

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE YER ALAN
16124 ADA 5 PARSEL VE 16125 ADA 4 PARSEL
ÜZERİNDEKİ 229 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
(1 ÇOK AMAÇLI SALON + 17 ADET DÜKKAN + 20
ADET HOME OFİS + 28 ADET KONUT + 160 ADET
OFİS + 1 OTEL + 2 OTO YIKAMA)**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ	
SÖZLEŞME TARİHİ	12.05.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	13.05.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	29.06.2025
RAPOR TARİHİ	30.06.2025
RAPOR NO	VKGYO-2503091
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	229 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM PAZAR DEĞERİ (CUBES PROJESİNDE STOKTA BULUNAN 1 ÇOK AMAÇLI SALON + 17 ADET DÜKKAN + 20 ADET HOME OFİS + 28 ADET KONUT + 160 ADET OFİS + 1 OTEL + 2 OTO YIKAMA) 77 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN KİRA DEĞERİ
DEĞERLEME ADRESİ	CUBES PROJESİ -16125 ADA 4 PARSEL ÇUKURAMBAR MAH. MALCOLM X CAD. A1 BLOK NO:2/1, A2 BLOK NO:2/2 -16124 ADA 5 PARSEL ÇUKURAMBAR MAH. 1424 CAD. B1 BLOK NO: 6/1, B2 BLOK NO: 6/2 ÇANKAYA-ANKARA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ozan ALDOĞAN-Değerleme Uzmanı (Lisans No:409553) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ- Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)
RAPORUN KAPSAMI	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.

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 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.3 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1 - Bağımsız Bölüm Mülkiyet Listesi**
- Ek 2 - Fotoğraflar**
- Ek 3 - Bağımsız Bölüm Değer Listeleri (Pazar Yaklaşımına Göre Değer Listesi)**
- Ek 4 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)**
- Ek 5 - İmar Durum Yazısı**
- Ek 6 - Tapu - Ruhsat- İskan Belgeleri- Enerji Kimlik Belgesi**
- Ek 7 - Şerhlere İlişkin Beyan Yazısı**
- Ek 8 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki 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 şartlarını 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 değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan tarafımıza müşteri tarafından iletilmiş olan 30.06.2025 tarihli stok kayıtlarına istinaden, 229 adet taşınmazın değerleme tarihindeki Pazar değerinin ve müşteri tarafından ibraz edilen 77 adet bağımsız bölümün kira değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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.

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 değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İnkılap Mah. Dr. Adnan Büyükdenez Cad. No:7A/28 Ümraniye/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 değerleme 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 değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan tarafımıza müşteri tarafından iletilmiş olan 30.06.2025 tarihli stok kayıtlarına istinaden, 229 adet taşınmazın değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin ve müşteri tarafından talep edilen 77 adet taşınmazın kira değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor VKGYO-2503091 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Ozan ALDOĞAN raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerleme uzmanı olarak, ve Berrin KURTULUŞ SEVER onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

Bu rapor; Müşteri tarafından iletilen 30.06.2025 tarihi itibarıyla Müşteri'nin stoklarında yer alan 229 adet bağımsız bölümü kapsamaktadır.

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

Değerleme konusu projede yer alan bağımsız bölümler için şirketimiz tarafından daha önce değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

16125 ADA 4 PARSEL

İli	:	ANKARA
İlçesi	:	ÇANKAYA
Bucağı	:	
Mahallesi	:	ÇUKURAMBAR
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	16125
Parsel No	:	4
Alanı	:	7428,93
Vasfı	:	44 Katlı Betonarme A1 Blok Mesken Ve Ofis Ve İşyeri 11 Katlı Betonarme A2 Blok Ofis Ve İşyeri Ve Arsası
Sınırı	:	PLANINDADIR
Tapu Cinsi	:	KAT MÜLKİYETİ
Blok No	:	EKTEDİR
Bağ. Böl. No	:	EKTEDİR
Niteliği	:	EKTEDİR
Kat No	:	EKTEDİR
Arsa Payı	:	EKTEDİR
Sahibi	:	VAKIF GAYRİMENKULYATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKET
Yevmiye No	:	EKTEDİR
Cilt No	:	EKTEDİR
Sayfa No	:	EKTEDİR
Tapu Tarihi	:	EKTEDİR

16124 ADA 5 PARSEL

İli : ANKARA
İlçesi : ÇANKAYA
Bucağı :
Mahallesi : ÇUKURAMBAR
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 16124
Parsel No : 5
Alanı : 9350
Vasfı : B1 Blok 35 Katlı Ofis Ve İşyeri Ve Otel B2 Blok 11 Katlı Ofis Ve İşyeri Ve Toplantı/Çok Amaçlı Salonlar Ve Arsası
Sınırı : PLANINDADIR
Tapu Cinsi : KAT MÜLKİYETİ
Blok No : EKTEDİR
Bağ. Böl. No : EKTEDİR
Niteliği : EKTEDİR
Kat No : EKTEDİR
Arsa Payı : EKTEDİR
Sahibi : VAKIF GAYRİMENKULYATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKET
Yevmiye No : EKTEDİR
Cilt No : EKTEDİR
Sayfa No : EKTEDİR
Tapu Tarihi : EKTEDİR

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 06.05.2025 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

16125 Ada 4 Parsel;

Beyanlar Hanesinde:

-Yönetim Planı Değişikliği : 00:00:00 (26.07.2024 tarih, 69790 yevmiye)

-....KM ne Çevrilmiştir. (17.04.2024 tarih, 36415 yevmiye)

Serhler Hanesinde:

-0.10 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-1 krs bedel ile kira şerhi) (26.05.2022 tarih, 54277 yevmiye)

A1 Blok 103 Numaralı Bağımsız Bölüm üzerinde;

-İhtiyati Tedbir: ANKARA 14. TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 23/11/2021 tarih 2021/462 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: Ankara 14. tüketici mahkemesinin 2021/462 sayılı yazısı sistemde taralıdır.) (01.12.2021 tarih, 116388 yevmiye)

A1 Blok 114 ve 115 Numaralı Bağımsız Bölüm üzerinde;

-İhtiyati Tedbir: ANKARA 10 TÜKETİCİ MAHKEMESİ nin 29/09/2023 tarih 2023/366 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -) (29.09.2023 tarih, 106233 yevmiye)

A1 Blok 139 ve 140 Numaralı Bağımsız Bölüm üzerinde;

-İhtiyati Tedbir: ANKARA 46. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 29/11/2021 tarih 2021/209 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: Ankara 46. asliye hukuk mahkemesinin 2021/209 sayılı yazısı sistemde taralıdır.) (29.11.2021 tarih, 115256 yevmiye)

-Kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır (ANKARA 46. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 17/01/2024 tarih 2021/209 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile) (17.01.2024 tarih, 5818 yevmiye)

16124 Ada 5 Parsel;

Beyanlar Hanesinde:

-....KM ne Çevrilmiştir. (18.11.2024 tarih, 112548 yevmiye)

-Yönetim Planı Değişikliği : 00:00:00 (26.07.2024 tarih, 69801 yevmiye)

-Yönetim Planı (16.01.2024 tarih, 4949 yevmiye)

B1 Blok 404 Numaralı Bağımsız Bölüm üzerinde;

-Diğer (Konusu: turizm amaçlı kullanım dışında kullanılamayacağı veya kullanma ve yönetimi ilişkin anlaşmaların tapu siciline şerh edilmeyeceğine dair evrak taralıdır) Tarih: - Sayı: - (02.09.2024 tarih, 81813 yevmiye)

Şerhler Hanesinde:

-0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM AŞ GENEL MÜDÜR LEHİNE 99 YIL SÜRELİ KİRA ŞERHİ VARDIR) (28.04.2022 tarih, 44864 yevmiye)

A1 Blok 103 Numaralı Bağımsız Bölüm, A1 Blok 114 ve 115 Numaralı Bağımsız Bölüm, A1 Blok 139 ve 140 Numaralı Bağımsız Bölüm üzerinde İhtiyati Tedbir şerhleri ve 139 ve 140 numaralı bağımsız bölümler üzerinde kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır. Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nden alınan bilgiye göre Söz konusu bağımsız bölümlerle ilgili olarak açılmış bulunan davalarda, tarafımızca daha önce imzalanmış bulunan Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, alıcıların sözleşmeden doğan parasal yükümlülüklerini yerine getirmemeleri nedeniyle haklı sebeple ve tek taraflı olarak feshedilmiştir. Davacı taraf ise, fesih işleminin haksız olduğunu ileri sürerek, sözleşmenin geçerli olduğunun tespitini ve taşınmazların adlarına tescilini talep etmektedir. Açılan davalar için henüz süreç tamamlanmamış olup, hukuki sürece ilişkin yazı eklerde sunulmuştur. Mahkeme süreçlerinin devam ediyor olması ve değerlemeye konu diğer bağımsız bölümler üzerinde başkaca şerh olmaması dikkate alınarak taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde alım satım işlemi tespit edilmemiş, 16125 ada 4 parsel üzerinde 13.03.2024 tarih ve 26155 yevmiye ile kat irtifakı kurulduğu, 16124 ada 5 parsel üzerinde 16.01.2024 tarih ve 4949 yevmiye ile kat irtifakı kurulduğu tespit edilmiştir. Sonrasında taşınmazlar kat mülkiyetine geçerek yasal süreci tamamlamıştır.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Değerlemeye konu olan taşınmazlara ait Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğünden 31.05.2025 tarihinde alınmış olan E-53849070-115.01.06-1344934 sayılı imar durum yazısına göre taşınmazlar;

Çukurambar Mahallesi 16124 ada 5 sayılı ve 16125 ada 4 sayılı parsellerin dosyasında yapılan incelemede: Çukurambar Mahallesi 16124 ada 2,3,4 parseller ile 16125 ada 2 ve 3 sayılı parsellere yönelik en son onaylı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliklerinin, Özelleştirme Yüksek Kurulunun 25.01.2016 tarih ve 2016/06 sayılı kararı ile 3194 sayılı İmar Kanununun Ek-3 üncü maddesi ile verilen yetkiler çerçevesinde onaylandığı, 30.01.2016 tarih ve 29609 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girdiği, onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde 16124 ada 2,3,4 parsellerin E=2.25, Yençok=Serbest yapılaşma koşullarında Ticaret Alanı, 16125 ada 2 ve 3 parsellerin E=2.25, Yençok=Serbest yapılaşma koşullarında Ticaret-Konut Alanı kullanımında kaldığı, yapı yaklaşma mesafelerinin plan üzerinde belirtildiği, yapılaşmaya ilişkin diğer hususların plan notları ile belirlendiği,

Plan değişikliğine ilişkin olarak hazırlanan ve Özelleştirme İdaresi Başkanlığının teklifi ile Çankaya Belediye Encümeninin 31.05.2016 tarih ve 3238 sayılı kararı ile onaylanan 1229 Folye no.lu tevhid işlemi ile 16124 ada 2, 3 ve 4 sayılı parsellerin tevhidinden 16124 ada 5 sayılı parselin, 1230 Folye no.lu tevhid işlemi ile 16125 ada 2 ve 3 sayılı parsellerin tevhidinden 16125 ada 4 sayılı parselin oluşturulduğu, 16124 ada 5 ve 16125 ada 4 parsellerin yol, yeşil alan, park vb. terklerinin bulunmadığı,

TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından, Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı aleyhine Özelleştirme Yüksek Kurulunun 25.01.2016 tarih ve 2016/06 sayılı kararıyla onaylanan, 30.01.2016 tarih ve 29609 sayılı Resmi Gazetede ilan edilen 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği işleminin iptali ve yürütmenin durdurulması amacıyla açılan davada, Danıştay 6. Dairesinin 07.11.2016 tarih ve E.2016/5955 sayılı kararı ile dava konusu işlemin yürütmesinin durdurulmasına, Danıştay 6. Dairesinin 14.03.2018 tarih ve E.2016/5955, K.2018/2203 sayılı kararı ile dava konusu işlemin İPTALİNE karar verildiği,

TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından, Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı aleyhine 16124 ada 2, 3 ve 4 sayılı parseller ile 16125 ada 2 ve 3 sayılı parsellere ilişkin Özelleştirme Yüksek Kurulunun 25.01.2016 tarih ve 2016/06 sayılı kararıyla onaylanan, 30.01.2016 tarih ve 29609 sayılı Resmi Gazetede ilan edilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 07.12.2016 tarih ve 530/16-B2 sayılı yapı ruhsatının iptali amacıyla açılan davada ise, Danıştay 6. Dairesinin 09.07.2018 tarih ve E.2018/1341, K.2018/6484 sayılı kararı ile davanın yapı ruhsatı bakımından "ehliyet yönünden reddine", 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği bakımından "süre aşımı yönünden reddine" karar verildiği hususları tespit edilmiştir.

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

Değerlemeye konu olan taşınmazlara ait Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun 25.01.2016 tarihli, 2016/06 sayılı kararıyla onaylanan 30.01.2016 tarihli 29609 sayılı Resmi Gazetede ilan edilen 'Yapılaşma koşullarını belirleyen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği birlikte onaylanmıştır. 1/5000 ölçekli Nazım imar planı iptal edilmiş olup, 1/1000 ölçekli planın bu iptal kararından etkilenmediği ve geçerliliğini koruduğu Çankaya Belediyesi'nden temin edilen 31.05.2025 tarihli yazıdan anlaşılmaktadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerlemeye konu 16125 ada 4 parsel ve 16124 ada 5 parsel üzerinde yer almakta olan Cubes Ankara Projesi genelinde A1, A2, B1 ve B2 bloklar için alınmış olan tüm ruhsatlara ait bilgilere aşağıdaki tablolarda bilgileri verilmiştir.

Tadilat ruhsatları eki mimari projeler onaylanmış olup mimari projeler ve güncel bağımsız bölümler tapuya tescil edilmiş olup A1, A2 ve B1, B2 blokları içinde kat mülkiyeti tesisi kurulmuştur.

YAPI RUHSATLARI						
Ada / Parsel	Blok Adı	Veriliş Amacı	Tarih	Sayı	Kullanım Amacı	Bağımsız Bölüm Sayısı
16125/4	A1	Yeni Yapı	7.12.2016	531/16-A1	Mesken - Ofis ve İşyeri	535
16125/4	A2	Yeni Yapı	7.12.2016	531/16-A2	Ofis ve İşyeri	17
16124/5	B1	Yeni Yapı	7.12.2016	530/16-B1	Ofis ve İşyeri	475
16124/5	B2	Yeni Yapı	7.12.2016	530/16-B2	Ofis ve İşyeri	30
16125/4	A1	İsim Değ.	24.07.2019	123/19-A1	Mesken - Ofis ve İşyeri	535
16125/4	A2	İsim Değ.	24.07.2019	123/19-A2	Ofis ve İşyeri	17
16124/5	B1	İsim Değ.	12.06.2018	107/18-B1	Ofis ve İşyeri	475
16124/5	B2	İsim Değ.	12.06.2018	107/18-B2	Ofis ve İşyeri	30
16125/4	A1	İsim Değ.	24.07.2020	44/20-A1	Mesken - Ofis ve İşyeri	535
16125/4	A2	İsim Değ.	24.07.2020	44/20-A2	Ofis ve İşyeri	17
16124/5	B1	İsim Değ.	24.07.2020	43/20-B1	Ofis ve İşyeri	475
16124/5	B2	İsim Değ.	24.07.2020	43/20-B2	Ofis ve İşyeri	30
16125/4	A1	Tadilat	20.04.2021	22/21-A1	Mesken - Ofis ve İşyeri	412
16125/4	A2	Tadilat	20.04.2021	22/21-A2	Ofis ve İşyeri	17
16124/5	B1	Tadilat	20.04.2021	23/21-B1	Ofis ve İşyeri	461
16124/5	B2	Tadilat	20.04.2021	23/21-B2	Toplantı / Çok Amaçlı Salonlar - Ofis ve İşyeri	26
16125/4	A1	İsim Değ.	31.08.2021	66-A1/21	Mesken - Ofis ve İşyeri	412
16125/4	A2	İsim Değ.	31.08.2021	66-A2/21	Ofis ve İşyeri	17
16124/5	B1	İsim Değ.	2.09.2021	67/21-B1	Ofis ve İşyeri	461
16124/5	B2	İsim Değ.	3.09.2021	67/21-B2	Toplantı / Çok Amaçlı Salonlar - Ofis ve İşyeri	26
16125/4	A1	Tadilat	16.10.2023	82/23-A1	Mesken - Ofis ve İşyeri	412
16125/4	A2	Tadilat	16.10.2023	82/23-A2	Ofis ve İşyeri	19
16124/5	B1	Tadilat	25.10.2023	84/23-B1	Ofis ve İşyeri	405
16124/5	B2	Tadilat	25.10.2023	84/23-B2	Toplantı / Çok Amaçlı Salonlar - Ofis ve İşyeri	30
(*)16124/5	B1	İsim Değ.	3.06.2024	68/24	Ofis ve İşyeri	461
(*)16124/5	B2	İsim Değ.	3.06.2024	68/24	Toplantı / Çok Amaçlı Salonlar - Ofis ve İşyeri	26

(*) İlgili ruhsat belgeleri dosyasında görülememiş olup, iskan belgeleri üzerinde yazılı olan son ruhsat tarihleri belirtilmiştir.

16.10.2023 VE 25.10.2023 TARİHLİ TADİLAT RUHSATLARI DETAYI

Ada/Parsel Blok Adı	Kullanım Türü	Ünite Alanı (m²)	Ortak Alan (m²)	Toplam Alan (m²)	Toplam Kat Sayısı	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
16125/4 A1	Mesken - Ofis ve İşyeri	38.374,92	54.580,03	92.954,95	44	5A
16125/4 A2	Ofis ve İşyeri	4.631,28	8.042,94	12.674,22	11	5A
16124/5 B1	Ofis ve İşyeri, Otel	34.945,27	50.287,39	85.232,66	35	5A
16124/5 B2	Toplantı / Çok Amaçlı Salonlar - Ofis ve İşyeri	10.655,56	14.467,27	25.122,83	11	5A

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ

Ada / Parsel	Blok Adı	Veriliş Amacı	Tarih	Sayı	Kullanım Amacı	Bağımsız Bölüm Sayısı
16125/4	A1	Tadilat	22.02.2024	110	Mesken - Ofis ve İşyeri	412
16125/4	A2	Tadilat	22.02.2024	111	Ofis ve İşyeri	19
16124/5	B1	Tadilat	4.11.2024	371	Ofis ve İşyeri, Otel	405
16124/5	B2	Tadilat	4.11.2024	372	Toplantı / Çok Amaçlı Salonlar - Ofis ve İşyeri	30

22.02.2024 VE 04.11.2024 TARİHLİ YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ DETAYI						
Ada/Parsel Blok Adı	Kullanım Türü	Ünite Alanı (m ²)	Ortak Alan (m ²)	Toplam Alan (m ²)	Toplam Kat Sayısı	İnşaat Sınıfı Yapı Grubu
16125/4 A1	Mesken - Ofis ve İşyeri	38.374,92	54.580,03	92.954,95	44	5A
16125/4 A2	Ofis ve İşyeri	4.631,28	8.042,94	12.674,22	11	5A
16124/5 B1	Ofis ve İşyeri, Otel	34.945,27	50.287,39	85.232,66	35	5A
16124/5 B2	Toplantı / Çok Amaçlı Salonlar - Ofis ve İşyeri	10.655,56	14.467,27	25.122,83	11	5A

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Danıştay 6. Daire'sinin 26.09.2013 tarihli ve 2012/248 sayılı ara kararı; Değerlemeye konu olan taşınmaz alanlarına yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliklerinin onaylamasına ilişkin Özelleştirme Yüksek Kurulunun 08.02.2011 tarihli, 2011/08 sayılı kararının şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırı olduğu ileri sürülerek iptali ve yürütmenin durdurulmasına oy birliğiyle karar verilmiştir.

Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun 25.01.2016 tarihli, 2016/06 sayılı kararıyla onaylanan 30.01.2016 tarihli 29609 sayılı Resmi Gazetede ilan edilen 'Yapılaşma koşullarını belirleyen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği birlikte onaylanmıştır. Danıştay 6. Daire'sinin, 07.11.2016 tarihli ve 2016/5955 sayılı kararı; ÖYK'nın 25.01.2016 tarih onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği işleminin iptali ve yürütmenin; aktarımı yapılan kararlarında belirtilen bazı hukuka aykırılıkların devam ettiği ve kararda belirtilen gerekçelerin gereği gibi yerine getirilmediği belirlendiğinden, şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına uygunluk bulunmadığı belirtilerek dava konusu işlemin yürütülmesinin durdurulmasına karar verilmiştir.

07.12.2016 tarihli ve 530/16-B1 ve B2; 531/16-A1 ve A2 sayılı yeni yapı ruhsatları düzenlenmiştir. 23.03.2017 tarihli Yapı Tatil Zaptı; Danıştay 6. Dairesinin 07.11.2016 tarih E:2016/5955 sayılı kararına yönelik inşaatın devam etmemesine yönelik karara istinaden yapı tatil zaptı tutulmuştur. 12.01.2018 tarihli mühür fekki ve mühürleme tutanakları; söz konusu inşaatların mahallinde tekrar yapılan kontrollerde ise inşaat faaliyetlerine devam edilmesi nedeniyle mühür fekki ve mühürleme düzenlenmiştir.

01.03.2018 tarih ve E.3148 sayılı görüş yazısına göre; 1/5000'lik plan iptal edilmiş olsa bile, 1/1000'lik plan idaresince ilga edilmedikçe veya yargı kararı ile iptal edilmedikçe yürürlükte kalacağı belirtilmektedir.

05.03.2018 tarihli ve 53847070-045.02 sayılı yazıda; Danıştay 6. Dairesinin 07.11.2016 sayılı kararının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine ait olduğu, 1/1000 ölçekli uygulama imar planının dava konusu yapılmadığı, dolayısıyla bu mahkeme kararına dayandırılarak bu inşaatın durdurulmasının yerinde olmadığı ve işlemlerin yeniden değerlendirme ve kaldırılması talep edilmiştir.

14.03.2018 tarihli ve E.13337 sayılı yazıda ise; Danıştay kararının yalnızca 1/5000'lik plana ilişkin olduğunun söz konusu kararın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının değişikliğini ve plana dayanılarak yapılan işlemleri kendiliğinden etkilemeyeceğinin ve 1/1000'lik Uygulama İmar Planının kendiliğinden yürürlükten kalkmaması sebebiyle inşaat faaliyetine devam etmesinde hukuki açıdan herhangi bir sakınca olmadığı ve mühürlerin fek edilmesi istenmiştir.

16.03.2018 tarih ve 90226917-53849070-310.10.01/2018 sayılı Tutanak' a göre; 23.03.2017 tarihindeki yapı tatil zabıtları ve mühürleme tutanakları ile buna istinaden düzenlenen 12.01.2018 tarihli mühür fekki tutanakları ve mühürleme tutanakları iptal edilmesi hususunda iş bu tutanak taraflarca tanzim ve imza edilmiştir.

22.03.2018 tarihli ve E18120 sayılı yazı da 23.03.2017 tarihindeki yapı tatil zabıtları ve mühürleme tutanakları ile buna istinaden düzenlenen 12.01.2018 tarihli mühür fekki tutanakları ve mühürleme tutanakları iptal edilmiştir.

Danıştay 6. Daire 04.06.2018 tarihli ve 1341 sayılı ara kararına göre; yürütmenin durdurulması isteminin davalı idarenin savunması ve ara kararı cevabı alındıktan veya yasal savunma ve ara kararına cevap verme süresi geçtikten sonra incelenmesine oy birliğiyle karar verilmiştir.

Tadilat ruhsatları eki mimari projeler onaylanmış olup mimari projeler ve güncel bağımsız bölümler tapuya tescil edilmiş olup A1, A2 ve B1, B2 blokları içinde kat mülkiyeti tesisi kurulmuştur.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu binanın yapı denetim ile ilgili işleri ;

Grup Yapı Den. Tic. Ltd. Şti. Huzur Mh. 1108. Cad. G Blok Sitesi Doğan Kent Sitesi No:6G/12 Çankaya/Ankara

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazlardan

A-1 Blok için alınmış Y2206D06F2250 numaralı, 06.12.2033 geçerlilik tarihi olan C Sınıfı,

A-2 Blok için alınmış Y2406B88DF4C4 numaralı, 06.12.2033 geçerlilik tarihi olan B Sınıfı,

B-1 Blok için alınmış Y22066F3F267E numaralı, 06.12.2033 geçerlilik tarihi olan B Sınıfı,

B-2 Blok için alınmış Y24069CCF15F7 numaralı, 06.12.2033 geçerlilik tarihi olan B Sınıfı,

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

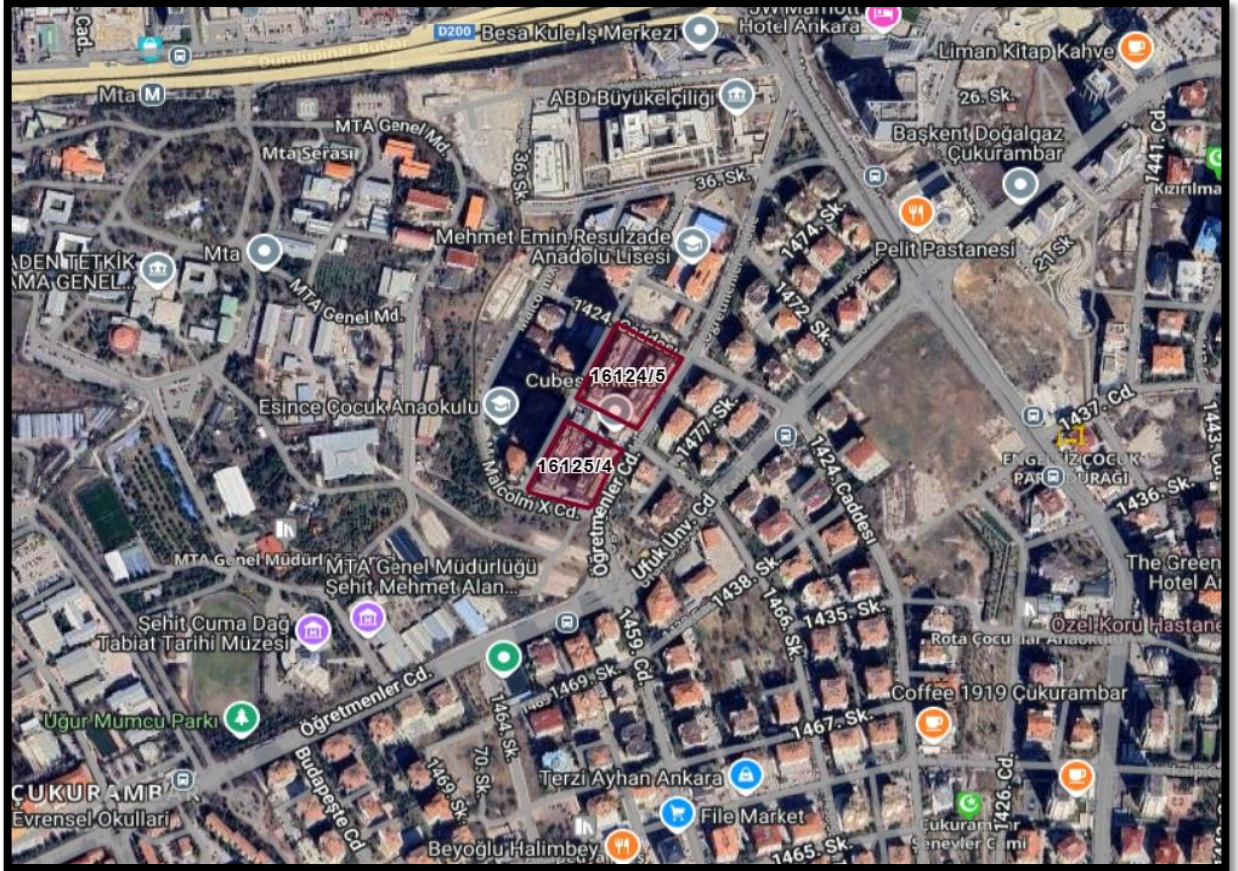
Değerlemeye konu olan taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çukurambar Mahallesi, Öğretmenler Caddesi üzerinde yer alan 7.428,93 m² alana sahip 16125 ada 4 parsel "44 Katlı Betonarme A1 Blok Mesken Ve Ofis Ve İşyeri 11 Katlı Betonarme A2 Blok Ofis Ve İşyeri Ve Arsası" niteliğinde, 9.350 m² alana sahip 16124 ada 5 parsel "B1 Blok 35 Katlı Ofis Ve İşyeri Ve Otel B2 Blok 11 Katlı Ofis Ve İşyeri Ve Toplantı/Çok Amaçlı Salonlar Ve Arsası" niteliğinde yer alan Cubes Ankara projesi içerisinde bulunan 1 adet çok amaçlı salon, 17 adet dükkan, 20 home ofis, 28 adet konut, 160 adet ofis, 1 adet otel ve 2 adet oto yıkama nitelikli toplam 229 adet bağımsız bölümdür. Parseller üzerinde Cubes Ankara projesi geliştirilmiştir. Her bir parsel üzerinde vaziyet planına göre ofis, dükkan ve konut ünitelerinden oluşan 4 adet blok yapı yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ve karma kullanım özelliğine sahip Cubes Ankara projesinde; dükkan, ofis ve konut üniteleri yer almaktadır. Proje ortasında Çankaya Belediyesine ait halka açık tek katlı yapı yer almaktadır.



3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; şehrin orta batı kısmında Çukurambar bölgesinde konumlanmış olan Cubes Ankara Projesi içerisinde yer almaktadırlar. Yakın çevresi konut, ofis ve ticari fonksiyonlu gelişmiştir. Çok yakın konumda nirengi niteliğinde ABD Büyükelçiliği, MTA Genel Müdürlüğü ve Ankara Ticaret Odası yer almaktadır. Aynı zamanda yakınında Armada Alışveriş Merkezi, Mevlana Bulvarı, Dumlupınar Bulvarı ve AŞTİ Otobüs Terminali bulunmaktadır. Bölge genel olarak apartman tipinde konut yerleşim birimleri, bulvarlara yakın konumda rezidans ve ofis tarzı plazalar ve boş arsalardan oluşmaktadır. Ana yollara erişimi rahat durumdadır. Çankaya ilçe merkezine yaklaşık 10 dakika; Kızılay'a ise yaklaşık 10 dakika araç mesafesinde yer almaktadır. Bölge orta üst ve üst gelir gruplarına hitap etmektedir. Bölgede yapılan projelerle gelişme potansiyesi artmaktadır.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazların bulunduğu konuma özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile ulaşılabilir. Bölgede ulaşım toplu taşıma araçları vasıtasıyla sürekli olarak sağlanmakta olup; bölge araç trafiğinin orta-üst yoğunlukta olduğu bir bölgedir.

Taşınmazlar üst gelir grubunun talep gösterdiği bölgede bulunmaktadır. Bölgede Dumlupınar Bulvarı, Mevlana Bulvarı ve Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi arasındaki bölüm yüksek katlı ofis ve plazalardan oluşmakta olup ticari hareketlilik yüksektir.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çukurambar Mahallesi, Öğretmenler Caddesi üzerinde yer alan 7.428,93 m² alana sahip 16125 ada 4 parsel "44 Katlı Betonarme A1 Blok Mesken Ve Ofis Ve İşyeri 11 Katlı Betonarme A2 Blok Ofis Ve İşyeri Ve Arsası" niteliğinde, 9.350 m² alana sahip 16124 ada 5 parsel "B1 Blok 35 Katlı Ofis Ve İşyeri Ve Otel B2 Blok 11 Katlı Ofis Ve İşyeri Ve Toplantı/Çok Amaçlı Salonlar Ve Arsası" niteliğindedir.

16125 ada 4 parsel;

Değerlemeye konu parsel üzerinde bloklar güncel kat irtifakı, ruhsat ve eki mimari projesine göre A1 ve A2 blok olarak projelendirilmiştir.

A1 blok 10 bodrum + zemin + 33 normal kat olmak üzere toplam 44 katlıdır. A1 blokta tadilat ruhsatına göre 412 bağımsız bölüm bulunmakta olup bunların 121 adedi ofis, 288 adedi mesken diğer 3 adedi dükkan niteliklidir.

A2 blok 10 bodrum + zemin kat olmak üzere toplam 11 katlıdır. A2 blokta tadilat ruhsatına göre 19 bağımsız bölüm bulunmakta olup bunların 6 adedi dükkan ve 13 adedi ofis niteliklidir.

16124 ada 5 parsel;

Değerlemeye konu parsel üzerinde bloklar güncel kat irtifakı, ruhsat ve eki mimari projesine göre B1 ve B2 blok olarak projelendirilmiştir.

B1 blok 10 bodrum + zemin + 24 normal kat olmak üzere toplam 35 katlıdır. Bloкта güncel kat irtifakı projesine göre 405 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup bunların 1 adedi otel, 401 adedi ofis diğer 3 adedi dükkan niteliklidir.

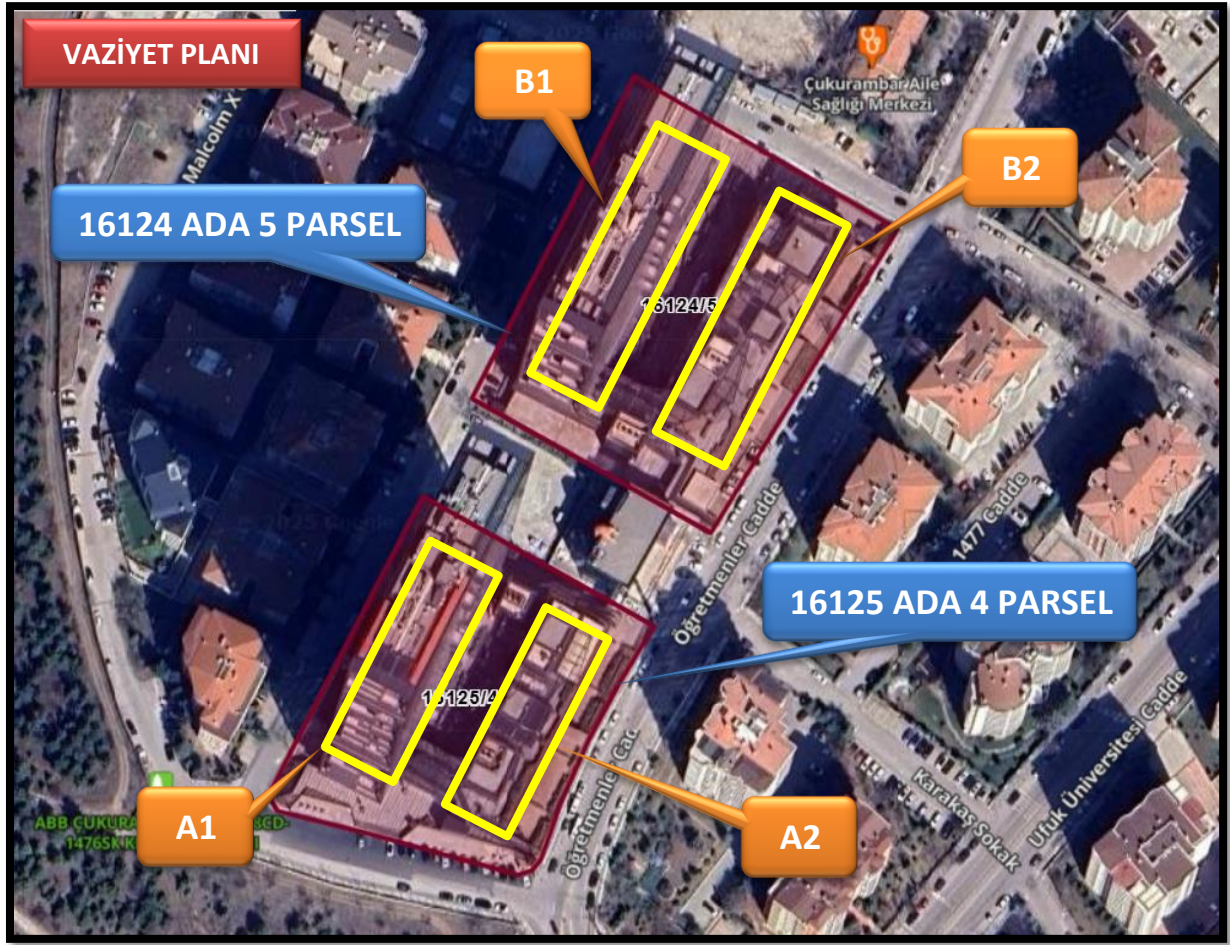
B2 blok 10 bodrum + zemin kat olmak üzere toplam 11 katlıdır. Bloкта güncel kat irtifakı projesine göre 30 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup 7 adedi dükkan, 22 adedi ofis diğer 1 adedi Çok Amaçlı Salon niteliklidir.

Değerlemeye konu taşınmazlar Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından ibraz edilen stok listelere göre; Cubes Ankara projesi içerisinde bulunan 1 adet çok amaçlı salon, 17 adet dükkan, 20 home ofis, 28 adet konut, 160 adet ofis, 1 adet otel ve 2 adet oto yıkama nitelikli toplam 229 adet bağımsız bölümdür. Parseller üzerinde Cubes Ankara projesi geliştirilmiştir. Her bir parsel üzerinde vaziyet planına göre ofis, dükkan ve konut ünitelerinden oluşan 4 adet blok yapı yer almaktadır.

Proje Genel Bilgi

16125 ADA 4 PARSEL (A1 - A2 BLOKLAR)				
Nitelik	B.B. Sayısı	Brüt Alan (m ²)	Ortak Alan (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
Ofis	134	19.978,91	12.115,09	32.094,00
Dükkan	9	1.695,69	1.187,31	2.883,00
Konut	288	21.554,54	12.186,46	33.741,00
Ortak Alan				36.911,17
TOPLAM	431	43.229,14	25.488,86	105.629,17

16124 ADA 5 PARSEL (B1 - B2 BLOKLAR)				
Nitelik	B.B. Sayısı	Brüt Alan (m ²)	Ortak Alan (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
Ofis	423	35.072,83	20.961,97	56.034,80
Dükkan	10	2.135,51	987,49	3.123,00
Otel	1	6.613,84	1.131,36	7.745,20
Çok Amaçlı Salon	1	2.187,91	916,09	3.104,00
Ortak Alan				40.348,49
TOPLAM	435	46.010,09	23.996,91	110.355,49



Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Nizamı	:	Blok
Yapı Sınıfı	:	VA
Kullanım Amacı	:	Konut - Ofis - Dükkan - Otel - Çok Amaçlı Salon
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Doğalgaz Yakıtlı Merkezi Sistem
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Dış Cephe	:	Giydirme Cam Kaplama
Park Yeri	:	Mevcut
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	Geniş şehir Manzaralı
Deprem Bölgesi	:	1.Derece ☐ 2.Derece ☒ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin kullanım alanları ve tipleri ekte sunulan değer tablosunda gösterilmiştir. Taşınmazların genel itibarı ile malzeme ve işçilik kalitesi iyi durumdadır. Odalar ve salonlar zeminler parke, duvarlar saten boya, ıslak hacimlerde zeminler ve duvarlar seramik kaplıdır. Mutfaklarda ankastre ürünler banyoda duşakabin vb. ürünler bulunmaktadır.

Bu rapor; Müşteri tarafından iletilen 30.06.2025 tarihi itibarıyla Müşteri'nin stoklarında yer alan toplam 229 adet bağımsız bölümü kapsamaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazların Ofis - Otel - Dükkan ve Çok amaçlı salon bölümlerinin shell and core (natamam) olarak satışa çıkarıldığı bilgisi alınmıştır. Taşınmazların kat mülkiyetine geçmiş olması nedeniyle inşaat seviyeleri %100 olarak kabul edilmiştir.

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Bloklar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

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 km² 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 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Ankara'nın Toplam Nüfusu 5.864.049 kişidir.





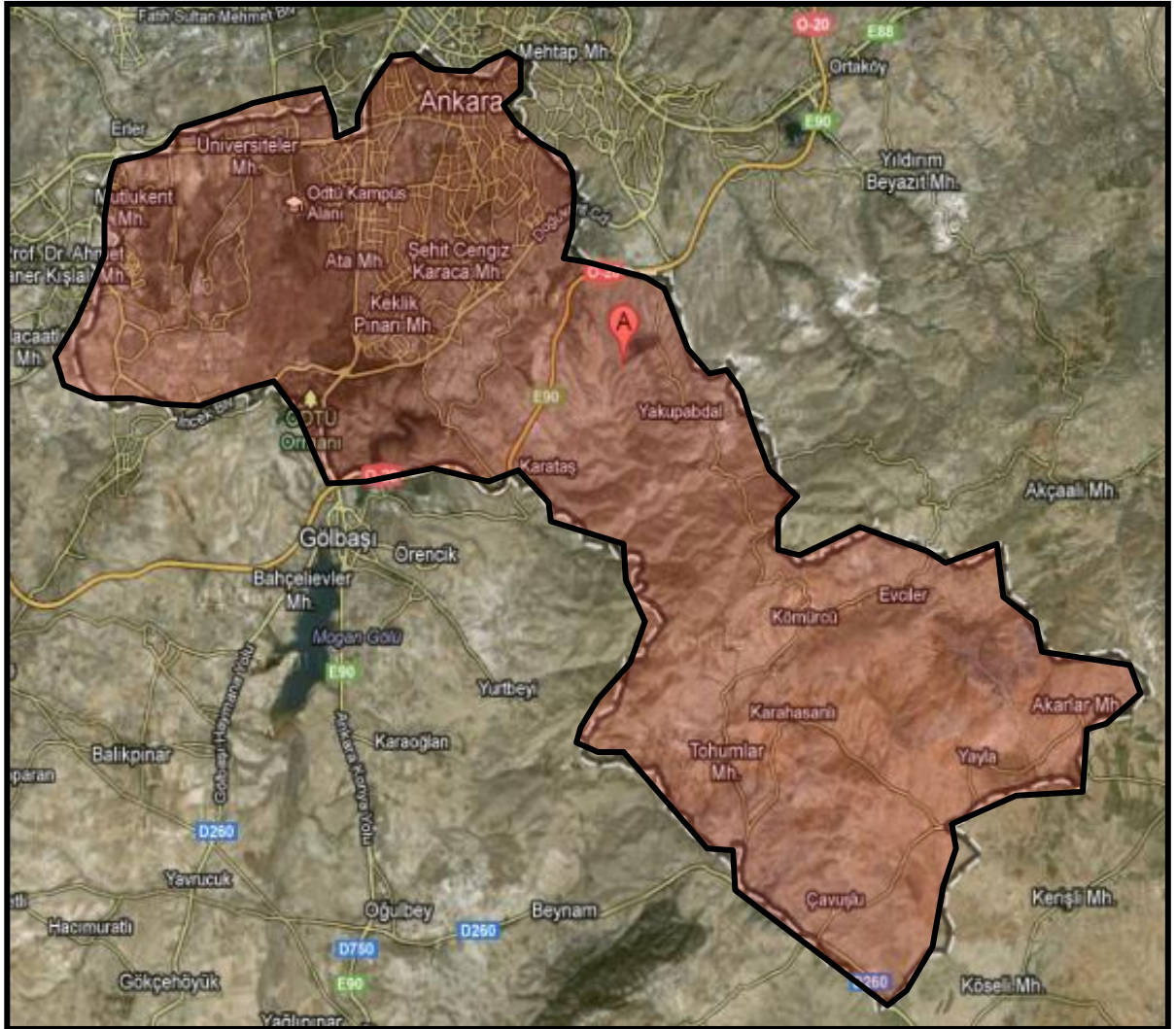
Ankara, ülke genelinde illerin ekonomik faaliyet konularındaki ağırlığı itibariyle sanayi ağırlıklı iller arasında yer almaktadır.

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 km², 2024 Yılı Adrese Dayalı Nüfus kayıt verilerine göre; toplam nüfusu 947.330 kişidir. Bu nüfus, 452.771 erkek ve 494.559 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %47,79 erkek, %52,21 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, Kuşlu Park, Milli Egemenlik Parkı, Ahmet Arif Parkı, Hitit Anıtı, Atakule ve TBMM bulunmaktadır.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

2025 yılının ilk üç aylık dönemi, 2024 yılından süregelen jeopolitik riskler ile ekonomik dengesizlikleri devralmış görünmektedir. Ortadoğu ve Ukrayna'daki savaş ortamı tansiyonu artırırken ABD'de 20 Ocak'ta göreve başlayan Trump'ın küresel anlamda etki yaratan gümrük vergilerini artırması bir anda sistemik riskleri ön plana çıkarmıştır. ABD Başkanı Trump, dış ticaret açığı verdiği ülkeler başta olmak üzere gümrük vergilerini çok hızlı bir biçimde artıracığını açıklarken özellikle Çin'e yönelik oldukça sert bir tutum takınmıştır. Trump, iki komşu ülke olan Meksika ve Kanada'ya yönelik gümrük vergilerini de yükseltmiştir. Sadece bununla yetinmeyip, Grönland ve Panama'dan toprak talebinde bulunmuştur. Bu sıra dışı uygulamalar küresel ekonomi için ciddi bir belirsizlik kaynağı olmuştur. ABD Merkez Bankası da Trump'ın uygulamaya koyduğu yeni maliye politikaları nedeniyle oldukça muhafazakâr davranmaya başlamıştır. ABD Başkanının uygulamaya çalıştığı ekonomi politikaları diğer ülkelerin para ve maliye politikaları üzerinde de baskı oluşturmıştır.

Dünya ekonomisinde "II. Dünya Savaşı"ndan bu yana görülen en radikal değişikliklerden birisi olan korumacı yaklaşım ve yaptırım silahına dayalı ekonomik anlayış pek çok ülkeyi bölgesel iş birliklerine zorlamaktadır. Diğer yandan yeni lojistik ağların kurulması, ödeme sistemleri, ihracatın zorlaşması, rekabetin artması gibi bu sürecin artçı dengesizlikleri de hayata geçmeye adaydır.

ABD'nin başlattığı gümrük vergisi artışı diğer ülkeler arasında da müteakiliyete neden olacağından küresel büyümede yaşanacak kaybın ötesinde başta maliyet enflasyonunun artması sonrasında da stagflasyonist eğilimlerin güçlenmesinden endişe duyulmaktadır. Benzer risk ve endişelerin uluslararası finans kurumlarının raporlarına da yansıdığı gözlenmektedir.

IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu Nisan sayısında ticaret gerilimlerinin hızla tırmanması ve politika belirsizliklerinin artması nedeniyle küresel ekonomik büyüme tahminlerini bu yıl için %2,8'e ve gelecek yıl için %3'e düşürmüştür. Fon'un Ocak ayında yayımlanan tahminlerinde, dünya ekonomisinin bu yıl ve gelecek yıl %3,3 büyümesi öngörülmüştü.

IMF raporunda öne çıkan başlıkları şöyle özetleyebiliriz:

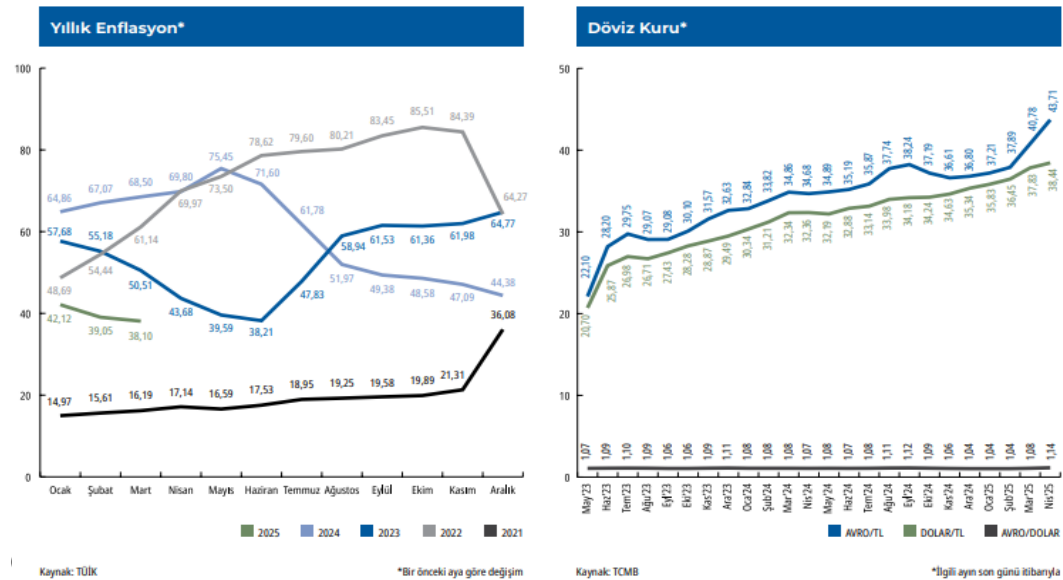
- * ABD tarafından açıklanan ve uygulamaya konan bir dizi yeni tarife ile ticaret ortaklarının misillemeleri nedeniyle yürürlükteki gümrük vergisi oranlarının son yüzyılda görülmeyen seviyelere ulaştığı belirtilen raporda, bu durumun büyüme üzerinde büyük bir olumsuz şok etkisi yarattığı kaydedildi.
- * "Ticaret gerilimlerinin hızla tırmanması ve politika belirsizliğinin son derece yüksek seviyelere ulaşmasının küresel ekonomik faaliyet üzerinde önemli bir etki yaratması beklenmektedir," değerlendirmesinde bulunuldu.
- * Gelişmiş ekonomilerde büyümenin bu yıl %1,4 ve gelecek yıl %1,5 olmasının beklendiği belirtilen raporda, gelişmekte olan ekonomilerde büyüme hızının bu yıl %3,7 ve gelecek yıl %3,9 olmasının öngörüldüğü aktarıldı.
- * Küresel manşet enflasyonun ise Ocak ayındaki beklentilere kıyasla biraz daha yavaş bir hızda gerileyerek 2025'te %4,3, 2026'da ise %3,6 olmasının beklendiği belirtildi.
- * Yoğunlaşan aşağı yönlü risklerin küresel ekonomik görünüme hâkim olduğu aktarılan raporda, ticaret savaşının tırmanmasının ve ticaret politikası belirsizliğinin daha da artmasının kısa ve uzun vadeli büyümeyi daha da azaltabileceği ifade edildi.

Söz konusu raporda Türkiye ile ilgili olarak ise büyümenin bu yıl %2,7 olacağı ifade edildi. IMF, 2024 yılının Ekim ayında yayımladığı Global Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye için aynı tahminde bulunurken, 2025 yılı Ocak ayında yayımladığı ara raporda tahminini %2,6'ya güncellemişti. 2024 yılı için ortalama tüketici fiyatları beklentisini %33'ten %35,9'a çıkarırken, 2026 yılı için beklentisini %22,8 olarak belirledi.

Türkiye'nin göreceli olarak ABD gümrük vergilerinden daha az oranda etkileneceği beklentisi, petrol, doğalgaz ve bazı temel girdi maliyetlerinde yaşanan fiyat gerilemeleriyle birlikte para politikasında Mart ortasından bu yana yaşanan daha fazla sıkılaşmanın da yarattığı nisbi koruma etkisi olduğu söylenebilir. Ancak enflasyonda hâlâ katı bir seyrin sürmesi, faiz oranlarının buna bağlı yüksek seyri, yapısal anlamda risk unsuru olarak dikkat çekmektedir. Küresel ekonomide 2024 yılı boyunca genellikle yaşanan faiz indirimleri ve canlandırıcı ekonomi politikaları başta ECB ve Fed olmak üzere hayata geçirilmiştir. Gelişmiş ülkelerden Japonya bu konuda ayrılmış görülmektedir. 2025 yılının ilk çeyreğinde ise ticaret savaşlarına paralel olarak Fed'in oldukça temkinli bir tutum sergilediğini, ECB'in ekonomik aktiviteyi artırmak için daha fazla çaba gösterdiğini rahatlıkla ifade edebiliriz. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	26.545.722	311.110	1.130.009	13.243	5,10	23,49
2024	43.410.514	507.615	1.322.408	15.463	3,20	32,83

Kaynak: TÜİK



Gayrimenkul Sektörü:

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk çeyreğinde konut satışları toplamı 335.786 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %20 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 51.729 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre %87'lik bir artışı işaret etmektedir. İlgili dönemde ilk el satışlar 99.876 adet, ikinci el satışlar ise 235.910 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

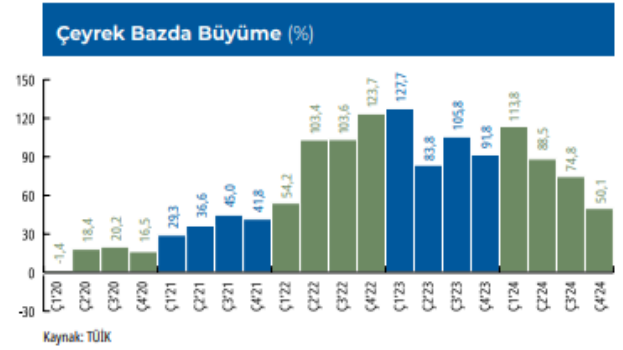
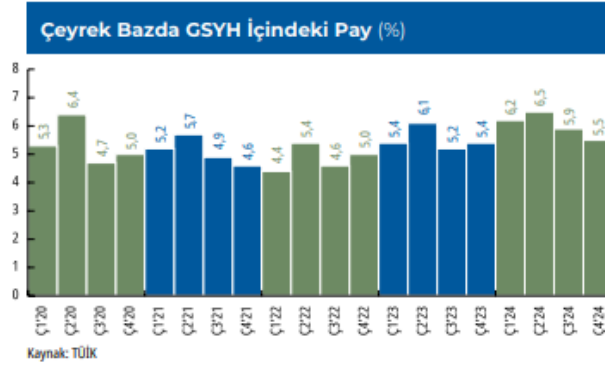
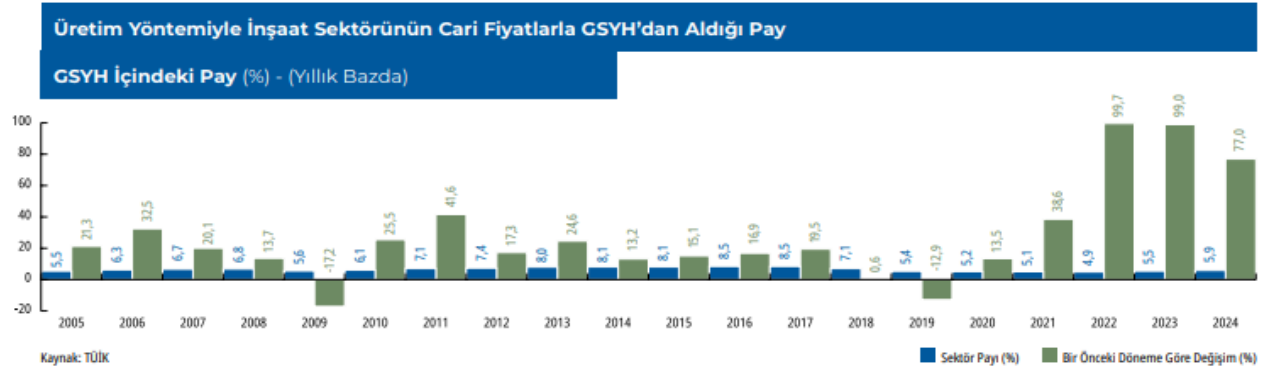
Yılın ilk üç ayında gayrimenkul piyasası canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış beklentisi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri sayılabilir. Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk üç ayında aldığı konut adedi 4.578 olmuştur. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştı. Yabancı tabiiyetli gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi, oturma izni ve vatandaşlık verilmesiyle 2022 yılına kadar güçlü bir trendle seyretmiş, ancak son birkaç yılda oldukça zayıflamış görülmektedir. Bunun nedenleri olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişimler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği gösterilebilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır.

Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarını etkilediği gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında da olsa eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

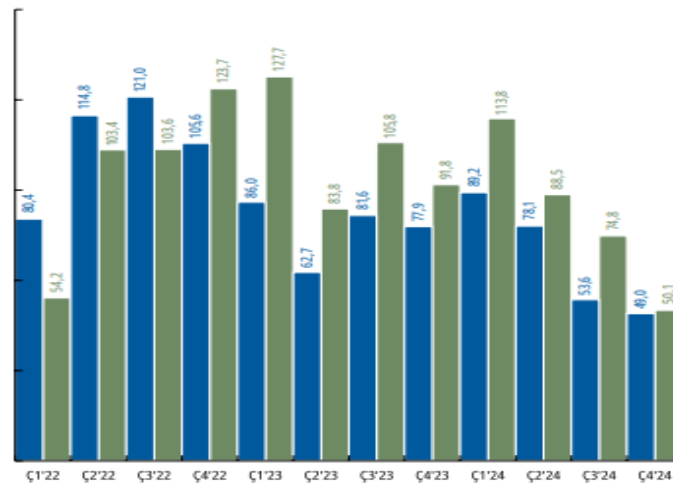
2025 Mart ayında bir önceki aya göre %2,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %32,3 oranında artmış, reel olarak ise %4,2 oranında azalmıştır..3 Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde ise 2025 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,7, 38,6 ve 32,5 oranlarında artışlar gözlenmiştir.

Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi 2025 Şubat ayında bir önceki aya göre %1,24 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %23,94 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,99 artarken, işçilik endeksi %0,02 azalmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,49, işçilik endeksi %32,38 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanımı izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından Şubat ayında açıklanan (IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2024) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %16,7, daire sayısı %17,4 ve yüz ölçüm %16,5 azalmıştır. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleriyse; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %10,5, daire sayısı %16,9 ve yüz ölçüm %13,3 artmıştır. Yapı ruhsatlarının göreceli olarak zayıf olması konut arzının ortalama 800-850.000 civarında olan doğal talebin altında kalmasına neden olmuştur. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)



İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)*



Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

2025 yılının birinci çeyreğinde konut satışları, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %20,1 oranında artış kaydederken genellikle en yüksek konut satış adetlerinin izlendiği dördüncü çeyreğe göre ise %36,7 oranında gerileyerek 335.786 adet olmuştur. Bu rakam, 2020 yılından bu yana kaydedilen en yüksek birinci çeyrek satış rakamı olarak dikkat çekmektedir.

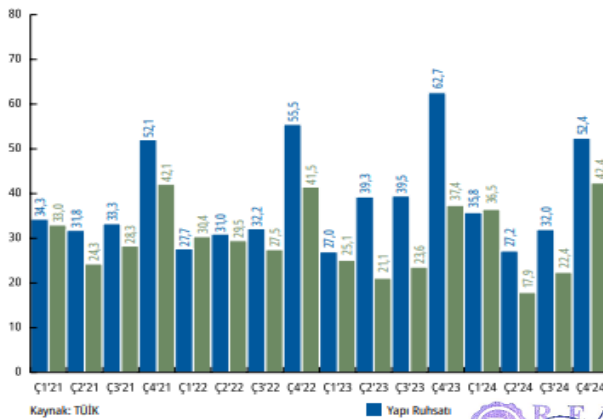
Konut fiyatları artışında 2024 yılının dördüncü çeyreğinde yıllık artış %29,4 iken birinci çeyrek sonu itibarıyla konut fiyat değişimi %32,4'e yükselmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekle birlikte Mart ayı itibarıyla reel değişim artış trendine devam etmiş ve -%4,2 olarak gerçekleşmiştir. Üç büyük ilden sadece Ankara'da reel değişim negatif bölgeden çıkarak %0,4'e yükselmiştir. Yeni konut fiyatlarında da benzer şekilde artış görülmüş; dördüncü çeyrek sonunda yıllık değişim %28,6 iken birinci çeyrek sonu itibarıyla %33,7'ye yükselmiştir. Yeni konut fiyatlarında reel bazda değişim ise -%3,2 olarak kaydedilmiştir. Bu sonuçlarla, Türkiye genelinde konut birim fiyatı 37.740 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatı 61.085 TL/m², İzmir'de 41.743 TL/m², Ankara'da ise 33.272 TL/m² olarak belirlenmiştir.

Konutların satış durumuna göre değerlendirme yapıldığında, 2025 yılının ilk çeyreğinde ilk satışlarda yıllık bazda %13,2, ikinci el satışlarda ise yıllık bazda %23,8 oranında artışlar görülmüştür. Yılın ilk çeyreği itibarıyla, ilk satışlar 99.876 adet olarak kaydedilirken ikinci el satışlar 235.910 adede ulaşmıştır. Yılın ilk çeyreğinde, ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, 2024 ortalaması olan %32,8'in gerisinde kalarak %29,7 olmuştur.

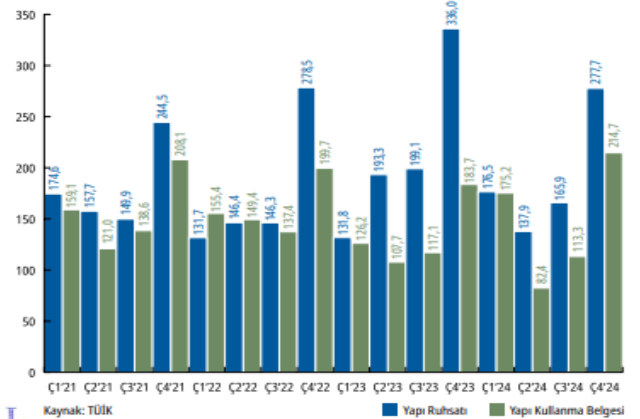
Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2025 yılının ilk çeyreğinde 51.729 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup bir önceki yıla kıyasla %87,3 oranında artış kaydetmiştir. Mart 2025 itibarıyla ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı %16,4'e ulaşmış, son 22 ayın en yüksek oranı gerçekleşmiştir. Konut kredisi faizlerinde sınırlı bir gerilemenin dahi ipotekli satışlara etki ettiği görülmektedir. Konut kredisi faizleri 2024 yılının ilk çeyreğinde %41,7 iken 2025 yılının ilk çeyreğinde %40,0'a gerilemiştir. Diğer satışlarda ise 2025 yılının ilk çeyreğinde yıllık %12,7 oranında bir artışla 284.057 adet satış gerçekleştirilmiştir.

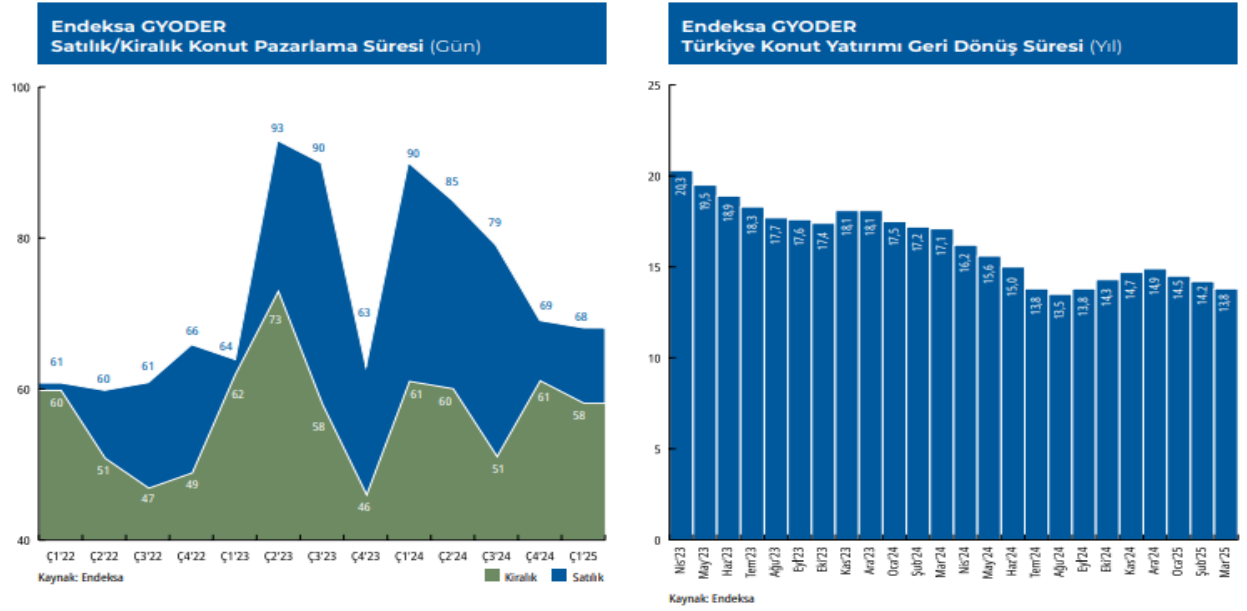
Yabancılar yapılan satışlar yılın ilk çeyreği itibarıyla, geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre %19,5 oranında düşüşle 4.578 adet olarak gerçekleşmiştir. Böylece yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı %1,4 ile son 7 yılın en düşük birinci çeyrek oranı olmuştur. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım 779 adetle Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İl bazında en yüksek satış ise 1.785 adetle İstanbul'da görülmüştür. İstanbul'un ardından 1.468 adetle Antalya ikinci sırayı, 348 adetle Mersin üçüncü sırayı almıştır. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları
Yüzölçümü (milyon m²)

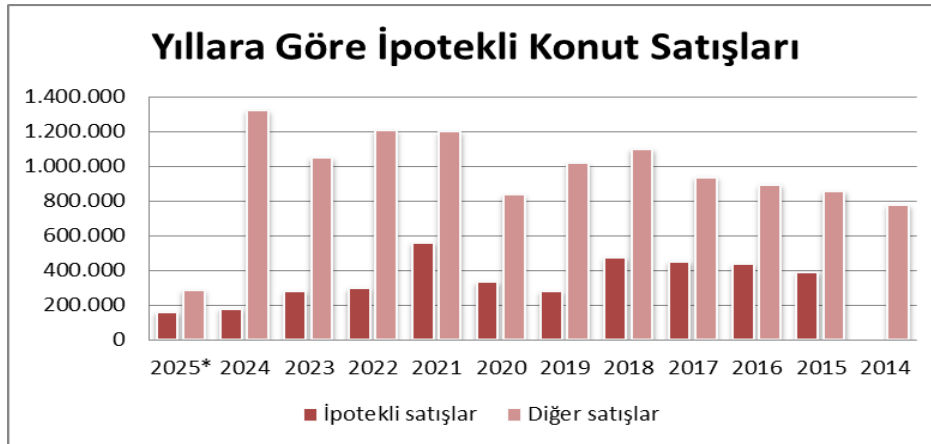


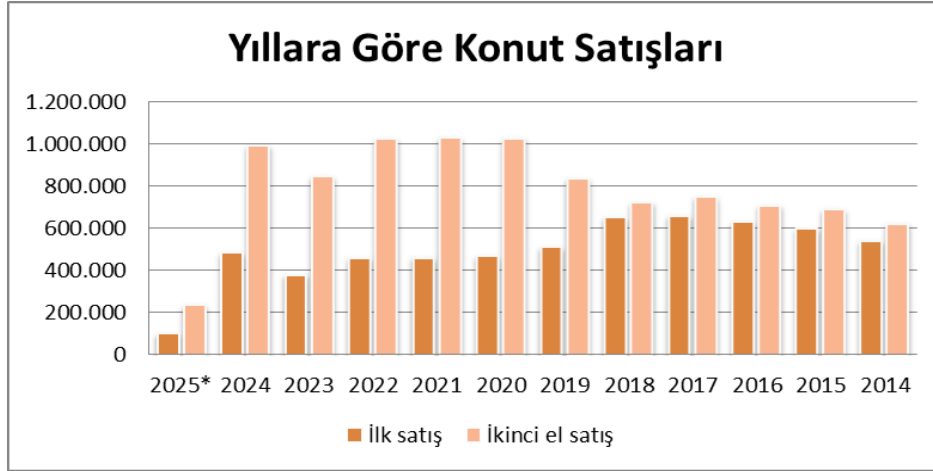
Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları
Yapı Adedi Daire Sayısı (bin adet)





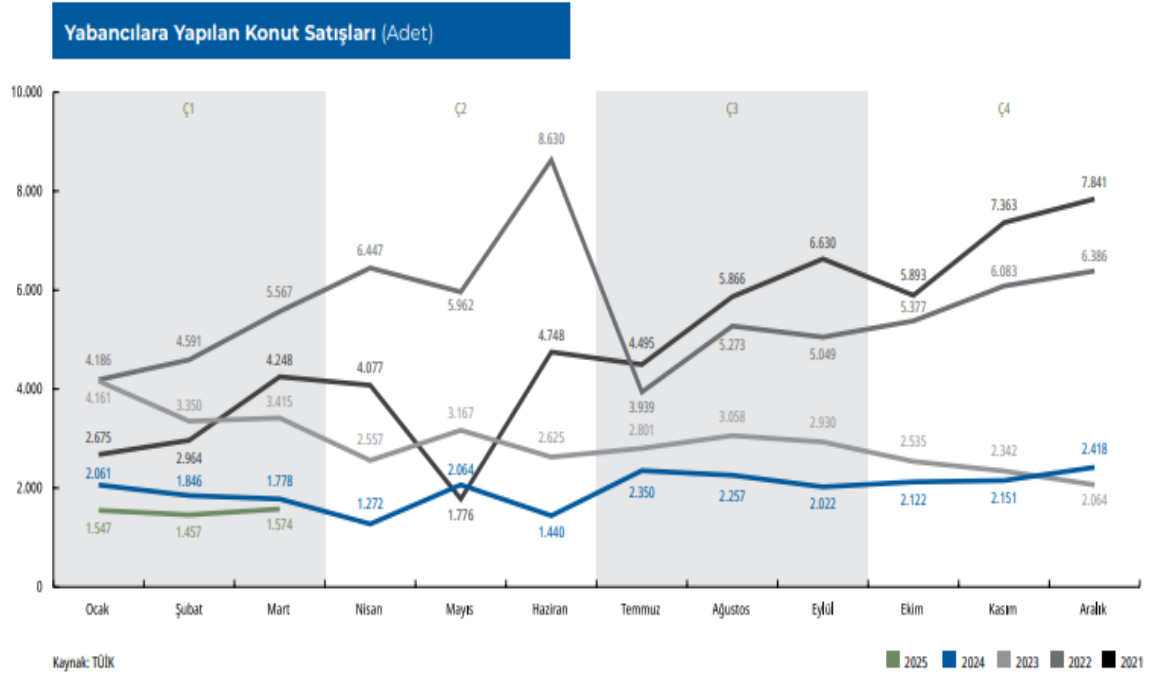
2025 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 548,4 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Aylık faiz oranı 2024 yılının son çeyreğini %2,91 seviyesinde tamamlamıştır. 2025 yılının ilk çeyreğinde %2,82 seviyesinde seyreden aylık faiz oranı Mayıs ayının ilk haftasında 2,84 seviyesinde seyretmektedir. Aynı şekilde yıllık faiz oranı 2024 Aralık ayını %36,93 ile tamamlamıştır. 2025 yılının ilk çeyreğinde %40,11 seviyesine çıkan yıllık faiz oranı Mayıs ayının ilk haftasında %40 seviyesinde seyretmektedir. 2025 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 548,4 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Toplam tüketici kredileri ise Mart ayında 4,1 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2024 yılı Mart ayında %27,3 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mart 2025 itibarıyla 14,1 puan azalarak %13,2 olarak gerçekleşmiştir. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)





Yıl	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	İpotekli Satışların Payı	Toplam	İlk satış	İkinci el satış
2025*	335.786	51.729	284.057	15,4%	335.786	99.876	235.910
2024	1.478.025	158.486	1.319.539	10,72%	1.478.025	484.461	993.564
2023	1.225.926	177.748	1.048.178	14,5%	1.225.926	379.542	846.384
2022	1.485.622	280.320	1.205.302	18,87%	1.485.622	460.079	1.025.543
2021	1.491.856	294.530	1.197.326	19,7%	1.491.856	461.523	1.030.333
2020	1.499.316	558.706	834.629	37,26%	1.499.316	469.740	1.029.576
2019	1.348.729	332.508	1.016.221	24,7%	1.348.729	511.682	837.047
2018	1.375.398	276.820	1.098.578	20,13%	1.375.398	651.572	723.826
2017	1.409.314	473.099	936.215	33,6%	1.409.314	659.698	749.616
2016	1.341.453	449.508	891.945	33,51%	1.341.453	631.686	709.767
2015	1.289.320	434.388	854.932	33,7%	1.289.320	598.667	690.653
2014	1.165.381	389.689	775.692	33,44%	1.165.381	541.554	623.827

(Kaynak: TÜİK, 2025 1.Çeyrek. 2025yılı verileri Ocak-Şubat-Mart dönemini kapsamaktadır.)

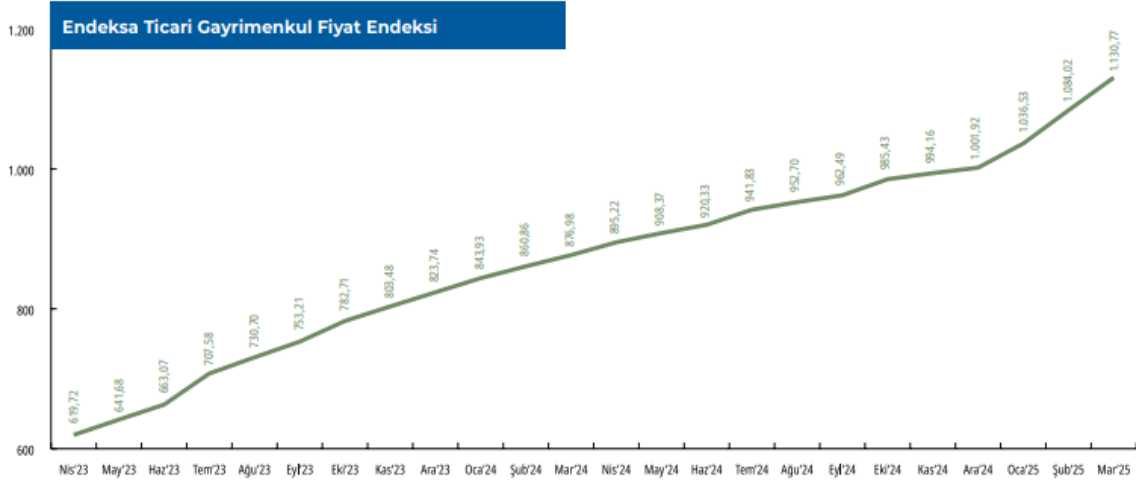


Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2025 Mart sonu itibariyle 1030,77 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 253,79 puan artış gösterirken, aylık 46,76 puan artış gösterdi. 2025 yılına 1036,53 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 235,56 puanlık bir artış yaşandı. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller			
	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	64.056	70.221	80.355
İzmir	51.326	57.377	59.464
Bursa	41.013	44.965	43.609
Ankara	41.825	44.026	51.371
Antalya	53.444	57.233	55.380
Kocaeli	43.283	44.109	45.853
Adana	35.923	43.292	33.130

Kaynak: Endeksa



2025 yılının ilk çeyreğinde küresel ekonomide jeopolitik riskler ve ticaret gerilimleri etkisini sürdürmüştür. Rusya-Ukrayna savaşı ve Orta Doğu'daki çatışmalara ek olarak, ABD-Çin arasındaki ticaret kısıtlamaları küresel piyasalarda belirsizliği artırmıştır. Bu ortamda küresel enflasyon düşüş eğilimini sürdürürken, gelişmiş ülke merkez bankaları para politikasında temkinli kalmaya devam etmiştir. Türkiye ekonomisi 2024 yılını %3,2 büyüme ile tamamlarken, kişi başına düşen milli gelir 15.463 \$ olarak açıklanmıştır. Moody's, 2024 ortasında Türkiye'nin kredi notunu B3'ten B1'e yükseltmiş ve pozitif görünümünü korumuş; 2025'in ilk çeyreği itibarıyla bu değerlendirmeyi sabit tutmuştur. Fitch ise aynı dönemde Türkiye'nin uzun vadeli döviz cinsinden kredi notunu "BB-" ve görünümünü "durağan" olarak teyit etmiştir. Merkez Bankası yılın ilk çeyreğinde politika faizini sabit tutmuş, Mart ayında ise %45'ten %42,5'e düşürmüştür. Buna karşın, siyasi belirsizlikler ve döviz kurundaki dalgalanma enflasyon üzerindeki yukarı yönlü baskıyı sürdürmüş ve ekonomik görünüme ilişkin belirsizlikleri artırmıştır. Özellikle İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı'nın tutuklanması ve ardından artan siyasi gerilimler, yıl içi enflasyon ve büyüme tahminlerinin yukarı yönlü revize edilmesine yol açmıştır. Bu dönemde Türk Lirası, ABD doları karşısında tarihi düşük seviyelere gerilerken; Merkez Bankası gecelik borç verme faizini %46'ya yükseltmiştir. Ayrıca Türkiye'nin risk primi (CDS) 328 baz puanına ulaşarak finansal piyasalarda temkinli duruşun güçlenmesine neden olmuştur. Yüksek enflasyon ve döviz kuru artışına ek olarak, arz kısıtlılığı nedeniyle talebin karşılanamaması, birincil kira fiyatlarında bir önceki senenin aynı dönemine kıyasla hem ₺ hem ABD\$ bazında artışların devam etmesine yol açmıştır.

2025 yılının ilk çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 7,18 milyon m² olarak kaydedilmiştir. Birinci çeyrekte toplamda 67.089 m² işlem gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre bakıldığında metrekare bazında %17 oranında düşüş kaydedilmiştir.

Bununla birlikte, birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları metrekare bazında %70, adet bazında %72 oranında yeni kiralama anlaşmalarından oluşmuştur. Önceki yıla göre yeni kiralama anlaşmalarında metrekare bazında %4 oranında artış kaydedilmiştir. Yenileme işlemlerinde ise geçtiğimiz yılın aynı döneminde kıyasla metrekare bazında %44 düşüş yaşanmıştır.. Bununla birlikte birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %33'ü MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %2 oranında düşüş kaydedilmiştir. İşlemlerin %32'si Anadolu yakasında gerçekleşip geçen yıla kıyasla hem metrekare hem de işlem sayısı bazında sırasıyla %31 ve %38 azalma meydana gelirken, %34 ile MİA dışında Avrupa yakasında 2024 yılının ilk çeyreğine göre metrekare bazında azalma yaşanmasına rağmen sayı bazında artış yaşanmıştır. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Öncü Grup (3.060 m², Apa Nef), Assembly (1.734 m², Maslak 42), Agave (1.312 m², Levent 199) ve Destek Yatırım (1.040 m², Tekfen Tower) bulunmaktadır

2025 yılının ilk çeyreğinde boşluk oranı %10,41'den %9,83'e düşüş kaydetmiştir. Birinci çeyrekte gerçekleşen en büyük yatırım işlemi olarak; İstanbul Ümraniye Finanskent Mahallesi'nde yer alan 3.328 ada 9 parselde bulunan İstanbul Finans Merkezi Ofis Binası'nın (35.386 m²) 5,6 milyar ₺ bedelle KT Sağlam Gayrimenkul A.Ş.'ye satışı kaydedilmiştir. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir. Nitelikli ofis alanlarına yönelik yoğun talep karşısında yeni arzın sınırlı kalması, kira fiyatlarını yukarıya taşımaktadır. Bu dönemde İstanbul'daki birincil kiralar dolar bazında yıllık %18,4 artarken, ülke genelinde bu oran %20,88'e ulaşmıştır. Mevcut ofis stoğunun talebi karşılamakta yetersiz kalması, fiyatlardaki artış baskısının önümüzdeki çeyreklerde de devam edebileceğine işaret etmektedir. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

İstanbul A sınıfı ofis piyasasında; boşluk oranlarının genel ortalamalarda azalmaya devam ettiğini görüyoruz. 2025 yılının ilk çeyreğinde MİA bölgesinde boşluk oranları % 7,06, Kozyatağı/Ataşehir bölgesinde ise boşluk oranları % 5,12 seviyelerindedir. Nitelikli ofis arzının çok kısıtlı olması ve kira rakamlarındaki artışın talep kısmında da yavaşlamaya neden olduğunu gözlemliyoruz. Sıkı para politikalarının etkisi ile şirket cirolarının da olumsuz etkilenmesi ile nitelikli ofis arzının yok denecek kadar az olması ve yüksek kira rakamları ofis piyasasında durgunluğun oluşmasına neden olmaktadır. (Kaynak: Colliers, İstanbul Office Snapshot, 2025 1.Çeyrek)

Kiralama İşlemleri			
	Ç3'24	Ç4'24	Ç1'25
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m ²)	34.985	68.324	67.089
[Prime] Birincil Kira (USD/m ² /ay)*	45	45	45
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,25	7,25	7,25
Toplam Stok (milyon, m ²)	7,11	7,16	7,18
Boşluk Oranı (%)	10,24	10,41	9,83
Gelecek Arz (İnşaat halinde, bin m ²)	1.186	1,149	1,149
Yeşil Bina Sertifikalı Ofis Stoku (bin, m ²)	2.702	2.702	2.702

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

*Gerçekleşen kiralama işlemleri içinde uç değerler hariç tutularak en yüksek çeyrek diliminde yer alan kira değerlerinin ortalamasıdır.

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

Avrupa Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)
Levent-Etiler	886	5,39	45	920	8,66	45	920	8,99	45
Maslak	920	13,85	32	927	12,36	32	927	11,88	32
Z.Kuyu-Şişli Hattı	529	8,00	32	529	7,97	32	529	3,94	32
Taksim ve Çevresi	248	11,95	20	248	13,70	20	248	12,49	20
Kağıthane	309	17,58	20	308	18,38	20	308	18,38	20
Beşiktaş*	105	23,82	35	105	24,01	35	105	24,01	35
Batı İstanbul**	838	4,78	12	837	4,64	12	837	4,36	12
Cendere-Seyrantepe	363	16,72	23	363	16,72	23	363	15,03	23
Ç3'24			Ç4'24			Ç1'25			
Anadolu Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)
Kavacık	93	7,36	18	93	6,40	18	93	6,40	21
Ümraniye	745	8,07	25	745	6,04	25	745	5,24	25
Altunizade	135	23,59	24	134	23,74	24	134	23,20	24
Kozyatağı	758	12,55	28	763	12,50	28	786	13,11	28
Doğu İstanbul***	635	16,70	15	634	22,83	15	634	15,81	15
Finans Merkezi****	538	0,00	35	537	0,00	35	537	0,00	35

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

*Nişantaşı- Akaretler- Barbaros- Maçka-Teşvikiye bölgelerini kapsamaktadır.

**Güneşli- Yenibosna- Bakırköy-İkitelli bölgelerini kapsamaktadır.

***Küçüküyalı- Maltepe- Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.

****Devam eden inşaatlar göz önüne alınarak gelecek dönemler için bölgesel değerlemeye alınabilecektir.

(Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)

*Nişantaşı- Akaretler- Barbaros- Maçka-Teşvikiye bölgelerini kapsamaktadır.

**Güneşli- Yenibosna- Bakırköy-İkitelli bölgelerini kapsamaktadır.

***Küçüküyalı- Maltepe- Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.

****Devam eden inşaatlar göz önüne alınarak gelecek dönemler için bölgesel değerlemeye alınabilecektir.

Turizm Sektörüne İlişkin Veri ve Analizler

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2025 yılının birinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 3,3 milyon olurken, 2024 yılının aynı döneminde bu sayının 3,04 milyon olarak kaydedildiği gözlemlenmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında gelen turist sayısında %10'luk bir artış gözlemlenmiştir. 2025 yılının birinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen 3,3 milyon yabancı turistten %53'ü İstanbul'a, %5'i Ankara'ya, %5'i İzmir'e, %3'ü Antalya'ya ve %0,4'ü ise Muğla'ya gelmiştir.

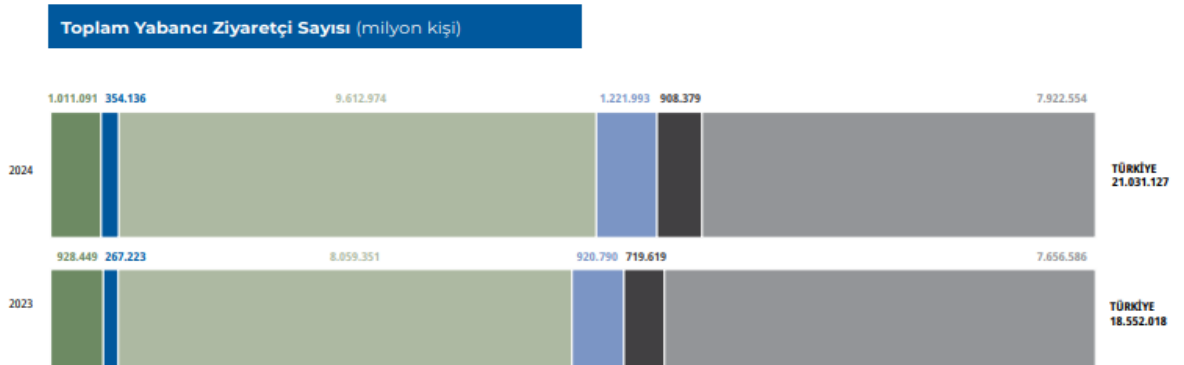
İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 882.000 oda kapasitesiyle 21.417 işletme belgeli, 66.000 oda kapasitesiyle 627 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırımlarına bakıldığında birinci sırayı 3.089 tesis ve 125.000 oda kapasitesiyle İstanbul çekmekte, onu takiben 2.840 tesis ve 109.000 oda kapasitesiyle Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.650 işletme belgeli tesise ve 290.000 oda arzına sahiptir. Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 627 tesis içinde en büyük payı 85 tesis ve yaklaşık 8.000 oda kapasitesiyle İstanbul almakta, onu takiben 80 tesis ve 15.000 oda kapasitesiyle Antalya, 60 tesis ve 7.000 oda kapasitesiyle Muğla gelmektedir.

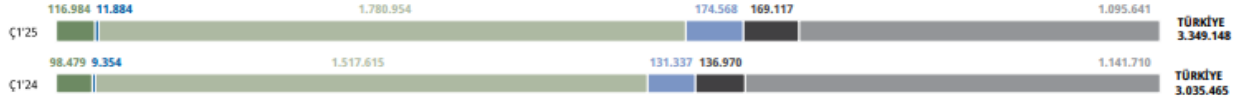
2025 yılı birinci çeyreği itibarıyla Türkiye genelinde yatak doluluk oranı %31,6'dır. 2024 yılına bakıldığında yatak doluluğu en yüksek olan şehir %68 ile Antalya, onu takiben %59 ile Muğla ve %55 ile İstanbul gelmektedir. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %43 ve %41 olmuştur.

Milliyetlere göre geliş dağılımı incelendiğinde, 2025 yılının ilk çeyreğinde 463.000 giriş ile İran birinci, 371.000 giriş ile Rusya ikinci, 330.000 giriş ile Almanya üçüncü sırada yer almaktadır. 2024 yılının aynı dönemine kıyasla İran'dan gelen turist sayısı %6 artmış, Rusya'dan gelen turist sayısında %14,4 oranında bir düşüş yaşanmış, Almanya'dan gelen turist sayısı ise neredeyse sabit kalmıştır (%0,2 düşüş). 2024 yılına bakıldığında ise 6,7 milyon kişi ile Rusya birinci, 6,6 milyon kişi ile Almanya ikinci, 4,4 milyon kişi ile Birleşik Krallık üçüncü sırada yer almaktadır

2025 yılının birinci çeyreğinin doluluk oranları bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %0,6 artış göstermiş olup, Türkiye genelinde %52,8 olarak kaydedilmiştir. Oda fiyatları ise yine 2024 yılının birinci çeyreğine kıyasla %19,8 artış göstererek, 2025 yılının birinci çeyreğinde Türkiye genelinde ortalama 91,84 EUR olarak kaydedilmiştir. 2025 yılının birinci çeyreğinde İstanbul'daki otel doluluk oranı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,2 artış göstererek %59 seviyesine ulaşmıştır. Aynı dönemde ortalama oda fiyatı %16,2 artışla 103,32 Euro olarak gerçekleşmiştir. Ankara'da doluluk oranı %1,7 artarak %55,3'e yükselirken, ortalama oda fiyatı %19,3 artarak 84 Euro olmuştur. İzmir'de doluluk oranı %1,7 artışla %53,2'ye çıkarken, oda fiyatı %22,3 artarak 98,2 Euro seviyesine ulaşmıştır. Bodrum'da ise doluluk oranı %28,1 oranında düşerek %12'ye gerilemiş, buna karşın oda fiyatı %51,3 artarak 114,15 Euro olmuştur.

Londra'da 2025 yılının birinci çeyreğinde otel doluluk oranı bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %0,4 düşüş göstererek %72,6 olarak kaydedilmiştir. Aynı dönemde oda fiyatları da %2,4 azalarak 183,33 EUR seviyesine gerilemiştir. Dubai'de ise 2025 yılı birinci çeyreğinde doluluk oranı geçen yılın aynı dönemine kıyasla %1,4 artışla %82,2 olarak gerçekleşmiştir. Oda fiyatları da aynı dönemde %2,2 artış göstererek 201,84 EUR seviyesine ulaşmıştır. 2025 yılının birinci çeyreğinde ortalama oda fiyatları açısından Londra ilk sırada yer alırken, Dubai ikinci, İstanbul ise üçüncü sıradadır. Doluluk oranlarında ise sıralama değişmekte; Dubai birinci, Londra ikinci, İstanbul ise üçüncü sırada yer almaktadır. 2024 yılı verilerine göre İstanbul ile kıyaslandığında, doluluk oranları açısından Londra %17,1, Dubai ise %13 daha yüksek seviyededir. Oda fiyatlarında ise Londra, İstanbul'un %107; Dubai ise %50 üzerinde konumlanmaktadır. (Kaynak: Gyoder 39.Gösterge, 2025 1.Çeyrek)





Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

*Veriler 2025 Ocak-Şubat aylarını kapsamaktadır.

■ Antalya ■ Muğla ■ İstanbul ■ İzmir ■ Ankara ■ Diğer

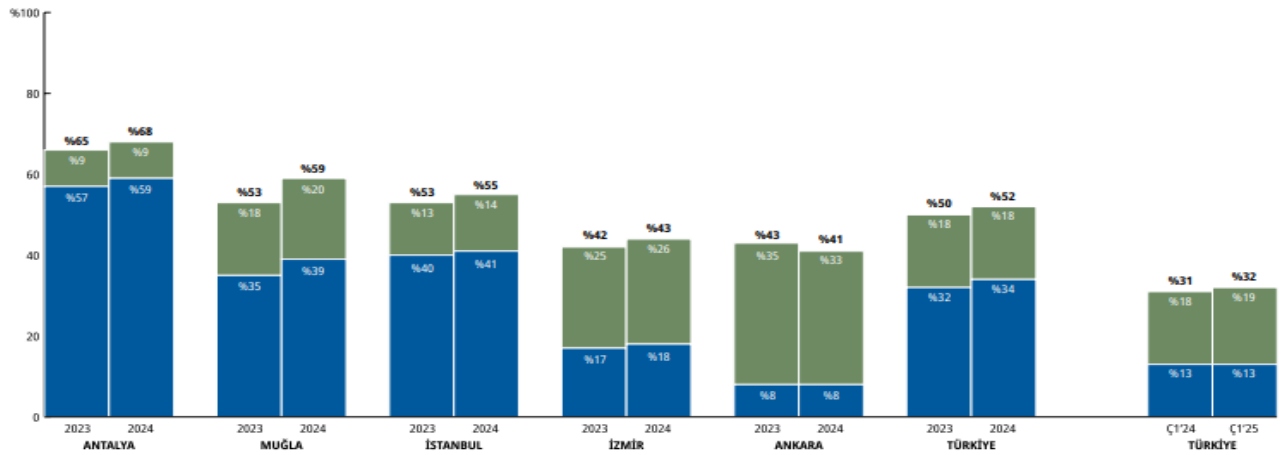
İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis Sayısı				
	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı
ANTALYA	2.650	290.551	80	14.905
MUĞLA	2.840	109.217	60	7.192
İSTANBUL	3.089	125.189	85	8.882
İZMİR	1.857	42.539	55	5.330
ANKARA	377	21.869	10	1.045
Diğer	10.604	292.625	337	29.105
TÜRKİYE	21.417	881.990	627	66.459

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

Toplam Turist ve Harcamalar		
	Toplam Yabancı Turist (Bin Kişi)	Kişi Başı Harcama (USD)
Ç1'23	8.181.566	1.019
Ç2'23	13.995.495	951
Ç3'23	22.428.234	996
Ç4'23	12.472.145	954
2023 TOPLAM	57.077.440	979
Ç1'24	9.010.090	975
Ç2'24	16.097.884	924
Ç3'24	23.206.579	1.001
Ç4'24	13.917.894	981
2024 TOPLAM	62.232.447	972

Kaynak: TÜİK

Beş Büyük Şehir Otel Doluluk Oranı (%)



Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

Turizm Bakanlığı'nın yayınladığı otel doluluk oranları oda doluluğunu değil yatak doluluğunu göstermektedir.

■ Toplam ■ Yerli ■ Yabancı

*Ç1'25 Verileri Ocak - Şubat aylarını kapsamaktadır.

Türkiye Doluluk ve Oda Fiyatları - STR Verileri								
	Doluluk (%)				ADR (€)			
	2023	2024	Ç1'24	Ç1'25	2023	2024	Ç1'24	Ç1'25
İSTANBUL	64,8	69,2	58,3	59,0	87,66	10,17	88,89	03,32
İSTANBUL Değişim	%6,8		%1,2		%25,7		%16,2	
ANKARA	56,3	58,4	54,4	55,3	50,61	76,80	70,14	83,68
ANKARA Değişim	%3,7		%1,7		%51,7		%19,3	
İZMİR	60,4	64,8	52,3	53,2	63,53	91,65	80,31	98,25
İZMİR Değişim	%7,3		%1,7		%44,3		%22,3	
BODRUM	40,7	41,1	16,7	12,0	384,46	515,58	75,46	114,15
BODRUM Değişim	%1,0		-%28,1		%34,1		%51,3	
TÜRKİYE	59,3	62,6	52,5	52,8	80,89	106,46	76,63	91,84
TÜRKİYE Değişim	%5,6		%0,6		%31,6		%19,8	

Kaynak: Costar

*Ç1'25 Verileri Ocak- Mart aylarını kapsamaktadır.

İstanbul ve Emsal Şehirler - STR Verileri								
	Doluluk (%)				ADR (€)			
	2023	2024	Ç1'24	Ç1'25	2023	2024	Ç1'24	Ç1'25
İSTANBUL	64,8	69,2	58,3	59,0	87,66	110,17	88,89	103,32
İSTANBUL Değişim	%6,8		%1,2		%25,7		%16,2	
LONDRA	79,9	81,0	72,9	72,6	228,41	228,07	187,76	183,33
LONDRA Değişim	%1,4		-%0,4		-%0,1		-%2,4	
DUBAİ	77,3	78,1	81,1	82,2	165,07	165,47	197,44	201,84
DUBAİ Değişim	%1,0		%1,4		%0,2		%2,2	

Kaynak: Costar

*Ç1'25 Verileri Ocak- Mart aylarını kapsamaktadır.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Gelişen bir bölgede yer almaktadır.
- * Kat mülkiyeti kurulmuştur.
- * Ulaşılabilirliği yüksek durumdadır.
- * Güvenlikli, sosyal aktiviteli, kapalı otoparklı prestijli ve lüks bir sitede yer almaktadırlar.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Doluluk oranı düşük seviyededir.

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 değerlemesi 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, değerlemesi 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

Cubes Ankara Projesinde yer alan 229 adet bağımsız bölüme ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

- Taşınmazların mevcut durum değerinin tespitinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık Konut Emsalleri

1 KW Borsa One Tower

Tel 0 506 264 01 02

Taşınmaza yakın konumda olan Next Level Projesinde, 20 katlı binanın 4. katında yer almakta olan 1+1 daire 101 m² alanlı olarak 16.500.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	101 .-M ²	16.500.000 .-TL	163.366 .-TL/M ²
KİRALIK	101 .-M ²	60.000 .-TL	594 .-TL/M ²

2 Plaza Point

Tel 0 533 372 29 88

Taşınmaza yakın konumda olan Next Level Projesinde, 20 katlı binanın 15. katında yer almakta olan 2+1 konut, home ofis veya ofis olara kullanılabilir 156 m² alanlı olarak 25.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	156 .-M ²	25.000.000 .-TL	160.256 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

3 Coldwell Banker Loft

Tel 0 535 551 77 08

Taşınmaza yakın konumda olan YDA Söğütözü Projesinde, 30 katlı binanın 13. katında yer almakta olan 4+1 daire 250 m² alanlı olarak 29.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	250 .-M ²	29.000.000 .-TL	116.000 .-TL/M ²
KİRALIK	250 .-M ²	70.000 .-TL	280 .-TL/M ²

4 Sahibi

Tel 0 507 063 87 62

Taşınmaza yakın konumda olan Anka Kervansaray Projesinde, 30 katlı binanın 4. katında yer almakta olan 2+1 daire 70 m² alanlı olarak 10.700.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	70 .-M ²	10.700.000 .-TL	152.857 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-----------------	-----------------------------

5 Good Invest Gayrimenkul Merkez

Tel 0 533 137 29 47

Taşınmaza yakın konumda olan Anka Kervansaray Projesinde, 30 katlı binanın 3. katında yer almakta olan 2+1 daire 70 m² alanlı olarak 11.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	70 .-M ²	11.000.000 .-TL	157.143 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-----------------	-----------------------------

6 Sahibi

Tel 0 553 463 28 88

Taşınmaza yakın konumda olan 1071 Çukurambar sitesinde, 30 katlı binanın 22. katında yer almakta olan 4+1 daire 230 m² alanlı olarak 36.500.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	230 .-M ²	36.500.000 .-TL	158.696 .-TL/M ²
KİRALIK	230 .-M ²	95.000 .-TL	413 .-TL/M ²



Satılık Dükkan Emsalleri

1 Center Point Gayrimenkul

Tel 0 532 411 81 75

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Koç Kulelerinde 190 m2 dükkan 38.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	190 .-M ²	38.000.000 .-TL	200.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

2 Good Invest Gayrimenkul

Tel 0 542 312 46 25

Değerleme konusu taşınmazlara yakın Matrix Projesinde zemin katta yer almakta olan 370 m² + 270 m² asma katlı toplam 640 m² alan kullanımlı dükkan 95.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	640 .-M ²	95.000.000 .-TL	148.438 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

3 Winners Property

Tel 0 532 590 72 35

Değerleme konusu taşınmazlara yakın Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi üzerinde yer almakta olan 1.050 m2 alan kullanımlı dükkan 155.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	1050 .-M ²	155.000.000 .-TL	147.619 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	-----------------------------

4 Remax Tower

Tel 0 506 843 85 86

Değerleme konusu taşınmazlara yakın 1425. Cadde üzerinde yer almakta olan 440 m2 alan kullanımlı dükkan 65.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	440 .-M ²	65.000.000 .-TL	147.727 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

5 Trend Mülk Gayrimenkul

Tel 0 541 506 06 40

Merkezi konum olan Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde, zemin katta yer almakta olan 2 katlı 400 m2 dükkan 80.000.000.-TL bedelle satılıktır. Taşınmazın 400.000.-TL'den kiralık olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	400 .-M ²	80.000.000 .-TL	200.000 .-TL/M ²
KİRALIK	400 .-M ²	400.000 .-TL	1.000 .-TL/M ²



Satılık Ofis Emsalleri

1 ES invest

Tel 0 530 893 91 00

Taşınmazlara yakın konumda, YDA Center projesinde 10. katta yer almakta olan 3 bölümden oluşmakta olan ofis 152 m² alanlı olarak 28.500.000.-TL'den satılıktır.

SATILIK	152 .-M ²	28.500.000 .-TL	187.500 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

2 YD Prime

Tel 0 552 507 33 15

Taşınmazlara yakın konumda, YDA Center projesinde 14. katta yer almakta olan tek bölümden oluşmakta olan ofis 250 m² alanlı olarak 47.000.000.-TL'den satılıktır.

SATILIK	250 .-M ²	47.000.000 .-TL	188.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

3 YD Prime

Tel 0 552 507 33 15

Taşınmazlara yakın konumda, YDA Center projesinde 20. katta yer almakta olan 5 bölümden oluşmakta olan ofis 330 m² alanlı olarak 80.000.000.-TL'den satılıktır.

SATILIK	330 .-M ²	80.000.000 .-TL	242.424 .-TL/M ²
---------	----------------------	-----------------	-----------------------------

4 Erdoğan Gayrimenkul

Tel 0 553 630 70 09

Taşınmazlara yakın konumda, Next Level projesinde 15. katta yer almakta olan 5 bölümden oluşmakta olan ofis 625 m² alanlı olarak 145.000.000.-TL'den satılıktır.

SATILIK	625 .-M ²	145.000.000 .-TL	232.000 .-TL/M ²
---------	----------------------	------------------	-----------------------------

5 Next Level Emlak

Tel 0 531 680 99 77

Taşınmazlara yakın konumda, Next Level projesinde 6. katta yer almakta olan 5 bölümden oluşmakta olan ofis 482 m² alanlı olarak 70.000.000.-TL'den satılıktır.

SATILIK	482 .-M ²	70.000.000 .-TL	145.228 .-TL/M ²
---------	----------------------	-----------------	-----------------------------

6 4K Proje

Tel 0 554 683 78 71

Taşınmazlara yakın konumda, 1071 Usta projesinde 16. katta yer almakta olan 5 bölümden oluşmakta olan ofis 220 m² alanlı olarak 31.500.000.-TL'den satılıktır.

SATILIK	220 .-M ²	31.500.000 .-TL	143.182 .-TL/M ²
---------	----------------------	-----------------	-----------------------------

7 Invest Grup

Tel 0 530 211 46 71

Taşınmazlara yakın konumda, 1071 Usta projesinde 20. katta yer almakta olan 5 bölümden oluşmakta olan ofis 165 m² alanlı olarak 30.500.000.-TL'den satılıktır.

SATILIK	165 .-M ²	30.500.000 .-TL	184.848 .-TL/M ²
---------	----------------------	-----------------	-----------------------------

8 Sahibi

Tel 0 541 115 43 32

Taşınmazlara yakın konumda, 1071 Usta projesinde 9. katta yer almakta olan 5 bölümden oluşmakta olan ofis 200 m² alanlı olarak 44.700.000.-TL'den satılıktır.

SATILIK	200 .-M ²	44.700.000 .-TL	223.500 .-TL/M ²
---------	----------------------	-----------------	-----------------------------

Kiralık Dükkan Emsalleri

1 GMY Gayrimenkul

Tel 0 543 846 74 16

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Usta 1071 Projesi içerisinde, proje iç hacmine cepheli 160 m2 alan kullanımlı dükkan 175.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	160 .-M ²	175.000 .-TL	1.094 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

2 GMY Gayrimenkul

Tel 0 543 846 74 16

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Usta 1071 Projesi içerisinde, proje iç hacmine cepheli 305 m2 alan kullanımlı dükkan 300.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	305 .-M ²	300.000 .-TL	984 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

3 El Casa Gayrimenkul

Tel 0 532 151 67 82

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Neorama Söğütözü Projesinde zemin ve asma katlı toplam 460 m2 dükkan 280.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	460 .-M ²	280.000 .-TL	609 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

4 Center Point Gayrimenkul

Tel 0 532 411 81 75

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Koç Kuleleri Sitesinde normal katta yer almakta olan 300 m2 dükkan 150.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	300 .-M ²	150.000 .-TL	500 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

5 GMY Gayrimenkul

Tel 0 543 846 74 16

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Usta 1071 Projesi içerisinde, proje iç hacmine cepheli 500 m2 alan kullanımlı dükkan 500.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	500 .-M ²	500.000 .-TL	1.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

Kiralık Ofis Emsalleri

1 Best Invest Gayrimenkul

Tel 0 532 451 83 18

Taşınmazlara yakın konumda, YDA Center projesinde 16. katta yer almakta olan 5 bölümden oluşmakta olan ofis 170 m² alanlı olarak 138.000.-TL'den kiralıktır.

KİRALIK	170 .-M ²	138.000 .-TL	812 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

2 Gökmen Gayrimenkul

Tel 0 536 946 42 53

Taşınmazlara yakın konumda, YDA Center projesinde 7. katta yer almakta olan 3 bölümden oluşmakta olan ofis 100 m² alanlı olarak 90.000.-TL'den kiralıktır.

KİRALIK	100 .-M ²	90.000 .-TL	900 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

3 Boris Emlak

Tel 0 533 679 53 22

Taşınmazlara yakın konumda, Next Level projesinde 8. katta yer almakta olan 3 bölümden oluşmakta olan ofis 168 m² alanlı olarak 218.000.-TL'den kiralıktır.

KİRALIK	168 .-M ²	218.000 .-TL	1.298 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

4 GMY Gayrimenkul

Tel 0 542 668 05 88

Taşınmazlara yakın konumda, Next Level projesinde 16. katta yer almakta olan 3 bölümden oluşmakta olan ofis 90 m² alanlı olarak 90.000.-TL'den kiralıktır.

KİRALIK	90 .-M ²	90.000 .-TL	1.000 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-------------	---------------------------

5 Gold Invest Gayrimenkul

Tel 0 501 151 06 23

Taşınmazlara yakın konumda, 1071 Usta projesinde 5. katta yer almakta olan 3 bölümden oluşmakta olan ofis 110 m² alanlı olarak 95.000.-TL'den kiralıktır.

KİRALIK	110 .-M ²	95.000 .-TL	864 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

6 Ankara Gayrimenkul

Tel 0 532 257 28 80

Taşınmazlara yakın konumda, 1071 Usta projesinde 18. katta yer almakta olan 5 bölümden oluşmakta olan ofis 200 m² alanlı olarak 180.000.-TL'den kiralıktır.

KİRALIK	200 .-M ²	180.000 .-TL	900 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmaza yakın nitelikte olan konut, ofis ve dükkan emsalleri araştırılmış ve rapor içerisinde bu emsallere yer verilmiştir.

Bölgede benzer nitelikli projeler geliştiriliyor olması nedeni ile konut ve ofis emsalleri konum ve nitelik olarak taşınmazlara yakındır.

Ticari emsaller genellikle cadde üzerinde ve proje içerisinde 2. el olan dükkanlar ve yakın bölgeden seçilmiş herhangi bir proje içerisinde yer almayan, nitelik olarak projedeki ticari taşınmazlardan farklılık göstermekte olan dükkanlardır. Emsal karşılaştırması yapılırken bu durum göz önünde bulundurulmuştur.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması ile söz konusu taşınmazların mevki, site içindeki konumları, alanları, katları, cephe özellikleri gibi çeşitli parametreleri dikkate alınarak şerefiyelendirme yapılarak her bir bağımsız bölümün anahtar teslim değeri için ekte belirtilen birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi 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. **Düzeltilme 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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU KONUT (SATILIK) (A-1 291 NUMARALI B.B.)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal - 1	Emsal - 2	Emsal - 3	Emsal - 4	Emsal - 5
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		16.500.000 SATILIK BENZER 0%	25.000.000 SATILIK BENZER 0%	29.000.000 SATILIK BENZER 0%	10.700.000 SATILIK BENZER 0%	11.000.000 SATILIK BENZER 0%
ALAN BİRİM M² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	138,00 m2	101 163.366 ORTA KÜÇÜK -6%	156 160.256 BENZER 0%	250 116.000 ORTA BÜYÜK 10%	70 152.857 ORTA KÜÇÜK -10%	70 157.143 ORTA KÜÇÜK -10%
DAİRE TİPİ TİPE İLİŞKİN DÜZELTME	2+1	1+1 BENZER 0%	2+1 BENZER 0%	4+1 ORTA KÖTÜ 8%	2+1 BENZER 0%	2+1 BENZER 0%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME	21. KAT	4. KAT ORTA KÖTÜ 10%	15. KAT BENZER 0%	13. KAT BENZER 0%	4. KAT ORTA KÖTÜ 10%	3. KAT ORTA KÖTÜ 10%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	NİTELİKLİ PROJE	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-15%	-15%	-18%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-26%	-25%	3%	-18%	-20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	122.246	120.698	120.192	119.480	125.144	125.714

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Konut Nitelikli Taşınmazların Değeri	
28 Adet Konutun Toplam Değeri	388.100.000 TL

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede konut nitelikli taşınmazların m² birim satış fiyatlarının 116.000.-TL/m² ile 163.000.-TL/m² civarında olduğu gözlemlenmiştir. Ancak emsal birim m² değerlerinin konum, proje, alan, iç mekan özellikleri, nitelik, kat sayısı vb. parametrelere göre değişiklik gösterdiği görülmüştür. Karşılaştırma tablosu örnek olarak A1 blok 291 numaralı bağımsız bölüm için hazırlanmıştır. Diğer bağımsız bölümlerin birim m² değerleri; projedeki kat, cephe, büyüklük parametreleri kapsamında irdelenmek sureti ile belirlenmiştir.

Değer tablosunda birim değerler taşınmazların kat, kattaki konum, büyüklük gibi faktörlere göre belirlenip tabloya aktarılmıştır. Bağımsız bölümlerin m² birim değerleri bu nedenle farklı olarak takdir edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU OFİS (SATILIK) (B1 - 338 NUMARALI B.B.)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal - 1	Emsal - 2	Emsal - 5	Emsal - 6	Emsal - 7
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		28.500.000 SATILIK BENZER 0%	47.000.000 SATILIK BENZER 0%	70.000.000 SATILIK BENZER 0%	31.500.000 SATILIK BENZER 0%	30.500.000 SATILIK BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	144,00 m ²	152 187.500 BENZER 0%	250 188.000 ORTA BÜYÜK 10%	482 145.228 BÜYÜK 15%	220 143.182 ORTA BÜYÜK 10%	165 184.848 BENZER 0%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	Tek Bölüm	3 Bölüm ORTA İYİ -5%	Tek Bölüm BENZER 0%	5 Bölüm ORTA İYİ -8%	5 Bölüm ORTA İYİ -8%	5 Bölüm ORTA İYİ -8%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME	19. KAT	10. KAT ORTA KÖTÜ 8%	14. KAT BENZER 0%	6. KAT ORTA KÖTÜ 10%	16. KAT BENZER 0%	20. KAT BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	PROJE NİTELİĞİ	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-10%	-10%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-27%	-20%	-3%	-8%	-23%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	140.625	136.875	150.400	140.871	131.727	143.250

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Ofis ve Home Ofis Nitelikli Taşınmazların Değeri	
160 Adet Ofis ve 20 Adet Home Ofisin Toplam Değeri	5.493.000.000 TL

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede ofis nitelikli taşınmazların m² birim satış fiyatlarının 145.000.-TL/m² ile 188.000.-TL/m² civarında olduğu gözlemlenmiştir. Ancak emsal birim m² değerlerinin konum, proje, alan, iç mekan özellikleri, nitelik, kat sayısı vb. parametrelere göre değişiklik gösterdiği görülmüştür. Karşılaştırma tablosu örnek olarak B1 blok 338 numaralı bağımsız bölüm için hazırlanmıştır. Diğer bağımsız bölümlerin birim m² değerleri; projedeki kat, cephe, büyüklük parametreleri kapsamında irdelenmek sureti ile belirlenmiştir.

Değer tablosunda birim değerler taşınmazların kat, kattaki konum, büyüklük gibi faktörlere göre belirlenip tabloya aktarılmıştır. Bağımsız bölümlerin m² birim değerleri bu nedenle farklı olarak takdir edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU DÜKKAN (SATILIK) (B2 BLOK - 2 NUMARALI B.B.)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal - 1	Emsal - 2	Emsal - 3	Emsal - 4	Emsal - 5
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		38.000.000 SATILIK BENZER 0%	95.000.000 SATILIK BENZER 0%	155.000.000 SATILIK BENZER 0%	65.000.000 SATILIK BENZER 0%	80.000.000 SATILIK BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	205,00 m ²	190 200.000 BENZER 0%	640 148.438 BÜYÜK 20%	1.050 147.619 ÇOK BÜYÜK 30%	440 147.727 ORTA BÜYÜK 15%	400 200.000 ORTA KÜÇÜK 15%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME	ZEMİN	ZEMİN BENZER 0%	ASMA KATLI ORTA KÖTÜ 10%	2 KATLI KÖTÜ 15%	2 KATLI KÖTÜ 15%	2 KATLI KÖTÜ 15%
CEPHE CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA İYİ -10%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	İYİ -14%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	NİTELİKLİ PROJE İÇİNDE	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-10%	-10%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-5%	30%	45%	35%	11%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	203.512	190.000	192.969	214.048	199.432	221.112

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Ticari Nitelikli Taşınmazların Değeri	
21 Adet Ticari Ünitenin Toplam Değeri (Dükkan+Otel+Çok Amaçlı Salon+Oto Yıkama)	1.873.510.000 TL

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede dükkan nitelikli taşınmazların m² birim satış fiyatlarının 148.000.-TL/m² ile 200.000.-TL/m² civarında olduğu gözlemlenmiştir. Ancak emsal birim m² değerlerinin konum, proje, alan, iç mekan özellikleri, nitelik, kat sayısı vb. parametrelere göre değişiklik gösterdiği görülmüştür. Karşılaştırma tablosu örnek olarak B2 blok 2 numaralı bağımsız bölüm için hazırlanmıştır. Diğer bağımsız bölümlerin birim m² değerleri; projedeki kat, cephe, büyüklük, ticari avluya dönük olma vb. parametreleri kapsamında irdelenmek sureti ile belirlenmiştir.

Değer tablosunda birim değerler taşınmazların kat, kattaki konum, büyüklük gibi faktörlere göre belirlenip tabloya aktarılmıştır. Bağımsız bölümlerin m² birim değerleri bu nedenle farklı olarak takdir edilmiştir.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri EK'deki listelerde belirtilmiştir.

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Konut Nitelikli Taşınmazların Değeri	
28 Adet Konutun Toplam Değeri	388.100.000 TL
Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Ofis ve Home Ofis Nitelikli Taşınmazların Değeri	
160 Adet Ofis ve 20 Adet Home Ofisin Toplam Değeri	5.493.000.000 TL
Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Ticari Nitelikli Taşınmazların Değeri	
21 Adet Ticari Ünitelerin Toplam Değeri	1.873.510.000 TL
Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri	
229 Adet Taşınmazın Toplam Değeri	7.754.610.000 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde kat mülkiyetli/kat irtifaklı yapı olması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir yönteminde 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 ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin en etkin ve verimli kullanımının mevcut projesindeki niteliklerine göre kullanım olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

KONUT NİTELİKLİ ÜNİTELERİN DEĞERİ	388.100.000 TL
OFİS NİTELİKLİ ÜNİTELERİN DEĞERİ	5.493.000.000 TL
TİCARİ NİTELİKLİ ÜNİTELERİN DEĞERİ	1.873.510.000 TL
229 ADET ÜNİTENİN TOPLAM DEĞERİ	7.754.610.000 TL

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." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların her birinin, bulundukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir. Münferit değerler rapor eklerinde sunulmuştur.

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

Değerleme konusu taşınmazlar 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 Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Müşteri tarafından ek listelerde belirtilen 77 adet bağımsız bölüm için kira değeri tespiti yapılması talep edilmiştir. Kiralamalar yapılırken kiracının kapalı alan üzerinden ya da açık alan dahil kiralama talepleri olabilmesi nedeni ile kira tespitlerinin tarafımıza iletilen brüt alanlar üzerinden hazırlanması talep edilmiştir. Kira tablosu bilgi amaçlı çalışılarak münferit değerler eklerde sunulmuştur.

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

Parsel üzerinde yapı bulunmaktadır.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel

6.5.8 - Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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 ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 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.

A1 Blok 103 Numaralı Bağımsız Bölüm, A1 Blok 114 ve 115 Numaralı Bağımsız Bölüm, A1 Blok 139 ve 140 Numaralı Bağımsız Bölüm üzerinde İhtiyati Tedbir şerhleri ve 139 ve 140 numaralı bağımsız bölümler üzerinde kesinleşmemiş mahkeme kararı vardır. Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'nden alınan bilgiye göre Söz konusu bağımsız bölümlerle ilgili olarak açılmış bulunan davalarda, tarafımızca daha önce imzalanmış bulunan Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, alıcıların sözleşmeden doğan parasal yükümlülüklerini yerine getirmemeleri nedeniyle haklı sebeple ve tek taraflı olarak feshedilmiştir. Davacı taraf ise, fesih işleminin haksız olduğunu ileri sürerek, sözleşmenin geçerli olduğunun tespitini ve taşınmazların adlarına tescilini talep etmektedir. Açılan davalar için henüz süreç tamamlanmamış olup, hukuki sürece ilişkin yazı eklerde sunulmuştur.

Mahkeme süreçlerinin devam ediyor olması ve değerlemeye konu diğer bağımsız bölümler üzerinde başkaca şerh olmaması dikkate alınarak taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Tebliğ'in 22-b maddesinde "b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) 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 Kanununun 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." denilmektedir. Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" 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, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu **16125 ada 4 parsel ve 16124 ada 5 parsel üzerinde yer alan 229 adet bağımsız bölümün**

30.06.2025 tarihli toplam değeri için ;

7.754.610.000 .-TL

(Yedi Milyar Yedi Yüz Elli Dört Milyon Altı Yüz On Bin Türk Lirası)

kıymet takdir edilmiştir.

229 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
7.754.610.000	9.305.532.000

Değerleme Uzmanı



Ozan ALDOĞAN

Lisans No: 409553

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

- * 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 Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- * 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.