATILIK</b>	2000 .-M <sup>2</sup>	89.000.000 .-TL	44.500 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

**2 Beyan Eden Kişi, Kurum** **MULTINVEST REAL ESTATE INTEGRATORS**  
TEL 1 ; 0 538 8620582

#### ALINAN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Hilal Mahallesi'nde yer alan 20 yıllık 4 katlı toplamda 2.272 m<sup>2</sup> alan kullanımı bulunan bina 165.000.000.-TL bedelle satılıktır. Yapım yılı daha genç yapıdır. Hollanda Caddesi üzerinde yer almaktadır. Birim değerinin daha yüksek olduğu düşünülmektedir. Kira bedeli 560.000.-TL'dir.

<b>SATILIK</b>	2272 .-M <sup>2</sup>	165.000.000 .-TL	72.623 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	2272 .-M <sup>2</sup>	560.000 .-TL	246 .-TL/M <sup>2</sup>

**3 Beyan Eden Kişi, Kurum** **Remax Tower**  
TEL 1 ; 0 533 5151006

#### ALINAN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Birlik Mahallesi'nde yer alan 20 yıllık 4 katlı toplamda 1076 m<sup>2</sup> alan kullanımı bulunan bina 50.000.000.-TL bedelle satılıktır. Yapım yılı daha genç yapıdır.

<b>SATILIK</b>	1076 .-M <sup>2</sup>	50.000.000 .-TL	46.468 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

**4 Beyan Eden Kişi, Kurum**

**Bank Of Real Estate**

TEL 1 ; 0 532 6118602

**ALINAN BİLGİ**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Birlik Mahallesi'nde yer alan 20 yıllık 5 katlı toplamda 1.500 m<sup>2</sup> alan kullanımı bulunan bina 58.000.000.-TL bedelle satılıktır. Yapım yılı daha genç yapıdır. Aylık kira bedeli 175.000.-TL'dir.

<b>SATILIK</b>	1500 .-M <sup>2</sup>	58.000.000 .-TL	38.667 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	1500 .-M <sup>2</sup>	175.000 .-TL	117 .-TL/M <sup>2</sup>

**5 Beyan Eden Kişi, Kurum**

**Çatkaya Emlak**

TEL 1 ; 0 533 5986888

**ALINAN BİLGİ**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Kazım Özalp Mahallesi'nde yer alan 30 yıllık 3 katlı toplamda 1.000 m<sup>2</sup> alan kullanımı bulunan bina 60.000.000.-TL bedelle satılıktır.

<b>SATILIK</b>	1000 .-M <sup>2</sup>	60.000.000 .-TL	60.000 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	-----------------	----------------------------

**6 Beyan Eden Kişi, Kurum**

**COLDWELL BANKER ELMAS**

TEL 1 ; 0 532 2872400

**ALINAN BİLGİ**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Turan Güney Bulvarı'nda konumlu 4 katlı bina 4.000 m<sup>2</sup> alan kullanımına sahip olup 190.000.000.-TL bedelle satılıktır.

<b>SATILIK</b>	4000 .-M <sup>2</sup>	190.000.000 .-TL	47.500 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	------------------	----------------------------

**7 Beyan Eden Kişi, Kurum**

**Karan Gayrimenkul**

TEL 1 ; 0 507 9468920

**ALINAN BİLGİ**

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Yıldızevler Mahallesi'nde yer alan 20 yıllık 8 katlı toplamda 2.500 m<sup>2</sup> alan kullanımı bulunan bina 172.000.000.-TL bedelle satılıktır. Yapım yılı daha genç yapıdır. Aylık kira bedeli 175.000.-TL'dir.

<b>SATILIK</b>	2500 .-M <sup>2</sup>	172.000.000 .-TL	68.800 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	2500 .-M <sup>2</sup>	800.000 .-TL	320 .-TL/M <sup>2</sup>

### Kiralık Bina Emsalleri

#### 8 Beyan Eden Kişi, Kurum

**KW Focus**

TEL 1 ; 0 533 4710161

#### ALINAN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bodrum, zemin, 4 normal kat olmak üzere 6 katlı bina 2.500 m<sup>2</sup> alan kullanımına sahip olup 650.000.-TL bedelle kiralıktır. Taşınazın yeni tadilat gördüğü bilgisi alınmıştır.

<b>KİRALIK</b>	2500 .-M <sup>2</sup>	650.000 .-TL	260 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	--------------	-------------------------

#### 9 Beyan Eden Kişi, Kurum

**EPA Gayrimenkul**

TEL 1 ; 0 533 6946020

#### ALINAN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 30 yıllık 3 katlı bina 1.400 m<sup>2</sup> alan kullanımına sahip olup 435.000.-TL bedelle kiralıktır.

<b>KİRALIK</b>	1400 .-M <sup>2</sup>	435.000 .-TL	311 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	--------------	-------------------------

#### 10 Beyan Eden Kişi, Kurum

**Oda Gayrimenkul**

TEL 1 ; 0 532 445 07 76

#### ALINAN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Lizbon Caddesi üzerinde 17 yıllık 6 katlı bina 3.000 m<sup>2</sup> alan kullanımına sahip olup 400.000.-TL bedelle kiralıktır. Taşınmazın açık ve kapalı otopark alanı ve 250 m<sup>2</sup> açık alanı olduğu beyan edilmiştir.

<b>KİRALIK</b>	3000 .-M <sup>2</sup>	400.000 .-TL	133 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	--------------	-------------------------

#### 11 Beyan Eden Kişi, Kurum

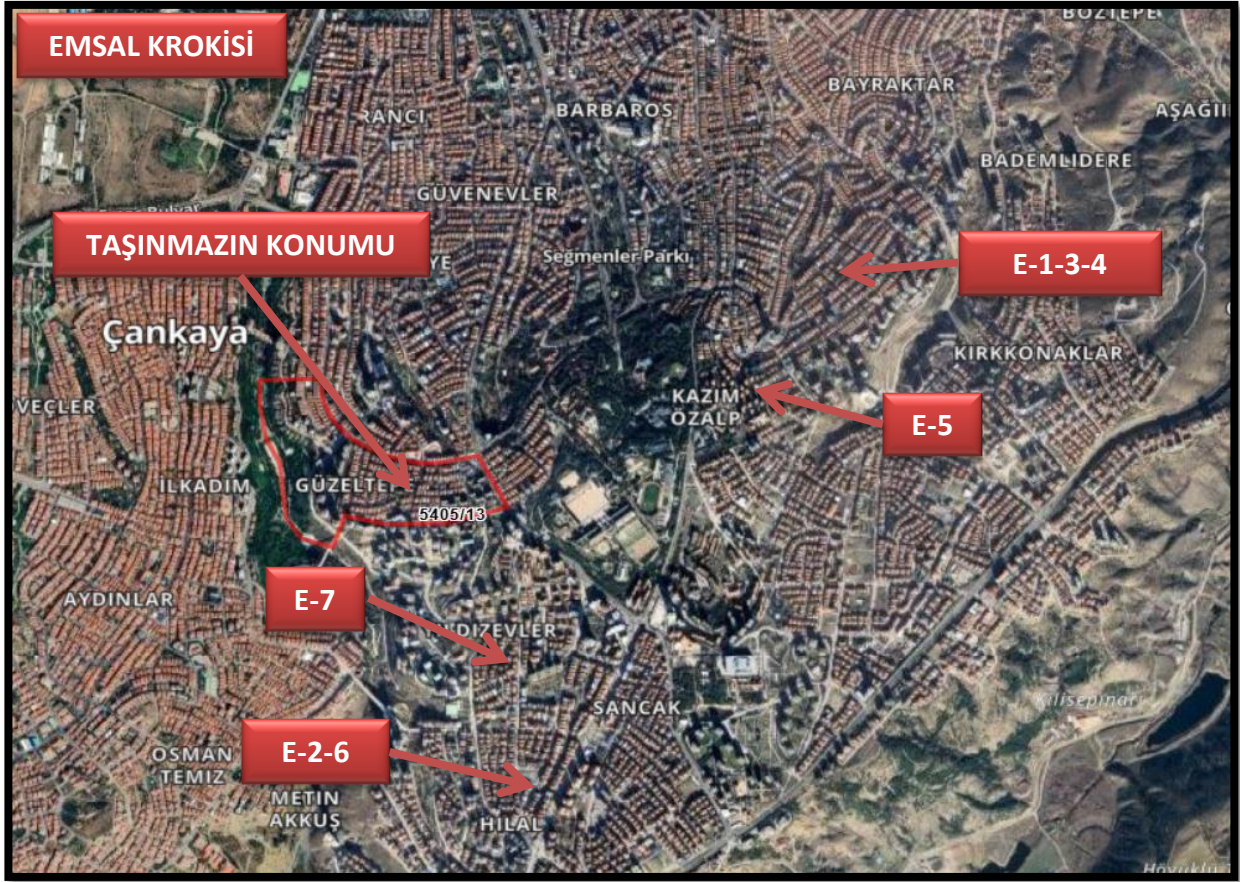
**Turyap Ankara İncek Temsilciliği**

TEL 1 ; 0 533 1450204

#### ALINAN BİLGİ

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 30 yıllık 4 katlı bina 1.255 m<sup>2</sup> alan kullanımına sahip olup 340.000.-TL bedelle kiralıktır.

<b>KİRALIK</b>	1255 .-M <sup>2</sup>	340.000 .-TL	271 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	--------------	-------------------------



### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analiz yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

<b>KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - SATILIK BİNA</b>						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (5)	EMSAL (6)
SATIŞ FİYATI		89.000.000	165.000.000	50.000.000	60.000.000	190.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	1678	2.000	2.272	1.076	1.000	4.000
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		44.500	72.623	46.468	60.000	47.500
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	7%	-5%	-5%	15%
NİTELİĞİ	TİCARİ BİNA	TİCARİ BİNA	TİCARİ BİNA	TİCARİ BİNA	TİCARİ BİNA	TİCARİ BİNA
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KAT	5 KAT	4 KAT	4 KAT	4 KAT	3 KAT	4 KAT
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	-10%
KONUM						
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-10%	0%	0%	-20%
DİĞER BİLGİLER	YAPIM YILI					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-10%	-10%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-20%	-15%	-15%	-15%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-10%	-33%	-30%	-20%	-30%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>40.500</b>	<b>40.050</b>	<b>48.658</b>	<b>32.528</b>	<b>48.000</b>	<b>33.250</b>



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - KİRALIK BİNA						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (2)	EMSAL (7)	EMSAL (8)	EMSAL (10)	EMSAL (11)
KİRALIK FİYATI		560.000	800.000	650.000	400.000	340.000
KİRALIK TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	1678	2.272	2.500	2.500	3.000	1.255
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		246	320	260	133	271
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		7%	7%	7%	10%	-4%
NİTELİĞİ	TİCARİ BİNA	TİCARİ BİNA	TİCARİ BİNA	TİCARİ BİNA	TİCARİ BİNA	TİCARİ BİNA
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KAT	5 KAT	4 KAT	8 KAT	6 KAT	6 KAT	4 KAT
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-5%	-3%	-3%	0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM						
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	0%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER	YAPIM YILI					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	0%	-5%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-18%	-13%	-6%	-8%	-14%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>216</b>	<b>202</b>	<b>278</b>	<b>244</b>	<b>123</b>	<b>233</b>

Yukarıdaki karşılaştırma tablolarının her biri değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. 1. tabloda binanın tamamının birim m<sup>2</sup> değerinin öngörülmesine ilişkin, binanın özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 5 adet emsalden yararlanılmıştır. 2. tabloda ise binanın kiralanabilir özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 5 adet emsalden yararlanılmıştır. Diğer emsallerde belirtilen taşınmazların özellikleri emsal açıklamalarında belirtilmiş olup, değerlendirilen taşınmazın özelliklerine daha uzak olduğu kanaatine varılmıştır.

Binanın bütün olarak benzer fonksiyonlarda kullanılması, binanın içerisindeki bölümler ve ortak alanlarla birlikte tamamının değerlemeye konu edilmesi nedeniyle değer takdirinde de binanın tamamı bütün olarak değerlendirilmiştir. Elde edilen ve yukarıda belirtilen emsallere ve değerlemesi yapılan binanın özelliklerine bağlı olarak brüt alanı üzerinden emsal karşılaştırma yöntemi sonucu birim m<sup>2</sup> değeri 40.500.-TL/m<sup>2</sup>, aylık kira birim m<sup>2</sup> değeri ise 216.-TL/m<sup>2</sup>/ay olarak hesaplanmıştır.

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ		
Toplam Brüt Alanı	Birim Değer	Binanın Değeri (TL)
1678,00 m <sup>2</sup>	40.500 TL/m <sup>2</sup>	67.959.000 TL
<b>TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ</b>		<b>67.960.000 TL</b>

## 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Bölgede benzer özellikte ve yapılaşma şartlarında satılık ve/veya kiralık arsa emsali bulunmamış olması ve parsel üzerindeki yapının cins tahsisli olması ve arsası ile bir bütün olarak değerlendirilmesi gerekliliği nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

## 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir. Bu çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda aşağıdaki tabloda görüldüğü üzere kapitalizasyon oranının taşınmazların özelliklerine değiştiği görülmüştür.

### 6.3.1 - Kapitalizasyon Oranı Analizi

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının %3,60-%5,6 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada kapitalizasyon oranı olarak % 5,50 kullanılmıştır.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri ( TL )	Yıllık Kira Değeri ( TL )	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 2	2272	560.000	6.720.000	165.000.000	4,07%
Emsal 4	1500	175.000	2.100.000	58.000.000	3,62%
Emsal 7	2500	800.000	9.600.000	172.000.000	5,58%

### 6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Binanın bütün olarak benzer fonksiyonlarda kullanılması, binanın içerisindeki bölümler ve ortak alanlarla birlikte tamamının değerlemeye konu edilmesi nedeniyle değer takdirinde de binanın tamamı bütün olarak değerlendirilmiştir. Bu duruma istinaden emsal karşılaştırma tablosunda bina brüt alanı dikkate alınmıştır. Elde edilen ve yukarıda belirtilen emsallere ve değerlemesi yapılan binanın özelliklerine bağlı olarak brüt alanı üzerinden emsal karşılaştırma yöntemi sonucu aylık kira birim m<sup>2</sup> değeri 216.-TL/m<sup>2</sup>/ay olarak hesaplanmıştır.

TAŞINMAZIN KİRA DEĞERİ			
Toplam Brüt Alanı	Birim Değer	Toplam Aylık Kira Değeri (TL)	Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)
1678,00 m <sup>2</sup>	216 TL/m <sup>2</sup>	362.448 TL	4.349.376 TL
<b>TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ KİRA DEĞERİ</b>		<b>362.000 TL</b>	<b>4.344.000 TL</b>

TAŞINMAZIN DEĞERİ				
Toplam Brüt Alanı	m <sup>2</sup> Birim Kira Değeri ( TL/AY/m <sup>2</sup> )	Yıllık Kira Değeri ( TL )	Kap. Oranı ( % )	Taşınmazın Değeri ( TL )
1678,00 m <sup>2</sup>	216,00	4.344.000,00	5,3%	81.962.264
<b>TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ</b>				<b>81.962.000 TL</b>

### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların en etkin ve verimli kullanımının mevcut kullanımları olduğu ve bölümden ziyade bir bütün olarak kiralanmasının daha verimli olduğu düşünülmektedir.

### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;**

Taşınmazın Değeri (-.TL)	67.960.000,00
--------------------------	---------------

- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) Yöntemine Göre ;**

Taşınmazın Değeri (-.TL)	81.962.000,00
--------------------------	---------------

#### 6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerinden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer birbirine yakın olduğu görülmektedir. Pazar yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve emsal karşılaştırma yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olması nedeni ile sonuç bölümüne Pazar Yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

#### 6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamış olup, cins tashihi yapılmıştır. Bu nedenle parsel üzerindeki yapıların tamamı dikkate alınarak taşınmazın tamamı için toplam değer takdir edilmiştir.

### 6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

### 6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

### Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

### 6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan 5405 Ada 13 nolu parselde kain değerlendirme konusu olan taşınmaz için 21.08.1998 tarihli tadilat ruhsatı 1.943 m<sup>2</sup> alan için alınmış olup bu ruhsatın geçerlilik süresi dolmuştur. Taşınmazın 21.08.1998 tarihli ruhsata ait yapı kullanma izin belgesi bulunmaması sebebiyle yasal durum olarak 06.11.1986 tarihli yapı kullanma izin belgesi dikkate alınmıştır. Basit tadilatla projesine uygun hale getirilebileceği düşünülmektedir.

### 6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmaz için kira değeri emsalleri araştırılmıştır. Yapılan incelemelerde bölgedeki ticari kullanımlı yapılar için kira değerlerinin istenen değerler üzerinden birim m<sup>2</sup> bazında taşınmazların özelliklerine göre 130.-TL ile 300.-TL arasında geniş bir skalada olduğu gözlemlenmiş olup değerlendirme konusu taşınmaz için m<sup>2</sup> birim kira değeri olarak 216.-TL alınmıştır.

TAŞINMAZIN KİRA DEĞERİ			
Toplam Brüt Alanı	Birim Değer	Toplam Aylık Kira Değeri (TL)	Toplam Yıllık Kira Değeri (TL)
1678,00 m <sup>2</sup>	216 TL/m <sup>2</sup>	362.448 TL	4.349.376 TL
<b>TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ KİRA DEĞERİ</b>		<b>362.000 TL</b>	<b>4.344.000 TL</b>

### Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

### 6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Taşınmaz cins tashihtir.

**6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

**6.5.9 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

**İmar bilgilerinde yapılan incelemede;**

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 1/5.000 ölçekli "Kat Rejim Planı" kapsamında "Konut Alanı" lejandında kalmaktadır. Yapılan incelemeye göre taşınmaza ilişkin; 29.05.1985 tarihli "Mimari Proje", 15.05.1985 tarih, 235 no.lu 1.723 m<sup>2</sup> kapalı alanlı yapı ruhsatı ve 21.08.1998 tarih, 121 sayılı 1.943 m<sup>2</sup> kapalı alanlı tadilat ruhsatı, 06.11.1986 tarih, 845/86 no.lu 1.678 m<sup>2</sup> kapalı alanlı "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Taşınmazın cins tashihi yapılmış ve yasal sürecini tamamlamıştır. Bina içerisinde yapılan değişiklikler basit tadilat işlemleri ile geri dönüştürülebilir niteliktedir.

Söz konusu gayrimenkulün tapudaki vasıfları "Kargir Apartman" olup tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "BİNA" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

**Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;**

22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır.

Taşınmazların takyidat bilgilerinde yapılan incelemelerde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde takyidatların taşınmazlara olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır. Taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde BİNALAR başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

## 7 - SONUÇ

### 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

### 7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazın;

31.12.2024 tarihli toplam değeri için ;

**67.960.000 .-TL**

**(Altmış Yedi Milyon Dokuz Yüz Altmış Bin Türk Lirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**81.552.000 .-TL**

31.12.2024 tarihli aylık kira değeri için ;

**362.000 .-TL**

**(Üç Yüz Altmış İki Bin Türk Lirası )**

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



**Ozan ALDOĞAN**

Lisans No: 409553

Değerleme Uzmanı



**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



**Eren KURT**

Lisans No: 402003

- \* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- \* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.
- \* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- \* Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

- \* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.