

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE YER ALAN
16124 ADA 5 PARSEL VE 16125 ADA 4 PARSEL
ÜZERİNDEKİ 120 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
(1 ÇOK AMAÇLI SALON + 17 ADET DÜKKAN + 11
ADET HOME OFİS + 11 ADET KONUT + 77 ADET
OFİS + 1 OTEL + 2 OTO YIKAMA)**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ	
SÖZLEŞME TARİHİ	12.05.2026
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	2.06.2026
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.06.2026
RAPOR TARİHİ	30.06.2026
RAPOR NO	VKGYO-2605037
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	120 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM PAZAR DEĞERİ (CUBES PROJESİNDE STOKTA BULUNAN 1 ÇOK AMAÇLI SALON + 17 ADET DÜKKAN + 11 ADET HOME OFİS + 11 ADET KONUT + 77 ADET OFİS + 1 OTEL + 2 OTO YIKAMA) 76 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN KİRA DEĞERİ
DEĞERLEME ADRESİ	CUBES PROJESİ -16125 ADA 4 PARSEL ÇUKURAMBAR MAH. MALCOLM X CAD. A1 BLOK NO:2/1, A2 BLOK NO:2/2 -16124 ADA 5 PARSEL ÇUKURAMBAR MAH. 1424 CAD. B1 BLOK NO: 6/1, B2 BLOK NO: 6/2 ÇANKAYA-ANKARA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ozan ALDOĞAN-Değerleme Uzmanı (Lisans No:409553) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ- Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) 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 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.3 - Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

- 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1 - Bağımsız Bölüm Mülkiyet Listesi
- Ek 2 - Fotoğraflar
- Ek 3 - Bağımsız Bölüm Değer Listeleri (Pazar Yaklaşımına Göre Değer Listesi)
- Ek 4 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 5 - İmar Durum Yazısı
- Ek 6 - Tapu - Ruhsat- İskan Belgeleri- Enerji Kimlik Belgesi
- Ek 7 - Şerhlere İlişkin Beyan Yazısı
- Ek 8 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan tarafımıza müşteri tarafından iletilmiş olan 30.06.2026 tarihli stok kayıtlarına istinaden, 120 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki Pazar değerinin ve müşteri tarafından ibraz edilen 76 adet bağımsız bölümün kira değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İnkılap Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:7A/28 Ümraniye/İSTANBUL.

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan tarafımıza müşteri tarafından iletilmiş olan 30.06.2026 tarihli stok kayıtlarına istinaden, 120 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki Pazar değerinin ve müşteri tarafından ibraz edilen 76 adet bağımsız bölümün kira değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor VKGYO-2605037 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

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

Bu rapor; Müşteri tarafından iletilen 30.06.2026 tarihli stok kayıtlarına istinaden, 120 adet bağımsız bölümü kapsamaktadır.

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

Değerleme konusu projede yer alan bağımsız bölümler için şirketimiz tarafından daha önce hazırlanmış olan rapor bilgisi aşağıdaki gibidir.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	VKGYO-2503091	VKGYO-2510026	
Rapor Tarihi	30.06.2025	31.12.2025	
Rapor Konusu	16124 ADA 5 PARSEL VE 16125 ADA 4 PARSEL ÜZERİNDEKİ 161 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	16124 ADA 5 PARSEL VE 16125 ADA 4 PARSEL ÜZERİNDEKİ 138 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	
Raporu Hazırlayanlar	Ozan ALDOĞAN Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Berrin KURTULUŞ SEVER	Ozan ALDOĞAN Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Berrin KURTULUŞ SEVER	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	7.754.610.000	6.884.870.000	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

16125 ADA 4 PARSEL

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

16124 ADA 5 PARSEL

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

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 09-11.06.2026 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

16125 Ada 4 Parsel;

Beyanlar Hanesinde:

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

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

Serhler Hanesinde:

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

A1 Blok 103 Numaralı Bağımsız Bölüm üzerinde;

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

A1 Blok 114 ve 115 Numaralı Bağımsız Bölüm üzerinde;

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

A1 Blok 139 ve 140 Numaralı Bağımsız Bölüm üzerinde;

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

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

16124 Ada 5 Parsel;

Beyanlar Hanesinde:

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

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

-Yönetim Planı (16.01.2024 tarih, 4949 yevmiye)

B1 Blok 404 Numaralı Bağımsız Bölüm üzerinde;

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

Serhler Hanesinde:

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

B2 Blok 18-19-20-21 Numaralı Bağımsız Bölüm üzerinde;

- 14062500 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (MİGROS TİCARET A.Ş LEHİNE 10 YIL SÜRE İLE KİRA SÖZLEŞMESİ ŞERHİ VARDIR.) - (12/06/2025 tarih, 61568 yevmiye),

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

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

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

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

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

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

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

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

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerlemeye konu 16125 ada 4 parsel ve 16124 ada 5 parsel üzerinde yer almakta olan Cubes Ankara Projesi genelinde A1, A2, B1 ve B2 bloklar için alınmış olan tüm ruhsatlara ait bilgilere aşağıdaki tablolarda bilgileri verilmiştir.
Tadilat ruhsatları eki mimari projeler onaylanmış olup mimari projeler ve güncel bağımsız bölümler tapuya tescil edilmiş olup A1, A2 ve B1, B2 blokları içinde kat mülkiyeti tesisi kurulmuştur.

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

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

16.10.2023 VE 25.10.2023 TARİHLİ TADİLAT RUHSATLARI DETAYI

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

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ

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

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

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu binanın yapı denetim ile ilgili işleri ;
Grup Yapı Den. Tic. Ltd. Şti. Huzur Mh. 1108. Cad. G Blok Sitesi Doğan Kent Sitesi No:6G/12
Çankaya/Ankara

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazlardan

A-1 Blok için alınmış Y2206D06F2250 numaralı, 06.12.2033 geçerlilik tarihi olan C Sınıfı,
A-2 Blok için alınmış Y2406B88DF4C4 numaralı, 06.12.2033 geçerlilik tarihi olan B Sınıfı,
B-1 Blok için alınmış Y22066F3F267E numaralı, 06.12.2033 geçerlilik tarihi olan B Sınıfı,
B-2 Blok için alınmış Y24069CCF15F7 numaralı, 06.12.2033 geçerlilik tarihi olan B Sınıfı,

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

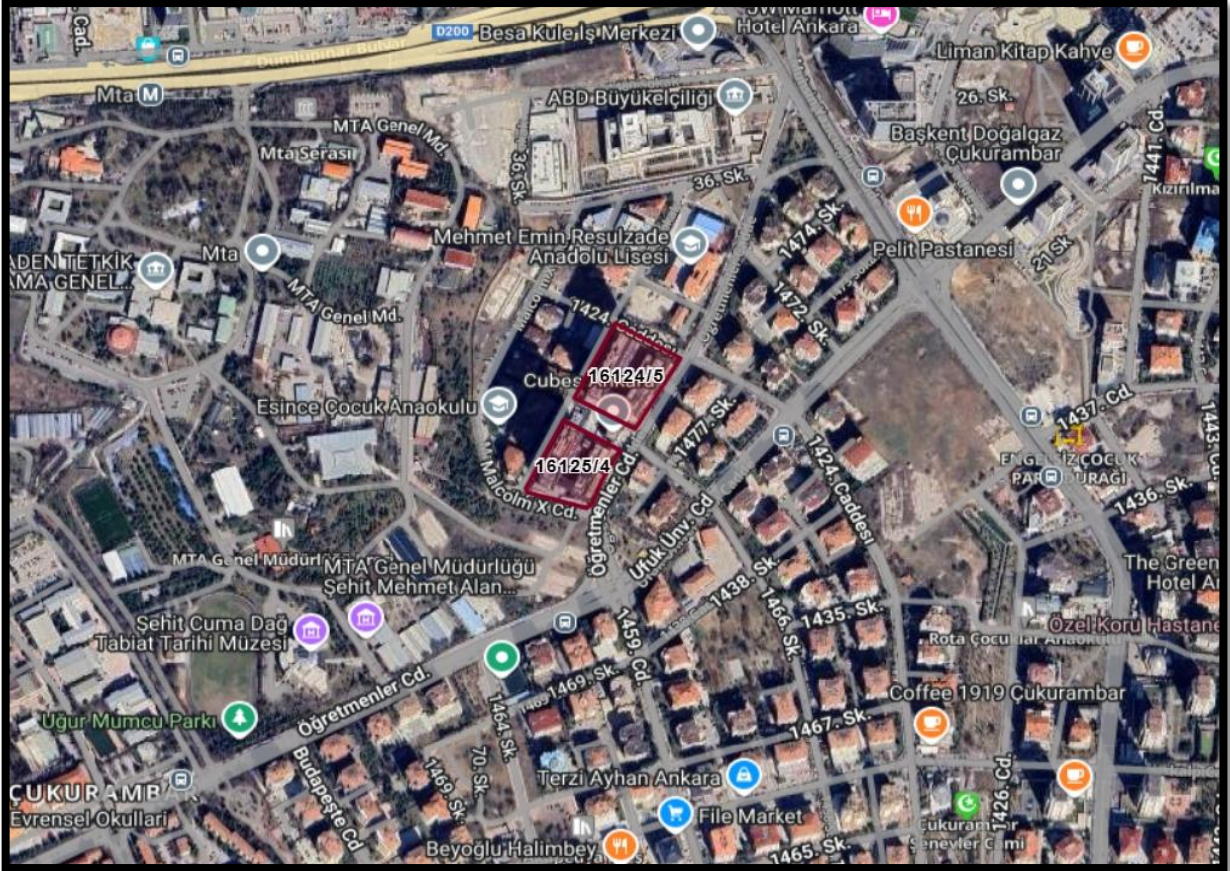
Değerlemeye konu olan taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çukurambar Mahallesi, Öğretmenler Caddesi üzerinde yer alan 7.428,93 m² alana sahip 16125 ada 4 parsel "44 Katlı Betonarme A1 Blok Mesken Ve Ofis Ve İşyeri 11 Katlı Betonarme A2 Blok Ofis Ve İşyeri Ve Arsası" niteliğinde, 9.350 m² alana sahip 16124 ada 5 parsel "B1 Blok 35 Katlı Ofis Ve İşyeri Ve Otel B2 Blok 11 Katlı Ofis Ve İşyeri Ve Toplantı/Çok Amaçlı Salonlar Ve Arsası" niteliğinde yer alan Cubes Ankara projesi içerisinde bulunan 1 adet çok amaçlı salon, 17 adet dükkan, 11 home ofis, 11 adet konut, 77 adet ofis, 1 adet otel ve 2 adet oto yıkama nitelikli toplam 120 adet bağımsız bölümdür. Parseller üzerinde Cubes Ankara projesi geliştirilmiştir. Her bir parsel üzerinde vaziyet planına göre ofis, dükkan ve konut ünitelerinden oluşan 4 adet blok yapı yer almaktadır.

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



3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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



3.3 - Ulaşım Özellikleri

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

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



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

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

16125 ada 4 parsel;

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

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

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

16124 ada 5 parsel;

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

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

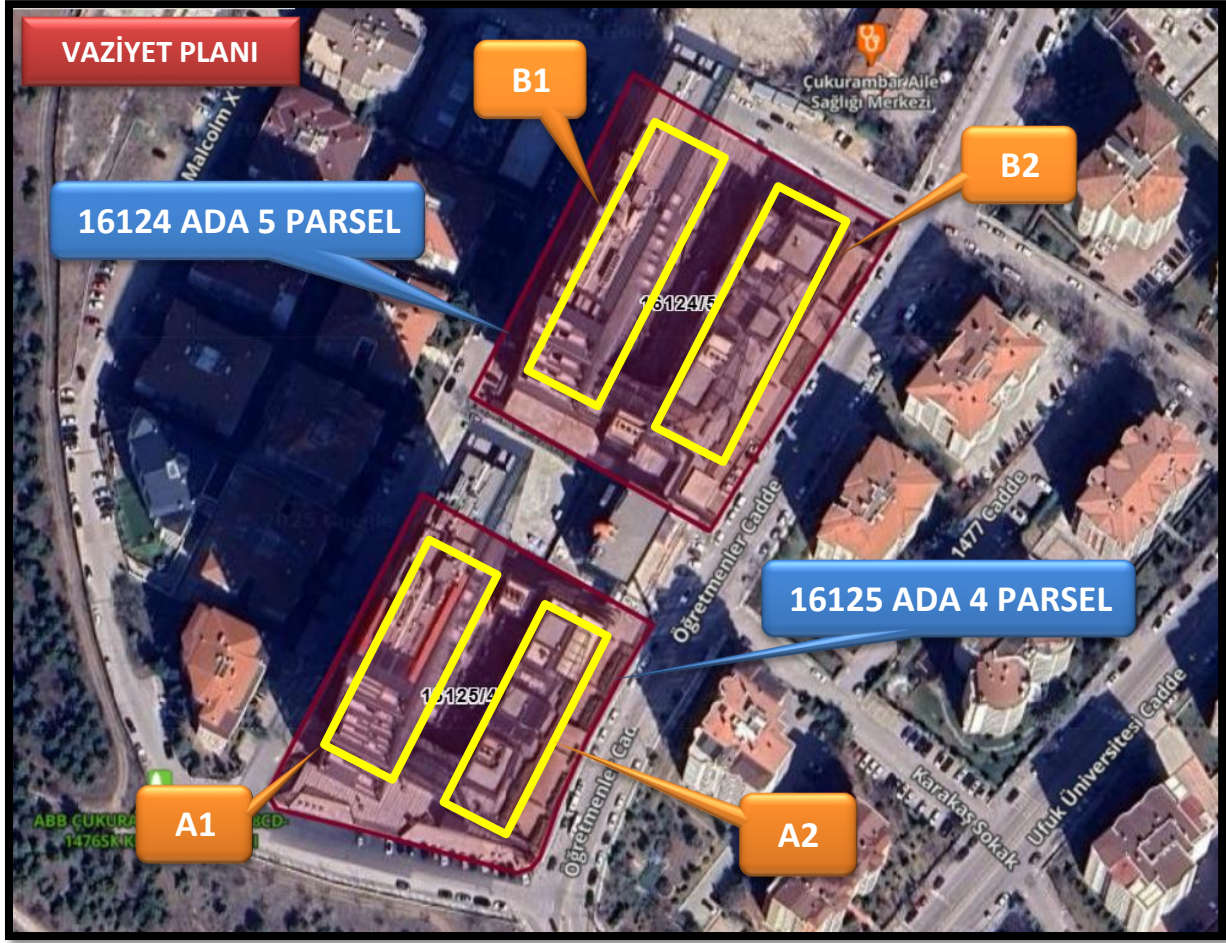
B2 blok 10 bodrum + zemin kat olmak üzere toplam 11 katlıdır. Bloкта güncel kat irtifakı projesine göre 30 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup 7 adedi dükkan, 22 adedi ofis diğer 1 adedi Çok Amaçlı Salon niteliklidir.

Değerlemeye konu taşınmazlar Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından ibraz edilen stok listelere göre; Cubes Ankara projesi içerisinde bulunan 1 adet çok amaçlı salon, 17 adet dükkan, 11 home ofis, 11 adet konut, 77 adet ofis, 1 adet otel ve 2 adet oto yıkama nitelikli toplam 120 adet bağımsız bölümdür. Parseller üzerinde Cubes Ankara projesi geliştirilmiştir. Her bir parsel üzerinde vaziyet planına göre ofis, dükkan ve konut ünitelerinden oluşan 4 adet blok yapı yer almaktadır.

Proje Genel Bilgi

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

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



Site ve Binaların Genel Özellikleri

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

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

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

Bu rapor; Müşteri tarafından iletilen 30.06.2026 tarihi itibarıyla Müşteri'nin stoklarında yer alan toplam 120 adet bağımsız bölümü kapsamaktadır.

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

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

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

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Ankara İli

Ankara, Türkiye'nin başkenti olan ildir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Yüzölçümü 30.715 km² olan Ankara'nın ortalama olarak deniz seviyesinden yüksekliği 890 m.'dir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya, Eskişehir illeri ile çevrilidir.

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

Ankara'nın Altındağ, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Gündül, Haymana, Kalecik, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Şereflikoçhisar, Yenimahalle, Gölbaşı, Keçiören, Mamak, Sincan, Kazan, Akyurt, Etimesgut, Evren ve Pursaklar olmak üzere 25 ilçesi bulunmaktadır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2025 yılı itibarıyla 5.910.320 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır.



Harita 1 - Ankara'nın Konumu



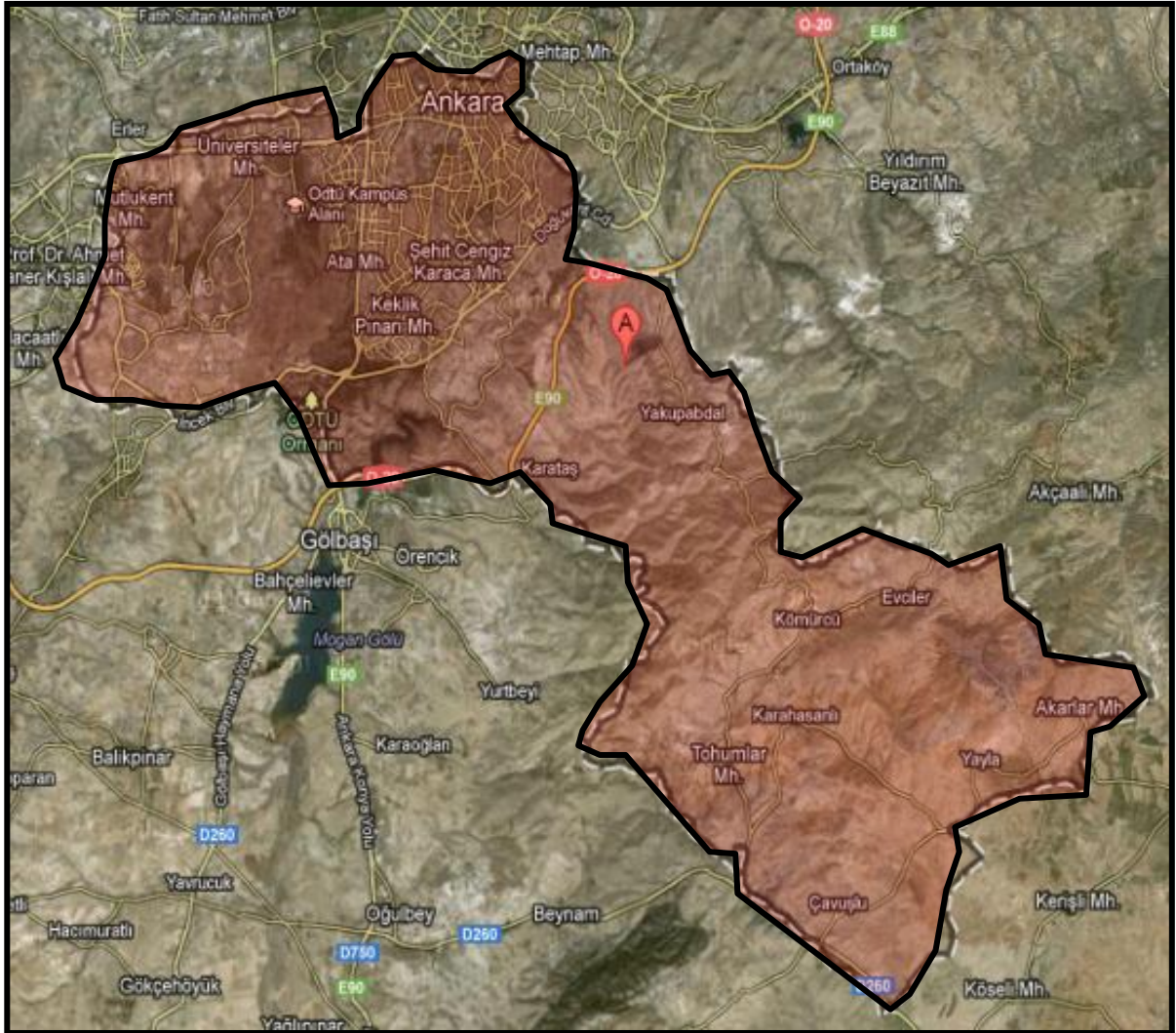
Ankara, ülke genelinde illerin ekonomik faaliyet konularındaki ağırlığı itibariyle sanayi ağırlıklı iller arasında yer almaktadır.

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

4.1.2 - Çankaya İlçesi

İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara İline bağlı bir ilçe olan Çankaya, doğusunda Mamak, kuzeyinde Altındağ, batısında Yenimahalle, güneyinde Gölbaşı ile çevrilidir. Çankaya, 9 Haziran 1936'da merkez ilçe yapıldı. O zamanlar bucak olan Gölbaşı ve 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, 2025 yılı itibarıyla 952.198 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır. Çankaya sınırları içerisinde Cumhurbaşkanlığı Köşkü, TBMM, Başbakanlık, kuvvet komutanlıkları (Genelkurmay Başkanlığı, Kara Kuvvetleri Komutanlığı, Hava Kuvvetleri Komutanlığı, Deniz Kuvvetleri Komutanlığı ve Jandarma Genel Komutanlığı), bakanlıklar, kamu kuruluşları, büyükelçilikler, önemli ticari, kültürel ve sosyal merkezler yer almaktadır. Fakat Çankaya'nın Ankara'nın diğer metropol ilçelerinden farkı, gündüz nüfusunun 2,5 milyonu aşmasıdır. Çünkü Ankara'nın sosyal, kültürel, siyasi ve ticari hayatına yön veren kuruluşların önemli bir bölümü Çankaya sınırları içerisinde yer almaktadır.

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



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

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.

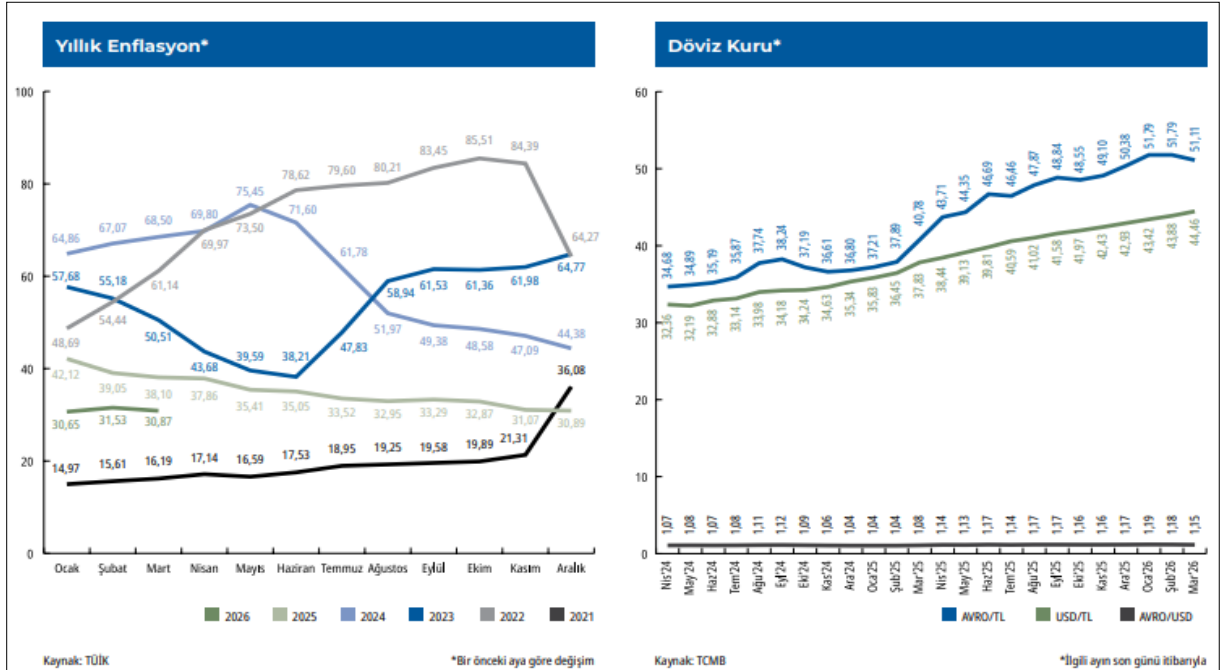
Yılın ilk çeyreğinde dış dengedeki bozulma sürdü. İhracatta yavaşlama görülürken, ithalatta artış gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, 2026 yılının ilk üç ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,1 azalırken, ithalatta %4,7 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2025 yılı Ocak-Mart 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

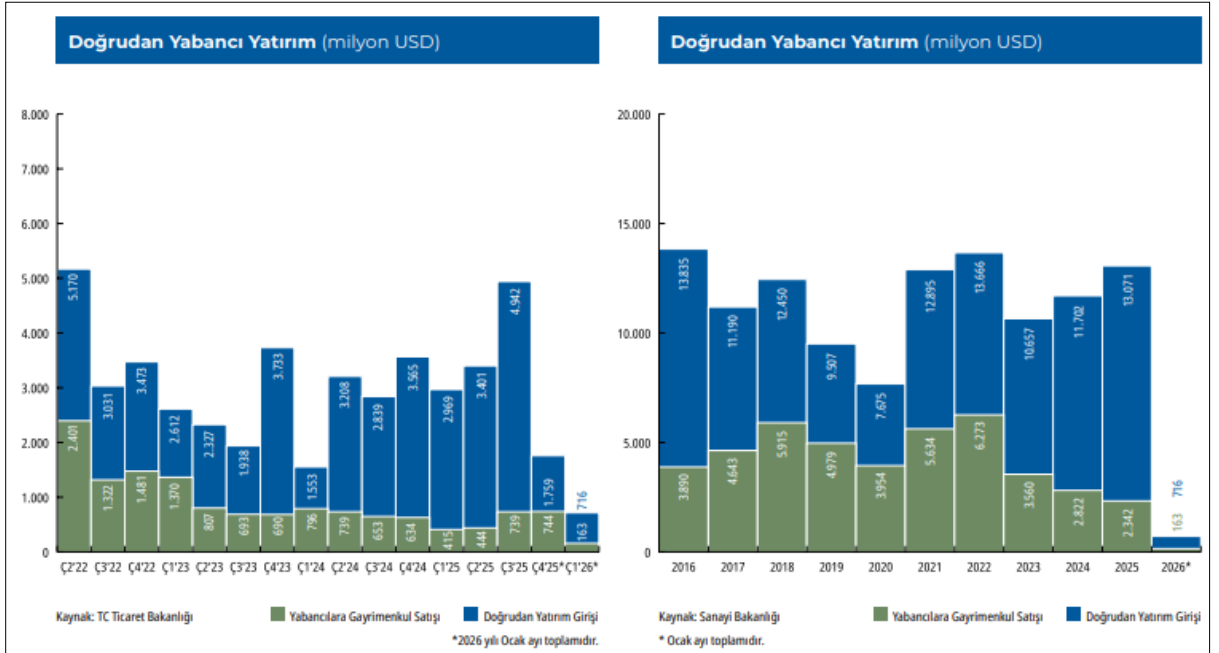
Kaynak: TÜİK



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.

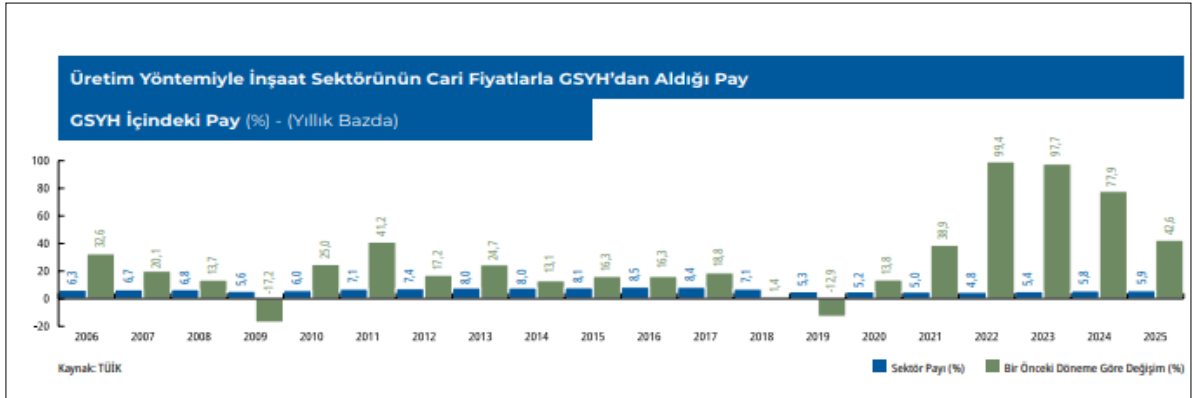
İnşaat sektörünün cari fiyatlarla Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) içerisindeki payı incelendiğinde, 2025 yılı 1. çeyreğinde %4,8 seviyesinde gerçekleştiği görülmektedir. Son yıllarda sektörün GSYH içindeki payında belirgin bir toparlanma yaşanmış olup, özellikle deprem sonrası yeniden inşa faaliyetleri, 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.

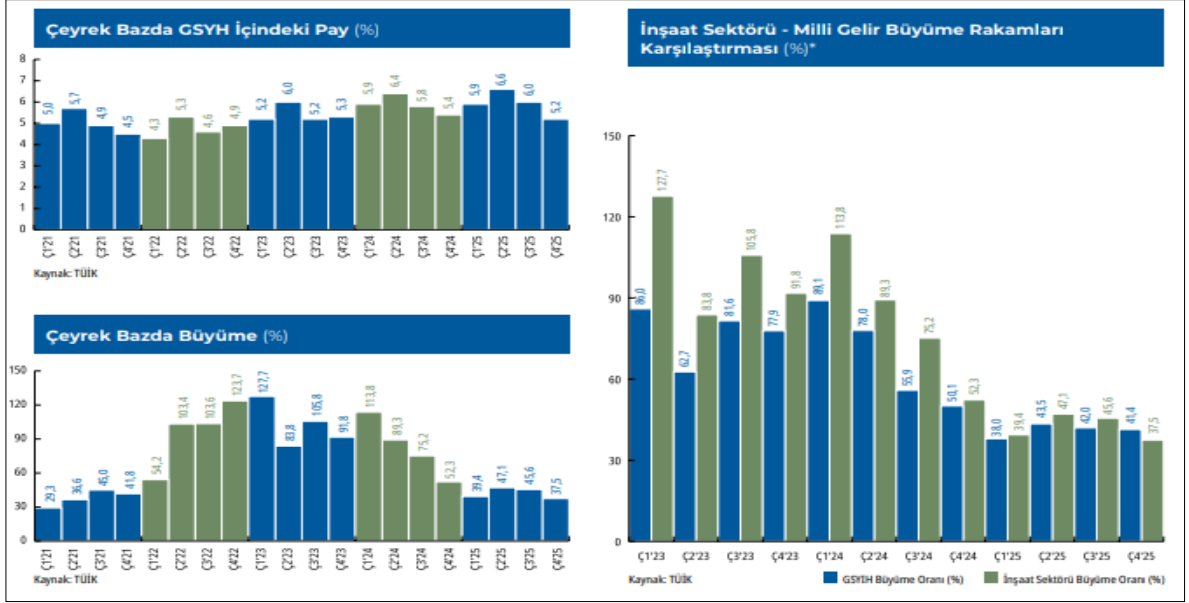
Bununla birlikte sektör büyümesi halen pozitif seyrini sürdürmekte olup, yüksek faiz ortamına rağmen devam eden altyapı yatırımları, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma çalışmaları ve kentsel dönüşüm projeleri sektör faaliyetlerini desteklemektedir. Öte yandan kredi maliyetlerinin yüksek seyretmesi 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)

Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

2026 yılının birinci çeyreğinde konut satışları, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %0,3 oranında gerileme kaydederken genellikle en yüksek konut satış adetlerinin izlendiği dördüncü çeyreğe göre ise %40,1 oranında gerilemiş ve 349.396 adet olmuştur. Bu rakam, 14 yıllık veri tarihinde kaydedilen birinci çeyrek satış rakamları arasında en yüksek üçüncü veri olarak dikkat çekmektedir.

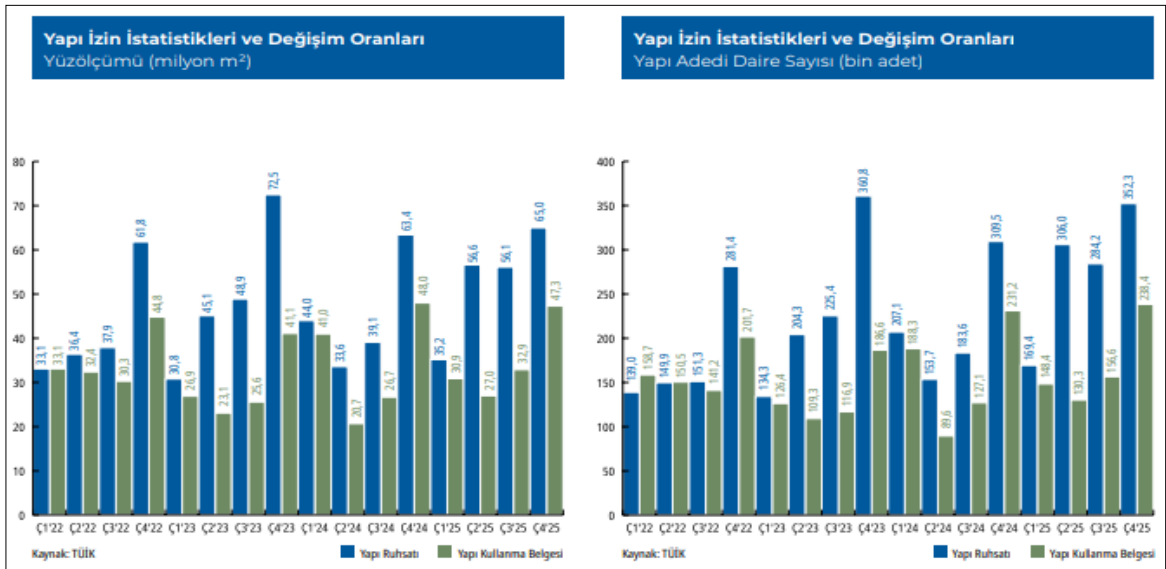
Konut fiyatları artışında 2025 yılının birinci çeyreğinde yıllık artış %31,8 iken 2026 yılı birinci çeyrek sonu itibarıyla konut fiyat değişimi 5 puanlık düşüyle %26,8'e gerilemiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekte olmakla birlikte Mart ayı itibarıyla reel değişim artış trendine devam etmiş ve -%3,4 olarak gerçekleşmiştir. Üç büyük ilin tamamında reel değişim negatif bölgede iken İzmir'deki reel değişim -%5,0 ile ülke ortalamasının da gerisinde kalmıştır.

Yeni konut fiyatlarında da benzer şekilde bir hareket görülmüş; dördüncü çeyrek sonunda yıllık değişim %32,2 iken birinci çeyrek sonu itibarıyla %28,9 olarak gerçekleşmiştir. Yeni konut fiyatlarında reel bazda değişim ise Mart itibarıyla -%1,9 olarak kaydedilmiştir. Bu sonuçlarla, Türkiye genelinde konut birim fiyatı 48.323 TL/m² olurken; üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatı 79.396 TL/m², İzmir'de 52.510 TL/m², Ankara'da ise 44.105 TL/m² olarak belirlenmiştir.

Konutların satış durumuna göre değerlendirme yapıldığında, 2026 yılının ilk çeyreğinde ilk satışlarda yıllık bazda %1,7 artış görülürken, ikinci el satışlarda ise yıllık bazda -%1,2 oranında bir gerileme görülmüştür. Yılın ilk çeyreği itibarıyla, ilk satışlar 107.579 adede ulaşırken ikinci el satışlar 241.817 adet olarak kaydedilmiştir. Yılın ilk çeyreğinde, ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, 2025 ortalaması olan %32,4'ün gerisinde kalmış ve %30,8 olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2026 yılının ilk çeyreğinde 71.276 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup bir önceki yıla kıyasla %31,5 oranında artış kaydetmiştir. Mart 2026 itibarıyla ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı %22,9'a ulaşarak son 34 ayın en yüksek verisi olmuştur. Konut kredisi faizlerindeki gerilemelerin ve sınırlamalarda yapılan değişikliklerin ipotekli satışlara etki ettiği görülmektedir. Konut kredisi faizleri 2025 yılının ilk çeyreğinde %40,0 iken 2026 yılının ilk çeyreğinde %35,4'e gerilemiştir. Diğer satışlarda ise 2026 yılının ilk çeyreğinde yıllık %6,1 oranında bir gerilemeyle 278.120 adet satış gerçekleştirilmiştir.

Yabancılarla yapılan satışlar yılın ilk çeyreği itibarıyla, geçtiğimiz yılın aynı dönemine göre %14,9 oranında düşüşle 4.165 adet olarak gerçekleşmiştir. Bu verilere göre yabancılarla satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yılın ilk çeyreğinde %1,4 iken 2026 yılında %1,2'ye gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım 639 adetle Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İl bazında en yüksek satış ise 1.939 adetle İstanbul'da görülmüştür. İstanbul'un ardından 1.196 adetle Antalya ikinci sırayı, 239 adetle Mersin ise üçüncü sırayı almıştır.



İnşaat Maliyet Endeksi
Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)

ŞUBAT	Endeks	Aralık ayına göre	Aynı aya göre
2026	2.244	11,53	25,71
2025	1.785	10,45	23,96
2024	1.440	19,70	70,01
2023	847	17,80	72,50
2022	491	21,84	90,31

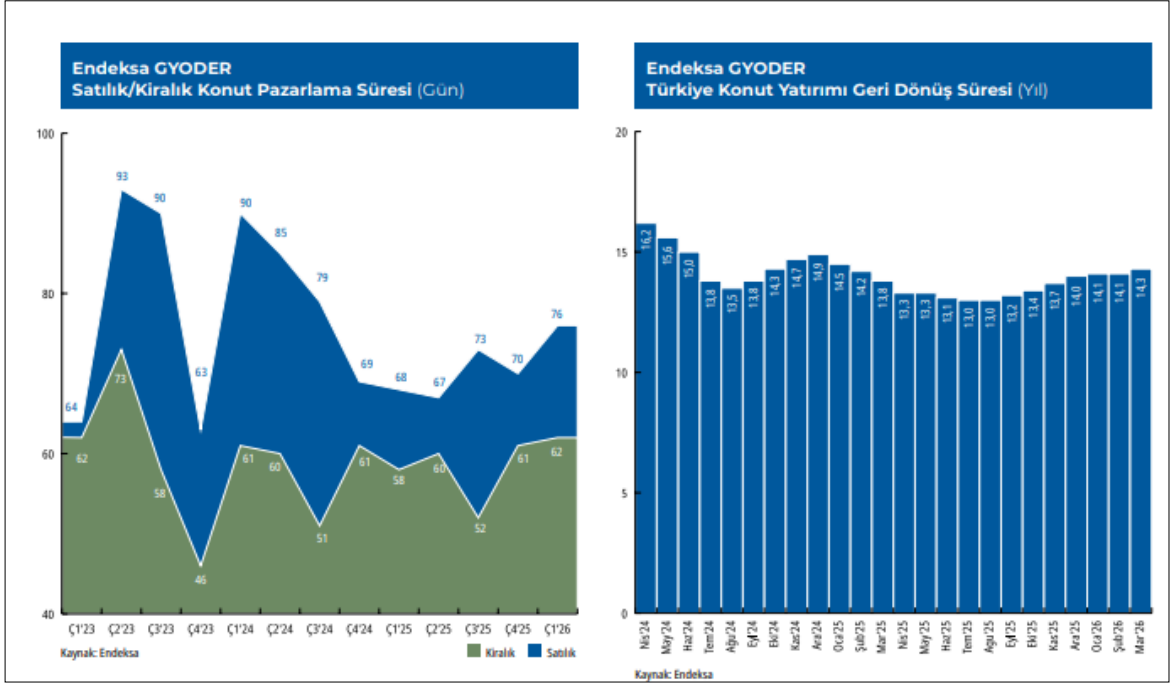
Kaynak: TÜİK

İnşaat Maliyet Endeksi
Maliyet Gruplarına Göre Değişim

ŞUBAT	Endeks (İnşaat)	Malzeme (İnşaat)	İşçilik (İnşaat)
2026	2.244	1.972	2.894
2025	1.785	1.594	2.241
2024	1.440	1.334	1.693
2023	847	862	810
2022	491	530	397

Kaynak: TÜİK

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

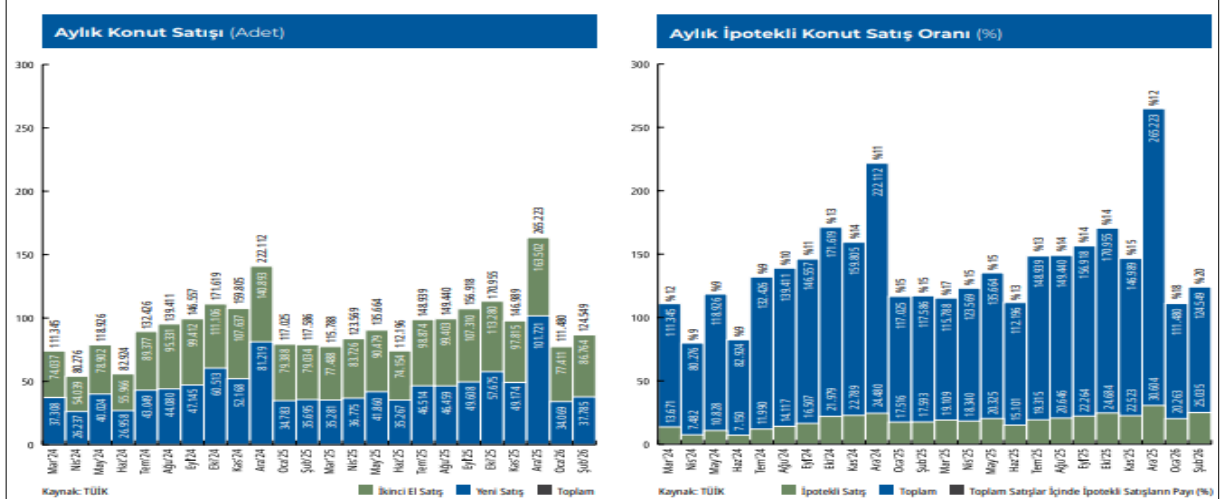


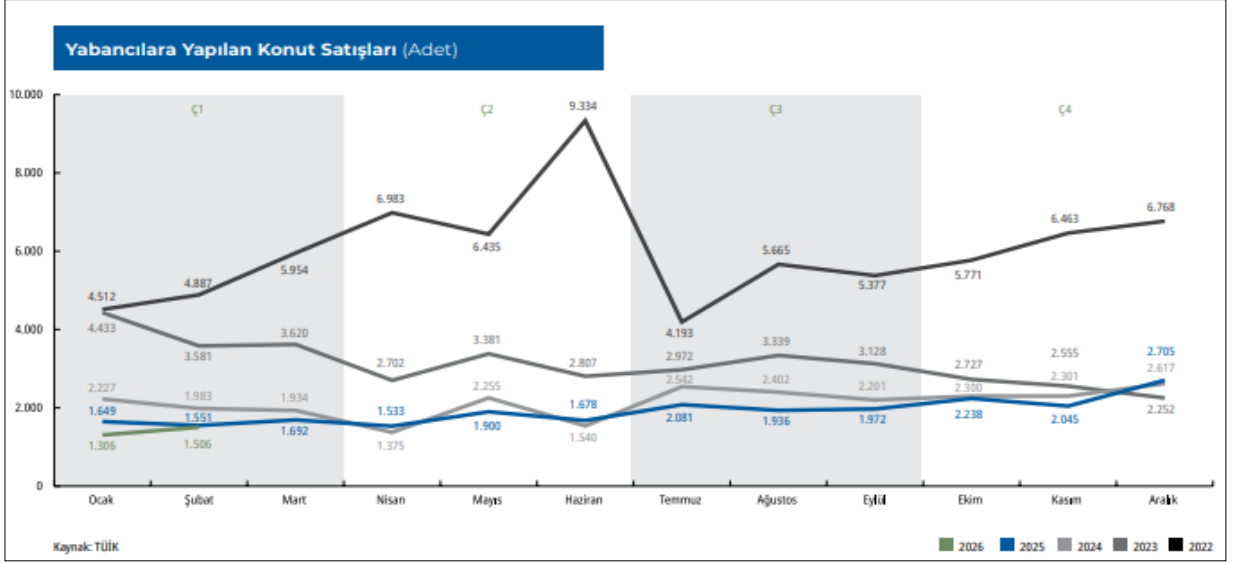
(Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)

Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)																
	Ç1'23	Ç2'23	Ç3'23	Ç4'23	2023 Toplam	Ç1'24	Ç2'24	Ç3'24	Ç4'24	2024 Toplam	Ç1'25	Ç2'25	Ç3'25	Ç4'25	2025 Toplam	Ç1'26
Yeni Satış	91.009	109.568	111.662	130.245	442.484	96.207	93.219	134.274	193.900	517.600	105.759	113.902	142.581	208.570	570.812	71.854
İkinci El Satış	207.636	206.444	248.330	225.241	887.651	199.497	188.907	284.120	359.636	1.032.160	244.640	257.527	312.716	374.597	1.189.480	164.175
Toplam Satış	298.645	316.012	359.992	355.486	1.330.135	295.704	282.126	418.394	553.536	1.549.760	350.399	371.429	455.297	583.167	1.760.292	236.029
İpotekli Satış	62.220	68.348	41.879	18.393	190.840	29.313	25.460	42.614	69.248	166.635	54.218	53.766	62.225	77.811	248.020	45.298

Kaynak: TÜİK

Yeni Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticisiyle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: Satın alınmış bir evin tekrar satılması.





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

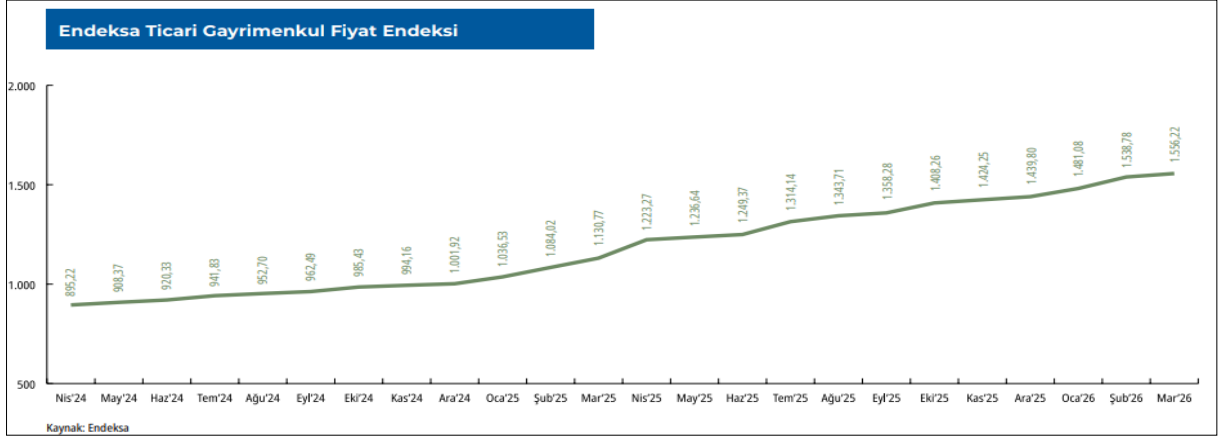
Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

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 kiralari 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.

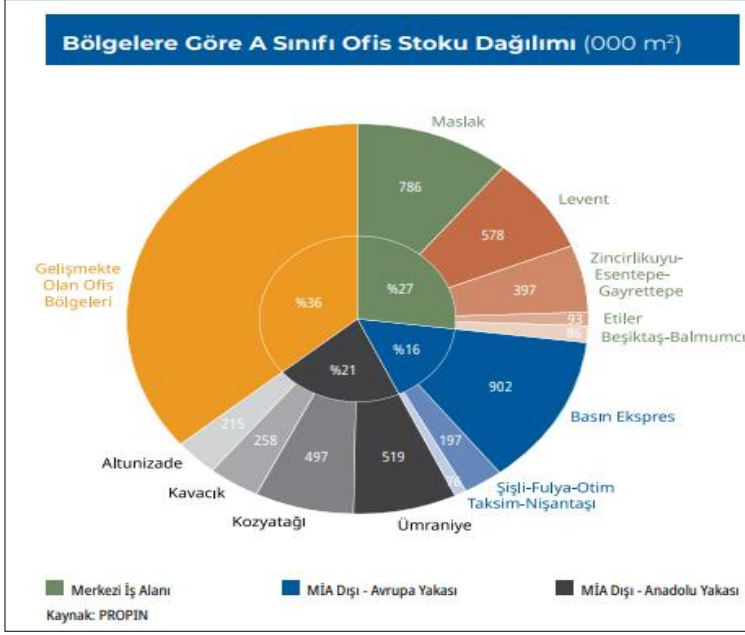
2026 yılının ilk çeyreğinde İstanbul A sınıfı ofis piyasasında, kiralama işlem hacminin metrekare bazında dağılımında belirgin bir farklılaşma gözlenmiştir. 5.000-10.000 m² arası kiralamalar toplam işlemlerin %38'ini, 2.000-5.000 m² arası kiralamalar %13'ünü, 1.000-2.000 m² arası kiralamalar ise %10'unu 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

Turizm Sektörüne İlişkin Veri ve Analizler

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2025 yılında Türkiye'ye gelen toplam ziyaretçi sayısı yaklaşık 52,8 milyon olurken, 2024 yılında bu sayı yaklaşık 52,6 milyon olarak kaydedilmiştir. 2026 yılının birinci çeyreğinde (Ocak-Şubat) Türkiye'ye gelen toplam ziyaretçi sayısı 4.373.337 kişi olarak gerçekleşmiş, bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %0,7'lik artış gözlemlenmiştir. 2026 yılının birinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen 4,4 milyon yabancı turistten %59'u İstanbul'a, %8'i Antalya'ya, %2'si İzmir'e, %2'si Ankara'ya ve %0,3'ü ise Muğla'ya gelmiştir.

İşletme belgeli ve yatırım belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 881.000 oda kapasitesiyle 21.429 işletme belgeli, 63.000 oda kapasitesiyle 576 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında başı 3.153 tesis ve 127.000 oda kapasitesiyle İstanbul çekmekte; onu takiben 2.897 tesis ve 110.000 oda kapasitesiyle Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.694 işletme belgeli tesise ve 290.000 oda arzına sahiptir. Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 576 tesis içinde en büyük payı 87 tesis ve yaklaşık 17.000 oda kapasitesiyle Antalya almakta; onu takiben 72 tesis ve 7.000 oda kapasitesiyle Muğla, 67 tesis ve 7.000 oda kapasitesiyle İstanbul gelmektedir.

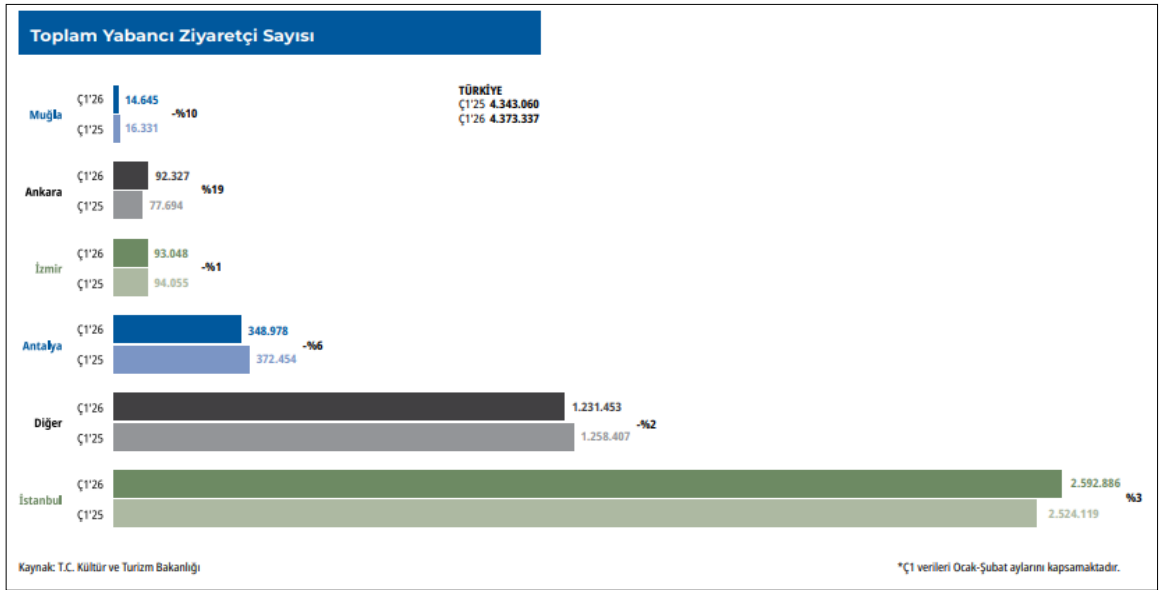
2024 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 62 milyon turistini yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 972 Dolar olarak belirtilmektedir. 2025 yılında ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 64 milyon turistini kişi başı 1.008 Dolar harcama yaptığı görülmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında hem gelen turist sayısında hem kişi başı harcama miktarında artış olduğu görülmektedir.

2025 yılında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı %49,5 olarak gerçekleşmiştir. 2025 yılına bakıldığında yatak doluluğu en yüksek olan şehir %66,3 ile Antalya, onu takiben %53,5 ile İstanbul ve %49,9 ile Muğla gelmektedir. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %38,5 ve %41,5 olmuştur. 2026 yılının Ocak ayında Türkiye genelinde yatak doluluk oranı %31,1 olarak gerçekleşmiş, bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %2,0 puanlık bir gerileme kaydedilmiştir.

Milliyetlere göre geliş dağılımı incelendiğinde, 2025 yılında 6,9 milyon giriş ile Rusya Federasyonu birinci, 6,7 milyon giriş ile Almanya ikinci, 4,3 milyon giriş ile de Birleşik Krallık üçüncü sırada yer almaktadır. 2024 yılının aynı dönemine kıyasla Rusya Federasyonu'ndan gelen turist sayısı %2,9 artmış, Almanya'dan gelen turist sayısında %1,9 oranında bir artış yaşanmış, Birleşik Krallık'tan gelen turist sayısı ise %3,7 oranında düşmüştür. 2026 yılının birinci çeyreğinde (Ocak-Şubat) ise Rusya'dan gelen turist sayısı bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,6 artarken, Almanya'dan %2,3 artış, İngiltere'den ise %7,1 düşüş yaşanmıştır.

2026 yılının birinci çeyreğinde (Ocak-Şubat), Türkiye genelinde otel doluluk oranları bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %3,4 düşüş göstererek %54,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ortalama oda fiyatı da %4,5 azalarak 105,20 Euro olarak kaydedilmiştir. İstanbul'da 2026 yılının birinci çeyreğinde doluluk oranı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %5,0 gerileyerek %60,7 seviyesine düşmüştür. Ortalama oda fiyatı ise aynı dönemde %2,8 azalışla 114,70 Euro olarak gerçekleşmiştir. Ankara'da ise birinci çeyrekte olumlu bir performans gözlemlenmiş; doluluk oranı %7,4 artarak %63,7 seviyesine yükselmiştir. Buna karşılık ortalama oda fiyatı %2,9 düşüşle 94,23 Euro seviyesinde kalmıştır. İzmir'de doluluk oranı birinci çeyrekte %4,3 artışla %57,9 olarak kaydedilirken, ortalama oda fiyatı %1,1 düşüş göstererek 107,39 Euro seviyesine gerilemiştir. Bodrum'da ise 2026 yılının birinci çeyreğinde doluluk oranı %54,2 artarak %18,5 seviyesine yükselmiş, ortalama oda fiyatı ise %21,6 düşüşle 93,30 Euro olarak gerçekleşmiştir.

2026 yılının birinci çeyreğinde (Ocak-Şubat) İstanbul'da otel doluluk oranı, bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %5,0 düşüş göstererek %60,7 seviyesinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ortalama oda fiyatı da %2,8 azalarak 114,70 Euro olarak kaydedilmiştir. Atina'da 2026 yılı birinci çeyreğinde doluluk oranı %5,1 gerileyerek %50,6 seviyesine düşmesine rağmen, fiyatlama performansının güçlü seyrettiği görülmektedir. Bangkok'ta ise birinci çeyrekte kısmi bir toparlanma gözlemlenmektedir. Doluluk oranı bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,6 artışla %79,2 seviyesine yükselmiştir. 2026 yılının birinci çeyreğinde ortalama oda fiyatları açısından Atina ilk sırada yer alırken, İstanbul ikinci, Bangkok ise üçüncü sırada konumlanmaktadır. Doluluk oranlarında ise Bangkok liderliğini korurken, Ankara ikinci, İstanbul üçüncü sırada yer almaktadır. (Kaynak: Gyoder 43.Gösterge, 2026 1.Çeyrek)



İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis Sayısı

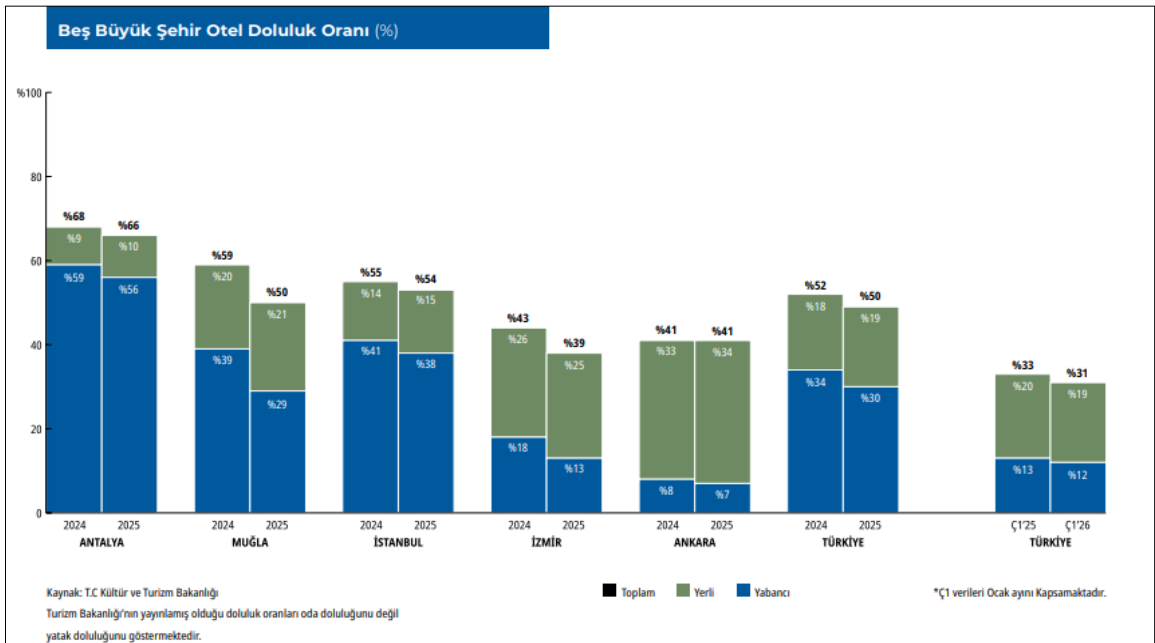
	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı
ANTALYA	2.694	289.966	87	17.230
MUĞLA	2.897	109.701	72	6.956
İSTANBUL	3.153	127.404	67	7.317
İZMİR	1.927	42.795	57	5.388
ANKARA	368	21.484	13	1.326
DİĞER	10.390	289.793	280	24.999
TÜRKİYE	21.429	881.143	576	63.216

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

*Veriler 2025 Ocak-Aralık aylarını kapsamaktadır.

Toplam Turist ve Harcamalar		
	Toplam Yabancı Turist (Bin Kişi)	Kişi Başı Harcama (USD)
Ç1'23	8.181.566	1.019
Ç2'23	13.995.495	951
Ç3'23	22.428.234	996
Ç4'23	12.472.145	954
2023 TOPLAM	57.077.440	979
Ç1'24	9.010.090	975
Ç2'24	16.097.884	924
Ç3'24	23.206.579	1.001
Ç4'24	13.917.894	981
2024 TOPLAM	62.232.447	972
Ç1'25	9.121.152	1.022
Ç2'25	16.412.168	981
Ç3'25	23.639.736	1.017
Ç4'25	14.744.001	1.013
2025 TOPLAM	63.917.057	1.008

Kaynak: TÜİK



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

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Doluluk oranı düşük seviyededir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Cubes Ankara Projesinde yer alan 120 adet bağımsız bölüme ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

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

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık Konut Emsalleri

1 Next Level Emlak

Tel 0 (539) 220 29 50

Taşınmaza yakın konumda olan Next Level Projesinde, 20 katlı binanın 20. katında yer almakta olan 5+1 daire 426 m² alanlı olarak 80.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	426 .-M ²	80.000.000 .-TL	187.793 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

2 GMY Gayrimenkul

Tel 0 (542) 668 05 88

Taşınmaza yakın konumda olan Next Level Projesinde, 7. katında yer almakta olan 2+1 konut, home ofis veya ofis olara kullanılabilir 151 m² alanlı olarak 26.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	151 .-M ²	26.000.000 .-TL	172.185 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

3 Melike Emlak

Tel 0 (532) 731 29 30

Taşınmaza yakın konumda olan YDA Söğütözü Projesinde, 30 katlı binanın 6. katında yer almakta olan 4+1 daire 240 m² alanlı olarak 32.700.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	240 .-M ²	32.700.000 .-TL	136.250 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

4 Maxstars

Tel 0 (532) 237 00 01

Taşınmaza yakın konumda olan Neris Konutları Projesinde, 22 katlı binanın 9. katında yer almakta olan 4+1 daire 190 m² alanlı olarak 24.500.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	190 .-M ²	24.500.000 .-TL	128.947 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

5 Ege Gayrimenkul

Tel 0 (553) 473 72 29

Taşınmaza yakın konumda olan Consept Balgat Projesinde, 4 katlı binanın 1. katında yer almakta olan 1+1 daire 60 m² alanlı olarak 6.750.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	60 .-M ²	6.750.000 .-TL	112.500 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	-----------------------------

6 HC Grup Gayrimenkul

Tel 0 (533) 657 73 96

Taşınmaza yakın konumda olan 1071 Çukurambar sitesinde, 30 katlı binanın 25. katında yer almakta olan 3+1 daire 165 m² alanlı olarak 20.500.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	165 .-M ²	20.500.000 .-TL	124.242 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------



Satılık Dükkan Emsalleri

1 Center Point Gayrimenkul

Tel 0 532 411 81 75

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Koç Kulelerinde 190 m² dükkan 42.500.000.- TL bedelle satılıktır.

SATILIK	190 .-M ²	42.500.000 .-TL	223.684 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

2 Remax İinvest

Tel 0 (501) 570 63 73

Değerleme konusu taşınmazlara yakın 1425. Cadde üzerinde yer almakta olan depolu ve asma katlı toplam 270 m² alan kullanımlı dükkan 64.950.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	270 .-M ²	64.950.000 .-TL	240.556 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

3 Coldwell Banker Loft

Tel 0 (532) 381 62 26

Değerleme konusu taşınmazlara yakın cadde üzerinde yer almakta olan binanın giriş katında 290 m² alan kullanımlı asma katlı dükkan 60.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	290 .-M ²	60.000.000 .-TL	206.897 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

4 Ekin Gayrimenkul

Tel 0 (532) 675 25 59

Değerleme konusu taşınmazlara yakın Erol Yaşar Türkalp Caddesi üzerinde yer almakta olan tek hacme sahip 120 m² alan kullanımlı dükkan 25.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	120 .-M ²	25.000.000 .-TL	208.333 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

5 Century 21 Royal

Tel 0 (532) 355 03 84

Değerleme konusu taşınmazlara yakın Moment Beştepe Projesinde yer almakta olan 305 m² alan kullanımlı dükkan 52.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	305 .-M ²	52.000.000 .-TL	170.492 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------



Satılık Ofis Emsalleri

1 ES invest

Tel 0 530 893 91 00

Taşınmazlara yakın konumda, YDA Center projesinde 10. katta yer almakta olan 5 bölümden oluşmakta olan ofis 350 m² alanlı olarak 90.000.000.-TL'den satılıktır.

SATILIK	350 .-M ²	90.000.000 .-TL	257.143 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

2 ES invest

Tel 0 530 893 91 00

Taşınmazlara yakın konumda, YDA Center projesinde 16. katta yer almakta olan tek bölümden oluşmakta olan ofis 1.000 m² alanlı olarak 190.000.000.-TL'den satılıktır.

SATILIK	1000 .-M ²	190.000.000 .-TL	190.000 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	------------------	-----------------------------

3 Best Invest Gayrimenkul

Tel 0 (532) 451 83 18

Taşınmazlara yakın konumda, YDA Center projesinde 13. katta yer almakta olan 3 bölümden oluşmakta olan ofis 110 m² alanlı olarak 19.750.000.-TL'den satılıktır.

SATILIK	110 .-M ²	19.750.000 .-TL	179.545 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

4 Best Invest Gayrimenkul

Tel 0 (532) 451 83 18

Taşınmazlara yakın konumda, Next Level projesinde 8. katta yer almakta olan 2 bölümden oluşmakta olan ofis 100 m² alanlı olarak 25.000.000.-TL'den satılıktır.

SATILIK	100 .-M ²	25.000.000 .-TL	250.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

5 Plaza Point

Tel 0 (533) 372 29 88

Taşınmazlara yakın konumda, Next Level projesinde 9. katta yer almakta olan 5 bölümden oluşmakta olan ofis 252 m² alanlı olarak 60.000.000.-TL'den satılıktır.

SATILIK	252 .-M ²	60.000.000 .-TL	238.095 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

6 Mülk Kaynak Yatırım

Tel 0 (530) 155 29 30

Taşınmazlara yakın konumda, Green Ofis projesinde 1. katta yer almakta olan 2 bölümden oluşmakta olan ofis 60 m² alanlı olarak 8.850.000.-TL'den satılıktır.

SATILIK	60 .-M ²	8.850.000 .-TL	147.500 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	-----------------------------

7 Remax Arz 2

Tel 0 (501) 935 02 35

Taşınmazlara yakın konumda, 1071 Usta projesinde 29. katta yer almakta olan 3 bölümden oluşmakta olan ofis 165 m² alanlı olarak 39.900.000.-TL'den satılıktır.

SATILIK	165 .-M ²	39.900.000 .-TL	241.818 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

8 Sahibi

Tel 0 541 115 43 32

Taşınmazlara yakın konumda, 1071 Usta projesinde 9. katta yer almakta olan 5 bölümden oluşmakta olan ofis 200 m² alanlı olarak 52.900.000.-TL'den satılıktır.

SATILIK	200 .-M ²	52.900.000 .-TL	264.500 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

Kiralık Dükkan Emsalleri

1 Remax Note

Tel 0 (532) 357 68 75

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Besa Kuleleri Sitesinde zemin katta yer almakta olan 200 m2 dükkan 125.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	200 .-M ²	125.000 .-TL	625 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

2 Centuru 21

Tel 0 (532) 214 08 12

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Yıldırım Kule binasında Konya Yoluna cepheli 400 m2 alan kullanımlı dükkan 430.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	400 .-M ²	430.000 .-TL	1.075 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

3 KW Borsa

Tel 0 (507) 743 44 85

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Mustafa Kemal Mahallesinde cadde üzerinde yer almakta olan 190 m2 dükkan 280.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	190 .-M ²	280.000 .-TL	1.474 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

4 Center Point Gayrimenkul

Tel 0 532 411 81 75

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Koç Kuleleri Sitesinde normal katta yer almakta olan 300 m2 dükkan 175.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	300 .-M ²	175.000 .-TL	583 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

5 Ada Gayrimenkul

Tel 0 (554) 868 70 03

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Gökkuşuğu Caddesine cepheli 125 m2 alan kullanımlı dükkan 160.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	125 .-M ²	160.000 .-TL	1.280 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

Kiralık Ofis Emsalleri

1 312 Gayrimenkul

Tel 0 (533) 504 27 46

Taşınmazlara yakın konumda, YDA Center projesinde 14. katta yer almakta olan 5 bölümden oluşmakta olan ofis 129 m² alanlı olarak 135.000.-TL'den kiralıktır.

KİRALIK	129 .-M ²	135.000 .-TL	1.047 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

2 ES İvest

Tel 0 530 893 91 00

Taşınmazlara yakın konumda, YDA Center projesinde 10. katta yer almakta olan 4 bölümden oluşmakta olan ofis 110 m² alanlı olarak 110.000.-TL'den kiralıktır.

KİRALIK	110 .-M ²	110.000 .-TL	1.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

3 Next Level

Tel 0 (531) 680 99 77

Taşınmazlara yakın konumda, Next Level projesinde 11. katta yer almakta olan 4 bölümden oluşmakta olan ofis 152 m² alanlı olarak 195.000.-TL'den kiralıktır.

KİRALIK	152 .-M ²	195.000 .-TL	1.283 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

4 Cubes Emlak

Tel 0 (532) 265 48 80

Taşınmazlara yakın konumda, Next Level projesinde 4. katta yer almakta olan 5 bölümden oluşmakta olan ofis 140 m² alanlı olarak 165.000.-TL'den kiralıktır.

KİRALIK	140 .-M ²	165.000 .-TL	1.179 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

5 Good İvest Gayrimenkul

Tel 0 (505) 466 51 55

Taşınmazlara yakın konumda, 1071 Usta projesinde 5. katta yer almakta olan 3 bölümden oluşmakta olan ofis 112 m² alanlı olarak 105.000.-TL'den kiralıktır.

KİRALIK	112 .-M ²	105.000 .-TL	938 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

6 Tangüç Gayrimenkul

Tel 0 (543) 846 74 16

Taşınmazlara yakın konumda, 1071 Usta projesinde 22. katta yer almakta olan 4 bölümden oluşmakta olan ofis 85 m² alanlı olarak 90.000.-TL'den kiralıktır.

KİRALIK	85 .-M ²	90.000 .-TL	1.059 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-------------	---------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

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

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

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU KONUT (SATILIK) (A-1 216 NUMARALI B.B.)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal - 1	Emsal - 2	Emsal - 3	Emsal - 4	Emsal - 5
SATIŞ FİYATI		80.000.000	26.000.000	32.700.000	24.500.000	6.750.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	141	426	151	240	190	60
BİRİM M ² DEĞERİ		187.793	172.185	136.250	128.947	112.500
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK	BENZER	ORTA BÜYÜK	ORTA BÜYÜK	KÜÇÜK
		15%	0%	10%	5%	-20%
DAİRE TİPİ	2+1	5+1	2+1	4+1	4+1	1+1
TİPE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ	BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA İYİ
		8%	0%	5%	5%	-5%
KAT	15. KAT	20. KAT	7. KAT	6. KAT	9. KAT	1. KAT
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ	BENZER	BENZER	BENZER	KÖTÜ
		-5%	0%	0%	0%	11%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER	NİTELİKLİ PROJE	ORTA İYİ	ORTA İYİ	BENZER	BENZER	BENZER
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-11%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-3%	-20%	5%	0%	-24%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	135.500	182.160	137.748	143.063	128.947	85.500

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Konut Nitelikli Taşınmazların Değeri	
11 Adet Konutun Toplam Değeri	189.250.000 TL

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede konut nitelikli taşınmazların m² birim satış fiyatlarının 110.000.-TL/m² ile 190.000.-TL/m² civarında olduğu gözlemlenmiştir. Ancak emsal birim m² değerlerinin konum, proje, alan, iç mekan özellikleri, nitelik, kat sayısı vb. parametrelere göre değişiklik gösterdiği görülmüştür. Karşılaştırma tablosu örnek olarak A1 blok 216 numaralı bağımsız bölüm için hazırlanmıştır. Diğer bağımsız bölümlerin birim m² değerleri; projedeki kat, cephe, büyüklük parametreleri kapsamında irdelenmek sureti ile belirlenmiştir.

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU OFİS (SATILIK) (B1 - 374 NUMARALI B.B.)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal - 2	Emsal - 3	Emsal - 4	Emsal - 6	Emsal - 7
SATIŞ FİYATI		190.000.000	19.750.000	25.000.000	8.850.000	39.900.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	94	1.000	110	100	60	165
BİRİM M ² DEĞERİ		190.000	179.545	250.000	147.500	241.818
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK	BENZER	BENZER	KÜÇÜK	ORTA BÜYÜK
		20%	0%	0%	-14%	5%
NİTELİĞİ						
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
KAT	20. KAT	16. KAT	13. KAT	8. KAT	1. KAT	29. KAT
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	İYİ
		0%	3%	8%	8%	-15%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ	BENZER	BENZER	BENZER	ORTA İYİ
		-5%	0%	0%	0%	-10%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER	PROJE NİTELİĞİ					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-5%	-17%	-12%	-26%	-40%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	160.700	180.500	149.023	220.000	108.708	145.091

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Ofis ve Home Ofis Nitelikli Taşınmazların Değeri

77 Adet Ofis ve 11 Adet Home Ofisin Toplam Değeri	5.166.330.000 TL
--	-------------------------

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede ofis nitelikli taşınmazların m² birim satış fiyatlarının 150.000.-TL/m² ile 250.000.-TL/m² civarında olduğu gözlemlenmiştir. Ancak emsal birim m² değerlerinin konum, proje, alan, iç mekan özellikleri, nitelik, kat sayısı vb. parametrelere göre değişiklik gösterdiği görülmüştür. Karşılaştırma tablosu örnek olarak B1 blok 374 numaralı bağımsız bölüm için hazırlanmıştır. Diğer bağımsız bölümlerin birim m² değerleri; projedeki kat, cephe, büyüklük parametreleri kapsamında irdelenmek sureti ile belirlenmiştir.

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU DÜKKAN (SATILIK) (B2 BLOK - 2 NUMARALI B.B.)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal - 1	Emsal - 2	Emsal - 3	Emsal - 4	Emsal - 5
SATIŞ FİYATI		42.500.000	64.950.000	60.000.000	25.000.000	52.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	205,00 m2	190	270	290	120	305
BİRİM M ² DEĞERİ		223.684	240.556	206.897	208.333	170.492
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	ORTA BÜYÜK	BÜYÜK	ORTA KÜÇÜK	BÜYÜK
		0%	10%	15%	-10%	20%
KAT	ZEMİN	ZEMİN	3 KATLI	2 KATLI	ZEMİN	2 KATLI
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	ÇOK KÖTÜ	KÖTÜ	BENZER	KÖTÜ
		0%	30%	15%	0%	15%
CEPHE						
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER
		0%	5%	5%	5%	0%
MANZARA MANZARAKAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
KONUM		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER	NİTELİKLİ PROJE İÇİNDE					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
		0%	20%	20%	20%	15%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-8%	-8%	-8%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		-5%	57%	47%	7%	42%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	271.900	212.500	377.672	304.138	222.917	242.098

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Ticari Nitelikli Taşınmazların Değeri	
21 Adet Ticari Ünitenin Toplam Değeri (Dükkan+Otel+Çok Amaçlı Salon+Oto Yıkama)	2.383.530.000 TL

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede dükkan nitelikli taşınmazların m² birim satış fiyatlarının 170.000.-TL/m² ile 240.000.-TL/m² civarında olduğu gözlemlenmiştir. Ancak emsal birim m² değerlerinin konum, proje, alan, iç mekan özellikleri, nitelik, kat sayısı vb. parametrelere göre değişiklik gösterdiği görülmüştür. Karşılaştırma tablosu örnek olarak B2 blok 2 numaralı bağımsız bölüm için hazırlanmıştır. Diğer bağımsız bölümlerin birim m² değerleri; projedeki kat, cephe, büyüklük, ticari avluya dönük olma vb. parametreleri kapsamında irdelenmek sureti ile belirlenmiştir.

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

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

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Konut Nitelikli Taşınmazların Değeri	
11 Adet Konutun Toplam Değeri	189.250.000 TL
Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Ofis ve Home Ofis Nitelikli Taşınmazların Değeri	
77 Adet Ofis ve 11 Adet Home Ofisin Toplam Değeri	5.166.330.000 TL
Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Ticari Nitelikli Taşınmazların Değeri	
21 Adet Ticari Ünitenin Toplam Değeri	2.383.530.000 TL
Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri	
120 Adet Taşınmazın Toplam Değeri	7.739.110.000 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir yönteminde bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

KONUT NİTELİKLİ ÜNİTELERİN DEĞERİ	189.250.000 TL
OFİS NİTELİKLİ ÜNİTELERİN DEĞERİ	5.166.330.000 TL
TİCARİ NİTELİKLİ ÜNİTELERİN DEĞERİ	2.383.530.000 TL
120 ADET ÜNİTENİN TOPLAM DEĞERİ	7.739.110.000 TL

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklere 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 gereklere yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Müşteri tarafından ek listelerde belirtilen 76 adet bağımsız bölüm için kira değeri tespiti yapılması talep edilmiştir. Kiralamalar yapılırken kiracının kapalı alan üzerinden ya da açık alan dahil kiralama talepleri olabilmesi nedeni ile kira tespitlerinin tarafımıza iletilen brüt alanlar üzerinden hazırlanması talep edilmiştir. Kira tablosu bilgi amaçlı çalışılarak münferit değerler eklerde sunulmuştur.

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

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

Parsel üzerinde yapı bulunmaktadır.

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

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

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır.

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

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

Tebliğ'in 22-b maddesinde "b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." denilmektedir. Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda; **rapor konusu 16125 ada 4 parsel ve 16124 ada 5 parsel üzerinde yer alan 120 adet bağımsız bölümün**

30.06.2026 tarihli toplam değeri için ;

7.739.110.000 .-TL

(Yedi Milyar Yedi Yüz Otuz Dokuz Milyon Yüz On Bin Türk Lirası)

kıymet takdir edilmiştir.

120 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
7.739.110.000	9.286.932.000

Değerleme Uzmanı



Ozan ALDOĞAN

Lisans No: 409553

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.

* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.

* Vergi Kanunlarının Katma 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.