

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE YER ALAN
4431 ADA 38 PARSEL ÜZERİNDEKİ 1, 2, 3 VE 4 NO'LU
BAĞIMSIZ BÖLÜMLERDEN OLUŞAN
BİNA**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	31.01.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.11.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	29.12.2025
RAPOR TARİHİ	30.12.2025
RAPOR NO	ATA-2510070
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECE	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	4 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN BİNANIN DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ, GAZİOSMANPAŞA MAHALLESİ ARJANTİN CADDESİ NO:28
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Çiğdem HATACIKOĞLU - Değerleme Uzmanı (Lisans No:411409) Metin EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402617) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)
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 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

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

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme 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 değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme 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 4 adet taşınmazın değerleme tarihindeki pazar 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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Çankaya Mahallesi Çankaya Caddesi No 1B/68 Çankaya/Ankara

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 4 adet bağımsız bölümün (1/1 hisseli), değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için ATA-2510070 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Çiğdem HATACIKOĞLU Değerleme Uzmanı olarak raporun hazırlanmasında, Metin EVLEK Değerleme Uzmanı olarak raporun kontrol edilmesinde, Eren Kurt Sorumlu Değerleme Uzmanı olarak raporun onaylanmasında görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 3 adet değerleme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	ATA-1910103	ATA-2010029	ATA-2110035
Rapor Tarihi	30.12.2019	30.12.2020	24.12.2021
Rapor Konusu	4 BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN BİNA	4 BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN BİNA	4 BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN BİNA
Raporu Hazırlayanlar	A. Özgün HERGÜL Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	A. Özgün HERGÜL Metin EVLEK Eren KURT	A. Özgün HERGÜL Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	3.893.000	4.431.000	5.455.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : Ankara
İlçesi : Çankaya
Bucağı :
Mahallesi : Gaziosmanpaşa
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No : 129b13a2a
Ada No : 4431
Parsel No : 38
Alanı : 184 m²
Vasfı : 6 Katlı Betonarme Mesken Ve Arsası
Sınırı : Planındadır.
Tapu Cinsi : Kat Mülkiyetli

Bağımsız Bölüm no	Kat	Niteliği	Arsa Payı	Cilt No	Sahife No	Yevmiye No	Tapu Tarihi	Sahibi
1	1	Konut	50/184	38	3681	52000	10.07.2017	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
2	2	Konut	47/184	38	3682	52000	10.07.2017	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
3	3	Konut	50/184	38	3683	52000	10.07.2017	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
4	Zemin	Dükkan	37/184	38	3684	52000	10.07.2017	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 18.11.2025 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

Taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

* Beyanlar:

Yönetim Planı: 26.05.2017 (10.07.2017 tarih ve 52000 yevmiye ile)

KM'ne Çevrilmiştir. (14.09.2017 tarih ve 67414 yevmiye ile)

(İlgili beyanlar, taşınmazların inşa edildiği sırada ve kat mülkiyetinin tesis edildiği aşamada konulmuş olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak hakkının taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; taşınmazın mülkiyetinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden edinilen ve 18.12.2025 tarihinde alınan yazılı imar durum bilgisine göre taşınmazların bulunduğu parsel;

İmarın 4431 ada 38 sayılı parselin 37050 nolu kesin parselasyon planı ile oluşturulduğu, bölge kat nizamı planında blok nizam 4 katlı konut alanında kaldığı, parselin cephe aldığı yolda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 19.f.1. maddesine göre ticaret kullanımına yönelik uygulama yapılabileceği, 11 m2 yola terkinin bulunduğu, Çankaya Belediye Encümeninin 28/12/1989 tarih ve 3194 sayılı kararıyla aynı ada 14 ve 15 sayılı parsellerin tevhit edilmesiyle oluştuğu, 4431 ada 38 parsel lehine, 31 parsel aleyhine 188.12 m2 lik otopark ve geçiş için irtifak hakkı kurulduğu, belirtilmiştir.



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

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; imar planlarında son üç yıllık süreçte herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür. Parselin konumu teyid edilmiş olup yaklaşık 11m2 terki bulunmaktadır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Web tapu portalında yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazlara ait 22.04.2015 tasdik tarihli mimari proje incelenmiştir. Taşınmaz kat irtifak projesine göre 2 bodrum, zemin, 3 normal kat olmak üzere toplam 6 kattan oluşmaktadır. Çankaya Belediyesi'nde yer alan dosyasında taşınmazın 15.12.2015 tarih ve 76/15 sayılı 1 adet iksa için yapı ruhsatı, 01.02.2016 tarih ve 57/16 no.lu 3 adet konut ve 1 adet dükkan için verilmiş yeni yapı ruhsatı ve 31.05.2016 tarih ve 180/16 no.lu 3 adet konut, 1 adet dükkan ve ortak alanlar için verilmiş tadilat ruhsatı bulunmaktadır. Yapıya ait 03.07.2017 tarih ve 466 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Tadilat ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi toplam 740,15 m² inşaat ve 6 kat (2 Bodrum +Zemin + 3 Normal Kat) için düzenlenmiştir. 3 adet mesken ve 1 adet işyeri - ofis için olup inşaat sınıfı yapı grubu IIIB dir. Binanın enerji performans sınıfı C grubudur. Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde dosyası incelenmiş olup, projeye ilişkin tüm yasal izinleri alınmış, inşası tamamlanmış olan projenin kat mülkiyeti kurulmuş ve tapu kütüğüne kayıtları yapılmıştır. Dosyasında herhangi bir olumsuz evraka rastlanılmamıştır. 07.05.2017 tarihli C sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmazların onaylı projesine iskan ve ruhsatına uyumlu olduğu görülmüştür. Mahallinde yapılan incelemelerde parsel üzerindeki ana yapının genel olarak projesiyle uyumlu olduğu gözlemlenmiştir. Mevcut durumda ana gayrimenkul içerisinde kullanıma yönelik iç mekanda yapılan değişiklikler yapılmış olup binanın normal katları ofis kullanımına yönelik olarak düzenlenmiş ve dekore edilmiştir. Ayrıca bina ortak alanlarda projede otopark olarak görünen hacimlerin mevcut durumda fonksiyonunun değiştirildiği, mutfak, toplantı odası, arşiv, server odası gibi kullanımların bu katta oluşturulduğu gözlemlenmiştir. İç mekanda yapılan düzenlemelerin kullanıcılar tarafından kullanım amacına bağlı olarak yapıldığı, ana yapının taşıyıcı sistemini etkilemeyeceği, basit tadilat ile projesine uygun hale getirilebileceği öngörülmektedir. Yapılmış olan kullanıma yönelik ara bölme değişikliklerinin, ruhsat ve iskan belgelerindeki toplam inşaat alanı ve emsal inşaat alanını etkilemediği görülmüştür. Taşınmazlarda İskan belgesi alınmış, cins tahsis yapılmış ve kat mülkiyeti kurulmuştur. Mevzuat uyarınca alınması gerekli olan evraklar tam eksiksiz olduğu görülmüştür.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Yapı Denetim İşleri Mustafa Kemal Mah. 2140. Cad. Villa Blok No:18 İç Kapı No:1 Çankaya / ANKARA adresinde faaliyet gösteren Gökdem Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından yapılmıştır.

2.3.6 - Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait S3422OAB2A98D numaralı enerji verimlilik sertifikası bulunmaktadır. Binanın enerji performans grubu C dir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi, Arjantin Caddesi üzerinde 28 dış kapı nolu, tapu kayıtlarına göre 4431 ada, 38 parsel üzerinde yer alan binanın tamamını oluşturan 4 bağımsız bölümlü toplam 6 kattan oluşan binadır.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

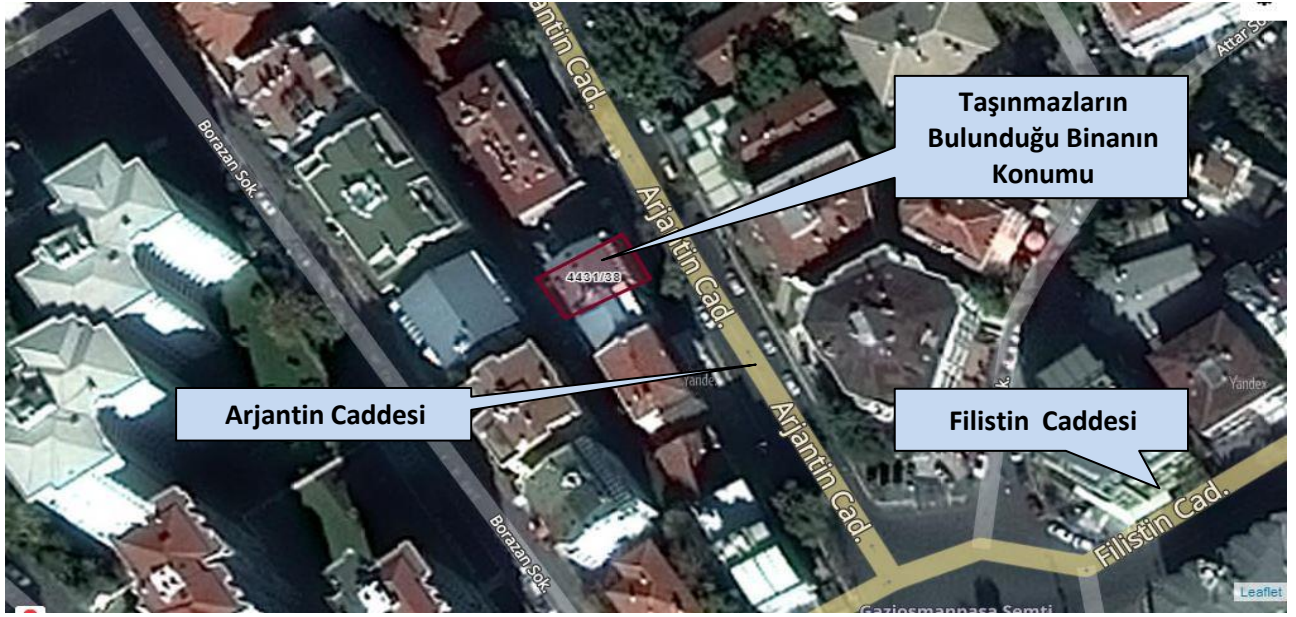
Değerleme konusu taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi sınırları dahilinde, Gaziosmanpaşa Mahallesi'nde Gaziosmanpaşa olarak bilinen semt içerisinde, bölgenin en bilinen caddelerinden biri olan Arjantin Caddesi üzerinde yer almaktadır.

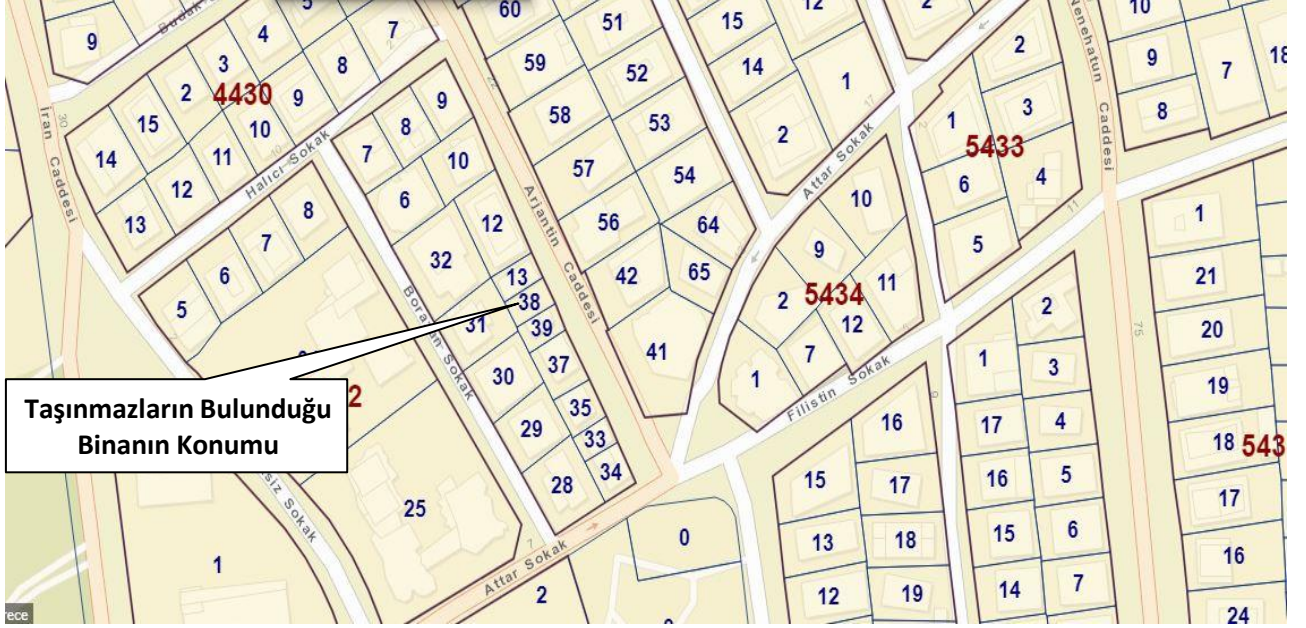
Parselin cepheli olduğu Arjantin Caddesi, Ankara'nın en bilinen, uzun yıllar boyunca en prestijli firmaların, cafe-restoranların ve Ankara'da tek şubesi bulunan butik mağazaların yer seçimi yaptığı, prestijli bir caddedir. Ancak özellikle son 5-10 yıllık süreçte inşaat sektöründeki hızlı gelişim, özellikle Konya Yolu ve Eskişehir Yolu'nda inşa edilen, konut, ofis ve AVM fonksiyonlarını bir arada bulunduran çok sayıda yeni projenin hayata geçmesi, ayrıca Çayyolu, Bilkent, Park Caddesi gibi kentin gelişme bölgelerindeki yeni prestijli alanların oluşması ile bölge önemini kısmen yitirmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölgede; Karum AVM, Sheraton Hotel, Seymenler Parkı gibi nirengi bulunmaktadır. Bölgede, konut ve işyeri olarak karma şekilde kullanılan binalar ile tamamı işyeri olarak kullanılan 3-4 katlı binalar bulunmaktadır. Söz konusu bölge Ankara'nın en eski ve prestijli yerleşim alanlarından biridir. Ulaşılabilirliği oldukça iyi bir noktada yer almaktadır. Kızılay 4-5 dakika araç mesafesindedir. Donatı alanlarına yakın bir konumda yer almaktadır.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım özel araçlarla ve Arjantin Caddesi üzerinden geçen toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir. Bölgede yer alan sokakların bir çoğunda araç trafiği tek yönlü olarak işlemektedir. Arjantin Caddesi'ne Atatürk Bulvarı tarafından ulaşmak için Kuğulu Park Kavşağı'ndan İran Caddesi girip bu caddeden sola ayrılan Turan Emeksiz Sokak'a girip, bu sokaktan sola ayrılan Attar Sokak'a girip sokağın sonundan sola dönerek Arjantin Caddesi vasıtası ile ulaşılabilir. Karum AVM, Sheraton Hotel ve banka şubeleri nirengi noktaları olarak gösterilebilir.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Ana gayrimenkul; 2 bodrum kat, zemin kat ve 3 normal kat olmak üzere toplam 6 kattan oluşmaktadır. 2. bodrum katta su deposu ve otopark alanı, 1. bodrum katta binaya ait ortak depo, elektrik sayaç odası, kazan dairesi ve otopark alanı yer almaktadır. Zemin katta bina giriş holü ve 1 adet dükkan nitelikli bağımsız bölüm yer almaktadır. 3 normal katın her birinde ise her katta 1'er adet daire olmak üzere 3 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Binada 3 adet konut ve 1 adet dükkan nitelikli taşınmaz olmak üzere toplam 4 adet bağımsız bölüm yer almaktadır. Parsel alanı 184 m² olup kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Bina asansörlü olup yaklaşık 4 yaşındadır. İskan yaşı bina yaşı için esas alınmıştır.

Taşınmaz mimari projesine göre 2. bodrum katı yaklaşık brüt 140 m², 1. bodrum katı yaklaşık brüt 140 m², zemin katı yaklaşık brüt 112 m², 3 normal katı 128 m² alanlı olmak üzere bina toplam 776 m² kullanım alanıdır.

1 no'lu bağımsız bölüm; 1. normal katta yer almaktadır. Konut niteliklidir. Projesine göre yaşam mahali, yatak odası, hol, banyo-wc, çamaşır odası bölümlerinden oluşmaktadır. Yaklaşık brüt kullanım alanı 100 m² olarak hesaplanmıştır.

2 no'lu bağımsız bölüm; 2. normal katta yer almaktadır. Konut niteliklidir. Projesine göre yaşam mahali, yatak odası, hol, banyo-wc, çamaşır odası bölümlerinden oluşmaktadır. Yaklaşık brüt kullanım alanı 94 m² olarak hesaplanmıştır.

3 no'lu bağımsız bölüm; 3. normal katta yer almaktadır. Konut niteliklidir. Projesine göre yaşam mahali, yatak odası, hol, banyo-wc, çamaşır odası bölümlerinden oluşmaktadır. Yaklaşık brüt kullanım alanı 100 m² olarak hesaplanmıştır.

4 no'lu bağımsız bölüm; zemin katta yer almaktadır. Ofis - işyeri niteliklidir. Projesine göre tek bir dükkan hacminden oluşmaktadır. Yaklaşık brüt kullanım alanı 65 m² olarak hesaplanmıştır.

Binanın Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	: B.A.K
Yapı Nizamı	: BİTİŞİK
Yapı Sınıfı	: 3-B
Kullanım Amacı	: TİCARİ
Elektrik	: ŞEBEKE
Su	: ŞEBEKE
Isıtma Sistemi	: MERKEZİ SİSTEM
Kanalizasyon	: ŞEBEKE
Su Deposu	: MEVCUT (1 ADET)
Hidrofor	: MEVCUT (1 ADET)
Asansör	: MEVCUT (1 ADET)
Jeneratör	: MEVCUT (1 ADET)
Intercom Tesis	: MEVCUT
Yangın Tesisatı	: MEVCUT
Çatı Tipi	:
Dış Cephe	: DIŞ CEPHE BOYASI + GİYDİRME CEPHE
Park Yeri	: MEVCUT (KAPALI OTOPARK)
Güvenlik	: MEVCUT
Manzarası	: YOK
Cephesi	: DOĞU - BATI
Deprem Bölgesi	1.Derece ☐ 2.Derece ☐ 3.Derece ☐ 4.Derece ☒ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların malzeme ve işçilik kalitesi oldukça iyi durumdadır. Zeminler kısmen granit, kısmen seramik olup ofis hacimlerinde zeminlerin halıflex malzemelerle kaplandığı gözlemlenmiştir. Duvarlar kısmen dekoratif taş kaplamalarla dekore edilmiş olup kaliteli ahşap doğramalı dekoratif kaplama elemanları yer almaktadır. Banyo-wc ve mutfak ekipmanları iyi durumdadır. Ofis bölümlerinde cam ve alçıpan malzemelerle bazı bölümlendirmeler yapıldığı gözlemlenmiştir. Bağımsız bölümlerden 1,2,3 no'lu bağımsız bölümler (normal kat kullanımları) bir kiracı firma tarafından yönetim binası olarak ofis ağırlıklı olarak kullanılmakta olup 4 no'lu bağımsız bölüm (Zemin kat) kiracı firma perakende satış amaçlı olarak kullanılmaktadır. Binada 2 adet kiracı firma bulunmaktadır. Tüm bina etkin olarak kullanılmakta olup malzeme ve işçilik kalitesi iyi durumdadır. Bina genelinde bakım veya tadilat ihtiyacına rastlanmamıştır.

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

Taşınmazlar 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, doğuda Kırşehir ve Kırıkkale; batıda Eskişehir; kuzeyde Çankırı; kuzeybatıda Bolu ve güneyde Konya ve Aksaray illeri ile çevrilidir. Ankara, Orta Anadolu'nun kuzeybatısında bulunan Kızılırmak ve Sakarya nehirlerinin kollarının oluşturduğu ovalarla kaplı bir bölgedir. Bu bölgede orman alanları ile step ve bozkır alanlarını bir arada görmek mümkündür. Akarsu boylarında sıralar halinde görülen iğde, söğüt ve kavak ağaçları step içerisinde yer alır. Genel olarak Karasal İklimin hüküm sürdüğü Ankara'da, kışlar soğuk ve kar yağışlı, yazlar ise sıcak ve kuraktır. Yağışlar en çok ilkbahar mevsimindedir. Karın yerde kalma süresi ortalama 62 gündür. Gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunur. En sıcak aylar Temmuz (ortalama 23,4 °C) ve Ağustos (ortalama 23,9 °C), en soğuk aylar ise Ocak (ortalama 0,6 °C) ve Şubat (ortalama 1 °C) olarak belirlenmiştir.

İlin, en yüksek noktasını 2.015 m. yüksekliğindeki Elmadağ Dağı, en geniş ovasını 3.789 km²'lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölünü yaklaşık 490 km²'lik yüzölçümü (İl içi) ile Tuz Gölü, en uzun akarsuyunu yaklaşık 151 km.lik (İl içi) uzunluğu ile Sakarya Nehri, en büyük barajını 83,8 km².lik yüzölçümü ile Sarıyar Barajı oluşturmaktadır olup, il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır. İlçeleri Akyurt - Altındağ - Ayaş - Bala - Çankaya - Çubuk - Elmadağ - Etimesgut - Gölbaşı - Kalecik - Kazan - Keçiören - Mamak - Pursaklar - Sincan - Yenimahalle - Beypazarı - Çamlıdere - Evren - Güdül - Haymana - Kızılcahamam - Nallıhan - Polatlı - Şereflikoçhisardır.



Harita 1 - Ankara'nın Konumu

Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışmaktadır ve bu sektör ilin gayrisafi hasılasında en büyük paya sahiptir. Bu sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır. Ankara il genelinde toprakların %60'ı tarım alanı olarak kullanılmaktadır. Ankara'da yapılan tarım daha çok tarla ürünlerine dayanır. Konya'dan sonra Türkiye'nin ikinci büyük tahıl (buğday) ambarıdır. Geniş ekim alanına sahiptir. Buğdaydan başka, yulaf, arpa, baklagiller, sanayi bitkileri, şeker pancarı, yumru bitkiler, sebze ve meyve çeşitleri, patates oldukça çok yetiştirilir. Sakarya ve buna dökülen akarsuların vadilerinde pirinç ekilir. Armudu ve üzümü meşhurdur. Polatlı, Haymana, Ş. Koçhisar, Bala ve Çubuk'ta buğday ekimi yaygındır. Arpa, yulaf, şekerpancarı, kavun, karpuz ve sebze üretimi de tarımda çok önemli bir yer tutar. Fasulye, yem bitkileri, mercimek, çeltik, ayçiçeği yetiştirilir. Meyvacılık pek yaygın değilse de armut, elma, kayısı, kiraz, vişne, erik ve ceviz gibi meyvalar yetiştirilir. En çok yetiştirilen meyve üzümdür.

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.

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 Elmadağ 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. 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.

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, Kuğulu 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

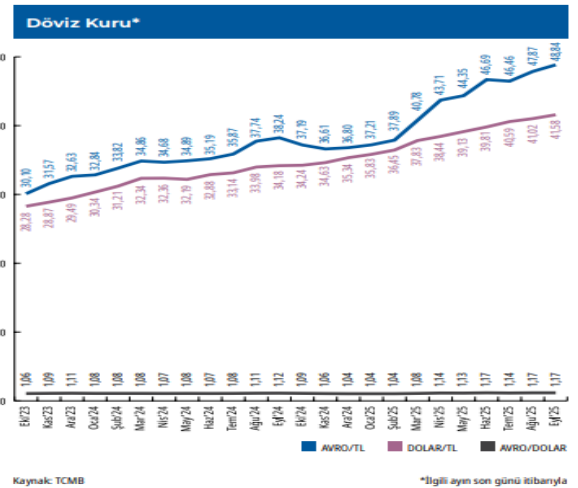
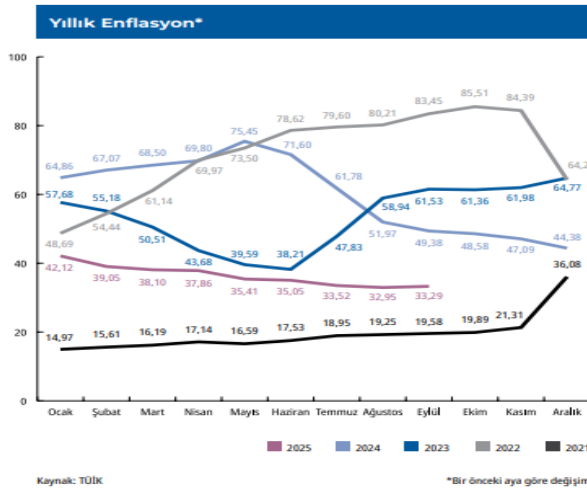
Dünya ekonomisinde hareketlilikte 2025 yılının üçüncü çeyreğinde sınırlı bir toparlanma görülürken, ülkeler bazında ayrışma sürüyor. Ülkeler arasında imzalanan ticaret anlaşmaları ve ABD'nin Ağustos ayı itibarıyla uygulamaya koyduğu yeni tarife oranları ile küresel ticaret politikalarındaki belirsizlikler geriledi. Ancak önümüzdeki dönemde küresel ticaret hacminde ve büyüme oranlarında yavaşlama görülebileceği tahmin ediliyor. Politika belirsizliklerinin azalmasıyla finansal piyasalarda oynaklık gerilerken, AI (yapay zekâ) kaynaklı gelişmelerin desteğiyle küresel risk iştahı yüksek seyrediyor. ABD Merkez Bankası (Fed) hedefin üzerinde seyreden enflasyona rağmen, istihdam verilerinde görülen zayıflamanın etkisiyle Eylül ayında yılın ilk faiz indirimine gitti ve yıl sonuna kadar iki ilave faiz indirimi olabileceğine dair işaretler verdi. Yükselen faiz indirim beklentileri de piyasaları destekleyen bir faktör olarak son dönemde öne çıkıyor. ABD dolarına olan güvenin görece zayıf seyretmesi, jeopolitik belirsizlikler ve Fed'in faiz indirimlerini sürdüreceği beklentisi sonucunda değerli metal fiyatlarında yükseliş görülüyor.

Türkiye ekonomisinde 2025 ikinci çeyrekte bir miktar hızlanma görüldü ve iç-dış talep dengelenmesindeki bozulma sürdü. 2025 ikinci çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Yurtiçinde 2025 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlama olabileceğine işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran ayındaki 46,7 seviyesini takiben inişli çıkışlı bir grafik çizerek Eylül'de 46,7 seviyesinde kapandı ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı son üç ayda gerileme kaydederken, sektörel güven endekslerinde dalgalı bir seyir görüldü. Üçüncü çeyrekte dış dengede yataya yakın bir seyir görüldü. İhracatta toparlanma sürerken, ithalatla bir miktar ivme kaybı gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk dokuz ayında ihracat 2024'ün aynı dönemine göre %4,1 artarken, ithalatla da %5,9 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2024 Ocak-Eylül döneminde 60,0 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2025'in aynı döneminde 67,0 milyar dolara çıktı. Hizmet gelirlerindeki artışa rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Haziran 2025'te 19,2 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Temmuz 2025'te 18,8 milyar dolara geriledi.

Ana eğilim göstergeleri 2025 üçüncü çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Haziran ayında %35,0 olan genel tüketici fiyatları endeksine (TÜFE) göre yıllık enflasyon Eylül ayında %33,3 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksine (Yi-ÜFE) göre yıllık enflasyon %24,5'ten %26,6'ya yükseldi. Ağustos ve Eylül ayında enflasyon tahminlerin üzerinde gerçekleşirken, beklenti kanalında da iyileşmenin duraksadığı görüldü. TCMB Temmuz ayında yeniden faiz indirim sürecini başlatırken, Eylül ayında adımların büyüklüğünü azaltarak da olsa indirimi sürdürdü. Son dönemde tahminlerden yüksek gelen veriler, beklentilerdeki katılık ve enflasyon üzerinde yukarı yönlü risklerin artması nedeniyle TCMB'nin faiz indirimlerini sürdürse de, daha ihtiyatlı bir patika izleyeceği düşünülüyor. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

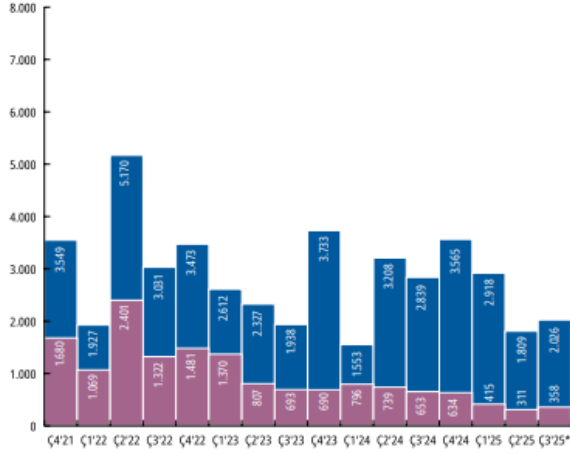
Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,00	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.255	15.325	3,30	32,83
Ç1'25	12.493.445	-	345.695	-	2,30	-
Ç2'25	14.578.556	-	377.622	-	4,80	-

Kaynak: TÜİK



*İlgili ayın son günü itibarıyla

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



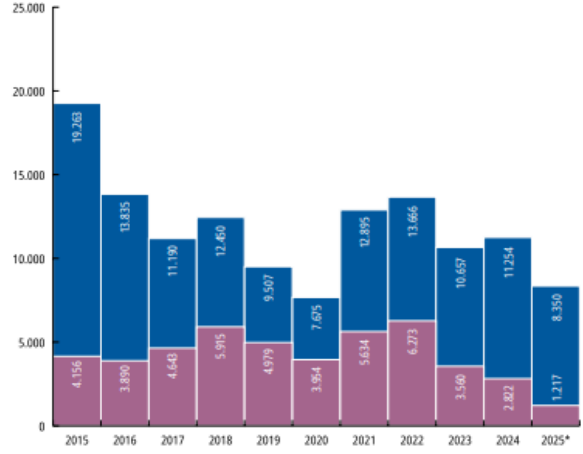
Kaynak: TC Ticaret Bakanlığı

Yabancılar Gayrimenkul Satış

Doğrudan Yatırım Girişi

*2025 yılı Temmuz ayı toplamıdır.

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Kaynak: Sanayi Bakanlığı

Yabancılar Gayrimenkul Satış

Doğrudan Yatırım Girişi

*Ocak

(Kaynak:(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek))

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.

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişmelerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış gözükmektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalar devam ettirilmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk sekiz aylık döneminde toplam satışlar 978.070 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %21,3 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 141.227 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre %84,6'lık bir artış söz konusudur. İlgili dönemde birinci elden satışlar 295.524 adet, ikinci elden satışlar ise 682.546 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk sekiz ayında gayrimenkul piyasası bozulan risk beklentilerine rağmen canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış eğilimi,göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri, 6 Şubat depremi sonrası artan iç göç hareketliliği gibi unsurlar sayılabilir

Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk sekiz ayında aldığı konut adedi 13.077 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 oranında gerilemiştir. 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 ile vatandaşlık verilmesi ve 2022 yılına kadar gözlemlenen güçlü trend son birkaç yıldır oldukça zayıflamış görünmektedir. Bu duruma neden olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişimler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği sayılabilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır.

Son birkaç yıldır dikkatli takip edilmesi gereken diğer bir nokta ise Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz alımlarında yaşanan artışlardır. TCMB tarafından açıklanan ödemeler dengesi verilerine göre, Türkiye'deki yerleşiklerin yurtdışından yaptığı gayrimenkul alımlarında ödediği tutar 2024'te bir önceki yıla göre %20,5 artarak 2 milyar 513 milyon dolara ulaşmıştır. Trend 2025 yılında da devam edecek bir momentuma sahiptir. Türk vatandaşlarının yurtdışında taşınmaz almalarında; altın vize ve vize kolaylığı, eğitim, göreceli olarak taşınmaz fiyatlarının ucuz olması, yatırımın geri dönüş süresinin hızı gibi unsurlar belirleyici olmaktadır. Eğilimin bu yönlü devam etmesi durumunda yabancıların Türkiye'den taşınmaz alışlarından daha fazla Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz edinmeleri nedeniyle nette döviz azaltıcı bir süreç yaşanabilecektir.

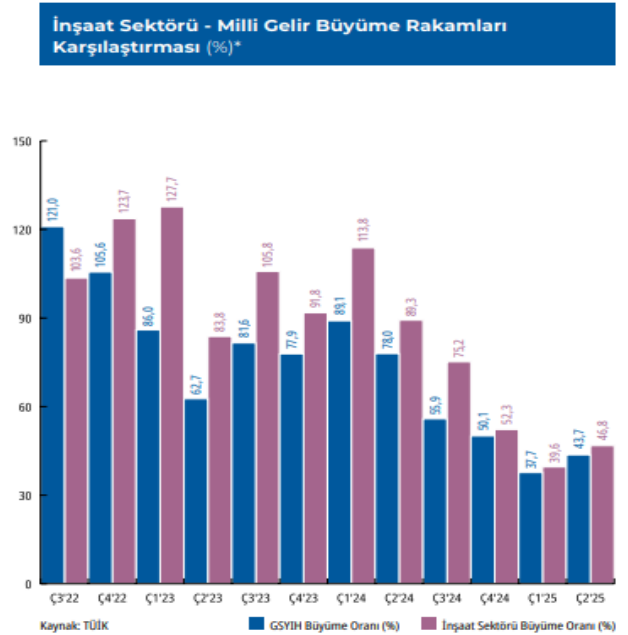
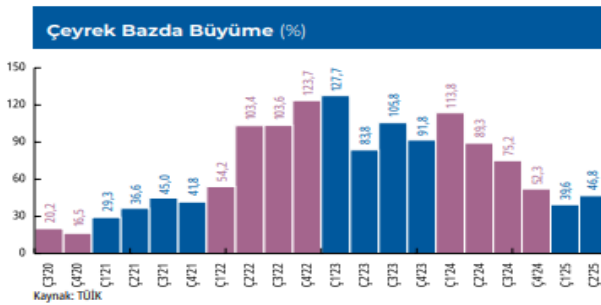
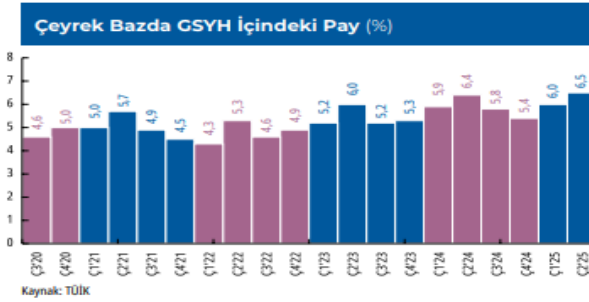
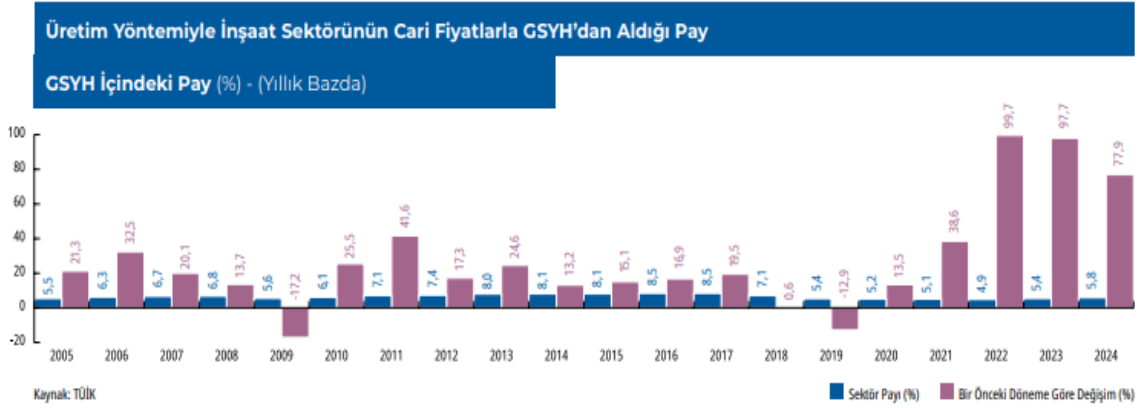
Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda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

2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış gözlemliyoruz.

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 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre %1,41 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,98 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,79 artarken, işçilik endeksi %0,22 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,98, işçilik endeksi %31 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin başka önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından ağustos ayında açıklanan (II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2025) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından ruhsatlandırılan bina sayısının %47,4, daire sayısının %90,3 ve yüz ölçümün %61,8 arttığını gözlemliyoruz. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleri ise; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından yapı kullanma izni verilen bina sayısı %18,1 daire sayısı %44,3 ve yüz ölçüm %30,2 artmıştır. Yapım ruhsatlarının artması geçtiğimiz yıllarda zayıf seyreden talebin tekrar canlanacağına ilişkin beklentiler, arzın geçmiş yıllarda sınırlı olması, deprem konutu inşaatlarının hızlanması ve kentsel dönüşüm nedeniyle artmış görünmektedir. Yapı kullanım izinlerinin de bu çerçevede belli bir süre sonra artması beklenebilir.

Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerde sürdürülebilir kârlılık ve risk yönetimi kavramlarına ağırlık verilmesi yerinde olacaktır. Dünya konjonktüründe görülen baş döndürücü gelişmeler ciddi bir sistemik risk yaratırken ülke içinde de yürütülen ekonomik programın etkileri inşaat ve gayrimenkul şirketlerinin sistemik olmayan riskleri de iyi yönetmesini zorunlu kılmıştır. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)



(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasası

2025'in üçüncü çeyreğinde küresel ekonomi, jeopolitik gerilimler ve ticaret politikalarındaki belirsizliklerin etkisiyle temkinli bir seyir izlemeye devam etti. Dünya genelinde enflasyon yavaşlama eğilimini korusa da, özellikle enerji ve hizmet fiyatları yüksek seyrini sürdürdü.

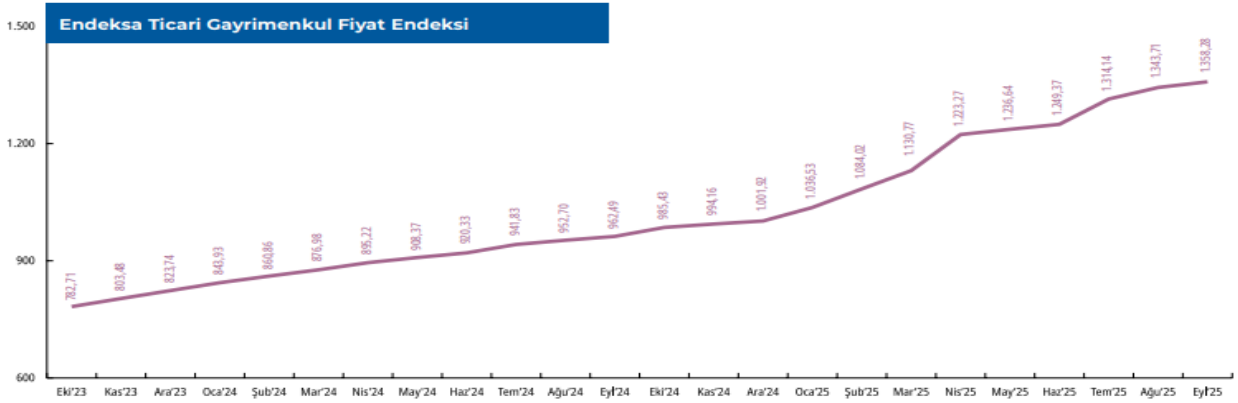
Türkiye'de ise enflasyon Ağustos'ta %32,95'ten Eylül'de %33,29'a yükselerek düşüş temposunun yavaşladığını gösterdi. Merkez Bankası, fiyat istikrarını desteklemek amacıyla politika faizini yüksek seviyede tutmayı sürdürdü. Bu dönemde tüketim tarafında kısmi bir durgunluk, yatırım kararlarında ise temkinli bir yaklaşım öne çıktı. Genel olarak üçüncü çeyrek, fiyat baskılarının sürdüğü ancak ekonominin kontrollü biçimde dengelenmeye çalışıldığı bir dönem olarak öne çıkmaktadır. 2025 yılının üçüncü çeyreğinde birincil ofis kiralari ABD\$50/m2 olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla dolar bazında %11 oranında artış göstermiştir.

Aynı zamanda ₺ bazında ise %35 artışla ₺2.034/m2 'ye ulaşmış ve Eylül ayı enflasyonu olan %33'ü seviyesinin üstünde bir artış göstermiştir. Böylece, birincil kira seviyesi, bugüne kadarki en yüksek düzeye ulaşarak bir kez da rekor tazelemiştir

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2025 Eylül sonu itibariyle 1358,28 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 395,80 puan artış gösterirken, aylık 14,57 puan artış gösterdi. 2025 yılına 1036,53 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 372,85 puanlık bir artış yaşandı.

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller			
	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)
İstanbul	68.451	77.195	82.145
İzmir	58.369	68.197	67.429
Bursa	45.136	52.488	46.808
Ankara	48.155	50.549	62.731
Antalya	58.562	64.383	70.887
Kocaeli	46.800	49.519	47.425
Adana	38.091	47.425	39.592

Kaynak: Endeksa



Kaynak: Endeksa

2025 yılının üçüncü çeyreğinde, İstanbul Finans Merkezi'nin kademeli olarak pazara dahil olması sonucuyeni arz eklenmiş ve böylece İstanbul ofis pazarının toplam arzı 7,21 milyon m²'ye yükselmiştir. Üçüncü çeyrekte toplamda 21.167 m² yeni kiralama işlemi gerçekleşmiştir. Böylece yılın ilk üç çeyreğinde toplam 75.856 m² yeni kiralama işlemi kaydedilmiştir. Böylece bir önceki yılın ilk üç çeyreğinin toplamına kıyasla metrekare bazında %5 oranında düşüş kaydedilmiştir.

Yılın üçüncü çeyreğinde yeni kiralama anlaşmaları toplam kiralamaların metrekare bazında %48'ini, adet bazında ise %50'sini oluşturmaktadır. Bununla birlikte üçüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %4'ü MİA'da gerçekleşmiştir. İşlemlerin çoğunluğu %53 ile MİA dışı Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Bahçivan Gıda (6.627 m², Skyland), Borusan ENBW (2.516 m², Quick Tower), Arena Bilgisayar (2.021 m², Premier Campus) ve Ziraat Bankası (1.250 m², Galataport) bulunmaktadır. 2025 yılının üçüncü çeyreğinde öne çıkan en büyük yatırım işlemleri arasında, İş GYO'nun Ankara İş Kulesi'ni Çelikler Grubu'na 1 milyar 215 milyon ₺ bedelle satışı ile Ahlatçı Holding'in Ümraniye'de yer alan 4B Plaza'yı satın alması yer almaktadır.

Ofis pazarında talep, büyük ölçüde hazır dekorasyonlu (fit-out) alanlar üzerinde yoğunlaşmaktadır. Enflasyonist ortamda hem inşaat ve mobilya maliyetlerinin hem de taşıma giderlerinin yüksek seyretmesi, kullanıcıları taşınmadan önce ciddi yatırım gerektirmeyen, hemen kullanılabilir ofis alanlarına yöneltmektedir. Bu eğilim, özellikle kiracı yenilemelerinde belirgin olup, birçok işlem mevcut dekorasyonu koruyarak "plug & play" konseptli alanlarda gerçekleşmektedir. Buna karşılık, şap-sıva (shell & core) ofis alanlarına yönelik talebin sınırlı kaldığı gözlemlenmektedir. Bir diğer talebi yönlendiren unsur, sismik güvenlik konusudur. Deprem yönetmeliğine uygun, nitelikli ofis alanlarına olan talep belirgin biçimde artmıştır. Kiracıların önemli bir kısmı, özellikle eski yapı stokuna sahip binalardan çıkarak daha yüksek sismik güvenlik standardına sahip ofislerin tercih edilmektedir. Bu yoğun talep karşısında yeni arzın sınırlı kalması, kira fiyatlarını yukarıya taşımaktadır. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

BİRİNCİL PERAKEDE KİRALARI - EYLÜL 2025

ANA CADDE MAĞAZALARI	İ	ABD\$	€	ABD\$	BÖYÜME %	
	M ² /AY	M ² /AY	M ² /YIL	FT ² /YIL	1 YIL	5 YIL YBBO
İstanbul	10.170	250	2.784	279	0.00	17.84
İzmir	4.068	100	1.114	111	0.00	14.87
Ankara	4.271	105	1.169	117	0.00	10.07

BİRİNCİL PERAKEDE GETİRİ ORANLARI - EYLÜL 2025

ANA CADDE MAĞAZALARI (DEĞERLER BRÜT, %)	2025	2025	2024	10 YIL	
	İ. Ç.	İ. Ç.	İ. Ç.	YÜKSEK	DÜŞÜK
İstanbul	7.00	7.00	7.00	7.50	5.80
İzmir	8.00	8.00	8.00	8.50	7.50
Ankara	8.00	8.00	8.00	8.50	7.00
ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ (DEĞERLER BRÜT, %)	2025	2025	2024	10 YIL	
	İ. Ç.	İ. Ç.	İ. Ç.	YÜKSEK	ÇEYREK
Türkiye	8.00	8.00	8.00	8.00	7.00

Belirtilen birincil ofis getiri oranları parçali mülkiyet için geçerli olmamaktadır.

(Kaynak: Cushman&Wakefield TR International)

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

	Ç1'25			Ç2'25			Ç3'25		
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	920	8,99	45	920,9	8,07	46	920,9	7,53	50
Maslak	927	11,88	32	927,0	14,54	32	927,0	14,68	32
Z.Kuyu-Şişli Hattı	529	3,94	32	529,3	5,18	32	529,3	5,05	32
Taksim ve Çevresi	248	12,49	20	248,1	12,03	20	248,1	9,96	20
Kağıthane	308	18,38	20	308,7	19,79	21	308,7	20,00	24
Beşiktaş*	105	24,01	35	105,1	25,13	35	105,1	19,59	35
Batı İstanbul**	837	4,36	12	837,6	4,12	12	837,6	4,00	15
Cendere-Seyrantepe	363	15,03	23	363,3	15,03	24	363,3	13,20	30
	Ç1'25			Ç2'25			Ç3'25		
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	6,40	21	93,4	6,40	18	93,4	6,40	18
Ümraniye	745	5,24	25	745,2	5,15	25	745,2	5,39	28
Altunizade	134	23,20	24	134,7	23,20	24	134,7	24,10	25
Kozyatağı	786	13,11	28	786,8	13,16	32	786,8	12,43	35
Doğu İstanbul***	634	15,81	15	634,8	13,60	15	634,8	13,00	17
Finans Merkezi****	537	0,00	35	537,8	0,00	35	578,6	7,05	35

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

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

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

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

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

Kiralama İşlemleri

	Ç1'25	Ç2'25	Ç3'25
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m ²)	67.089	38.410	21.167
[Prime] Birincil Kira (USD/m ² /ay)*	45	46	50
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,25	7,25	7,25
Toplam Stok (milyon, m ²)	7,18	7,18	7,21
Boşluk Oranı (%)	9,83	9,98	10,08
Gelecek Arz (İnşaat halinde, bin m ²)	1,149	1,149	1,100
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 dilimde yer alan kira değerlerinin ortalamasıdır.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Bilinen prestijli bir cadde üzerinde konumlanmaktadır.
- * Kat mülkiyeti bulunmaktadır.
- * Ulaşılabilirliği oldukça iyidir.
- * İnşaat, dekorasyon, malzeme ve işçilik kalitesi üst seviyededir.
- * Kapalı otopark imkanı bulunmaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Gayrimenkul satışı ya da kiralamasının komple bina şeklinde tercih edilebileceği ancak sınırlı bir alıcı kitlesi bulunduğu düşünülmektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibarı 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

Atakule GYO A.Ş. Şirket Binasını da oluşturan 4 Adet bağımsız bölümün pazar değerinin tespitine ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık ve Kiralık Emsaller

1 * REMAX ATA

Tel 0533 471 01 61

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Gazi Osman Paşa Mahallesi'nde Kırlangıç sokak üzerinde yer alan 26-30 yıllık 4 katlı 690m² arsa üzerinde, 2.400 m² alan kullanımına sahip bina 135.000.000.-TL bedelle satılıktır. Kapalı havuz, açık-kapalı otoparkı, ön ve arka bahçe bölümünde açık bahçesi bulunmaktadır. Emsal taşınmazın önceden dışişleri bakanlığı konutu olarak kullanıldığı öğrenilmiştir.

SATILIK	2400	.-M ²	135.000.000	.-TL	56.250	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	-------------	------	--------	---------------------

2 * GÜZELGÜN GAYRİMENKUL

Tel 0533 714 14 14

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 100.Yıl Mahallesi'nde Gölge Sokakta yer alan, 30 yıllık, 496 m² arsa üzerinde, bodrum kat, zemin kat, 2 normal kat ve çatı katı olmak üzere 5 katlı 1450 m² kullanım alanlı bina 50.000.000 TL bedelle satılıktır. Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede kira getirisinin aylık 260.000-TL olduğu ve içinde bulunan kiracının eğitim kurumu olduğu öğrenilmiştir.

SATILIK	1450	.-M ²	50.000.000	.-TL	34.483	.-TL/M ²
KİRALIK	1450	.-M ²	260.000	.-TL	179	.-TL/M ²

3 * Coldwell Banker Elit Gayrimenkul

Tel 0505 232 38 98

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda 100.Yıl Mahallesi'nde Gölge Sokakta yer alan, 30 yıllık, 547 m² arsa üzerinde, bodrum kat, zemin kat, 2 normal kat olmak üzere 4 katlı 1000 m² kullanım alanlı bina 49.500.000 TL bedelle satılıktır. Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede kira getirisinin aylık 255.000-TL olduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	1000	.-M ²	49.500.000	.-TL	49.500	.-TL/M ²
KİRALIK	1000	.-M ²	255.000	.-TL	255	.-TL/M ²

4 * FREKANS GAYRİMENKUL

Tel 0542 235 90 67

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Kazım Barbaros Mahallesinde sokak üzerinde yer alan 30 yıllık, 473 m² arsa üzerinde, 7 katlı 1.150 m² alan kullanımına sahip bina 77.500.000.-TL bedelle satılıktır. Açık otopark imkanı bulunmaktadır.

SATILIK	1150	.-M ²	77.500.000	.-TL	67.391	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	------------	------	--------	---------------------

5 * Coldwell Banker Pro Gayrimenkul

Tel 0533 649 25 71

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Çankaya Mahallesinde sokak üzerinde yer alan 20 yıllık 9 katlı 2.550 m² alan kullanımına sahip bina 84.000.000.-TL bedelle satılıktır. Teras ve kapalı otopark imkanı bulunmaktadır. Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede taşınmazın kira değerinin aylık 465.000-TL olabileceği öğrenilmiştir.

SATILIK	2550	.-M ²	84.000.000	.-TL	32.941	.-TL/M ²
KİRALIK	2550	.-M ²	465.000	.-TL	182	.-TL/M ²

6 * KARAN GAYRİMENKUL

Tel 0507 946 89 20

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Gazi Osman Paşa Mahallesinde, Reşit Galip Caddesine yakın mesafede ara sokak üzerinde yer alan 25-30 yıllık 4 katlı 500 m² arsa üzerinde, 1.000 m² alan kullanımına sahip bina 69.900.000.-TL bedelle satılıktır. Kapalı otopark imkanı bulunmaktadır. Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede taşınmazın kira değerinin aylık 340.000-TL olabileceği öğrenilmiştir.

SATILIK	1000	.-M ²	69.900.000	.-TL	69.900	.-TL/M ²
KİRALIK	1000	.-M ²	340.000	.-TL	340	.-TL/M ²

7 * KARAN GAYRİMENKUL

Tel 0507 946 89 20

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Gazi Osman Paşa Mahallesinde, Reşit Galip Caddesi üzerinde yer alan 25-30 yıllık, bodrum kat, zemin kat, 3 normal kat olmak üzere toplam 5 katlı 642 m² arsa üzerinde, 1.200 m² alan kullanımına sahip bina 90.000.000.-TL bedelle satılıktır. Açık otopark imkanı bulunmaktadır. Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede taşınmazın kira değerinin aylık 340.000-TL olabileceği öğrenilmiştir. Binanın iç ve dış kısımlarının yakın zaman içerisinde tadilat görerek yenilendiği ve yaklaşık 70 m² bahçe kullanım imkânı bulunduğu bilgisi alınmıştır.

SATILIK	1200	.-M ²	90.000.000	.-TL	75.000	.-TL/M ²
KİRALIK	1200	.-M ²	340.000	.-TL	283	.-TL/M ²

8 * RADİKAL GAYRİMENKUL

Tel 0551 278 08 31

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Çankaya Mahallesiinde yer alan, sokak üzerinde 10 yıllık 4 katlı 1.100 m² alan kullanımına sahip bina 63.000.000.-TL bedelle satılıktır. Teras, açık-kapalı otoparkı, ön ve arka bahçe bölümünde açık bahçesi bulunmaktadır. Yapım yılı daha genç yapıdır. Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede taşınmazın kira değerinin 350.000.-TL olabileceği öğrenilmiştir.

SATILIK	1100	.-M ²	63.000.000	.-TL	57.273	.-TL/M ²
KİRALIK	1100	.-M ²	350.000	.-TL	318	.-TL/M ²

9 * SOFA GAYRİMENKUL HİZMETLERİ

Tel 0533 280 11 72

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Gazi Osman Paşa Mahallesiinde yer alan 30 ve üzeri yıllık 3 katlı binanın 3. katında yer alan 3,5+1, 200 m² alanlı daire 12.000.000.-TL bedelle satılıktır. Açık otopark ve asansör imkanı bulunmaktadır.

SATILIK	200	.-M ²	12.000.000	.-TL	60.000	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	--------	---------------------

10 * GYG YATIRIM VE PROJE GELİŞTİRME A.Ş.

Tel 0536 223 48 94

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Gazi Osman Paşa Mahallesiinde site içerisinde yer alan 25-30 yıllık 10 katlı binanın 3. katında yer alan 4+1, 187 m² alanlı daire 18.750.000.-TL bedelle satılıktır. Güvenlik, kapalı otopark ve asansör imkanı bulunmaktadır.

SATILIK	187	.-M ²	18.750.000	.-TL	100.267	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	---------	---------------------

11 * EMLAK 1923 Real Estate

Tel 0532 760 19 23

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Gazi Osman Paşa Mahallesiinde yer alan 30 ve üzeri yıllık 3 katlı binanın 1. katında yer alan 3+1, 135 m² alanlı daire 10.450.000.-TL bedelle satılıktır. Otopark ve asansör imkanı bulunmamaktadır.

SATILIK	135	.-M ²	10.450.000	.-TL	77.407	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	--------	---------------------

12 * EMLAK 1923 Real Estate

Tel 0532 760 19 23

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Gazi Osman Paşa Mahallesiinde, Arjantin Caddesi üzerinde yer alan 30 ve üzeri yıllık 3 katlı binanın zemin katında yer alan, 2 bölmeli 100 m² alanlı dükkan 15.750.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	100	.-M ²	15.750.000	.-TL	157.500	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	---------	---------------------

13 * REMAX ATA

Tel 0538 682 21 43

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Gazi Osman Paşa Mahallesinde, Arjantin Caddesi ile Attar Sokak kesişiminde yer alan 25-30 yıllık binanın zemin katında yer alan, 4 bölmeli 250 m² alanlı dükkan 22.000.000-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	250 .-M ²	22.000.000 .-TL	88.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------

14 * REMAX ATA

Tel 0538 682 21 43

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Karum Avm giriş katında ön cephede yer alan köşe konumlu 25-30 yıllık, 1 bölmeli 45 m² alanlı dükkan 15.950.000-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	45 .-M ²	15.950.000 .-TL	354.444 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-----------------	-----------------------------

Kiralık Emsaller

15 * COLDWELL BANKER BAŞKENT

Tel 0532 294 03 64

Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede Kazım Özalp Mahallesinde ara sokak üzerinde yer alan 30 yıllık 2 , zemin kat, 2 normal kat ve çatı katı olmak üzere 4 katlı, 1.800 m² alan kullanımına sahip bina 395.000.-TL bedelle kiralıktır. Kapalı otopark, açık-kapalı teras alanları,zemin katında ön ve arka bahçe kısmında oturma alanları bulunduğu bilgisi alınmıştır.

KİRALIK	1800 .-M ²	395.000 .-TL	219,44 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	--------------	----------------------------

16 * COLDWELL BANKER BAŞKENT

Tel 0532 294 03 64

Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede Barbaros Mahallesinde, Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde yer alan 40 yıllık, 2 bodrum kat, zemin kat, 6 normal kat olmak üzere toplam 9 katlı, 3.000 m² alan kullanımına sahip bina 1.090.000.-TL bedelle kiralıktır. Kapalı otopark ve açık teras bulunduğu bilgisi alınmıştır.

KİRALIK	3000 .-M ²	1.090.000 .-TL	363 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	-------------------------

17 * LAGOM LIFE VİLLALARI

Tel 0532 313 31 18

Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede ara sokak üzerinde yer alan 10 yıllık 10 katlı, 4.550m² alan kullanımına sahip bina 1.200.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	4550 .-M ²	1.200.000 .-TL	263,74 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	----------------	----------------------------

18 * CENTURY 21 ROYAL

Tel 0553 478 45 48

Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede ara sokak üzerinde yer alan 25 yıllık 10 katlı, 2.510 m² alan kullanımına sahip bina 575.000.-TL bedelle kiralıktır. Asansör ve otopark imkanı bulunmaktadır.

KİRALIK	2510	.-M ²	575.000	.-TL	229	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	---------	------	-----	---------------------

19 * PREMAR İNCESU

Tel 0553 478 45 48

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Gazi Osman Paşa Mahallesi, Filistin Caddesi ile Arjantin Caddesinin köşesinde yer alan 30 ve üzeri yıllık 4 katlı binanın 2. katında yer alan 4+1, 195 m² alanlı daire 65.000-TL bedelle kiralıktır. Açık otopark ve asansör imkanı bulunmaktadır.

KİRALIK	195	.-M ²	65.000	.-TL	333	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	--------	------	-----	---------------------

20 * COLDWELL BANKER BAŞKENT

Tel 0532 294 03 64

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Gazi Osman Paşa Mahallesi, İran Caddesi üzerinde yer alan 25-30 yıllık 4 katlı binanın 2. katında yer alan 4+1, 240 m² alanlı daire 109.000-TL bedelle kiralıktır. Açık otopark ve asansör imkanı bulunmaktadır.

KİRALIK	240	.-M ²	109.000	.-TL	454	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-----	---------------------

21 * BORSEM KULELİ TEMSİLCİLİĞİ

Tel 0536 366 08 18

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Gazi Osman Paşa Mahallesi, Arjantin Caddesi üzerinde yer alan 25-30 yıllık, zemin katta yer alan, 2 bölmeli 345 m² alanlı dükkan 200.000-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	345	.-M ²	200.000	.-TL	580	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-----	---------------------

22 * Borsa -2

Tel 0532 249 00 20

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Gazi Osman Paşa Mahallesi, Attar Sokakta yer alan 20-25 yıllık, zemin katta yer alan, 1 bölmeli 104 m² alanlı dükkan 70.000-TL bedelle kiralıktır. Emsal taşınmazın bahçe kullanımı imkanı bulunmaktadır.

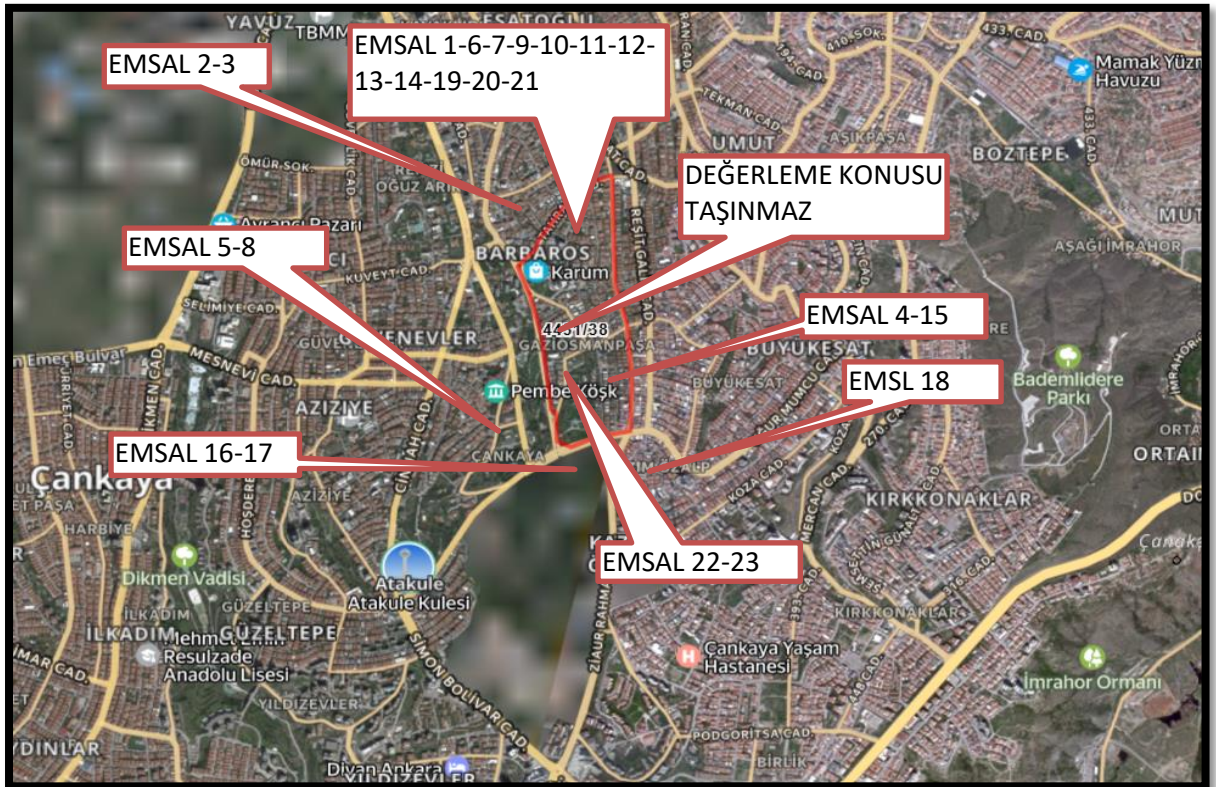
KİRALIK	104	.-M ²	70.000	.-TL	673	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	--------	------	-----	---------------------

23 * BORSEM KULELİ TEMSİLCİLİĞİ

Tel 0536 366 08 18

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Gazi Osman Paşa Mahallesi, cadde üzerinde yer alan yeni yapılmış, zemin katta yer alan, 1 bölmeli 350 m² alanlı dükkan 250.000-TL bedelle kiralıktır. Emsal taşınmazın bahçe kullanımı imkanı bulunmaktadır.

KİRALIK	350	.-M ²	250.000	.-TL	714	.-TL/M ²
---------	-----	------------------	---------	------	-----	---------------------



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - SATILIK BİNA						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (6)	EMSAL (7)	EMSAL (8)
SATIŞ FİYATI		49.500.000	77.500.000	69.900.000	90.000.000	63.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	740,15	1.000	1.150	1.000	1.200	1.100
BİRİM M² DEĞERİ		49.500	67.391	69.900	75.000	57.273
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 5%	ORTA BÜYÜK 7%	ORTA BÜYÜK 5%	ORTA BÜYÜK 7%	ORTA BÜYÜK 7%
FİİLİ KULLANIM NİTELİĞİ	TİCARİ BİNA	TİCARİ BİNA	TİCARİ BİNA	TİCARİ BİNA	TİCARİ BİNA	TİCARİ BİNA
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	6 KAT	4 KAT	7 KAT	4 KAT	5 KAT	4 KAT
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 5%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 5%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 5%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 10%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 9%
KONUM		KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER	BENZER	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		15%	10%	0%	0%	10%
DİĞER BİLGİLER	YAPIM YILI	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	BENZER
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		15%	15%	15%	15%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		45%	27%	20%	17%	26%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	80.200	71.775	85.587	83.880	87.750	72.164

Parsel üzerinde yer alan binada kat mülkiyeti kurulmuş olup, bağımsız bölüm değerleri takdir edilirken öngörülen kira değerleri ile doğrudan kapitalizasyon yöntemi ve Pazar Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 5 adet emsalden yararlanılmıştır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan benzer nitelikli taşınmazların ortalama gerçekçi paçal m² satış değerinin 45.000 - 90.000 TL/m² aralığında olduğu gözlenmiştir. Buna göre taşınmazların bulunduğu binanın ortak kullanım alanları da dahil ortalama birim m² satış değeri için 80.200.-TL olarak takdir edilmiştir.

13-15 arası emsal taşınmazlar yakın lokasyonda yer alan dükkan, mağaza nitelikli taşınmazlardan oluşmaktadır. Bu taşınmazların m² birim değerleri bina m² birim değerlerine göre daha yüksek olup satış m² birim değerleri 88.000 - 355.000 TL/m² civarında olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme konusu 4 no'lu taşınmazın satış m² değeri bu emsaller dikkate alınarak takdir edilmiştir. Metraj olarak değerlendirme konusu taşınmaz emsallere göre daha küçük metrajlıdır. Prestijli bir konumda yer almaktadır.

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Toplam Kapalı Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri
4431	38	740,15	80.200,00	59.360.030,00	59.360.000,00
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)				59.360.030	
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (.-TL)				59.360.000	

Aşağıdaki listede Pazar Yaklaşımına göre değerlemesi yapılan her bir bağımsız bölüm için takdir edilen değerler (ortak kullanım alanlarından kazanılan değerler de dahil edilerek) ayrı ayrı gösterilmiştir.

Pazar Yaklaşımına Göre Bağımsız Bölüm Değer Listesi

Bağ.Bi. No	Bulunduğu Kat	Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m ²)	m ² Birim Değeri (TL)	Taşınmazın Değeri (KDV Hariç) (TL)	Taşınmazın Değeri (KDV Dahil) (TL)	Sigortaya Esas Değeri (TL)
1	1	100,00	143.203,00 TL	14.320.000 TL	17.184.000 TL	1.820.000 TL
2	2	94,00	143.809,00 TL	13.518.000 TL	16.221.600 TL	1.710.800 TL
3	3	100,00	143.520,00 TL	14.352.000 TL	17.222.400 TL	1.820.000 TL
4	Zemin	65,00	264.150,00 TL	17.170.000 TL	20.604.000 TL	1.183.000 TL
TOPLAM		359,00		59.360.000 TL	71.232.000 TL	6.533.800 TL
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER						

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - KİRALIK BİNA						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (2)	EMSAL (6)	EMSAL (8)	EMSAL (15)	EMSAL (16)
KİRALIK FİYATI		260.000	340.000	350.000	395.000	1.090.000
KİRALIK TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	740,15	1.450	1.000	1.100	1.800	3.000
BİRİM M ² DEĞERİ		179	340	318	219	363
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA BÜYÜK 10%	ORTA BÜYÜK 5%	ORTA BÜYÜK 7%	BÜYÜK 20%	ÇOK BÜYÜK 25%
FİİLİ KULLANIM NİTELİĞİ	TİCARİ BİNA	TİCARİ BİNA	TİCARİ BİNA	TİCARİ BİNA	TİCARİ BİNA	TİCARİ BİNA
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	6 KAT	5 KAT	4 KAT	4 KAT	4 KAT	9 KAT
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA İYİ -5%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ 11%	BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 9%	BENZER 0%	ORTA İYİ -10%
KONUM		KÖTÜ	BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		15%	0%	10%	5%	10%
DİĞER BİLGİLER	YAPIM YILI	KÖTÜ	KÖTÜ	BENZER	KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		11%	15%	0%	11%	25%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-3%	-5%	-5%	-3%	-3%
TOPLAM DÜZELTME		44%	20%	26%	38%	43%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	378	258	408	401	303	518

Parsel üzerinde yer alan binada kat mülkiyeti kurulmuş olup, bağımsız bölüm değerleri takdir edilirken öngörülen kira değerleri ile doğrudan kapitalizasyon yöntemi ve emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 5 adet emsalden yararlanılmıştır.

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi için taşınmazın kira analizi yapılmış olup, bina olarak ortalama paçal kira birim m² değeri 378.-TL/m²/ay olarak öngörülmüştür. Bağımsız bölümlerin münferit değerleri toplam bina kira değeri dikkate alınarak öngörülmüştür.

22-24 arası emsal taşınmazlar yakın lokasyonda yer alan dükkan, mağaza nitelikli taşınmazlardan oluşmaktadır.

Bu taşınmazların m² birim değerleri bina m² birim değerlerine göre daha yüksek olup kira m² birim değerleri 580 - 850 TL/m²/ay civarında olduğu gözlemlenmiştir. Değerleme konusu 4 no'lu taşınmazın kira m² değeri bu emsaller dikkate alınarak takdir edilmiştir.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olması nedeni ile yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bölgede yapılan incelemelerde kapitalizasyon oranının % 5.30 - % 7,00 civarında olduğu gözlemlenmiş ve bağımsız bölüm bazında % 5.50 olarak bu çalışmada kullanılmıştır.

6.3.2 - Kapitalizasyon Oranı Analizi

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının % 4,53 - % 6,24 aralığında olduğu gözlemlenmiştir.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 2	1450	260.000	3.120.000	50.000.000	6,24%
Emsal 3	1000	255.000	3.060.000	49.500.000	6,18%
Emsal 7	1200	340.000	4.080.000	90.000.000	4,53%

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen hesaplamalar doğrultusunda oluşturulan net gelir- değer tablosundan da görüleceği üzere, 4 adet taşınmazın bu yöntemle göre toplam değeri olarak 61.131.000.-TL takdir edilmiştir.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile elde edilen değerleri aşağıdaki listede belirtilmiştir.

Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Bağımsız Bölüm Değer Listesi

Bağ.Bl. No	Bulunduğu Kat	Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m²)	m² Birim Kira Değeri (TL/AY/m²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı	Taşınmazın Değeri (-TL)
1	1	100,00	650,00	65.000	780.000	5,5%	14.180.000
2	2	94,00	655,00	61.600	739.200	5,5%	13.440.000
3	3	100,00	655,00	65.500	786.000	5,5%	14.291.000
4	Zemin	65,00	1.355,00	88.100	1.057.200	5,5%	19.220.000
TOPLAM		359,00		280.200	3.362.400		61.131.000

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların konumu, büyüklüğü ve nitelikleri de dikkate alındığında mevcut kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ **Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;**

4 Adet Taşınmazın Toplam Değeri	59.360.000 TL
---------------------------------	---------------

■ **Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre;**

4 Adet Taşınmazın Toplam Değeri	61.131.000 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. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

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

Taşınmazın değer takdirinde iki farklı yöntem kullanılmış olup, iki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak Pazar Yaklaşımı yönteminin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için pazar yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bağımsız bölümler kat, konum ve cephelerine göre farklı birim m² değerleri öngörülmüştür. Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazın inşaatı tamamlanmış, yapı kullanma izin belgesi alınmış ve kat mülkiyetine geçilmiştir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazın aylık net toplam kira değerinin yaklaşık 280.200 TL olacağı öngörülmektedir.

Bağ.Bi. No	Bulunduğu Kat	Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m ²)	m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)
1	1	100,00	650,00	65.000
2	2	94,00	655,00	61.600
3	3	100,00	655,00	65.500
4	Zemin	65,00	1.355,00	88.100
TOPLAM		359,00		280.200

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

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetlidir.

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 kat mülkiyetli ve tüm hisseleri Şirkete ait olduğundan bu kapsam dışındadır.

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

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazın inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmış, kat mülkiyeti kurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "BİNA" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte her hangi 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. Taşınmaza dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmazlar üzerinde portföyde bulunmasını olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu 4 Adet bağımsız bölümün;

30.12.2025 tarihli toplam değeri için ;

59.360.000 .-TL

(Elli Dokuz Milyon Üç Yüz Altmış Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

71.232.000 .-TL

Aylık Toplam Kira Değeri için;

280.200 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Çiğdem HATACIKOĞLU

Lisans No: 411409

Değerleme Uzmanı



Metin EVLEK

Lisans No: 402617

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- * Vergi Kanunlarının Katma 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.