

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDEKİ
1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	12.05.2026
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	2.06.2026
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	29.06.2026
RAPOR TARİHİ	30.06.2026
RAPOR NO	VKGYO-2605025
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ, BARBAROS MAHALLESİ'NDE YER ALAN 1 ADET DÜKKAN
DEĞERLEME ADRESİ	BARBAROS MAH. TUNALI HİLMİ CADDESİ, NO: 121/B ÇANKAYA / ANKARA (UAVT: 1421203769)
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ozan ALDOĞAN - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 409553) Gizem GEREGÜL EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 409558) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

- 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 (Emsal Karşılaştırma) 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
- Ek 3** - Takbis belgesi-(kopya)
- Ek 4** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5** - Tapu Sureti
- Ek 6** - 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; Ankara, Çankaya İlçesi, Barbaros Mahallesi, Tunalı Hilmi Caddesi, 2537 Ada 6 Parselde kayıtlı 1 adet Dükkan nitelikli Bağımsız Bölümün Satış Değeri ve Kira Değeri 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 değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İnkılap, Dr. Adnan Büyükdenez Cd. No:7/A Kat:14-13, 34768 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 değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, Ankara, Çankaya İlçesi, Barbaros Mahallesi, Tunalı Hilmi Caddesi, 2537 Ada 6 Parselde kayıtlı 1 adet Dükkan nitelikli Bağımsız Bölümün Satış Değeri ve Kira Değeri belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için VKGYO-2605025 referans kodlu rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Ozan ALDOĞAN Değerleme Uzmanı olarak raporun hazırlanmasında, Gizem GEREGÜL 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 taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde hazırlanmış olan değerlendirme raporu aşağıdaki gibidir.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	VKGYO-2503077	VKGYO-2510012	
Rapor Tarihi	27.06.2025	8.12.2025	
Rapor Konusu	ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ, BARBAROS MAHALLESİ'NDE YER ALAN 1 ADET DÜKKAN	ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ, BARBAROS MAHALLESİ'NDE YER ALAN 1 ADET DÜKKAN	
Raporu Hazırlayanlar	Ozan ALDOĞAN Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Berrin KURTULUŞ SEVER	Çiğdem HATACIKOĞLU Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Berrin KURTULUŞ SEVER	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	157.060.000 TL	180.330.000	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

2537 ADA 6 PARSEL

İli : ANKARA
İlçesi : ÇANKAYA
Bucağı :
Mahallesi : KÜÇÜKESAT
Köyü :
Sokağı :
Mevkii :
Pafta No :
Ada No : 2537
Parsel No : 6
Alanı : 651,00
Vasfı : 2 DÜKKANI VE 12 MESKEN DAİRELİ KARGİR APARTMAN
Sınırı :
Tapu Cinsi : KAT MÜLKİYETİ
Sahibi : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ. V (1/1)
Blok No :
Bağ. Böl. No : 1
Niteliği : DEPOLU DÜKKAN
Kat No : ZEMİN
Arsa Payı : 39/128
Yevmiye No : 16262
Cilt No : 93
Sayfa No : 9271
Tapu Tarihi : 30.12.2004

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazın takyidat ve mülkiyet bilgileri 08.06.2026 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

* **Beyan:** Yönetim Planı: (Bila tarih ve yevmiyeli)

(Açıklama: Yönetim planı, ana taşınmazın yönetim tarzını, kullanma maksat ve seklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları ve bütün kat maliklerini bağlayan sözleşme hükmündeki bir belgedir. Söz konusu beyan, taşınmazın satışını ve/veya taşınmaz üzerinde ipotek tesis edilmesini kısıtlayıcı bir faktör oluşturmamaktadır.)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazın son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

T.C.Çankaya Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan yazıya göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Yapılan incelemede imarın 2537 ada 6 sayılı parselin 6600/B nolu kesin parcelasyon planı ile oluşturulduğu, bölge kat nizamı planında ayırık nizam 7 katlı konut alanında olduğu, parselin cephe aldığı yolda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 19.f.1. maddesine göre ticaret kullanımına yönelik uygulama yapılabileceği, 117 m² yola terkinin bulunduğu hususları tespit edilmiş



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

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde taşınmazın imar durumunda herhangi bir değişiklik bulunmadığı tespit edilmiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan edinilen bilgiye göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Taşınmazın yer aldığı binaya ait 13.08.1968 tarih ve A598 sayılı yeni yapı ruhsatı, 01.10.1969 tarih ve B501 sayılı tadilat ruhsatı, 08.12.1969 tarih ve 911 sayılı yapı kullanma izin belgesi ve 1 numaralı dükkan için düzenlenmiş olan 20.05.1996 tarih ve 211/96 sayılı yapı kullanma izin belgesi incelenmiştir.

29.06.2019 tarih 77URUFNP belge numaralı yapı kayıt belgesi; kapalı alanı 901,00 m², 30.06.2019 tarih KDCHN121 belge numaralı yapı kayıt belgesi; kapalı alanı 997,00 m², 19.12.2019 tarih 5RUBN2VZ belge numaralı yapı kayıt belgesi; kapalı alanı 1.062,00 m² olarak güncellenmiştir. Ancak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16.maddesi doğrultusunda 2.aşama olan cins tashihi/kat mülkiyeti işlemleri yapılmamış olup mimari proje hazırlanmamıştır. Çankaya Belediyesinde 10.10.1995 onay tarihli tadilat projesi incelenmiş olup tadilat projesine webtapu sisteminde ulaşılamamıştır. Bu projenin webtapu sistemine yüklenmesi önerilmektedir. Raporda belediyede incelenen tadilat projesi kullanılmıştır.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Değerleme tarihi itibarıyla yapılan incelemede, değerlendirme konusu taşınmazın 20.05.1996 tarihli Yapı Kullanma İzin Belgesi aldığı, sonrasında yapılan değişiklikler içinse 29.06.2019, 30.06.2019 ve 19.12.2019 tarihlerinde Yapı Kayıt Belgeleri olarak yasal gerekleri yerine getirdiği tespit edilmiştir.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Taşınmaz 1968 yılında inşa edilmiş olup yapı denetim kanuna tabi değildir.

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 taşınmazın konumlu olduğu binaya ait enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

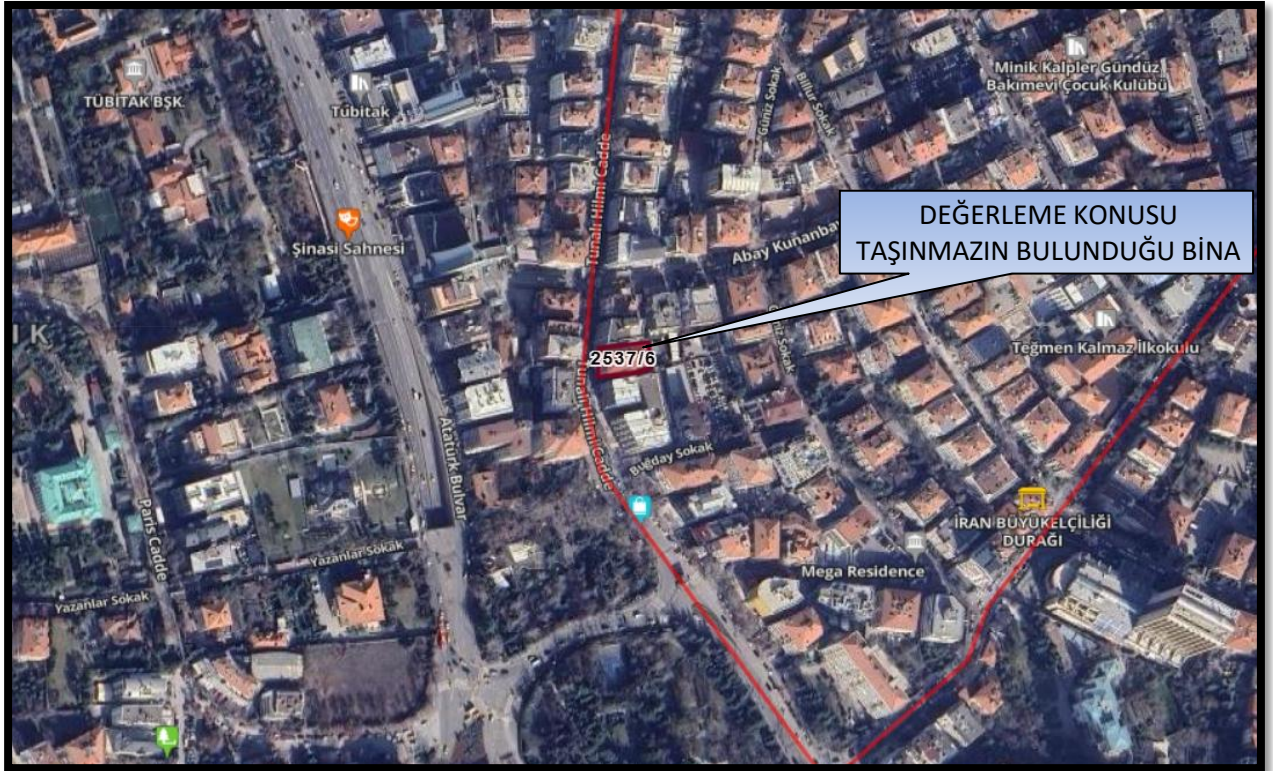
3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı ana gayrimenkul Çankaya İlçesi, Küçükesat Mahallesi 2537 ada 6 parsel numaralı, 651,00 m² yüzölçümüne sahip arsa üzerinde yer alan '2 DÜKKANI VE 12 MESKEN DAİRELİ KARGİR APARTMAN' nitelikli taşınmazdır. Söz konusu yapı mimari projesine göre ve yerinde Bodrum+Zemin+6 Normal kat olmak üzere toplam 8 katlıdır. Mimari projesinde göre binanın bodrum katında; bağımsız bölümlere ait depo hacimleri, kalorifer dairesi ve hizmet odası, zemin katında; 2 adet dükkan ve bina girişi, 1. normal katında; 1 ve 2 no.lu dükkanların üst katı, diğer 6 normal katında; 2' şer adet mesken olmak üzere binada toplam 12 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Bina girişi güney cepheden, yapının yan tarafında bulunmaktadır. Bina dış cephesi boyalıdır. Bina giriş kapısı alüminyum doğrama kapıdır. Bina giriş holü, kat holleri zemini ve merdivenler mermer kaplıdır. Merdiven korkulukları demir doğrama üzeri ahşap giydirmedir. Binada bir adet asansör bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz binanın bodrum-zemin ve 1 normal katında yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı depolu dükkan vasıflı taşınmazdır.



3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkul, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Barbaros Mahallesi (tapu kayıtlarında Küçükesat olarak kayıtlıdır), Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde konumlanmış olup dış kapı numarası 121/B dir. Değerleme günü itibari taşınmaz banka şubesi olarak kullanılmaktadır. Bölgenin önemli arterlerinden biri olan Tunalı Hilmi Caddesi üzerinde yer alan değerlendirme konusu taşınmazın yakın çevresinde, şehrin önemli bağlantı yollarından Atatürk Bulvarı'na yakın konumdadır. Bunun yanı sıra yakın çevresinde bölge halkınca çokça rağbet gören Kuşulu Park ve Karum İş Merkezi, farklı ülkelere ait büyükelçilikler (İran İslam Cumhuriyeti, İsveç, Fransa vs.), Şinasi Sahnesi gibi bilinirliği yüksek noktalar bulunmaktadır.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Ankara'nın Çankaya ilçesine bağlı Barbaros Mahallesi'nde (tapu kayıtlarında Küçükesat olarak geçer) yer alan, Tunalı Hilmi Caddesi üzerindeki 121/B dış kapı numaralı adrese ulaşım oldukça kolaydır. Adres, Ankara'nın en merkezi ve işlek noktalarından biri olan Tunalı Hilmi Caddesi üzerindedir.

Caddeye en yakın duraklar Kuğulu Park, Büklüm Sokak ve Esat Dörtüyl olup hepsi kısa yürüme mesafesindedir. Özel araçla ulaşım sağlamak isteyenler için Eskişehir, Konya veya Samsun yolları üzerinden Akay Kavşağı'na ulaşıp Kuğulu Park yönünde sola dönülerek Tunalı Hilmi Caddesi'ne çıkılabilir. Cadde üzeri ve çevresinde çeşitli otopark alanları bulunmakla birlikte yoğunluk nedeniyle toplu taşıma tercih edilmesi önerilir. Bölge; mağazalar, restoranlar, kafeler ve Kuğulu Park gibi sosyal alanlarla zenginleşmiş, merkezi ve erişilebilir bir konumdadır.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı ana gayrimenkul Çankaya İlçesi, Küçükesat Mahallesi 2537 ada 6 parsel numaralı, 651,00 m² yüzölçümüne sahip arsa üzerinde yer alan '2 DÜKKANI VE 12 MESKEN DAİRELİ KARGİR APARTMAN' nitelikli taşınmazdır. Söz konusu yapı mimari projesine göre ve yerinde Bodrum+Zemin+6 Normal kat olmak üzere toplam 8 katlıdır. Mimari projesinde göre binanın bodrum katında; bağımsız bölümlere ait depo hacimleri, kalorifer dairesi ve hizmet odası, zemin katında; 2 adet dükkan ve bina girişi, 1. normal katında; 1 ve 2 no.lu dükkanların üst katı, diğer 6 normal katında; 2' şer adet mesken olmak üzere binada toplam 12 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Bina girişi güney cepheden, yapının yan tarafında bulunmaktadır. Bina dış cephesi boyalıdır. Bina giriş kapısı alüminyum doğrama kapıdır. Bina giriş holü, kat holleri zemini ve merdivenler mermer kaplıdır. Merdiven korkulukları demir doğrama üzeri ahşap giydirmedir. Binada bir adet asansör bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz binanın bodrum-zemin ve 1 normal katında yer alan 1 bağımsız bölüm numaralı depolu dükkan vasıflı taşınmazdır.

Kat İrtifakına Esas Mimari Projeye Göre;

1 Bağımsız Bölüm nolu Dükkan;

Bodrum Kat; mimari projesinde brüt ~218 m² kullanım alanlı olup, ana kasa, kiralık kasa, arşiv, depo,

Zemin Kat; mimari projesinde brüt ~366 m² kullanım alanlı olup, ofis alanları, servis, bankamatik bölümü, 2 adet wc,

1. kat; mimari projesinde brüt ~328 m² kullanım alanlı olup, bireysel ve ticari kredi bölümleri, sistem odası, mutfak, ofis alanları ve şube müdürü odası mahallerinde oluşmaktadır. **Taşınmaz mimari projesine göre ~912 m2 brüt kullanım alanına sahiptir.**

Mimari proje üzerinden yapılan tespitlerde taşınmazın 1.normal katında projesinden farklı olarak taşınmazın kuzey yönündeki balkonların olduğu kısımdan başlayarak taşınmazın arka tarafı boyunca zemin kat ile aynı seviyeye gelecek şekilde açık teras alanı inşa edildiği, bu bölümde bulunan 2 balkon alanının teras alanına dahil edildiği görülmüştür. Mahallinde yapılan incelemelerde mimari projesine aykırı olarak binanın zemin kat seviyesinde yan parsel arasındaki boşluğun üzerinin kapatılarak 1.normal katında yaklaşık 150 m² açık teras alanı oluşturulduğu tespit edilmiştir. Yapılan incelemelerde konu taşınmaz için düzenlenmiş olan 19.12.2019 tarihli Yapı Kayıt Belgesinde taşınmazın 1.062 m2 kullanım alanına sahip olduğu ve mevcut haliyle uyumlu olduğu görülmüştür. **Yapılan tüm bu değişiklikler sonrası taşınmazın yasal brüt toplam kullanım alanı 912 m² + 150 m² açık teras alanı olmak üzere toplam 1.062 m² olarak hesaplanmıştır.**

Taşınmazın 1. Normal katında yer alan yaklaşık 150 m² lik teras alanı taşınmazın kapalı kullanım alanına dahil edilmemiş, değerine olumlu olarak yansıtılmıştır.

BAĞIMSIZ BÖLÜMLER			
Bağımsız Bölüm No	Kat No	Niteliği	Bağımsız Bölüm Brüt Alanı (m ²)
1 Nolu Dükkan	Bodrum	Dükkan	218,00
	Zemin		366,00
	1. Normal		328,00
TOPLAM ALAN			912,00

Ana Taşınmazın Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	AYRIK
Yapı Sınıfı	:	IIIB
Kullanım Amacı	:	Dükkan + Mesken
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Bağımsız Sistem
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	-
Hidrofor	:	-
Asansör	:	-
Jeneratör	:	-
Intercom Tesis	:	-
Yangın Tesisatı	:	-
Çatı Tipi	:	Kiremit
Dış Cephe	:	Plastik Boya
Park Yeri	:	-
Güvenlik	:	-
Cephesi	:	Cadde
Deprem Bölgesi	:	1.Derece <input type="checkbox"/> 2.Derece <input type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Mahallinde yapılan incelemelerde tarafımıza gösterilen taşınmazın banka şubesi olarak kullanıldığı, proje üzerinde mesken kullanımına göre hazırlanan taşınmazın iç hacimlerinde değişiklikler yapıldığı ve tadilatlar sonrasında mesken kullanımından farklı olarak banka kullanımına göre tasarlanmış olduğu görülmüştür. Taşınmaz tüm zeminleri seramik kaplı, duvarları plastik boyalıdır.

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 (il içi) ile Tuz Gölü, en uzun akarsuyunu yaklaşık 151 km.lik (il 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 - Pirsaklar - Sincan - Yenimahalle - Beypazarı - Çamlıdere - Evren - Güdül - Haymana - Kızılcahamam - Nallıhan - Polatlı - Şereflikoçhisardır.



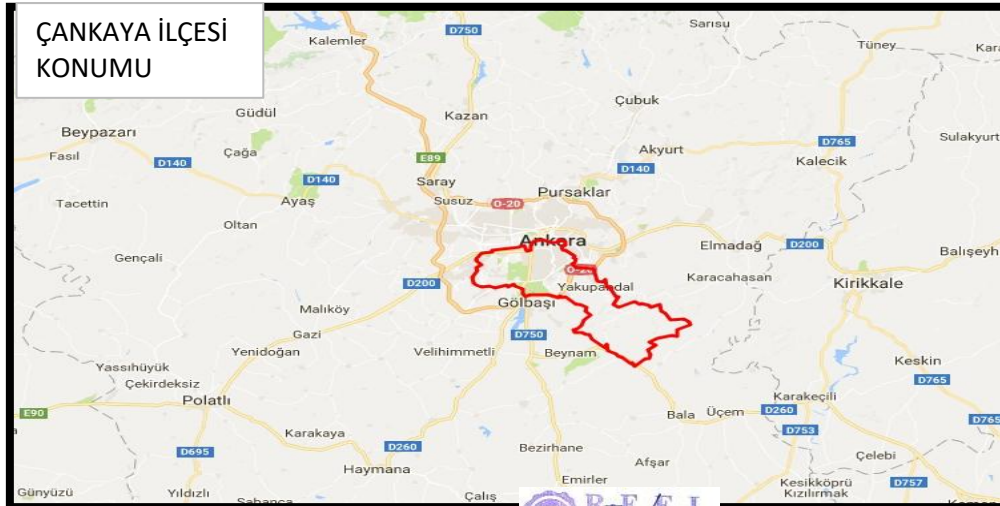
Harita 1 - Ankara İlinin Konumu

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 bitkileri, 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 2025 yılı Sonuçlarına göre Ankara ilinin nüfusu 2025 yılı itibarıyla 5.910.320 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır.

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, 2022 Yılı Adrese Dayalı Nüfus kayıt verilerine göre; toplam nüfusu 942.553 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, Kuşulu 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

2026 yılının ilk çeyreğinde temel belirleyici küresel ekonomik görünümde artan jeopolitik gerilimler oldu. Sene başında ABD ile Danimarka başta olmak üzere Avrupa Birliği ülkeleri arasında Grönland konusunda yaşanan anlaşmazlıklar kısa sürede çözüme kavuştu. Şubat ayı sonunda ise ABD-İsrail ve İran arasında başlayan savaşın küresel enflasyon ve aktiviteye önemli etkileri oldu. Hürmüz Boğazı'nın kapanması ve üretim tesislerine yapılan saldırılar neticesinde son yılların en büyük petrol arz şoku yaşandı. Petrol ve doğal gaz başta olmak üzere enerji emtia fiyatlarında sert artışlar görülürken, diğer emtia ve materyallerde de tedarik zincirinde aksamalar yaşandı. Yaşanan enerji şokunun Mart ayı enflasyon verilerine yansıdığı görülürken, birçok ülkede yıllık manşet enflasyon rakamlarında yükseliş gerçekleşti. Küresel enflasyon üzerinde yukarı yönlü, ekonomik faaliyet üzerinde ise aşağı yönlü riskler arttı. Ülkeler arasında savaşı sonlandırmaya yönelik müzakereler başlasa da, çatışmaların ne kadar süreceğine dair belirsizlikler sürüyor. Enflasyon beklentilerindeki yukarı yönlü seyir nedeniyle belli başlı merkez bankalarının faiz politikalarına yönelik piyasa fiyatlamalarında kayda değer değişimler gözlemlendi. Savaş ve enerji şokunun etkisiyle finansal koşulların daha sıkı kalacağı beklentileri arttı. Sonuç olarak, küresel ölçekte ilk çeyrek, büyüme görünümünün zayıfladığı ancak enflasyon risklerinin yeniden öne çıktığı bir dönem oldu.

2025 dördüncü çeyrekte Türkiye ekonomisinde meydana gelen yavaşlama ve iç-dış talep dengesindeki bozulma sürdü. Son çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yapmaya devam etti. Yurtiçinde 2026 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede görece durağan bir seyre işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Aralık ayındaki 48,9 seviyesinden Mart'ta 47,9'a geriledi ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı ise yılın ilk üç ayında sınırlı bir düşüş kaydederken, sektörel güven endekslerinde Mart ayında savaşın da etkisiyle gerileme görüldü.

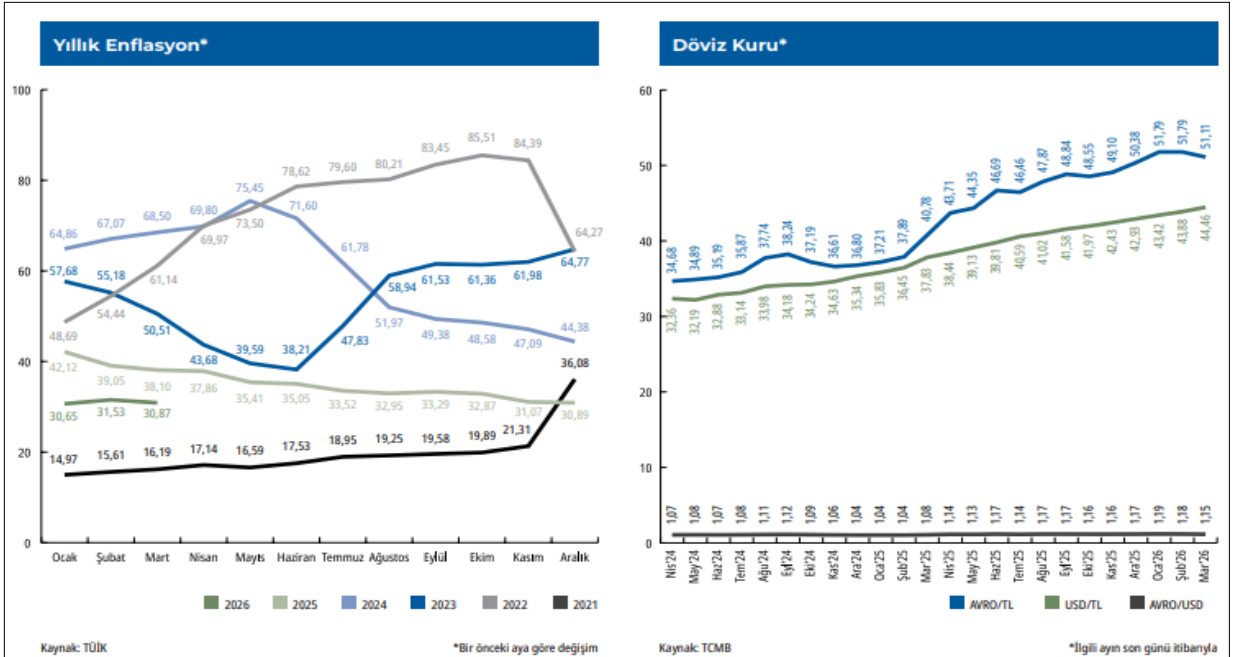
Yılın ilk çeyreğinde dış dengedeki bozulma sürdü. İhracatta yavaşlama görülürken, ithalatta artış gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, 2026 yılının ilk üç ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,1 azalırken, ithalatta %4,7 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2025 yılı Ocak-Mart döneminde 22,5 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2026'nın ilk üç ayında 28,7 milyar dolara genişledi. Hizmet kalemindeki girişlere rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Aralık 2025'te 30,2 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2026'da 35,4 milyar dolara yükseldi.

Ana eğilim göstergeleri 2026 ilk çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Aralık ayında %30,9 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu ilk üç ayda inişli çıkışlı bir grafik çizdi ve Mart ayında %30,9 seviyesinde gerçekleşti. Ayrıca, aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %27,7'den %28,1'e yükseldi. Savaşın enflasyonist etkileri Mart ayı rakamlarına yansırken, merkezi yönetim tarafından yeniden devreye alınan eşel mobil sistemi enflasyondaki yükselişi sınırladı. Nisan ayı itibarıyla elektrik ve doğal gaz fiyatlarına zam yapılırken, jeopolitik gelişmeler enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri canlı tutuyor.

Savaşın ekonomi üzerindeki etkilerini sınırlamak için ekonomi yönetimi tarafında çeşitli adımlar atıldı. Borsa İstanbul'da açığa satış işlemleri yasaklanırken, TCMB döviz talebini karşılamak için TL uzlaşmalı vadeli döviz satım işlemlerine başladı. TCMB ayrıca haftalık repo ihalelerini durdururken, piyasada fazla TL likiditeyi sterilize ederek fonlamayı faiz koridorunun üst bandı olan gecelik borç verme oranından (%40,0) gerçekleştirdi. Böylece TCMB Para Politikası Kurulu (PPK) Mart ayı toplantısında politika faizini %37,0 seviyesinde sabit tutsa da, pratikte sıkılaştırma adımları atmış oldu. TCMB PPK 2026 yılı Ocak ayı toplantısında politika faizini 100 baz puanlık indirimle %37,0'a çekmişti. TCMB'nin önümüzdeki aylarda enflasyon üzerinde artan yukarı yönlü riskler ve rezervlerde son haftalarda görülen gerilemenin etkisiyle, savaş öncesi dönem beklentilerine kıyasla sıkı para politikası duruşunu daha uzun süre sürdüreceği düşünülüyor. Genel olarak yurtiçinde ilk çeyrek, dış denge tarafında kırılganlıkların arttığı ve dezenflasyon sürecinin hız kestiği bir dönem olarak öne çıktı. Buna karşılık ekonomi yönetiminin para ve maliye politikaları daha savunmacı bir çerçeveye kayarken önümüzdeki döneme ilişkin belirsizlikler arttı. (Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon USD)	Kişi Başı Gelir (USD)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (USD/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
2025	63.020.906	712.200	1.596.320	18.040	3,60	39,48

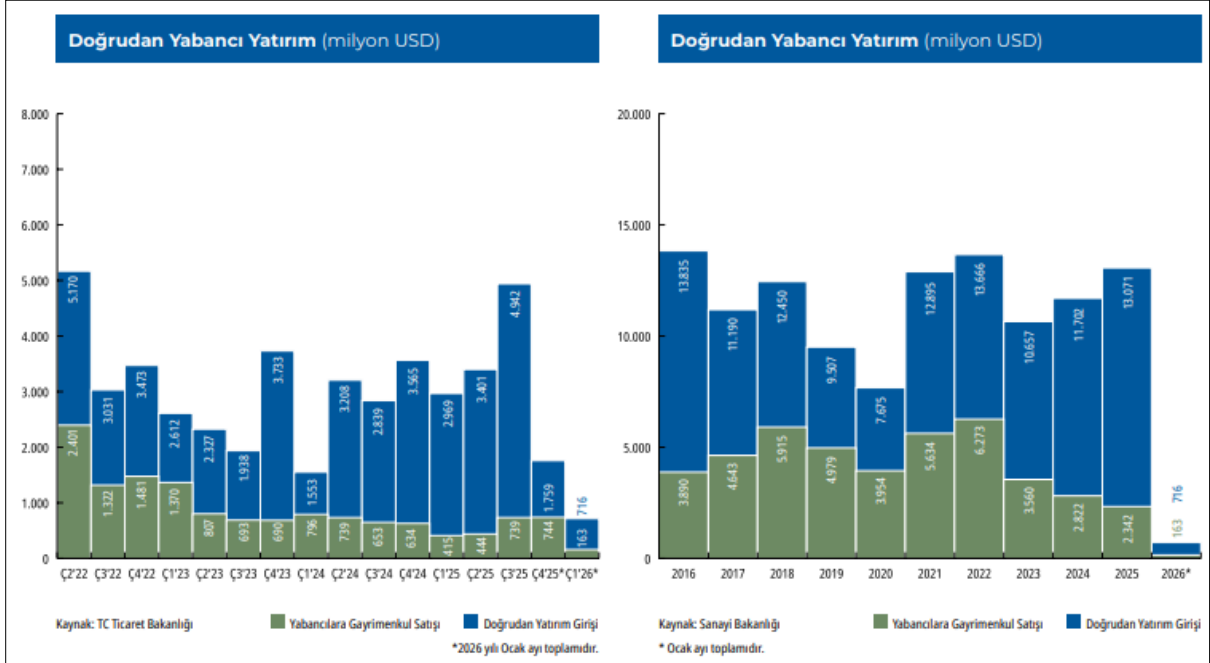
Kaynak: TÜİK



Finansal Yatırım Araçlarının Reel Getiri Oranları						
	Külçe Altın	Amerikan USD	Euro	Mevduat Faizi*	DİBS	BİST 100
Ç1'24	%5,92	-%4,32	-%4,72	-%4,43	-%13,99	%1,10
Ç2'24	-%5,06	-%6,25	-%7,12	%2,54	-%0,74	%7,41
Ç3'24	%7,75	-%4,02	-%1,00	%2,58	-%2,22	-%13,83
Ç4'24	-%1,13	-%3,25	-%8,78	%4,97	-%1,37	-%4,72
Ç1'25	%8,05	-%3,67	-%0,63	%0,97	-%0,81	-%7,40
Ç2'25	%12,33	%0,32	%7,11	%3,37	-%3,51	-%12,49
Ç3'25	%7,65	-%2,60	-%0,91	%2,52	%3,41	%8,68
Ç4'25	%16,16	-%1,20	-%1,02	%5,22	%5,81	-%1,82
Ç1'26	%7,57	-%5,94	-%7,15	-%0,54	-%4,54	%5,10

Kaynak: TÜİK

Reel getiri oranları Tüketici Fiyat Endeksine göre indirgenmiştir.
Veriler 3 Aylık dönem değişimlerini göstermektedir.



(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

Gayrimenkul Sektörü:

2026 yılı 1. çeyrek verileri, inşaat sektörünün son iki yıldaki güçlü büyüme ivmesini korumakla birlikte büyüme hızında normalleşme sürecine girdiğini göstermektedir.

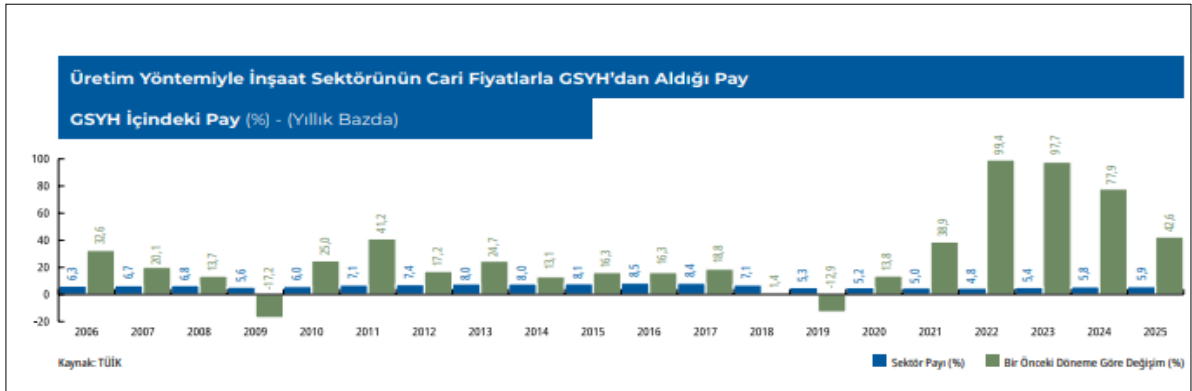
İnşaat sektörünün cari fiyatlarla Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) içerisindeki payı incelendiğinde, 2025 yılı 1. çeyreğinde %4,8 seviyesinde gerçekleştiği görülmektedir. Son yıllarda sektörün GSYH içindeki payında belirgin bir toparlanma yaşanmış olup, özellikle deprem sonrası yeniden inşa faaliyetleri, kentsel dönüşüm uygulamaları ve konut arzını artırmaya yönelik yatırımlar sektörün ekonomik ağırlığını desteklemiştir.

Çeyreklik bazda büyüme verileri değerlendirildiğinde, inşaat sektörü 2023 yılı boyunca ve 2024 yılının ilk yarısında genel ekonomik büyümenin üzerinde performans göstermiştir. Ancak 2024 yılının son çeyreğinden itibaren büyüme oranlarında kademeli bir yavaşlama gözlenmektedir. 2025 yılı ilk çeyreğinde sektör büyümesi yaklaşık %38 seviyesinde gerçekleşirken, aynı dönemde GSYH büyümesi yaklaşık %45 düzeyindedir. Böylece uzun bir aradan sonra sektör büyüme performansı genel ekonomik büyümenin altında kalmıştır.

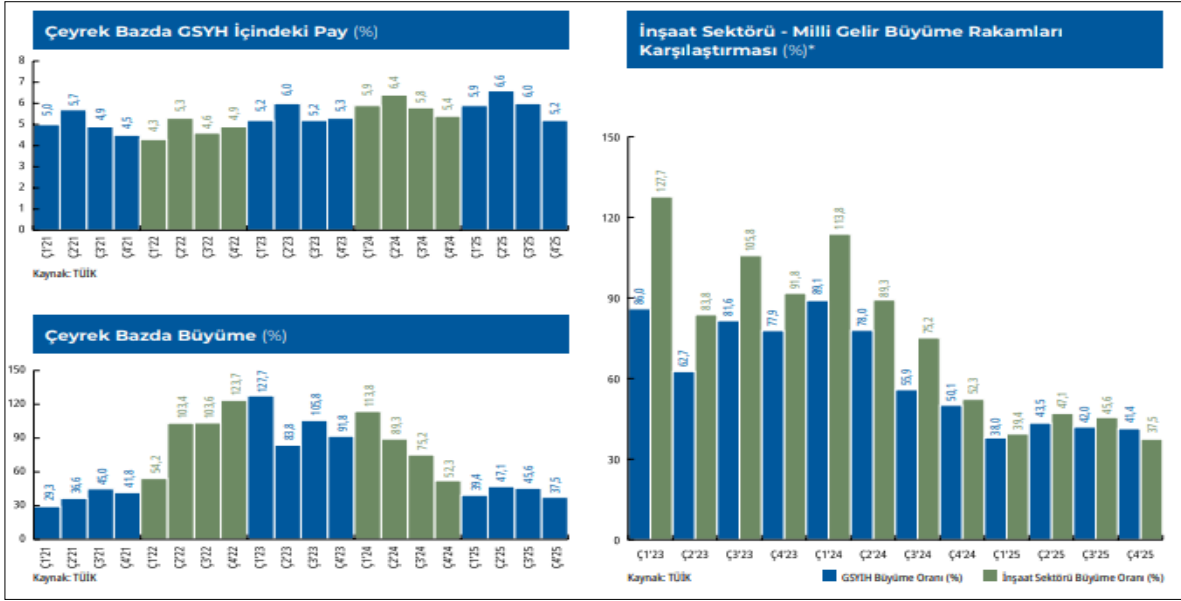
Bununla birlikte sektör büyümesi halen pozitif seyrini sürdürmekte olup, yüksek faiz ortamına rağmen devam eden altyapı yatırımları, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma çalışmaları ve kentsel dönüşüm projeleri sektör faaliyetlerini desteklemektedir. Öte yandan kredi maliyetlerinin yüksek seyretmesi ve konut finansmanına erişimdeki zorluklar özel sektör kaynaklı konut yatırımları üzerinde baskı oluşturmaktadır.

2026 yılı ilk çeyreği itibarıyla gayrimenkul piyasasında satış adetlerinde toparlanma eğilimi görülmekle birlikte, sektörün büyüme performansının önceki yıllara kıyasla daha dengeli ve sürdürülebilir bir seviyeye oturması beklenmektedir. Bu çerçevede inşaat ve gayrimenkul sektörünün ekonomik büyümeye katkısını sürdürmesi öngörülmekle birlikte, büyüme hızının 2023–2024 dönemindeki yüksek oranların altında gerçekleşmesi muhtemel görünmektedir.

Genel değerlendirme: İnşaat ve gayrimenkul sektörü büyümesini sürdürmekte, ancak yüksek baz etkisi ve finansman koşulları nedeniyle büyüme hızında normalleşme sürecine girmiş bulunmaktadır. Bu durum sektör açısından olumsuz değil, daha sürdürülebilir bir büyümeye geçiş olarak değerlendirilebilir.



(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)



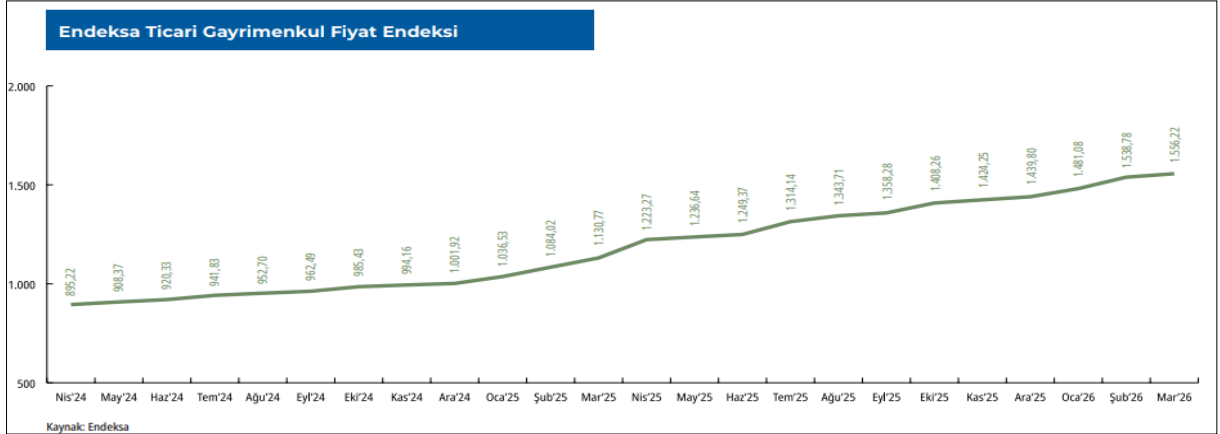
(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2026 Mart sonu itibariyle 1556,22 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 425,44 puan artış gösterirken, aylık 17,43 puan artış gösterdi. 2026 yılına 1481,08 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 332,95 puanlık bir artış yaşandı.

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	77.411	83.759	92.760
İzmir	65.601	73.442	69.002
Bursa	51.270	57.753	53.067
Ankara	55.051	58.492	71.600
Antalya	68.568	73.362	72.104
Kocaeli	56.388	58.206	57.877
Adana	43.028	53.615	39.936

Kaynak: Endeksa



(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

2026 yılının birinci çeyreğinde İstanbul Ofis Pazarı, sınırlı arz koşullarına rağmen talebin görece güçlü seyrini koruduğu bir dönem oldu. Bu dönemde pazarın yönünü belirleyen temel unsur, kullanıcı davranışlarındaki değişim oldu. Orta ölçekli işlemler ile birlikte devir ve alt kiralama işlemlerinin artması, firmaların maliyetlerini optimize etmeye ve kullandıkları alanı daha verimli hale getirmeye yöneldiğini gösterdi.

Merkezi İş Alanı (MİA)'nda A sınıfı ofislerde boşluk oranı %15,5 seviyesine yükselirken, talep daha çok erişilebilirliği yüksek ve maliyet avantajı sunan bölgelere yöneldi. MİA A sınıfı ofislerde ortalama kira 30,2 ABD Doları/m²/ay seviyesinde gerçekleşti. Buna karşılık, eski nesil ve fonksiyonel açıdan yetersiz ofis stokuna olan ilgi sınırlı kaldı.

Arz tarafında yeni proje geliştirme iştahı zayıf kalmaya devam ederken, pazara yeni ofis arzı eklenmedi ve toplam stokta kayda değer bir artış yaşanmadı. Bununla birlikte, mevcut stok içerisinde yer alan eski nesil ofis binalarının güncel regülasyonlara uyum sürecinde önemli zorluklar yaşandığı görülüyor. Özellikle yangın güvenliği başta olmak üzere mevzuat gerekliliklerinin karşılanmasında yaşanan sıkıntılar, bazı binaların kullanım izin süreçlerini zorlaştırıyor. Bu durum, kısa vadede belirli bir stokun geçici olarak kullanım dışı kalmasına neden olabilecek ve piyasada fiili arzı daha da daraltabilecek bir risk unsuru olarak öne çıkıyor.

Kira seviyelerinde genel olarak sınırlı bir gerileme gözlenirken, üst segmentte sınırlı arz nedeniyle fiyatların dirençli kaldığı görülüyor. Çeyrek boyunca talep edilen en yüksek kira seviyesi ise 55 ABD Doları/m²/ay olarak kaydedildi.

Genel görünüm, kısa vadede arz tarafındaki kısıtların devam edeceğine, talebin ise maliyet, erişilebilirlik ve esneklik odağında şekillenmeyi sürdüreceğine işaret ediyor. (Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

2026 yılının ilk çeyreğinde birincil ofis kiralaları ABD\$50/m2 olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla dolar bazında %11 oranında artış göstermiştir. Aynı zamanda ₺ bazında ise %40,5 artışla ₺2.179/m2'ye ulaşmış ve Mart ayı enflasyonu olan %30,87 seviyesinin üstünde bir artış göstermiştir.

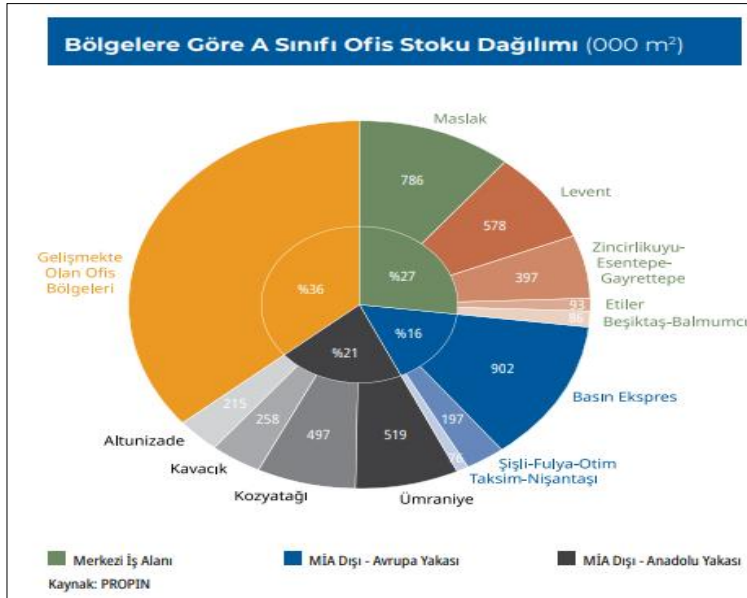
2026 yılının ilk çeyreğinde İstanbul A sınıfı ofis piyasasında, kiralama işlem hacminin metrekare bazında dağılımında belirgin bir farklılaşma gözlenmiştir. 5.000-10.000 m² arası kiralamalar toplam işlemlerin %38'ini, 2.000-5.000 m² arası kiralamalar %13'ünü, 1.000-2.000 m² arası kiralamalar ise %10'unu oluşturmuştur. Bununla birlikte, 10.000 m² ve üzeri büyük ölçekli kiralamalar toplam işlemlerin %34'üne ulaşarak dikkat çekmektedir. Sınırlı arz ve geniş alan kısıtlılığı nedeniyle yeni giriş yapan kiracıların büyük metrekareli kiralamalara yöneldiği görülmekte olup, bu durum kira seviyeleri üzerinde yukarı yönlü baskı oluşturmaktadır. Önümüzdeki dönemde de bu eğilimin devam etmesi ve birincil kira seviyelerindeki artış baskısının sürmesi beklenmektedir. (Kaynak: Cushman & Wakefield Market Beat, 2026 1.Çeyrek)

2026 yılı ilk çeyrek verilerine göre, İstanbul ofis pazarındaki kira seviyelerinde yıllık bazda genel bir artış trendi gözlemlenmiştir. Kira artış oranları Anadolu yakasında %20 ve Avrupa Yakası MİA dışı bölgelerde %19.5 ile öne çıkarken; Merkezi İş Alanı (MİA) %15 ile daha sınırlı bir büyüme kaydetmiştir. Bu dinamikler, kullanıcı taleplerinin lokasyon bazlı olarak farklılaştığını ve ivmenin giderek MİA dışı bölgelere yöneldiğini göstermektedir. (Kaynak: Cushman & Wakefield Market Beat, 2026 1.Çeyrek)

Cushman & Wakefield'in 2026 ilk çeyrek Fit Out Cost Guide raporuna göre, Avrupa, Ortadoğu, ve Afrika (EMEA) bölgesinde ofis dekorasyon maliyetleri şehirden şehre önemli farklılık göstermektedir. Londra (2.668 Euro/m²), Münih (2.466 Euro/m²) ve Kopenhag (1.661 Euro/m²) gibi şehirlerde maliyetler üst seviyelerdeyken, Doğu Avrupa ve Afrika'daki bazı şehirlerde daha düşüktür. İstanbul bu dağılımda orta segmentte yer almakta olup, fit-out maliyetleri ortalama 1.630 Euro/m² (1.210-2.470 Euro/m² aralığında) seviyesindedir. Bu ortalama, Londra'nın altında, Belgrad (800 Euro/m²) ve Ljubljana'nın (900 Euro/m²) üzerinde konumlanmaktadır. Yeniden tesis maliyeti ise 173 Euro/m² ile bölge ortalamasının üstündedir. Böylece İstanbul, maliyet-kalite dengesi açısından küresel şirketler için rekabetçi ve erişilebilir bir ofis pazarı olarak öne çıkmaktadır.

BİRİNCİL OFİS KİRALARI - MART 2026						
BÖLGELER	₺	ABD\$	€	ABD\$	BÜYÜME %	
	M ² /AY	M ² /AY	M ² /YIL	FT ² /YIL	1 YIL	5 YIL YBBO
İstanbul (Levent-Etiler)	2.179	50	512	55,7	11,1	14,9
İstanbul (Esentepe-Gayrettepe-Z.Kuyu)	1.525	35	359	39	9,4	20,1
İstanbul (Maslak)	1.743	40	410	44,6	25	21,7
İstanbul (Anadolu Yakası)	1.525	35	359	39	0,00	15,6
İzmir	959	22	226	24,5	10,0	19,5
Ankara	1.090	25	256	27,9	0,00	17,3

(Kaynak: Cushman & Wakefield Market Beat, 2026 1.Çeyrek)



A Sınıfı En Yüksek Kira (USD)

Levent	55,0
Etiler	32,0
Maslak	40,0
ZEG	50,0
Beşiktaş Balmumcu	40,0
Taksim-Nişantaşı	36,0
SFO	29,0
Basın Ekspres	19,0
Kozyatağı	46,0
Altunizade	30,0
Kavacık	17,0
Ümraniye	26,0

Kaynak: PROPIN

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * İl merkezinde konumludur.
- * Ticari ve turizm olarak hareketli olan bölgede yer almaktadır.
- * Ana cadde üzerinde yer almaktadır.
- * Yapı kullanma izin belgesi alınmış olup, kat mülkiyetlidir.
- * Talep edilen bölgede yer almaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Bölgede genel olarak yaşanan otopark sorunu mevcuttur.
- * İmar barışının 2. aşaması tamamlanmamıştır.
- * Ana gayrimenkulün yapım yılı eskidir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltir/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

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında taşınmazın değerinin tespitinde;

- Pazar Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık / Kiralık Emsaller

1 Cansa Grup Gayrimenkul

Tel 0 (505) 505 99 82

Taşınmazın bulunduğu caddede konumlu 180m² alana sahip olduğu beyan edilen dükkan 80.000.000 TL bedelle pazarlanmakta olduğu öğrenilmiştir.

SATILIK	180 .-M ²	80.000.000 .-TL	444.444 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

2 Trend Mülk Yatırım

Tel 0 (541) 506 06 40

Taşınmazın bulunduğu caddeye cephe zemin kat 160 m² alanlı dükkan 98.000.000 TL bedelle satılıktır.

SATILIK	160 .-M ²	98.000.000 .-TL	612.500 .-TL/M ²
KİRALANMIŞ	160 .-M ²	500.000 TL/ay	3.125 .-TL/M ²

3 Mülk Kaynak Yatırım

Tel 0 (532) 552 12 34

Taşınmazın bulunduğu caddede konumlu kurumsal kiracılı 500 m² alana sahip olduğu beyan edilen depolu dükkan 65.000.000 TL bedelle pazarlanmakta olduğu öğrenilmiştir. Taşınmazın mevcut kira bedelinin 300.000.-TL olduğu bilgisi alınmıştır

SATILIK	500 .-M ²	65.000.000 .-TL	130.000 .-TL/M ²
KİRALANMIŞ	500 .-M ²	300.000 TL/ay	600 .-TL/M ²

4 Mülk Kaynak Yatırım

Tel 0 (532) 552 12 34

Taşınmazın bulunduğu caddede konumlu, kurumsal kiracılı 600 m² alana sahip olduğu beyan edilen depolu dükkan 85.000.000 TL bedelle pazarlanmakta olduğu öğrenilmiştir.

SATILIK	600 .-M ²	85.000.000 .-TL	141.667 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

5 Mülk Kaynak Yatırım

Tel 0 (532) 552 12 34

Taşınmazın bulunduğu caddede konumlu 840 m² alana sahip olduğu beyan edilen depolu dükkan 95.000.000 TL bedelle pazarlanmakta olduğu öğrenilmiştir.

SATILIK	840 .-M ²	95.000.000 .-TL	113.095 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

6 Zirve Yatırım

Tel 0 (552) 759 16 05

Taşınmaza yakın aynı cadde üzerinde konumlu bodrum, zemin, 1 normal katta 370 m² alana sahip olduğu beyan edilen 3 katlı dükkan 120.000.000 TL bedelle pazarlanmakta olduğu öğrenilmiştir.

SATILIK	370 .-M ²	120.000.000 .-TL	324.324 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------------	-----------------------------

7 Mülk Kaynak Yatırım

Tel 0 (532) 552 12 34

Taşınmazın bulunduğu caddeye cepheli konumlu 300 m² kullanımlı alana sahip olduğu beyan edilen depolu dükkan 55.000.000 TL bedelle pazarlanmakta olduğu öğrenilmiştir. Taşınmazın mevcut kira bedelinin 300.000.-TL olduğu bilgisi alınmıştır

SATILIK	300 .-M ²	55.000.000 .-TL	183.333 .-TL/M ²
KİRALANMIŞ	300 .-M ²	300.000 TL/ay	1.000 .-TL/M ²

8 Borse Global

Tel 0 (533) 380 04 69

Taşınmazın bulunduğu caddeye cepheli binanın zemin ve 1. katında konumlu, toplam 420 m² kapalı kullanım alanlı olduğu beyan edilen dükkan 420.000 TL bedelle pazarlanmakta olduğu öğrenilmiştir.

KİRALIK	420 .-M ²	420.000 .-TL	1.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

9 Sahibi

Tel 0 (532) 685 31 20

Taşınmazın bulunduğu caddeye yakın konumda Libya Caddesi üzerinde 360 m² alana sahip olduğu beyan edilen depolu dükkan 200.000 TL/ay bedelle pazarlanmakta olduğu öğrenilmiştir.

KİRALIK	360 .-M ²	200.000 .-TL	556 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

10 Borse City

Tel 0 (532) 461 89 60

Taşınmazın bulunduğu caddeye yakın konumda Meşrutiyet Caddesi üzerinde 280 m² alana sahip olduğu beyan edilen asma katlı dükkan 305.000 TL/ay bedelle pazarlanmakta olduğu öğrenilmiştir.

KİRALIK	280 .-M ²	305.000 .-TL	1.089 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

11 Borse Emlak

Tel 0 (552) 759 25 13

Taşınmazın bulunduğu caddeye yakın konumda Esat Caddesi üzerinde konumlu 64 m² alana sahip olduğu beyan edilen dükkan 110.000 TL/ay bedelle pazarlanmakta olduğu öğrenilmiştir.

KİRALIK	64 .-M ²	110.000 .-TL	1.719 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

Emsal Krokisi



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. **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 - DÜKKAN - SATILIK						
	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (6)	EMSAL (7)
SATIŞ FİYATI		80.000.000	65.000.000	85.000.000	120.000.000	55.000.000
SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	1.062,00	180	500	600	370	300
BİRİM M ² DEĞERİ		444.444	130.000	141.667	324.324	183.333
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK	ORTA KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK
		-15%	-5%	-5%	-10%	-10%
NİTELİK	DEPOLU DÜKKAN	DÜKKAN	DEPOLU DÜKKAN	DEPOLU DÜKKAN	DEPOLU DÜKKAN	DEPOLU DÜKKAN
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		-15%	0%	0%	0%	0%
MANZARA	CADDE	CADDE	CADDE	CADDE	CADDE	CADDE
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		10%	0%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER	Yapım Yılı	30+ yıllık	30+ yıllık	30+yıllık	30+yıllık	30+yıllık
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-25%	-10%	-10%	-15%	-15%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	201.850	333.244	117.000	127.500	275.676	155.833

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Verilerin Analizi

Yukarıdaki karşılaştırma tabloları değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. Tabloda değerlendirilmesi yapılan bağımsız bölümün özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 5 adet emsalden yararlanılmıştır. Taşınmazların niteliği, manzara, konum vb. durumuna göre (+), (-) oranında şerefiye oranında değer takdirinde bulunulmaya çalışılmıştır.

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU					
Ada Parsel	B.B.	Kat	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (- TL)
2537/6	1	Bodrum	218,00	92.125	20.080.000
		Zemin	366,00	368.500	134.870.000
		1. Kat	328,00	147.400	48.350.000
		Teras (1.kat)	150,00	73.700	11.060.000
TOPLAM			1.062,00	201.850	214.360.000

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - DÜKKAN - KİRALIK						
	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (2)	EMSAL (7)	EMSAL (8)	EMSAL (10)	EMSAL (11)
KİRALIK FİYATI KİRALAMA TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		500.000 MEVCUT KİRA BENZER 0%	300.000 MEVCUT KİRA BENZER 0%	420.000 KİRALIK BENZER 0%	305.000 KİRALIK BENZER 0%	110.000 KİRALIK BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	1.062,00	160 3.125 KÜÇÜK -25%	300 1.000 KÜÇÜK -15%	420 1.000 ORTA KÜÇÜK -15%	280 1.089 KÜÇÜK -15%	64 1.719 ÇOK KÜÇÜK -40%
NİTELİK NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME	DEPOLU DÜKKAN	DÜKKAN İYİ -20%	DEPOLU DÜKKAN BENZER 0%	ZEMİN + 1 NORMAL BENZER 0%	ASMA KATLI ORTA İYİ -10%	DÜKKAN İYİ -20%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME KONUM	CADDE	CADDE BENZER 0%	CADDE BENZER 0%	CADDE BENZER 0%	CADDE BENZER 0%	CADDE BENZER 0%
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	CADDEYE CEPHELİ	30+ yıllık BENZER 0%	30+ yıllık BENZER 0%	30+yıllık BENZER 0%	30+ yıllık BENZER 0%	30+ yıllık BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-45%	-15%	-25%	-35%	-70%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	908	1.719	850	750	708	516

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Kira Verilerin Analizi

Yukarıdaki karşılaştırma tabloları değer takdirinde kullanılan yöntemlere ilişkin analiz amaçlı düzenlenmiştir. Tabloda değerlendirilmesi yapılan bağımsız bölümün özelliklerine yakın olduğu kanaatine varılan 5 adet emsalden yararlanılmıştır. Taşınmaza bire bir emsal teşkil edebilecek alan/konum vb. özellikle kiralık emsallere rastlanmamış olup, toplam alan üzerinden karşılaştırma yapılmış, paçal birim m² değeri hesaplanmıştır. Kat bazlı kira değerleri bilgi amaçlı olarak ayrıca belirtilmiştir.

TAŞINMAZIN KİRA DEĞER TABLOSU					
Ada Parsel	B.B.	Kat	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Taşınmazın Yuvarlatılmış Kira Değeri (-TL)
2537/6	1	Bodrum	218,00	414	90.000
		Zemin	366,00	1.657	607.000
		1. Kat	328,00	663	217.000
		Teras (1.kat)	150,00	331	50.000
TOPLAM			1.062,00	908	964.000

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. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

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

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;

Taşınmazın Değeri (-.TL)	214.360.000 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 değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

Taşınmazın değer takdirinde 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 taşınmazın, bulunduğu kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir.

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

Taşınmazın mimari projesi onanmış, yapı ruhsatı alınmış ve kat irtifakı kurulmak sureti ile bağımsız bölüm tescili yapılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi alınarak yasal süreç tamamlanmıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen verilere istinaden değerlendirme konusu bağımsız bölüme ilişkin mevcut durumda kullanılması halinde öngörülen aylık toplam net kira geliri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN KİRA DEĞER TABLOSU					
Ada Parsel	B.B.	Kat	Alanı (m ²)	Birim m ² Değeri	Taşınmazın Aylık Kira Değeri (.-TL)
2537/6	1	B+Z+1	1.062,00	908	964.000
TOPLAM			1.062,00		964.000

6.5.7 - Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule
6.5.9 - Bağlı Hak ve Faydaların, Devrine/Alım/Satımına Sermaye Piyasası Mevzuatı
Çerçevesinde, Bir Engel 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;

Tebliğin 22-1-b maddesinde "(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. Ek olarak taşınmazın mevcut hali için yapı kayıt belgesi alınmıştır. 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.

Tebliğin 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. Taşınmaza dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmaz üzerinde portföye alınmasını etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, bu söz konusu taşınmazda "Binalar" olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne bulunmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazın;

30.06.2026 tarihli toplam değeri için ;

214.360.000 .-TL

(iki Yüz On Dört Milyon Üç Yüz Altmış Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

257.232.000 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Ozan ALDOĞAN

Lisans No: 409553

Değerleme Uzmanı



Gizem GEREĞÜL EVLEK

Lisans No: 409558

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.
- * 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.