



GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



MÜŞTERİ ADI: VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEĞERLEME KONUSU: Ankara ili Çankaya ilçesi Çukurambar Mahallesi
16124 Ada 5 Parselde Yer Alan B2 Blok Çok Amaçlı Salon ve B1 Blok Otel
Vasıflı Bağımsız Bölümlerin Değer Tespiti Raporu

RAPOR NO: 2024 – 2

DEĞERLEME TARİHİ: 19.12.2024

RAPOR TARİHİ: 23.12.2024



Cevizlidere Mh. 1246. Sk.
No: 4/15 Çankaya/ANKARA
Tel: 90 312 473 75 51 (pbx)
e-posta: etik@etikgd.com
<http://www.etikgd.com>



YÖNETİCİ ÖZETİ

Gayrimenkulün Mevcut Kullanımı	:	Değerleme konusu taşınmazlar; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çukurambar Mahallesi, 16124 ada 5 nolu parseldeki deki Cubes Ankara projesinde yer alan KM tapu senetli shell&core seviyede olan B1 Blok Otel vasıflı 404 nolu ve B2 Blok Çok Amaçlı Salon vasıflı 30 nolu bağımsız bölümlerdir.	
Gayrimenkulün Açık Adresi	:	Çukurambar Mahallesi, 1424 Cadde, Cubes Ankara, B1 blok No: 6/1-404 ve B2 blok No: 6/2-30 Çankaya / Ankara	
Raporu Hazırlayan	:	Etik Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
Değerleme Tarihi	:	19.12.2024	
Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	:	Kerem ÖZDEMİR İnşaat Mühendisi Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 402212	Fatih ŞAHİN Şehir Planlama Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401392
Rapor Tarihi	:	23.12.2024	
Değerleme Sözleşme Tarihi	:	06.12.2024	
Rapor No	:	2024 – VAKIF GYO - 0002	
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	:	Gayrimenkullerin değer tespitinde B2 – 30 nolu çok amaçlı salon için “Emsal Karşılaştırma” yöntemi, B1 – 404 otel için “Emsal Karşılaştırma, Maliyet Yöntemi ve Gelir Yöntemi” kullanılmıştır.	
Çalışmanın Tanımı	:	Çalışmanın tanımı “2.4 Değerlemenin Tanımı – Kapsamı ve Varsayımlar” bölümünde açıklanmaktadır.	
Raporu Talep Eden	:	Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	
Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	:	Sayfa 7’de yer verilmiştir.	
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerleme İlişkin Bilgiler	:	Sayfa 7’de yer verilmiştir.	
Tapu Bilgileri	:	Kat Mülkiyetine geçmiş olan taşınmazlar tapuda malik olarak Totem İş Güvenliği Ekipmanları İnşaat Taahhüt Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi adına kayıtlıdır. Detaylı tapu bilgileri raporun “ 3.2.1 Taşınmazların Tapu Kayıt Bilgileri ” bölümünde açıklanmaktadır.	

İmar Durumu	:	Çankaya Belediyesinde yapılan araştırmada 16124 ada 5 nolu parsel "Ticaret E:2.25, Yençok: Serbest" olan yapılaşma şartlarına sahiptir.
MEVCUT DURUMA YÖNELİK TAŞINMAZLAR İÇİN TAKDİR EDİLEN 23.12.2024 TARİHLİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ;		
Bağımsız Bölüm	KDV (Hariç)	KDV (Dahil)
B1 BLOK 404 NOLU OTEL VASIFLI	558.000.000,00 TL	669.600.000,00
B2 BLOK 30 NOLU ÇOK AMAÇLI SALON	180.000.000,00 TL	216.000.000,00
Toplam Değer	738.000.000,00 TL	885.600.000,00 TL
YAPILI DURUMA YÖNELİK TAŞINMAZLAR İÇİN TAKDİR EDİLEN 23.12.2024 TARİHLİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ ;		
Bağımsız Bölüm	KDV (Hariç)	KDV (Dahil)
B1 BLOK 404 NOLU OTEL VASIFLI	715.000.000,00 TL	858.000.000,00
B2 BLOK 30 NOLU ÇOK AMAÇLI SALON	225.000.000,00 TL	270.000.000,00
Toplam Değer	940.000.000,00 TL	1.128.000.000,00 TL

İçindekiler

1.1	Rapor Türü.....	7
1.2	Değerleme Tarihi.....	7
1.3	Dayanak Sözleşmesinin tarih ve numarası.....	7
1.4	Raporu Talep Eden Kişi/Kurum.....	7
1.5	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul'ün Posta Adresi	7
1.6	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	7
1.7	Değerleme Konusu Gayrimenkul için Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgi.....	7
2.	FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI	7
2.1	Değerleme Firması Unvanı ve Adresi.....	7
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	8
2.3	Müşteri Taleplerinin Kapsamı – Varsa Getirilen Sınırlamalar	8
2.4	Değerlemenin Tanımı - Kapsamı Ve Varsayımlar.....	9
3.	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	12
3.1.	Gayrimenkulün Adresi – Ulaşımı – Yakın Çevre Özellikleri.....	12
3.2	Tapu, Takyidat, Plan Proje, Ruhsat, Şema v.b. Dokümanlar	12
3.2.1	Taşınmaz Tapu Kayıt Bilgileri	13
3.2.2	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi, Varsa Söz Konusu Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkındaki Görüş	13
3.2.3	İmar Durum Bilgisi	14
3.2.4	Ruhsat – İskân – Proje – Kadastro Bilgileri	18
3.3	Değerlemesi Yapılan Taşınmazın İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp-Alınmadığı, Projesinin Hazır Ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Bilgi Ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş.....	18
3.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile ilgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler	19
3.5	Değerlemesi Yapılan Projeler Yapı Denetim Kuruluşu ile ilgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgiler...	19
3.6	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	19
3.7	Varsa, gayrimenkulün enerji verimlilik sertifikası hakkında bilgi	19

4.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	19
4.1	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	19
4.1.1	Demografik Veriler.....	20
4.1.2	Ekonomik Veriler	21
4.1.3	İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası	24
4.2	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	32
4.3	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri.....	32
4.3.1	Ana Gayrimenkule Ait Bilgiler.....	32
4.4	Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler.....	33
4.5	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	33
4.6	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	33
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	33
5.1	Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar.....	34
5.1.1	Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni	34
5.1.2	Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı.....	34
5.1.3	Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler	35
5.1.4	Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar	35
5.1.5	Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç	36
5.2	Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar	37
5.2.1.	Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni	37
5.2.2.	Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç	37
5.2.3.	Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar	37
5.2.4.	Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç (sonuca ulaşırken yapılan tüm hesaplamaları içerecek şekilde)	37
5.3.	Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar.....	38
5.3.1.	Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni	38
5.3.2.	Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar	38
5.3.3.	İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler.....	39
5.3.4.	Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç (sonuca ulaşırken yapılan tüm hesaplamaları içerecek şekilde)	40

5.4 Diğer tespit ve analizler (değerleme işinin gerektirmesi halinde)	41
5.4.1. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler).....	41
5.4.2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları.....	41
5.4.3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri	41
5.4.4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar	41
5.4.5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi.....	41
5.4.6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi	41
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	41
6.1 Farklı değerlendirme yöntemleri ile analiz sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen metodların ve nedenlerinin açıklaması.....	41
6.2 Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin neden yer almadıklarının gerekçeleri.....	41
6.3 Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş	41
6.4 Varsa, gayrimenkul üzerindeki takyidat ve ipotekler ile ilgili görüş.....	41
6.5 Değerleme konusu gayrimenkulün, üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olup olmadığı hakkında bilgi	42
6.6 Değerleme konusu arsa veya arazi ise, alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulup bulunulmadığına dair bilgi.....	42
6.7 Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı ise, üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde özel kanun hükümlerinden kaynaklananlar hariç herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi	42
6.8 Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olup olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş (Bu bentte, gayrimenkul yatırım ortaklıkları için ID-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, gayrimenkul yatırım fonları için ID-52.3 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin ilgili maddeleri kapsamında ve ilgili maddelere atıf yapmak suretiyle değerlendirme yapılması gerekmektedir.).....	42
7 SONUÇ	43
7.1 Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi.....	43
7.2 Nihai değer takdiri.....	43
8 GAYRİMENKULLERE AİT FOTOĞRAFLAR.....	45

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.

RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Türü

Bu rapor Uluslararası Değerleme Standartlarına formatına göre hazırlanmıştır.

1.2 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu, 19.12.2024 tarihinde taşınmazlar mahallinde yapılan saha incelemesine istinaden hazırlanmıştır.

1.3 Dayanak Sözleşmesinin tarih ve numarası

Taşınmazların değerlendirilmesi ile ilgili, Etik Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında **06.12.2024** tarihli sözleşme ve talep yazısı bulunmaktadır.

1.4 Raporu Talep Eden Kişi/Kurum

Bu değerlendirme raporu Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı **A.Ş.** için hazırlanmıştır.

1.5 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul'ün Posta Adresi

Çukurambar Mahallesi, 1424 Cadde, Cubes Ankara, B1 blok No: 6/1-404 ve B2 blok No: 6/2-30 Çankaya / Ankara

1.6 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri esas olmak üzere hazırlanmıştır.

1.7 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Bilgi

Konu taşınmazlara ait şirketimizce ve/veya uzmanlarımız tarafından daha önce hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

2. FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI

2.1 Değerleme Firması Unvanı ve Adresi

Cevizlidere Mahallesi, 1246.Sokak, No: 4, D:15 Çankaya/ANKARA açık adresinde faaliyetini sürdüren Etik Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., 09.05.2006/221599 tarih/sayılı Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre ekspertiz, değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulunun Seri: VIII, No:35 sayılı 'Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ' çerçevesinde, Kurul Karar Organı'nın 23.05.2008 tarih ve 15/607 sayılı toplantısında, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 27.01.2011 tarih ve 4030 sayılı kararı ile Şirketimize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi

kapsamına giren 'gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi' hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirketimizde değerlendirme uzmanı ve şirket ortaklarından Fatih ŞAHİN, 06.06.2017 tarihi itibarıyla, İngiliz RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Professional Member Of The Royal Institution of Chartered Surveyors" belgesi almıştır.

Şirketimiz, TÜRKAK Onaylı 22.07.2020 tarihli ISO 9001 2015 Kalite Yönetim Sistemi Belgesine sahiptir.

2.2.Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

o Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı – Varsa Getirilen Sınırlamalar

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından talep edilen, formda ek olarak belirtilmiş veya tarafımıza tapu sureti v.b. bilgileri iletilmiş olan taşınmazın/taşınmazların değerinin tespit edilmesi ve raporlanması şartları ile tarafların bu konudaki hak ve yükümlülüklerinin belirlenmesidir.

İşin Kapsamı:

GYO Tebliği kapsamında;

Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çukurambar Mahallesi, 16124 Ada 5 Parselde kayıtlı 1 adet Otel (B1-404 bb no'lu) ve 1 adet Çok Amaçlı Salon (B2-30 bb no'lu) nitelikli Bağımsız Bölümleri

*İskanı alınmış, kat mülkiyetine geçişi tamamlanmış proje

* (Her iki Bağımsız Bölümünde Satış Değeri)

*Portföyde yer alan ve ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yıl sonu değerlerinin tespitlerinde, gayrimenkul değerlemesinin en geç ilgili yılın son günü itibarıyla tamamlanmış olması zorunludur.

*Yapılacak değerlendirme çalışmalarının bitiş tarihi ile rapor tarihi arasındaki sürenin beş iş gününü aşmaması ve gayrimenkul değerlendirme raporunun rapor tarihini takip eden iki iş günü içinde ortaklığa teslimi zorunludur.

*GYO Tebliği'ni Madde 34'ün 7'nci fıkrası(dolaylı olarak 5 ve 6'ncı fıkralar).

*** Sözleşme asgari olarak; Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (11-62.3) kapsamında;

a) Gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun vereceği değerlendirme hizmeti sonucunda hazırlanacak değerlendirme raporunun, 1 inci maddenin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama,

b) Değerlemesi yapılacak gayrimenkule, gayrimenkul projelerine veya gayrimenkule dayalı hak ve faydalara ilişkin bilgileri,

c) Sözleşmenin taraflarını tanıttıcı bilgileri,

- ç) Ücreti ve tespitine ilişkin esasları,
- d) Çalışma saatleri ve tahsis edilen kişilere ilişkin esaslar ile sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlemelerde değerlendirme kadrosunu,
- e) Sözleşmenin süresi, sözleşmeden caymanın veya sona ermesinin şartları,
- f) Kuruluş ile müşterinin hukuki ve mali sorumluluğuna ilişkin esasları,
- g) Gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun vereceği değerlendirme hizmeti dolayısıyla doğabilecek zararların karşılanması amacıyla yapılan mesleki sorumluluk sigortasına ilişkin bilgileri, içerecek şekilde hazırlanmıştır.

2.4 Değerlemenin Tanımı - Kapsamı Ve Varsayımlar

Değerleme raporu hazırlanmasında gayrimenkul piyasasının ve ülkedeki sosyo-ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkulün bulunduğu yer, bölgenin yapılaşma tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, caddeye olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri, tüm olumlu ve olumsuz faktörler, dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırılması yapılmış, müşteriden-resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek taşınmazın Pazar değeri takdir edilmiştir. İş bu tanım aşağıda açıklanmıştır.

Pazar değeri: Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Değer takdir edilirken aşağıdaki koşulların geçerliliği kabul edilmiştir:

- Raporlanan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazar bulunmaktadır ve serbest piyasa koşulları geçerlidir.
- Alıcı ve satıcı satışın gerçekleşmesi için isteklidirler, makul ve mantıklı, iyi niyetle ve kendilerine azami fayda sağlayacağı şekilde hareket etmektedir.
- Alıcı ve satıcı gayrimenkul ve piyasa ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve bu nedenle zaman önemli bir faktör değildir.
- Alıcı ve satıcı baskı halinde değildir ve gayrimenkule serbest piyasa koşulları dışında bir fiyat verilmesine neden olacak bir ilişkileri yoktur.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satımı için gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleşecektir.
- Mülkiyetin sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,

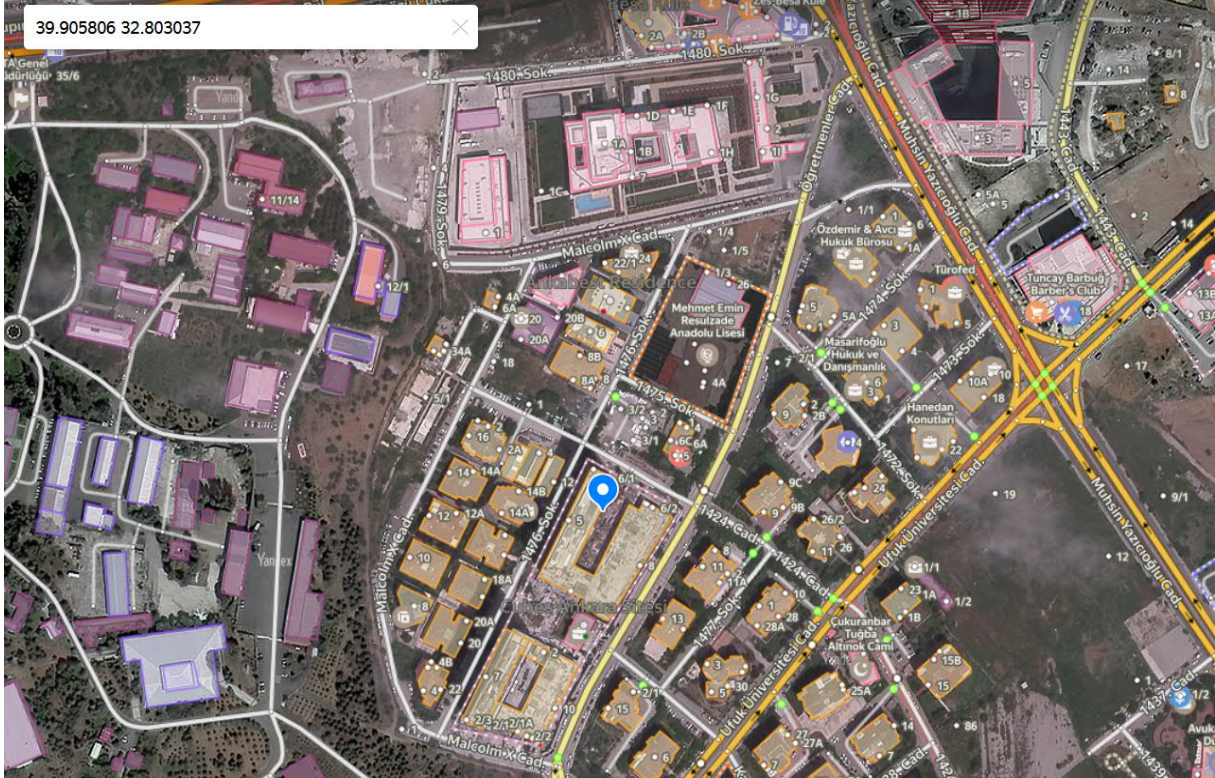
- Raporda aksi belirtilmedikçe mülk üzerindeki uygulamaların tüm yasa ve yönetmeliklere, imar planlarına, yasal ve teknik kısıtlamalara uygun olduğu,
- Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum-kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı kullanımlar için alındığı ve yenilenebileceği,
- Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüz olmadığı,
- Mülk daha değerli veya daha az değerli kılabilir, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya görünür olmayan şartları içermediği,
- Vergi vb. sorununun bulunmadığı, varsayılmıştır.
- Raporda açıklanan konular dışında aksi beyan edilmedikçe mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerli olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşullarının geçerli olduğu,
- Döviz kurları sabit ve enflasyon etkisinde olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel değişiklikler rapordaki analizlerin, takdir edilen değerlerin ve yorumların değişmesine yol açabilir.
- Bu raporda tahmin edilen toplam değer arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşımı, arsalar ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerlendirme için kullanılmamalıdır.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri aksi raporda belirtilmedikçe mülkün bütünü için geçerlidir. Bu değer oransal olarak, bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Değerleme firmasının onayı ve rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
- Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinde, değerlendirme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.
- Rapora dahil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişiklik gösterebilir.

- Raporu dâhil edilen tablo ve ekler görselliğini arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür bilgilerin başka amaçla kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğrudur.
- Rapordaki analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve sınırlayıcı koşullarla kısıtlanmıştır.
- Rapor tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak hazırlanmamıştır.
- Raporda belirtilenler dışında hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının raporu hazırlatanlarla, mülk sahibi ile ve rapor kullanıcıları ile kişisel bir ilgisi ve bağlantısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflar hakkında hiçbir ön yargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz ve fikir sonuçlarına bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı Etik Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin belirttiği asgari mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimlidir.
- Değerleme Uzmanı, mülkü, çevreyi ve bölgeyi kişisel olarak incelemiş ve denetlemiştir. Rapor gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır.
- Bu değerlendirme raporu; Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda mülkiyetle veya yasal tanımlarla ilgili herhangi bir hukuki sorun, takyidat, alacak, aynı hak veya kısıtlama olmadığı, bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule değer takdiri yapılmıştır.
- Rapor içinde aksi belirtilmediği sürece mülkün içinde veya çevresinde herhangi bir tehlikeli, çevreye zararlı madde mevcudiyeti veya gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri meydana çıkartmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Mülkün içinde depolanan veya mülkiyetteki binaların parçası durumundaki tehlikeli veya çevreye zararlı maddeler mülkün değerini etkileyebilir.

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Adresi – Ulaşımı – Yakın Çevre Özellikleri

Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çukurambar Mahallesi, 1424 Cadde, Cubes Ankara, B1 blok No: 6/1-404 ve B2 blok No: 6/2-30 adresinde yer almaktadır. Tarif olarak, ana arterlerden Mevlana Bulvarı, İnönü Bulvarı ve Dumlupınar Bulvarının kesiştiği köprülü kavşak baz alınarak, güney yönünde Gölbaşı istikametinde Mevlana Bulvarının üstünde yaklaşık 340 m ilerde sağa Ufuk Üniversitesi Caddesine girilir. Cadde üzerine yaklaşık 750 m ilerde Muhsin Yazıcıoğlu Bulvarı geçilerek yaklaşık 533 m ilerde sağa Öğretmenler Caddesine girilir. Cadde üzerinden yaklaşık 80 m ilerde güneyde Öğretmenler Caddesi, kuzeyde 1476.Sokak, doğuda 1424.Cadde ve batıda Malcolm X Caddelerinin çevrelediği " Cubes Ankara Toplu Yapı Sitesi " ulaşılır.



Taşınmazlar Ankara'yı Eskişehir'e bağlayan Eskişehir yolunun güneyinde, 1071 Malazgirt Bulvarının (Anadolu Bulvarı) doğusunda, Ankara'yı Konya'ya bağlayan Mevlana Bulvarının batısında bölümde yer almaktadır. Projenin yakınında Amerikan Büyükelçiliği, MTA Genel Müdürlüğü, Çankaya Üniversitesi Kampüsü yer almaktadır. Değerlemeye konu taşınmazların yakın çevresi, yapılaşmasını büyük ölçüde tamamlamış olup, arterlere daha uzak olan ara parsellerde yapılaşma hızla devam etmektedir. Altyapı ve ulaşım probleminin yaşanmadığı bölge, ağırlıklı olarak bürokratlar ve yüksek gelir grubundan talep gördüğü için, altyapı yatırımları sürekli yapılmaktadır. Bölge, yaklaşık 20 senelik bir geçmişe sahip aktif yerleşim alanlarındandır. Bunun öncesinde çoğunlukla gecekondular tarzında yapılaşmanın ağırlıkta olduğu bölge, konumunun niteliğini günden güne kazanmasının ardından değer kazanmıştır. Ankara Büyükşehir Belediyesinin yürüttüğü Kızılırmak kentsel dönüşüm ve gelişim projesinin ardından, yüksek emsal ve inşaat alanı sayesinde, parsel büyüklüğüne göre değişkenlik gösteren katlarda konut yapılarından ve ofis yapılarından oluşmaktadır. Halihazırda oldukça aktif olan ticari sirkülasyon, yakın çevreye hitap ettiği kadar il geneline de hitap eden bir yaklaşıma sahiptir.

3.2 Tapu, Takyidat, Plan Proje, Ruhsat, Şema v.b. Dokümanlar

Taşınmazlara ait tapu, tapu kayıt, plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanlar raporun ekinde yer almaktadır.

3.2.1 Taşınmaz Tapu Kayıt Bilgileri

1	İli	Ankara	PAFTA	-	BLOK	B2
	İLÇESİ	Çankaya	ADA	16124	KAT	5.6.Bodrum
	MAHALLESİ	Çukurambar	PARSEL	5	BB	30
	MEVKİİ	-	ALANI (m ²)	9.350,00 m ²	NİTELİK	Çok amaçlı Salon
	KAYIT DURUMU	Kat Mülkiyeti	ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	B1 Blok 35 Katlı Ofis ve İşyeri ve Otel B2 Blok 11 Katlı Ofis ve İşyeri ve Toplantı/Çok Amaçlı Salonlar ve Arsası	ARSA PAYI	43250 / 935000
					EKLENTİ	-
	MALİK (Aktif)	Totem İş Güvenliği Ekipmanları İnşaat Taahhüt Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi 1/1 (Satış 29.03.2024 / 9467)				

2	İli	Ankara	PAFTA	-	BLOK	B1
	İLÇESİ	Çankaya	ADA	16124	KAT	6.4.3.2.1.Bodrum
	MAHALLESİ	Çukurambar	PARSEL	5	BB	404
	MEVKİİ	-	ALANI (m ²)	9.350,00 m ²	NİTELİK	Otel
	KAYIT DURUMU	Kat Mülkiyeti	ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	B1 Blok 35 Katlı Ofis ve İşyeri ve Otel B2 Blok 11 Katlı Ofis ve İşyeri ve Toplantı/Çok Amaçlı Salonlar ve Arsası	ARSA PAYI	102115 / 935000
					EKLENTİ	-
	MALİK (Aktif)	Totem İş Güvenliği Ekipmanları İnşaat Taahhüt Sanayi Ve Ticaret Limited Şirketi 1/1 (Satış 29.03.2024 / 9467)				

3.2.2 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devredilebilmesine İlişkin Bir Sınırlama) Olup Olmadığı Hakkında Bilgi, Varsa Söz Konusu Gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkındaki Görüş

23.12.2024 tarihinde alınan Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgelerinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazlardan;

B2 Blok 30 nolu bağımsız bölümde;

- 18.11.2024 tarih, 112548 yevmiye ile KM ne çevrilmiştir beyanı,

- 26.07.2024 tarih, 69801 yevmiye ile Yönetim Planı Değişikliği beyanı,
- 16.01.2024 tarih, 4949 yevmiye ile Yönetim Planı beyanı,
- 28.04.2022 tarih, 44864 yevmiye ile 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır (TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 99 Yıl Süreli Kira Şerhi vardır) beyanı,
- 29.03.2024 tarih, 9488 yevmiye ile Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine 1.dereceden, %60 değişken faizli, F.B.K lı 1.300.000.000 TL bedelle ipotek mevcuttur.

B1 Blok 404 nolu bağımsız bölümde;

- 18.11.2024 tarih, 112548 yevmiye ile KM ne çevrilmiştir beyanı,
- 26.07.2024 tarih, 69801 yevmiye ile Yönetim Planı Değişikliği beyanı,
- 16.01.2024 tarih, 4949 yevmiye ile Yönetim Planı beyanı,
- 28.04.2022 tarih, 44864 yevmiye ile 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır (TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 99 Yıl Süreli Kira Şerhi vardır) beyanı,
- 02.09.2024 tarih, 81813 yevmiye ile T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'dan konusu "Turizm amaçlı kullanım dışında kullanılamayacağı veya kullanma ve yönetimi ilişkin anlaşmaların tapu siciline şerh edilmeyeceğine dair evrak taralıdır" beyanı,
- 29.03.2024 tarih, 9488 yevmiye ile Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O. lehine 1.dereceden, %60 değişken faizli, * F.B.K lı 1.300.000.000 TL bedelle borçlu malik: Totem İş Güvenliği Ekipmanları İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.'ne ait ipotek mevcuttur.
- 27.06.2024 tarih, 17073 yevmiye ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi lehine 2.dereceden, %60 değişken faizli, * F.B.K lı 700.000.000 TL bedelle borçlu malik: Totem İş Güvenliği Ekipmanları İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.'ne ait ipotek mevcuttur.

* Fekki bildirilene kadar süreli

** Takbis bilgileri rapor ekinde yer almaktadır.

Üstte sıralanan tapu incelemeleri ve taşınmazlar ile ilgili ulaşılan yasal belgeler çerçevesinde, Firmamızın görüşüne göre Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Engel Teşkil Etmemektedir.

3.2.3 İmar Durum Bilgisi

Ankara Büyükşehir Belediyesinde ve Çankaya Belediyesinde yapılan incelemelerde;

Çukurambar Mahallesi 16124 ada 2,3,4 parseller ile 16125 ada 2 ve 3 sayılı parsellere yönelik en son onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliklerinin, Özelleştirme Yüksek Kurulunun 25.01.2016 tarih ve 2016/06 sayılı karar 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", 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 hususları plan notları ile belirlendiği,

-ilgili plan değişikliğine ilişkin olarak hazırlanan 75130 no.lu parselasyon planı ile oluşturulan ve Özelleştirme İdaresi Başkanlığının teklifi ile Çankaya Belediye Encümeninin 31.05.2016 tarih ve 3238 sayılı karar ile onaylanan 1229 Folye no.lu tevhid işlemi ile 16124 ada 5 sayılı parselin 16124 ada 2, 3 ve 4 sayılı parsellerin tevhidinden, 1230 Folye no.lu tevhid işlemi ile 16125 ada 4 sayılı parselin 16125 ada 2 ve 3 sayılı parsellerin tevhidinden 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.20 18/2203 sayılı karar 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 530/1 6-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 tespitleri yapılmıştır.

KARAKUSUNLAR BÖLGESİ (MEVZİ PLAN NOTLARI:)

(75130 no'lu plan) (16122... 16125 adalara ait)

1 - ± 0.00 kotu altındaki alan iskan edilemez.

2 - Sağlık ocağı, yollar, park, eğitim tesisleri, kamu eline geçmeden inşaat uygulaması yapılamaz.

3 - Teknik alt yapı tesisleri gerçekleştirilmeden iskan ruhsatı verilmez.

A - Muafakatı alınmayan parsellerden %25 den fazla zayıat alınmaz.

5 - Muafakatı alınmayan parsellerdeki tesislerin yıkım bedeli kooperatifçe karşılanacaktır.

6 - Minalar arasındaki mesafe $m \geq h/2$ olacaktır.

7 - ~~Gerekli otopark alanı ayrıldığı için ayrıca otopark bedeli ödenmeyecektir (iptal edilmiştir.)~~

8 - Ticaret parseli yoldan kotlandırılacaktır.*

* Plan notu değişikliği; Çankaya Belediye Meclisinin 30/09/1998 tarih ve 314 sayılı kararı ile kabul edilmiş, Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığının 07/12/1998 tarihli yazısı ile onaylanmıştır.

Uygulama imar planı değişikliği imar 16124 ada 2,3,4 ve 16125 ada 2,3 parsel Çankaya (Ankara) Çukurambar Mahallesi plan hükümleri

1. Ticaret Alanı

Ticaret alanında büro işhanı, lokanta, çarşı, banka, otel, sinema, tiyatro gibi sosyal kültürel tesisler, özel/resmi eğitim ve sağlık ve benzeri tesisler, bölgesel ihtiyacı karşılamak üzere yapılabilir. Ticaret alanında E:2.25 Yençok serbest olacaktır.

2. Ticaret-Konut Alanı

Ticaret-konut alanında; konut, çok amaçlı stüdyo daire ve rezidans yapılabilir. Zemin kat ve 1. katta konut haricinde; ticari birimler, çarşı, restoran, büro, sinema tiyatro gibi sosyal kültürel tesisler, sağlık tesisleri ve benzeri kullanımlar yer alabilir. Bu kullanımların biri veya birkaçı, aynı anda projelendirilerek yapılabilir. Bu alanda eski imar durumunda verilen e:1.80 konut alanı hakkını geçmemek şartıyla konut yapılabilir, kalan emsal sadece zemin kat ve 1. katta olmak üzere ticaret alanı olarak kullanılabilir. Konut ve diğer kullanımların yerleşim planı mimari proje ile belirlenecektir. Bu alanda E:2.25 Yençok serbest olacaktır.

3. Ticaret alanı ve ticaret-konut alanında;

3.1. Birden fazla ada/parselin mimari projeye göre birlikte projelendirilmesi halinde ada/parseller arasında inşaat alanı transferi yapılabilir.

3.2. Toplam inşaat alanı aşılmamak koşulu ile mimari projesine uygun, değişik yükseklik ve nitelikte bloklar yapılabilir.

3.3. Kapalı ve açık çıkmalar, açık ve kapalı koridorlar, kat holleri, çatı araları ve bodrum katlar ile ortak alanlar emsale dahil değildir.

3.4. Mimari projeye göre uygulama yapılacak olup, stüdyo daire, ofis, otel ve rezidans kullanımlarında emsal harici olmak kaydı ile ortak alan olarak kullanılmak üzere her katta kat bahçesi yapılabilir.

3.5. yapılar cephe aldığı geniş yoldan kot alacaklardır. su basman kotları +2.00 metrede tesis edilebilir. arazi düzenlemelerinde 3 metrelik kazı ve dolgu yapılabilir.

3.6. Yapı yaklaşma sınırları dışında merdiven, rampa, giriş köprüsü vb. yapı yapılabilir.

3.7. Planlama alanında yapıların projelendirilmesinde "deprem bölgelerinde yapılacak binalar hakkındaki yönetmelik" esaslarına uyulmalıdır.

3.8. Gerekli olan otopark ihtiyacını karşılayabilmek için, parsel sınırına 5 fazla yaklaşmamak şartı ile emsal değerine dahil olmadan bodrum katlar yer altı olarak ayrılabilir.

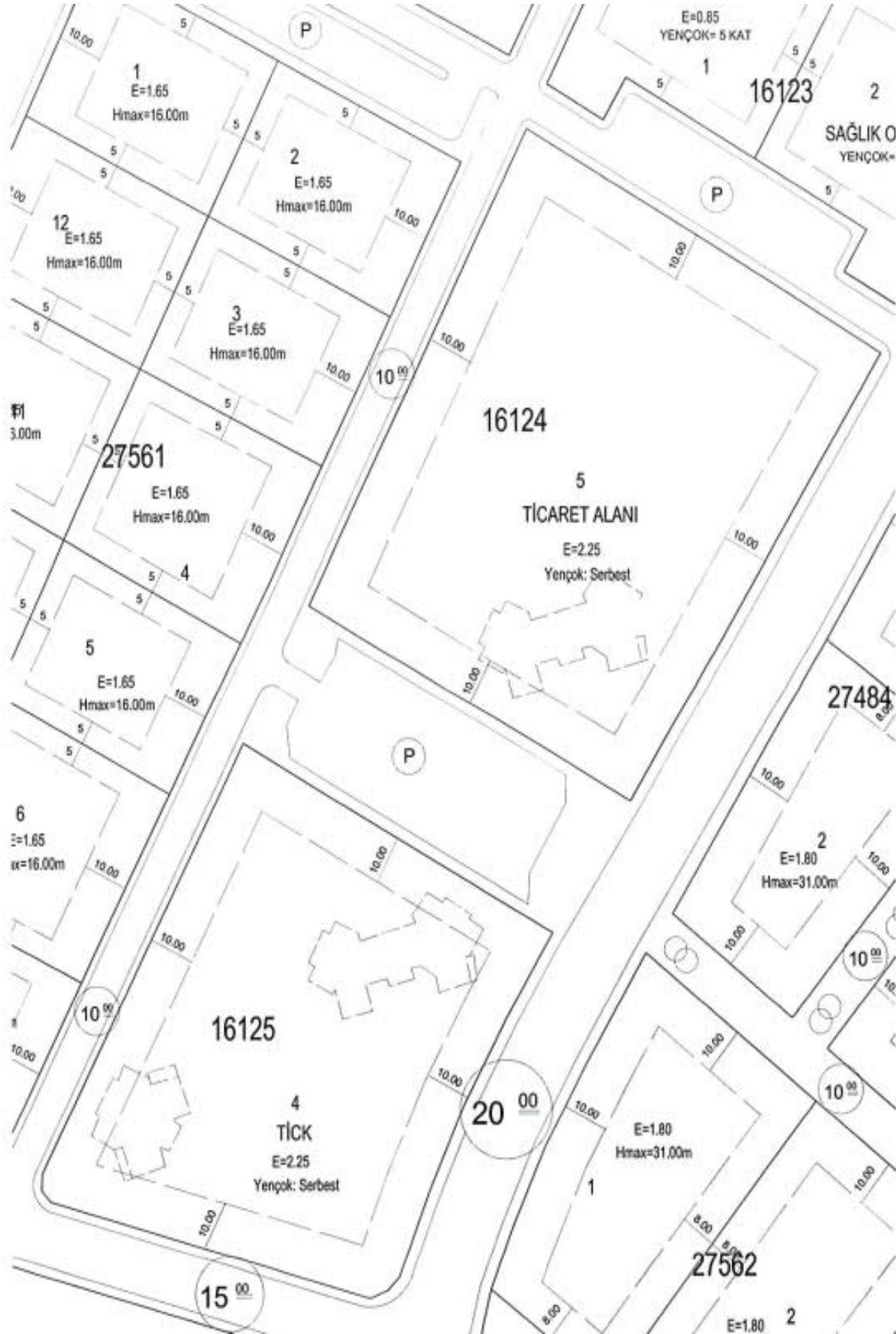
3.9. İmar planı revizyon çalışmalarına esas Ankara Valiliği İl Afet Acil Durum Müdürlüğünün 27.05.2010 gün ve 815 sayılı yazısına istinaden onaylanan jeolojik-jeoteknik etüt raporunda belirtilen hususlar dikkate alınacaktır. Jeolojik açıdan önlem gerektiren yerleşime önlemleri alanlarda gerekli önlemler alınmadan uygulama yapılamaz. Tüm yapılarda ayrıntılı zemin etüdü yapılmadan yapı ruhsatı verilmez.

3.10. Planlama alanı Etimesgut havaalanı mania planının 999 m . ve 1009 m . mania kotları kaldığından, alan üzerinde inşaat, tesis ve bina yapımının talep edilmesi halinde milli savunma bakanlığından görüş alınacaktır.

3.11. 2565 sayılı askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgeleri kanununa uyulacaktır.

3.12. Bu plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda, 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

Özelleştirme idaresi Başkanlığı Özelleştirme Yüksek Kurulunun 25/01/2016 tarih ve 2016/06 sayılı kararı ile onandı.



3.2.4 Ruhsat – İskân – Proje – Kadastro Bilgileri

Çankaya Belediyesi arşivinde yapılan araştırmada mevcut olan yapı ruhsatları ve iskan bilgileri tablo halinde aşağıda verilmiştir.

Ada/Parsel	Veriliş Amacı	Tarih	No	Kapsamı
16124 / 5 (B1)	Yeni Yapı	7.12.2016	530/16-B1	Ofis Ve İşyeri
16124 / 5 (B2)	Yeni Yapı	7.12.2016	530/16-B2	Ofis Ve İşyeri
16124 / 5 (B1)	İsim Değişikliği	24.07.2020	43/20-B1	Ofis Ve İşyeri
16124 / 5 (B2)	İsim Değişikliği	24.07.2020	43/20-B1	Ofis Ve İşyeri
16124 / 5 (B1)	Tadilat	20.04.2021	23/21-B1	Ofis Ve İşyeri
16124 / 5 (B2)	Tadilat	20.04.2021	23/21-B2	Toplantı/Çok Amaçlı Salonlar - Ofis Ve İşyeri
16124 / 5 (B1)	İsim Değişikliği	2.09.2021	67/21-B1	Ofis Ve İşyeri
16124 / 5 (B2)	İsim Değişikliği	3.09.2021	67/21-B2	Toplantı/Çok Amaçlı Salonlar - Ofis Ve İşyeri
16124 / 5 (B1)	Tadilat	25.10.2023	84/23-B1	Otel - Ofis Ve İşyeri
16124 / 5 (B2)	Tadilat	25.10.2023	84/23-B2	Toplantı/Çok Amaçlı Salonlar - Ofis Ve İşyeri
16124 / 5 (B1)	Y.K.İ.B.	4.11.2024	371	Otel - Ofis Ve İşyeri
16124 / 5 (B2)	Y.K.İ.B.	4.11.2024	372	Toplantı/Çok Amaçlı Salonlar - Ofis Ve İşyeri
Y.K.İ.B.: Yapı Kullanma İzin Belgesi				

3.3 Değerlemesi Yapılan Taşınmazın İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp-Alınmadığı, Projesinin Hazır Ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Bilgi Ve Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkındaki Görüş

II.48-1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği"

"Yatırım Faaliyetleri ve Yatırım Faaliyetlerine İlişkin Sınırlamalar" başlıklı Madde 22 – 1 – c’de; GYO’ların "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır." Hükümü yer almaktadır. Bu kapsamda; ipoteklerin devir esnasında kaldırılması gerektiği kanaatine varılmıştır.

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak Çankaya Tapu Müdürlüğü, Ankara Büyükşehir Belediyesi, Çankaya Belediyesi ve Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre son üç yılında imar planı değişiklikleri v.b. değişiklikler tespit edilmemiştir. 29.03.2024 tarihinde Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ 'den ipotekli satış işlemi neticesinde Totem İş Güvenliği Ekipmanları İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. lehine tapuya tescil edilmiştir.

3.5 Değerlemesi Yapılan Projeler Yapı Denetim Kuruluşu İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgiler

Parsel üzerinde yapılar mevcut olup, ruhsat başlangıç tarihi itibarıyla 29/06/2001 tarih, 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN hükümlerine tabi olarak inşa edilmiştir. Yapılar Grup Yapı Denetim Ticaret Limited Şirketi ile denetlenmiştir.

3.6 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili Çankaya Belediyesinde, Webtapu Portalında mevcut en son alınan tadilat ruhsatına yapı kullanma izin belgesine esas olan 13.06.2023 tarihli mimari proje incelenmiştir. Mevcut imar, yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Bu çerçevede taşınmazlar ile ilgili hazırlanan iş bu değerlendirme raporu taşınmazların mevcut özelliklerine ilişkindir. Farklı bir plan/proje uygulanması durumunda analiz ve değerlendirme sonuçları farklı olabilecektir.

3.7 Varsa, gayrimenkulün enerji verimlilik sertifikası hakkında bilgi

Değerlemesi yapılan taşınmazlara ait “<https://beptr.csb.gov.tr/bep-web/#/>” adresinde yapılan incelemede;

B2 Blok için Y24069CCF15F7 belge numaralı 06.12.2023 tarihli B sınıflı enerji kimlik belgesi,

B1 Blok için Y22066F3F267E belge numaralı 06.12.2023 tarihli B sınıflı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

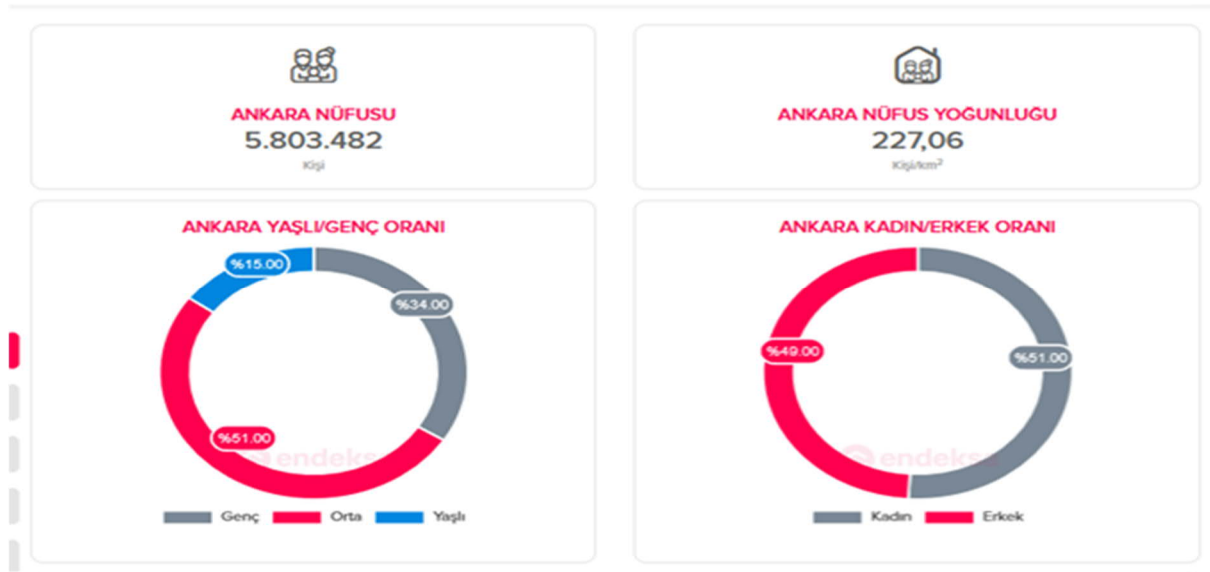
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler olan demografik ve ekonomik veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir.

4.1.1 Demografik Veriler

Ankara ili, Ankara şehrinin başkent olmasından sonra hızla kalabalıklaşmıştır. Özel ve kamu sektörü yatırımları başkent ve yöresine yoğunlaşmış, bunun sonucu ortaya çıkan çalışma olanakları büyük bir nüfus akımına yol açmıştır. Ekonomi, sağlık ve eğitim altyapısının gelişmişliği, suç oranının düşük olması, kişi başına kamu yatırımının ve kişi başına mevduatın yüksek olması gibi nedenlerin göçü teşvik ediyor olması muhtemeldir. Cumhuriyet tarihi boyunca ilin nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızla artmıştır. Ankara'nın nüfusu hiçbir zaman tam olarak hesaplanamaz. Memur ve öğrenciler ağırlıkta olduğu için net nüfus bulunamaz. TÜİK verilerine göre nüfusu 5 milyondan fazla iken gayriresmî nüfusu 8 milyondur. 1927 sayımında nüfusu 404 bin olan il Türkiye nüfusunun %3,2'sine sahipken bugün 8 milyon nüfus ile bu oran %6,3'tür. 2007-2008 yılları arasında ise nüfus artış hızı (%1,83), ülke nüfus artış hızının (% 1,32) bir buçuk katı olmuştur. Bu büyümenin başını çeken Ankara kenti aldığı göçe rağmen, 2008'de Ankara'da işsizlik oranı (%11,8) Türkiye genel işsizlik oranına (%11,0) yakındır. İstihdam edilenlerin %72'si hizmetler, %26'sı sanayi, %2'si tarımda çalışır (bu oranlar Türkiye için sırasıyla %49, %27 ve %24'tür)



Güncel Nüfus Değerleri

Ankara'nın nüfusu 2023 yılı sonu itibarıyla 5.803.482 kişidir. İç Anadolu'da bulunan ve nüfusları azalmakta olan Çorum ve Yozgat, Ankara'ya en fazla net göç veren illerdir. İl nüfusunun tamamı il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Ayrıca 15.608.868 kişilik İç Anadolu nüfusunun yaklaşık yarısı Ankara ilinde ikamet etmektedir. Ankara il nüfusu Türkiye geneline göre daha yüksek bir eğitim düzeyine sahiptir. 2008 verilerine göre, 15 yaş üstü okuma yazma oranı toplam il nüfusunun %88'ini (erkeklerde %91, kadınlarda %86'sını) oluşturur, bu oran Türkiye için %83'tür (erkeklerde %88, kadınlarda %79). Bu farklılık özellikle nüfusun üniversite eğitilmiş kesiminde belirginleşir: üniversite ve yüksek okul mezunlarının toplam nüfusa oranı Ankara'da %10,6, Türkiye genelinde ise %5,4'tür

Çankaya İlçesi

Çankaya İlçesi sırasıyla; Hatti, Hititler, Firigyalılar, Lidyalılar, Pers İmparatorluğu, Makedonya Krallığı, Galatlar, Roma İmparatorluğu, Doğu Roma İmparatorluğu, Büyük Selçuklu İmparatorluğu, dönemlerini yaşamıştır. 19.yüzyılda önemini kaybeden yerleşim, 20. Yüzyılın başlarında Bağdat Demiryolunun yapılması ve daha sonra Mustafa Kemal Atatürk'ün Kurtuluş Savaşı'nı buradan yönetmesi ile önemini yeniden kazanmıştır. Ankara'nın 13 Ekim 1923 tarihin de yeni kurulan Türkiye Cumhuriyeti'nin

başkenti olmasının ardından hızlı kentleşme hareketlerinin sonucu olarak, 09 Haziran 1936 tarihinde kabul edilen 3030 sayılı yasa ile ilçe konumuna gelmiştir.

Çankaya ilçesi, 1983 yılında Ankara il merkezinin Çankaya, Altındağ, Yenimahalle, Mamak ve Keçiören olmak üzere beş ilçeye bölünmesiyle Büyükşehir ilçe statüsüne kavuşmuştur.

25 Mart 1984 tarihli yerel seçimler ile birlikte Çankaya ilçemiz ilk Belediye Meclisi ve Belediye Başkanını seçerek, Çankaya Belediyesi'nin Ankara Büyükşehir Belediyesi metropoliten alanı içerisinde yerini almasını sağlamıştır.

Yerleşik nüfusu 2023 yılı sonu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 937.546

RAKAMLARLA ÇANKAYA

- Çankaya **1936** yılında ilçe durumuna geldi.
- Çankaya'da **123** mahalle vardır.
- İlçemizin **2023** verilerine göre nüfusu **937.546**'dır.
- Gündüz nüfusu **2 milyon** aşmaktadır.
- Çankaya'da **6** devlet, **6** vakıf üniversitesi ve Kara Harp Okulu bulunmaktadır.
- Çankaya'da **100 bin** aşkın üniversite öğrencisi bulunmaktadır.
- **103** ilköğretim okulu, **46** lise, **59** özel okul ilçemizin sınırları içinde yer almaktadır.
- Konut sayısı **333 bin 537**'dir.
- İş yeri sayısı **107 bin**'dir.
- **114** Büyükelçilik bulunmaktadır.

kişi olan Çankaya ilçesi, Türkiye'nin en kalabalık ilçelerinden biridir. Başkent Ankara'nın siyasal, kamusal ve sosyo - ekonomik, kültürel kuruluşlarının en önemlilerini içinde bulunduran ilçesi konumundadır. Türkiye Cumhuriyeti Devletinin üst yönetimi, resmi kamu kurum ve kuruluşları ve yabancı elçiliklerin tamamı ilçe sınırları içinde bulunmaktadır. Ayrıca; Ankara'daki ticaret ve iş hayatının çoğunun Çankaya ilçemizde olduğu

göz önüne alındığında günlük nüfus hareketlerine bağlı olarak birçok ilden daha kalabalık olduğu ve bu özelliğiyle de kent içinde ayrı bir kent merkezi özelliğini taşıdığı görülmektedir.

ilçe 123 mahalle, yüzölçümü ise 46.259 hektara ulaşmıştır. Ankara'nın merkezi konumunda olan Çankaya ilçesine; Elmadağ, Mamak, Altındağ, Yenimahalle, Etimesgut, ve Gölbaşı ilçe belediyeleri sınır komşusu durumundadır.

4.1.2 Ekonomik Veriler

- Küresel Ekonomik Durum

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Ekim 2024'de yayımladığı ekonomik görünüme göre; bazı ülkelerin 2023, 2024 ve 2025 yılları beklenen büyüme oranları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Uluslararası Kuruluşların Büyüme Tahminleri

Uluslararası Kuruluşlar	Yıl	Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin	Japonya
IMF	2023	3,3	0,4	2,9	2,9	3,6	8,2	5,2	1,7
	2024	3,2	0,8	2,8	3,0	3,6	7,0	4,8	0,3
	2025	3,2	1,2	2,2	2,2	1,3	6,5	4,5	1,1
OECD	2023	3,1	0,5	2,5	2,9	3,6	8,2	5,2	1,7
	2024	3,2	0,7	2,6	2,9	3,7	6,7	4,9	-0,1
	2025	3,2	1,3	1,6	2,6	1,1	6,8	4,5	1,4
Dünya Bankası	2023	2,6	0,5	2,5	2,9	3,6	8,2	5,2	1,9
	2024	2,6	0,7	2,5	2,0	2,9	6,6	4,8	0,7
	2025	2,7	1,4	1,8	2,2	1,4	6,7	4,1	1,0

Kaynak: IMF 2024 Ekim ayı Görünüm Raporu, OECD 2024 Eylül ayı Görünüm Raporu, Dünya Bankası 2024 Haziran ayı Görünüm Raporu

2023, 2024 ve 2025 yılları Dünya Ticaretine ilişkin tahminler aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Dünya Ticaretine İlişkin Tahminler**DTÖ Küresel Mal Ticareti Büyüme Tahminleri (%)**

Bölgeler	2023	2024	2025
Dünya Mal Ticaret Hacmi	-1,1	2,7	3,0
İhracat Artışı			
Kuzey Amerika	3,7	2,1	2,9
Güney Amerika	2,3	4,6	-0,1
Avrupa	-2,6	-1,4	1,8
Asya	0,3	7,4	4,7
İthalat Artışı			
Kuzey Amerika	-2,0	3,3	2,0
Güney Amerika	-4,5	5,6	1,7
Avrupa	-5,0	-2,3	2,2
Asya	-0,7	4,3	5,1

Kaynak: DTÖ (Ekim 2024)

IMF Küresel Mal ve Hizmet Ticareti Büyüme Tahminleri (%)

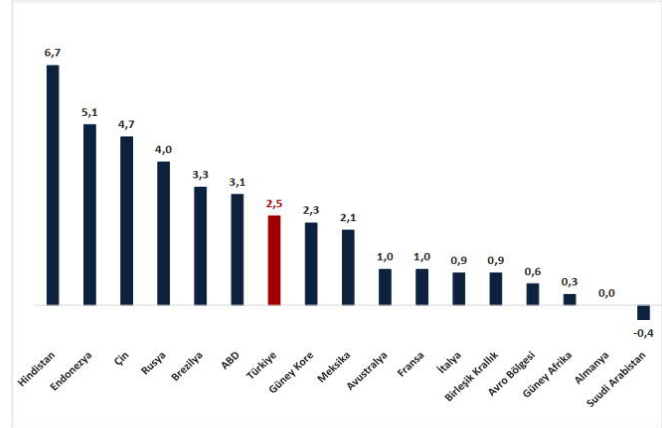
Reel Değişim (%)	2023	2024	2025
Küresel Ticaret Hacmi	0,8	3,1	3,4
İhracat			
Gelişmiş Ülkeler	1,0	2,5	2,7
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler	0,6	4,6	4,6
İthalat			
Gelişmiş Ülkeler	-0,7	2,1	2,4
Yükselen Piyasalar ve Gelişmekte Olan Ülkeler	3,0	4,6	4,9

Kaynak: IMF (Ekim 2024)

T. C. Ticaret Bakanlığı'nın Ekim 2024'de yayımladığı ekonomik görünüme göre Türkiye ekonomisi 2024 yılının ikinci çeyreğinde %2,5 oranında büyüme sergilemiştir

G20 Ülkelerinin GSYH Değişimleri

- Türkiye ekonomisi 2024 yılının ikinci çeyreğinde %2,5 oranında büyümüştür.

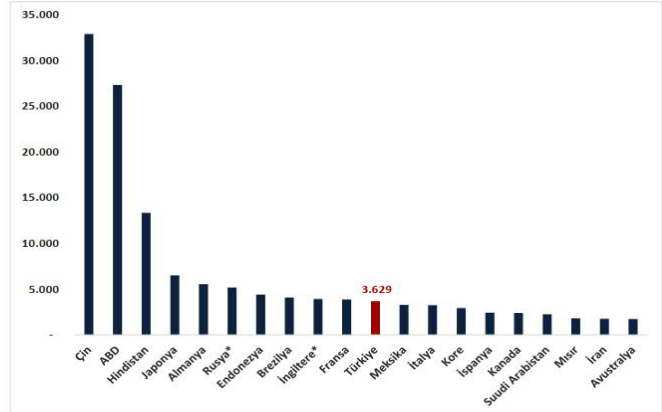
Verisi Açıklanan G20 Ülkelerinin GSYH Değişimleri (%) (2024 Ç2)

Kaynak: S&P Global, EIU, Eurostat, US BEA, Australian Bureau of Statistics

2023 yılı itibarıyla satın alma gücü paritesine (SGP) göre GSYH sıralamasında Türkiye, Dünya'nın 11. Avrupa'nın 4. büyük ekonomisidir.

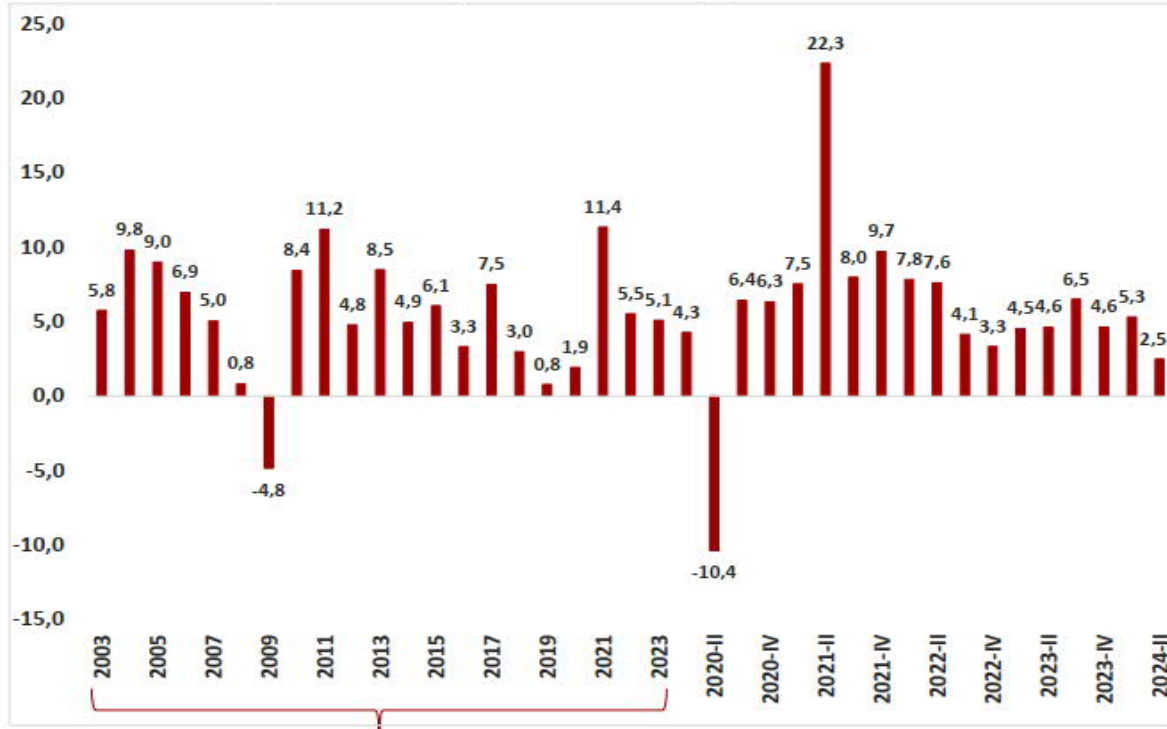
Dünya'nın En Büyük 20 Ekonomisi

- 2023 yılı itibarıyla Satın Alma Gücü Paritesi'ne (SGP) göre GSYH sıralamasında Türkiye, dünyanın 11'inci, Avrupa'nın 4'üncü büyük ekonomisidir.

Dünya'nın En Büyük 20 Ekonomisi (Satın Alma Gücü Paritesi, GSYH)

Türkiye ekonomisi 2024 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %2,5 oranında büyümüştür. 2003-2023 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyüme kaydedilmiştir.

Dönemler İtibarıyla GSYH Büyüme Oranları (%)

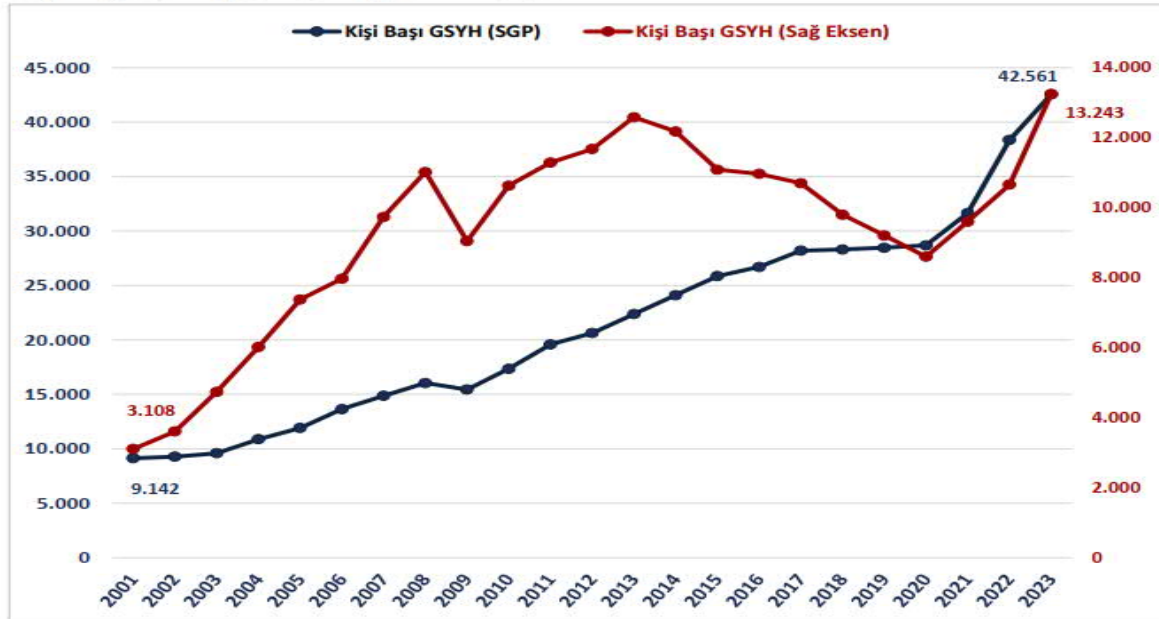


Kaynak: TÜİK

Yıllık Artışlar

Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2023 yılında, 2002 yılına göre yaklaşık 3,6 katına çıkarak 3.608 dolardan 13.243 dolara yükselmiştir. Satın Alma Gücü Paritesine (SGP) göre, 2023'te kişi başı GSYH, 42.561 dolar olmuştur.

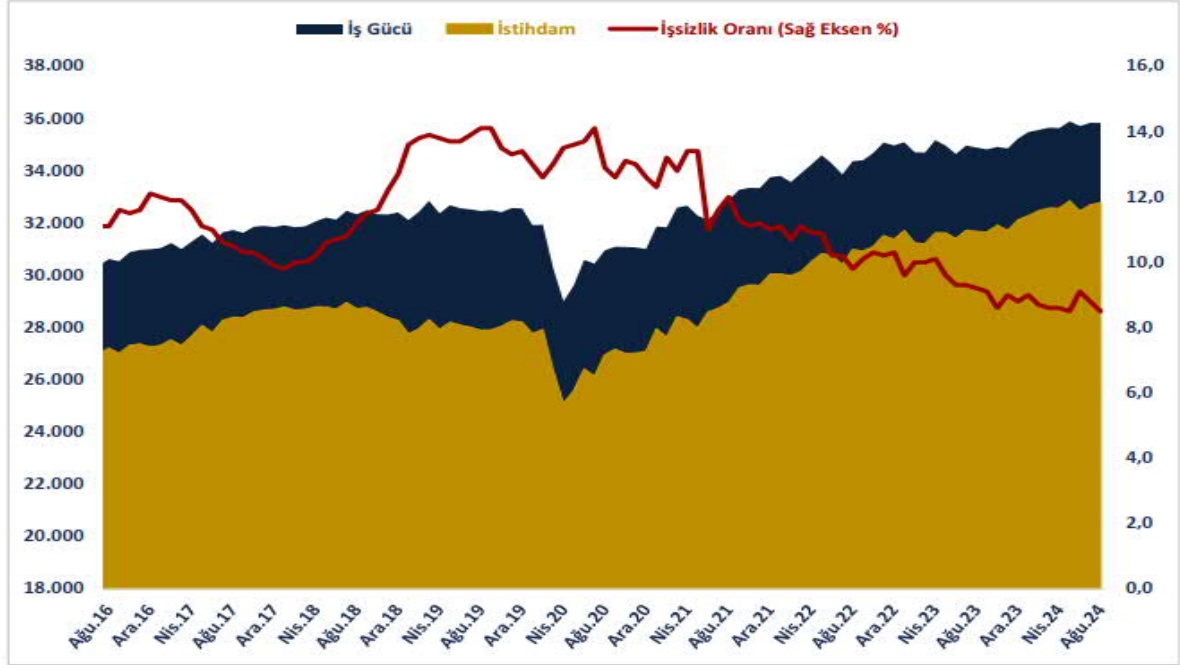
Kişi Başına Düşen GSYH, ABD Doları



Kaynak: TÜİK

Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı 2024 Ağustos ayında %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2024 Ağustos ayında, mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ABD’de %4,2, Avro Bölgesi’nde %6,4, Almanya’da %3,5, Fransa’da %7,5 ve İtalya’da %6,2 düzeyinde bulunmaktadır. İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılı Ağustos ayında 78 bin kişi artarak 32 milyon 776 bin kişi, istihdam oranı ise 0,1 puanlık artış ile %49,7 olmuştur.

İşgücü Piyasasındaki Gelişmeler (Bin Kişi)



Kaynak: TÜİK

Not: Mevsimsel Düzeltilmiş Veriler

4.1.3 İnşaat Sektörü ve Gayrimenkul Piyasası

2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler olmuştur. Benzer eğilim 2024 yılı ilk çeyreği itibarıyla devam etmiştir. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarını uygulamayı sürdürmüştür. Özellikle Fed, ECB gibi küresel etkinliği yüksek olan Merkez Bankalarının enflasyonu düşürmeyi öncelikleyen yaklaşımları parasal maliyetlerin yüksek kalmasına neden olmuştur. Fed aldığı önlemler ile ABD’de enflasyonu belli bir orana düşürmeyi başarmış olsa da yılın ilk dört aylık döneminde gelen veriler fiyatlar genel düzeyinde önemli bir katılık olduğunu da göstermektedir. Bu nedenle ‘para politikasında gevşeme’ beklentileri giderek ötelenmekte canlılığını koruyan büyüme ve istihdam rakamları da bu beklentiyi güçlendirmektedir. 2023 yılı sonu itibarıyla ABD ekonomisi için dile getirilen yumuşak iniş senaryoları şimdilik ertelenmiş görünmektedir. Euro Bölgesi ve AB de ise enflasyonu önlemek kadar büyüme ve istihdamı artırıcı önlemler de önem kazanmaya başlamıştır. Büyüme kaybı yaşayan AB ekonomisi bazı demografik özelliklerinden kaynaklanan sorunlarla birlikte ABD’den daha önce sıkı para politikasından uzaklaşacak bir izlenim vermeye başlamıştır.

Uzakdoğu’da durum biraz daha farklı görünmektedir. Özellikle Çin Merkez Bankası sorun yaşanan inşaat ve gayrimenkul sektörünü desteklemek için ciddi bir çaba sarf ederken diğer yandan alışlagelmişin altında olan büyüme rakamlarını desteklemeye çalışmaktadır. Japonya da ise son aylarda hızlı değer kaybı yaşayan para birimlerini desteklemek ve deflasyonist eğilime girmemek için uygulanan politikalar gözlenmektedir.

Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir.

Ancak gelişmekte olan ülkelerde büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır. 2024 yılı ilk çeyreğinde geçtiğimiz yıldan süregelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da arttığı gözlenmiştir. Doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, uluslararası ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olmaya başlamıştır.

Global pek çok olumsuz gelişmeye karşın Türk ekonomisi büyüme anlamında belli bir potansiyeli gözler önüne sermektedir. 2023 yılı GSYH artış oranı yüzde 4,5 olarak beklentilerin üzerinde gerçekleşmiştir. Büyüme rakamlarının yüksek olmasına karşın fiyatlar genel seviyesindeki dengesizlik ve buna bağlı gelir dağılımı sorunu devam etmektedir. Bir önceki yıl para ve maliye politikasında yapılan değişiklikler ile 'enflasyonu' önleme çalışmalarına paralel iç talepte göreceli bir yavaşlamayla büyüme oranlarında mutedil bir azalış görülebilir.

Yukarıdaki şartlar ışını altında küresel büyüme rakamlarının eğilimi genel olarak önemli bir karar alma aracı olarak 2024 yılına ışık tutabilir. IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2024 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- 'İstikrarlı ama Yavaş: Ayrışmanın Ortasında Dayanıklılık' adlı)1 raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl bir değişikliğe gidilmemiştir.

Türkiye ekonomisinin bu yıl yüzde 3,1 ve gelecek yıl yüzde 3,2 büyümesi beklenen IMF raporunda, parasal sıkılaştırmanın sona ermesi ve tüketimin toparlanmaya başlamasıyla birlikte 2024'ün ikinci yarısında ekonomik aktivitenin güçlenmesi öngörülmüştür.

Uluslararası Para Fonu, dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 3,2 büyüdüğü, büyümenin 2024 ve 2025 yıllarında da aynı hızla devam etmesinin öngörüldüğü ifade etmiştir. 2024 yılına ilişkin büyüme tahmininin ocak ayında yayımlanan tahmine kıyasla 0,1 puan yukarı yönlü revize edilerek yüzde 3,1'den yüzde 3,2'ye çıkarıldığı, gelecek yıla ait tahminin de yüzde 3,2 olarak sabit tutulduğu görülmüştür.

Büyüme hızının tarihsel standartlara göre düşük olduğuna dikkat çekilen raporda, bunun hem borçlanma maliyetlerinin hala yüksek olması ve mali desteğin geri çekilmesi gibi kısa vadeli faktörlerden hem de Kovid-19 salgını ile Rusya'nın Ukrayna'daki savaşının etkileri, verimlilikteki zayıf artış ve artan jeoekonomik ayrışma gibi uzun vadeli faktörlerden kaynaklandığı ifade edilmiştir.

Söz konusu raporda, küresel manşet enflasyonun 2023'teki yıllık ortalama yüzde 6,8'den seviyesinden 2024'te yüzde 5,9'a ve 2025'te yüzde 4,5'e düşmesinin beklendiği dile getirilerek, gelişmiş ekonomilerin enflasyon hedeflerine yükselen piyasa ve gelişmekte olan ekonomilerden daha erken ulaşacağının öngörüldüğü bildirilmiştir.

Ülkemizde, 2023 sonu itibarıyla TÜFE yüzde 64,77 gerçekleşerek yılsonu enflasyon beklentisine paralel bir biçimde sonuçlanmıştır. Gıda, ulaştırma, konaklama sektörlerindeki fiyat artışları yıllık ortalama artışın üstünde olurken, Konut, ev eşyası, giyim gibi sektörlerde ise altında gerçekleşmiştir. ÜFE ise 2023 sonu itibarıyla yüzde 44,22'lik bir artış kaydetmiştir. Dayanıklı tüketim malları, sermaye malları, imalat, dayanıksız tüketim malları gibi kırımlardaki maliyet artışı ÜFE ortalaması üzerinde gerçekleşmiştir.

Mart 2024 enflasyonu geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 68,5 aylık olarak ise yüzde 3,1 düzeyinde artış kaydetmiştir. Gerek yapılan analizler gerekse TCMB tahminlerine göre Mayıs 2024 ayına kadar yıllık enflasyonda artış trendi devam edecek gibi görünmektedir. Yaz aylarında ise 2023 yılına ait yüksek enflasyon rakamlarının altında gerçekleşmesi beklenen fiyat artışlarının(baz) etkisiyle fiyatlar genel seviyesinde anlamlı bir geri çekilme görülecektir.

Enflasyonun yüksek süregelmesi hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin sürdürülebilir olamayabileceği unutulmamalıdır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirebilecektir. Parasal ve mali sıkılaştırma sürecinin de devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir.

TCMB Mart 2024 ayında yaptığı Para Kurulu toplantısında politika faizini yüzde 50 oranına yükseltmiş, yaptığı açıklamada bant uygulamasının da başlatıldığı vurgulanmıştır. Söz konusu uygulamayla politika faizinin 300 baz puan altı veya üstünden Merkez Bankası finansal sistemi fonlayabilecektir. Son zamanlarda biraz daha sıkı para politikası uygulama eğiliminde olan TCMB genellikle üst bant oranı ile bankacılık sistemini fonlamaya başlamıştır. Para Kurulu açıklamalarında da güçlü bir şekilde enflasyon ile mücadele edileceği vurgusu yapılmaktadır. Para politikasının yanında maliye politikalarının da enflasyon ile mücadele için kullanılacağı sıklıkla dile getirilmeye başlanmıştır.

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

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

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

Yabancılar yapılan konut satışları ise oldukça sert bir gerilemeye sahne olmuştur. 2024 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 47,9 azalarak 1.778 olmuştur. Mart ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı yüzde 1,7 olarak gerçekleşmiştir. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 652 konut satışı ile İstanbul alırken, İstanbul'u sırasıyla 618 konut satışı ile Antalya ve 151 konut satışı ile Mersin izlemiştir.

Özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısı itibarıyla, talebin güçlü olmasının yanı sıra enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. 2021 yılından itibaren uygulanan düşük faiz politikası diğer pek çok varlıkta olduğu gibi konut fiyatlarında da köpüklerin oluşmasına ve hızlı fiyat hareketlerine neden olmuştur.

TCMB tarafından açıklanan 2024 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 58,3, oranında artarken, reel olarak ise yüzde 5,1 oranında azalmıştır². Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 31,364 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 45,420 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

- Para Politikasında Ortodoks yaklaşımların benimsenmesi varlıklarda 'köpüklerin' sönümlenmesine neden olmaya başlamış reel olarak konut fiyatları gerilemiştir. Bu eğilimin yüksek mevduat faizleri etkisiyle birkaç çeyrek sürmesi beklenebilir.
- İnşaat maliyet endeksi (Şubat-2024) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 70,05 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 54,82, işçilik maliyetlerinin de yüzde 108,98 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak talep yapısında görülen değişiklik konut satışlarında maliyetlerin etkisini azaltmaya başlamış, yüklenici kar marjlarında önemli azalmalar gözlemlenmiştir.
- Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebi 2021-2023 yılları arasında artırırken son altı aylık periyotta tasarrufların mevduat veya daha likit kaynaklara yöneldiği görülmektedir.
- Yabancı talebinde azalma eğilimi sürmektedir. Aslında bu süreç 2022 yılında görülen fazla talebin normale dönmesi ve dengelenmesi olarak da düşünülebilir. Diğer yandan TL'nin diğer para birimleri karşısında göreceli olarak dengeli seyretmesi yabancılar açısından alımı sınırlayan bir etken olarak değerlendirilebilir.
- İnşaat ve gayrimenkul sektöründe arz ve talebin dengelenmesi diğer makro ekonomik değişkenlerle de ilgili olup (Faiz, enflasyon, risk primi) söz konusu genel dengelenme sağlandığında daha sağlıklı bir yapıya kavuşma ihtimali artacaktır.
- İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir. (GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2024, 1.Çeyrek Raporu).

OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKULLER

2024 yılının ikinci çeyreğinde birincil ofis kiralari 42 ABD Doları olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla Dolar bazında %13,5 oranında artış göstermiştir. Aynı zamanda TL bazında ise %77,3 artışla 1.357 TL'ye ulaşmış ve Haziran ayı enflasyonu olan %71,60'ın üzerinde bir yükseliş göstermiştir. Son sekiz yılın en yüksek seviyesine yükselen birincil ofis kiralari en son 2016 yılında bu seviyede kaydedilmişti.

2024 yılının ilk yarısında İstanbul ofis pazarında genel arz bazı, ofislerin ofis alanlarının bir kısmının fonksiyon değiştirmesi sebebiyle 7,12 milyon m²'ye düşmüştür. Yılın ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı ise 90.721 m² iken, ikinci çeyrekte 47.876 m² kaydedilmiştir. Böylece yılın ilk yarısında gerçekleşen kiralama işlemi toplamı 138.597 m²'ye ulaşmıştır. Bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla ise metrekare bazında %32,9 artış yaşanırken, adet bazında %19,4 düşüş kaydedilmiştir. İnşaat maliyetlerindeki artış nedeniyle ofis arzına yeni yatırımlar yapılmaması ve talebin yüksek seyretmesi, birincil kiralari üzerinde yukarı yönlü baskının devam etmesine yol açmaktadır.

İlk yarıyılıda, metrekare bazında anlaşmaların, %48,5'i Merkezi İş Alanı'nda (MiA) gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla artış kaydedilmiştir. MiA dışındaki işlemlerin %23,2'si Anadolu yakasında, %28,3'ü ise Avrupa yakasında gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla sadece Anadolu yakasındaki işlemlerde %37 oranında düşüş yaşanmıştır.

Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Koton (18.000 m², Ferko Line), Zeren Holding (5.767 m², Levent 199), ACN Turk (4.000 m², Quasar), Astra Zeneca (2.753 m², Levent 199), Jotun (2.750 m², Maslak Square A Blok), Nestle (1.708 m², Hilltown Küçükyalı), A1 Kapital (1.680 m², 1. Levent Plaza B Blok) ve Silverline (1.660 m², Flat Ofis) bulunmaktadır.

Ayrıca, 2024 yılının ilk yarısında boşluk oranı %10,89'dan %10,30'a düşüş kaydetmiştir.

2024 yılının ilk yarısında büyük çaplı ofis yatırımı olarak İstanbul Şişli'de yer alan Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan Torun Tower Ofis binasının 11,6 milyar TL bedelle Denizbank'a satışı (66.000 m²) gerçekleşmiştir. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir.

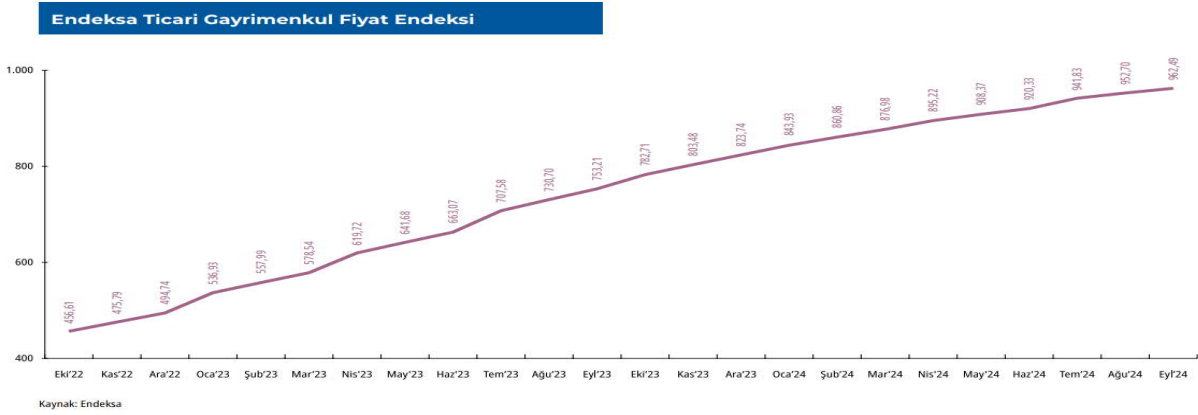
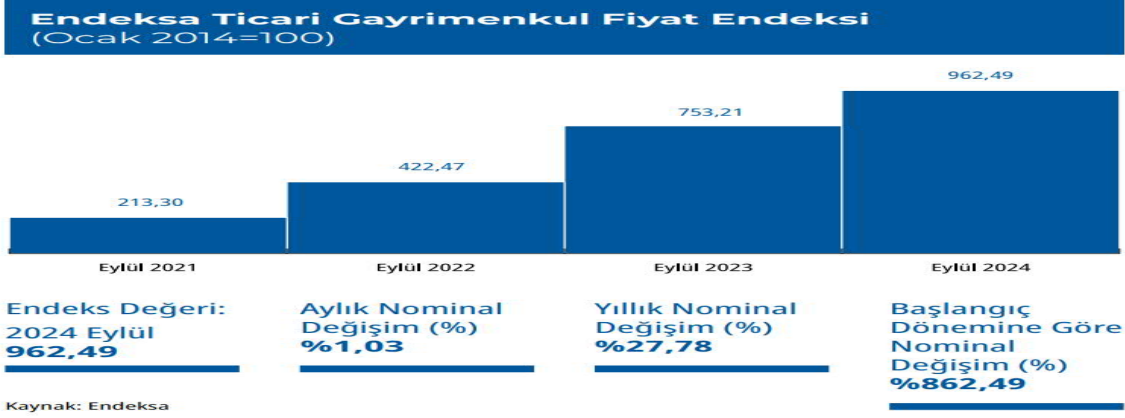
Nitelikli A sınıfı ofislere olan talebin artmasıyla birlikte, MiA'da boşluk oranları önemli ölçüde azalmıştır. Özellikle Levent bölgesinde, tek mülkiyetli binalarda boşluk oranı 2024 yılının ilk yarısında %4,38 seviyesine düşmüştür. Boşluk oranlarındaki bu düşüş ve sınırlı arz, ABD\$ bazında birincil kiralardan bu çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %13,5 oranında artmasına yol açmıştır. Orta vadede sınırlı arz ve yüksek talep sebebiyle yükselen birincil kiralara bağlı olarak orta-uzun vadede özellikle MiA'daki talebin yavaşlaması ve birincil kira oranlarındaki yukarı yönlü baskının azalması beklenmektedir.

TİCARİ GAYRİMENKUL FİYAT ENDEKSİ

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2024 Eylül sonu itibarıyla 962,49 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 209,28 puan artış gösterirken yıllık bazda %27,8 artış gösterdi.

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	57.666	63.234	70.121
İzmir	46.219	52.503	48.880
Bursa	36.426	40.088	36.428
Ankara	37.474	38.423	45.876
Antalya	47.278	49.935	53.137
Kocaeli	38.065	38.599	42.172
Adana	29.551	35.869	28.246

Kaynak: Endeksa



OTEL SEKTÖRÜ

2021 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 29,3 Milyon turistini yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 1.028 Dolar olarak belirtilmektedir. 2020 yılında kişi başı ortalama harcamanın 936 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, 2020 yılına kıyasla 2021 yılında kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2023 yılında ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 57 milyon turistini kişi başı 952 Dolar harcamaya yaptığı görülmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında hem gelen turist sayısında, hem de kişi başı harcamaya miktarında artış olduğu görülmektedir. 2023 yılının dördüncü çeyreğinde Türkiye'yi 12,4 milyon turist ziyaret etmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslandığında gelen turist sayısında %4,12'lik bir artış yaşandığı gözlemlenmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2022 yılında Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 44.6 milyon olurken, 2023 yılında bu sayının 49.2 milyon olduğu gözlemlenmektedir. 2024 yılının birinci çeyreğinde ise Türkiye'ye 4.3 milyon yabancı ziyaretçi gelmiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %13'lik bir artış gözlemlenmiştir.

Mart 2020 itibarıyla dünya ile paralel olarak Türkiye'yi de önemli bir ölçekte etkileyen COVID-19 salgını Türkiye'nin turizm performansını da önemli ölçekte etkilemiştir.

Yabancı turist sayıları göz önünde bulundurulduğunda 2019 yılı, COVID-19 salgınından önceki en yüksek performans gösteren yıldır. 2022 yılı itibarıyla ziyaretçi sayılarının pandemi öncesi döneminin (2019) ziyaretçi sayılarının yakalandığı gözlenmektedir. 2024 yılının birinci çeyreğinde ise Türkiye'ye gelen

4.3 milyon yabancı turistin %55,8'i İstanbul'a, %9,3'ü Antalya'ya, %1,9'u Ankara'ya gelmiştir. Bu üç ili %1,8'lik ve %0,3'lük paylar ile İzmir ve Muğla izlemiştir.

İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 870 bin oda kapasitesi ile 20.451 işletme belgeli, 73 bin oda kapasitesi ile 711 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında ilk sırayı 2.976 tesis ve 123 bin oda kapasitesi ile İstanbul çekmekte, onu takiben 2.652 tesis ve 106 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

Antalya ise 2.501 işletme belgeli tesise ve 288 bin oda arzına sahiptir. Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 711 tesis içinde en büyük payı 107 tesis ve yaklaşık 10 bin oda kapasitesi ile İstanbul almakta, onu takiben 79 tesis ve 14 bin oda kapasitesi ile Antalya, 76 tesis ve 9 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

Pandemi öncesi son tam performans yılı olan 2019 yılında Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58,9 olarak belirlenmiştir. 2023 yılı itibarıyla ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %50,08'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65,16 ile Antalya, onu takiben %52,99 ile Muğla ve %52,75 ile İstanbul gelmektedir.

Ankara ve İzmir'in yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %42,82 ve %41,74 olmuştur. 2024 yılı Şubat ayı itibarıyla Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %31,79'dur.

2023 yılı doluluk oranları bir önceki yıla (2022) göre azalış (%0,3) göstermiş olup, Türkiye genelinde %66,6'dır. Oda fiyatları ise yine 2022 yılına kıyasla azalış (%0,2) göstererek, 2023 yılında Türkiye genelinde 117.34 Euro'dur. 2020 yılı performans göstergeleri göz önünde bulundurularak, ortalama gerçekleşen oda fiyatlarının 2020 yılı seviyesinden itibaren yükseldiği ve otel doluluk oranlarının ise toparlanma sürecinin yavaşladığı gözlemlenmiştir. 2024 yılı birinci çeyreğinde otel doluluk oranları Türkiye geneli için %52,7 olarak hesaplanmıştır. Aynı dönem için Türkiye'de gerçekleşen oda fiyatı geneli için 98,79 Euro olmuştur. 2023 yılının aynı dönemine kıyasla, otel doluluk oranları %2,9 artarken, ortalama gerçekleşen oda fiyatı %5,8 azalmıştır.

İşletme & Yatırım Belgeli Tesis Sayısı

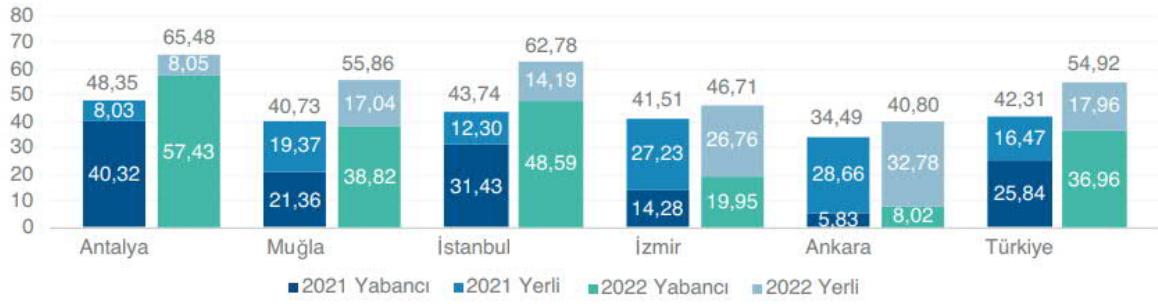
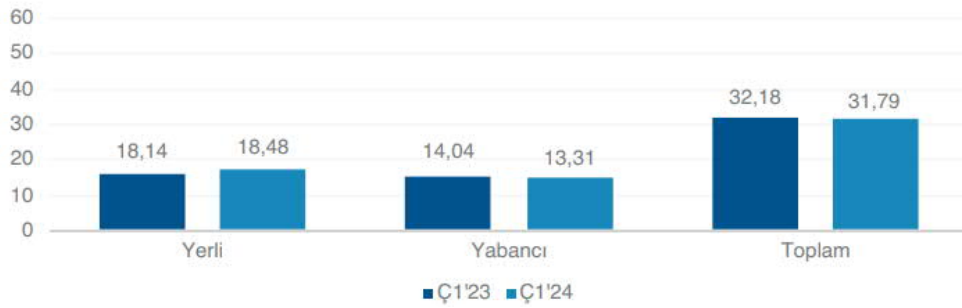
	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis	Oda	Tesis	Oda
Antalya	2.501	287.904	79	14.084
Muğla	2.652	105.603	76	9.186
İstanbul	2.976	122.763	107	9.812
İzmir	1.720	41.628	67	5.380
Ankara	366	21.634	17	1.653
Diğer	10.236	290.616	365	33.152
Türkiye	20.451	870.148	711	73.267

Türkiye genelinde toplam 870 bin 148 oda kapasitesi ile 20.451 işletme belgeli, 73 bin 267 oda kapasitesi ile 711 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir.

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı
22.04.24 tarihinde güncellenmiştir.

2023 yılı itibarıyla ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %50,08'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65,16 ile Antalya, onu takiben %52,99 ile Muğla ve %52,75 ile İstanbul gelmektedir. Ankara ve İzmir'in yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %42,82 ve %41,74 olmuştur.

2024 yılı Şubat ayı itibarıyla Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %31,79'dur.

5 Büyükşehirde Otel Doluluk Oranları (%)**Türkiye Geneli Otel Doluluk Oranları (%)**

YILLAR	TOPLAM					VATANDAŞ ¹	
	GELEN ZİYARETÇİ SAYISI	ÇIKAN ZİYARETÇİ SAYISI	TURİZM GELİRİ	ORTALAMA HARCAMA	TURİZM ² GİDERİ	TURİZM GELİRİ	ORTALAMA HARCAMA
			(1000 \$)	(\$)	(1000 \$)	(1000 \$)	(\$)
2004	20 753 734	20 262 640	17 076 607	843	2 954 459	3 862 552	1 262
2005	25 045 142	24 124 501	20 322 111	842	3 394 601	4 374 383	1 214
2006	23 924 023	23 148 669	18 593 951	803	3 270 948	4 463 614	1 153
2007	27 239 630	27 214 988	20 942 500	770	4 043 283	4 703 850	1 121
2008	31 137 774	30 979 979	25 415 067	820	4 266 197	5 418 439	1 191
2009	31 759 816	32 006 149	25 064 482	783	5 090 440	5 690 629	1 222
2010	32 997 308	33 027 943	24 930 997	755	5 874 520	5 558 366	1 231
2011	36 769 039	36 151 328	28 115 692	778	5 531 486	5 638 484	1 168
2012	37 715 225	36 463 921	29 689 249	814	4 593 389	6 365 680	1 243
2013	39 860 771	39 226 226	33 073 502	843	5 253 565	6 776 776	1 255
2014	41 627 246	41 415 070	35 137 949	848	5 470 481	6 301 489	1 132
2015	41 114 069	41 617 530	32 492 212	781	5 698 423	6 052 415	1 004
2016	30 906 680	31 365 330	22 839 468	728	5 049 793	6 184 432	1 014
2017	37 969 824	38 620 346	27 044 542	700	5 137 244	6 076 804	929
2018	46 112 592	45 628 673	30 545 924	669	4 896 310	5 511 261	825
2019	51 747 199	51 860 042	38 930 474	751	4 403 670	5 896 124	825
2020	15 971 201	15 826 266	14 817 273	936	1 104 545	2 965 813	951
2021	30 038 961	29 357 463	30 173 587	1 028	1 851 922	5 830 953	1 076
2022	51 387 513	51 369 026	46 477 871	905	4 276 533	7 067 152	1 006
2023	56 693 837	57 077 440	54 315 542	952	7 068 901	8 903 472	1 152

(Kaynak: KTB,2023)

Türkiye'nin Turizm Gelir-Gider Tablosu

4.2 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Taşınmazların tercih edilen gelişen bir bölgede olması
- Ulaşımın kolay olması

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Dünyada ve Türkiye’de ekonomide durgunluk, kredi faiz oranları ve döviz kurlarındaki dalgalanma
- İl ve ilçe çapında farklı konseptte otellerin bulunması

4.3 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik Ve İnşaat Özellikleri

4.3.1 Ana Gayrimenkule Ait Bilgiler

Ana gayrimenkul, 9350 m² alanlı arsa üzerine, ayrı blok nizamda 5/A yapı sınıfında betonarme karkas yapı cinsinde B1 ve B2 blok olarak inşa edilmiştir. B1 blok 10 bodrum+zemin+24 normal kat olmak üzere toplam 35 katlıdır. B1 blokta tadilat ruhsatına göre 405 bağımsız bölüm bulunmakta olup bunların 401 adedi ofis, 2 adedi dükkan, 1 adet oto yıkama ve 1 adet otel niteliklidir. Otel girişi bina girişinde bağımsız 4. Bodrum kattan sağlanmaktadır.

B2 blok 10 bodrum + zemin kat olmak üzere toplam 11 katlıdır. B2 blokta tadilat ruhsatına göre 30 bağımsız bölüm bulunmakta olup bunların 22 adedi ofis, 7 adedi dükkan, 1 adet çok amaçlı salon niteliklidir. Binanın dış cepheleri alüminyum kompozit ve cam giydirmedir. Bloklarda elektrik, su, kanalizasyon, doğalgaz, asansör tesisatları mevcuttur. B1 ve B2 bloklardan toplam 20 adet asansör bulunmaktadır. Bloklarda zeminler ve duvarlar beton kaplıdır.

Mevcut durumda parsel cins değişikliği tamamlanmış ve niteliği: B1 Blok 35 Katlı Ofis ve İşyeri ve Otel B2 Blok 11 Katlı Ofis ve İşyeri ve Toplantı/Çok Amaçlı Salonlar ve Arsası şeklindedir.

PROJE ÖZELLİKLERİ

B1 blok 404 Numaralı Bağımsız Bölüm: 102115/935000 arsa paylı, B1 blok. 6-4-3-2-1. Bodrum Kat, 404 nolu bağımsız bölüm projesine göre toplam brüt 6720 m² alanlı olup otel vasfındadır.

Taşınmazın 1. Bodrum katı 2060 m² alanlı olup 40 odadan, 2. bodrum katı 1940 m² alanlı olup 40 adet odadan, 3. Bodrum katı 1560 m² alanlı olup 32 odadan 4. Bodrum katı 580 m² alanlı olup lobi, giriş holü, resepsiyon, mutfak, teknik alanlar, fitness alanı ve brüt alana dahil edilmeyen 160 m² alanlı açık teras bölümlerinden, 6. Bodrum katı 580 m² alanlı olup, teknik alanlar, personel odası, mutfak, yemekhane, yönetim ve çamaşır odası bölümlerinden oluşmaktadır.

B2 blok 30 Numaralı Bağımsız Bölüm: 43250/935000 arsa paylı, B2 blok. 6. Ve 5. Bodrum Kat, 30 nolu bağımsız bölüm projesine göre toplam brüt 2070 m² alanlı olup çok amaçlı salon vasfındadır. Taşınmazın 6. Bodrum katı 1380 m² alanlı olup fuaye, sahne ve izleyici alanları bölümlerinden, 5. Bodrum katı 690 m² alanlı olup fuaye ve izleyici alanlarından oluşmaktadır.

İç Mekan Özellikleri: Taşınmazlar Shell & core olup elektrik, su, kanalizasyon, doğalgaz, asansör tesisatları mevcuttur. Zeminler ve duvarlar beton durumundadır.

4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Mevcut durum ile projeli durum arasında fark bulunmamaktadır.

4.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 İnci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Mevcut yapıda yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek değişiklikler tespit edilmemiştir.

4.6 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa Veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı Ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar otel ve çok amaçlı salon olarak kullanılacaktır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bu çerçevede kapsamında tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir.

Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dâhilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Değerleme "Piyasa Değeri (Pazar) Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma Yöntemi", Maliyet Yöntemi ve Gelir Yöntemi kullanılmıştır. Ayrıca parsel üzerindeki yapıya takdir edilen değer yapının mevcut hali ("4.4 Fiziksel değerlendirilmede baz alınan veriler" başlığında belirtilen hususlar) göz önüne alınarak "Emsal Karşılaştırma" yöntemi uygulanmıştır.

5.1 Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar

5.1.1 Pazar yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

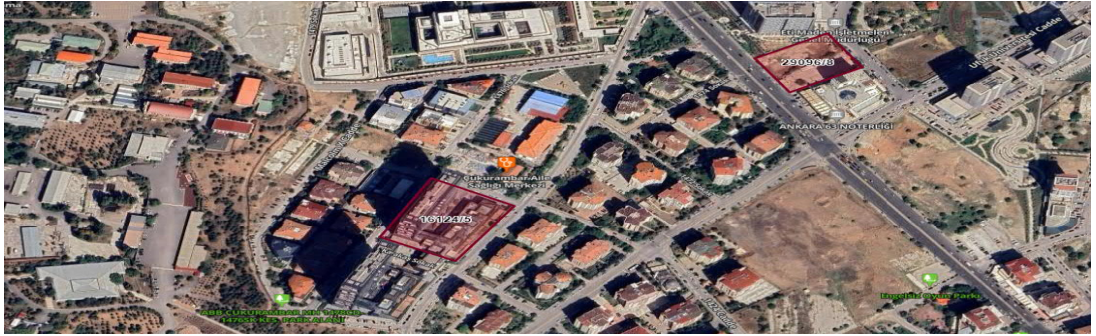
Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlendirme yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

5.1.2 Fiyat bilgisi tespit edilen emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı

Ticari Emsaller:

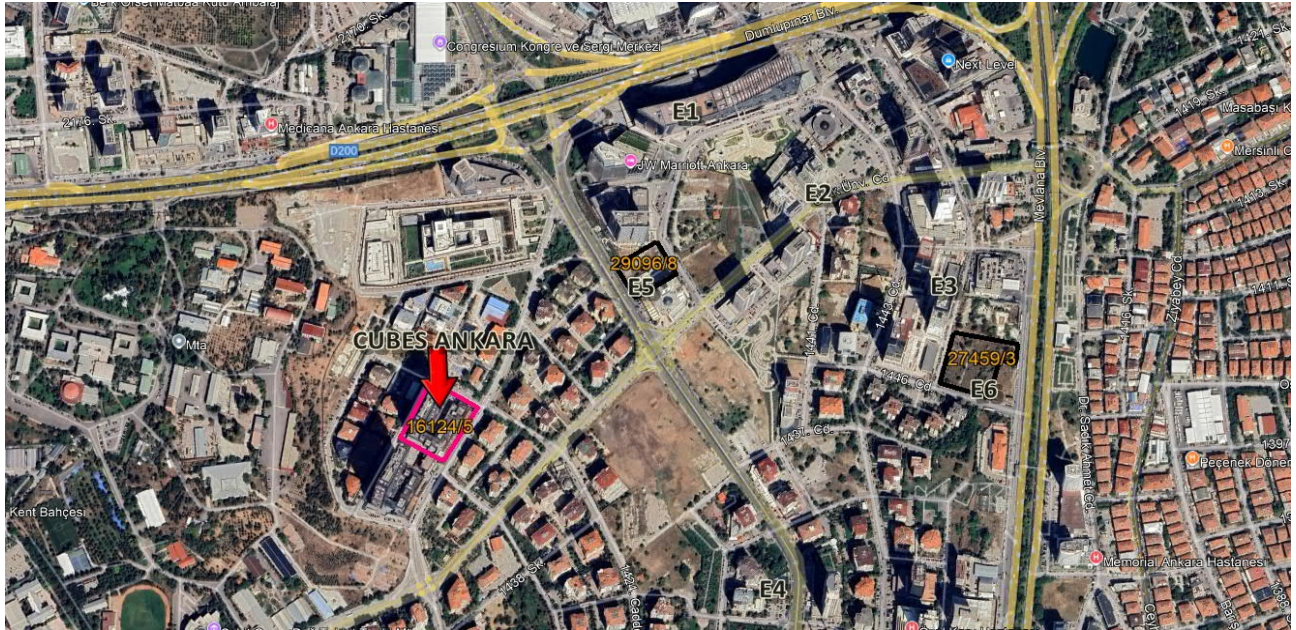
Emsal – 1	Bölgede yer alan 350 m ² alanlı Shell & core ticari için 43.000.000 TL talep edilmektedir. (122.857,14 TL/m ²) Emlak Ofisi 5387737520
Emsal – 2	Bölgede yer alan 375 m ² alanlı Shell & core ticari için 48.000.000 TL talep edilmektedir. (128.000 TL/m ²) Emlak Ofisi 5356129731
Emsal – 3	Bölgede yer alan 500 m ² alanlı Shell & core ticari için 90.000.000 TL talep edilmektedir. (180.000 TL/m ²) Emlak Ofisi 5323737792
Emsal – 4	Bölgede yer alan 1800 m ² alanlı Shell & core ticari için 135.000.000 TL talep edilmektedir. (75.000 TL/m ²) Emlak Ofisi 5323737792

Arsa Emsalleri:

Emsal – 5	Bölgede yer alan ticari alanı lejantlı 5200 m² alanlı E:2, Yençok: 24 kat olan 29096 adanın 8 nolu parseli için 1.040.000.000 TL talep edilmektedir. (200.000 TL/m²) Mal Sahibi 5322180867 
------------------	--

Emsal – 6	Bölgede yer alan ticari alanı lejantlı 8190 m² alanlı E:2, Yençok: 24 kat olan 27459 adanın 3 nolu parseli 31.10.2024 tarihinde 93.500.000 TL den ortaklığın giderilmesi davasında alıcı bulmuştur. (114.416,36 TL/m²) Arşiv Bilgi 
-----------	--

5.1.3 Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu gayrimenkule yakınlığını gösteren krokiler



5.1.4 Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar

Arsa değerinin tespitinde “Pazar yaklaşımı yönetim” kullanılmıştır. Bu yöntemde arsanın bulunduğu bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış/satılmış gayrimenkuller dikkate alınarak Pazar değerlerinin etkileyebilecek faktörler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu gayrimenkullerin arsası için m² birim değeri belirlenmiştir.

Mevcut emsaller incelendiğinde imar şartları, konum, yüzölçümü, imar lejantı vb. gibi faktörlerin kombinasyonu ve tecrübeyle emsallerin birim değerleri tespit edilmiştir. Arsa Birim Değeri için:

EMSALLER		DÜZELTME FAKTÖRÜ						ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)
ALANI	EMSAL NO	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	PAZARLIK PAYI	NET BİRİM DEĞER (TL/m ²)	YÜZÖLÇÜMÜ DÜZELTME	KONUM FAKTÖRÜ	DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m ²)	
5200	EMSAL 5	200.000,00	-15%	170.000,00	0%	-5%	161.500,00	160.841,45
8190	EMSAL 6	114.416,36	0%	114.416,36	0%	40%	160.182,90	

Ticari alan için tespit edilen emsallere göre B2-30'a yönelik birim fiyatının takdir edilmesine yönelik hesaplama tablosu:

EMSALLER		DÜZELTME FAKTÖRÜ						ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)
ALANI	EMSAL NO	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	PAZARLIK PAYI	NET BİRİM DEĞER (TL/m ²)	YÜZÖLÇÜMÜ DÜZELTME	KONUM FAKTÖRÜ	DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/m ²)	
350	EMSAL 1	122.857,14	-10%	110.571,43	-10%	0%	99.514,28	100.532,87
375	EMSAL 2	128.000,00	-10%	115.200,00	-13%	0%	100.224,00	
500	EMSAL 3	180.000,00	-10%	162.000,00	-12%	-28%	102.643,20	
1800	EMSAL 4	75.000,00	-5%	71.250,00	0%	40%	99.750,00	

B2 – 30' a yönelik zemin birim değeri 100.000 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

5.1.5 Pazar yaklaşımı ile ulaşılan sonuç

Pazar yaklaşımı gayrimenkulün benzer nitelikli gayrimenkuller ile karşılaştırılması ile değerin tespit edildiği bir yöntemdir. Taşınmazın yakın çevresinde konumlu benzer yaş, yapı, kullanım özelliklerine haiz ve benzer kullanım alanlarına sahip, hâlihazırda pazarda satışta olan arsa nitelikli gayrimenkuller incelenerek değeri etkileyebilecek tüm etkenler (ulaşım kolaylığı, reklam kabiliyeti, yol cephesi, vb) analiz edilerek indirgenmiş satışa esas m² birim fiyatı tespit edilmiştir.

Yapılan piyasa araştırması sonucunda bölgedeki satılık nitelikte yer alan gayrimenkullerin birim değerlerinin arsalar için ağırlıklı olarak m² birim değer düzeltmesi yapılmış haliyle arsa birim m² değeri 160.000 TL/m² takdir edilmiştir.

B1 Blok 404 nolu BB (OTEL) Shell&Core Değeri				
Açıklama	ALAN	BİRİM	FİYAT	TUTAR
1.BODRUM KAT	2.060,00	m ²	76.500,00 TL/m ²	157.590.000 TL
2.BODRUM KAT	1.940,00	m ²	76.500,00 TL/m ²	148.410.000 TL
3.BODRUM KAT	1.560,00	m ²	76.500,00 TL/m ²	119.340.000 TL
4.BODRUM KAT	580,00	m ²	152.000,00 TL/m ²	88.160.000 TL
6.BODRUM KAT	580,00	m ²	55.000,00 TL/m ²	31.900.000 TL
DÜZELTME				12.600.000 TL
TOPLAM	6.720,00	m ²	DEĞER	558.000.000 TL

B2 Blok 30 nolu BB (ÇOK AMAÇLI SALON) Shell&Core Değeri				
Açıklama	ALAN	BİRİM	FİYAT	TUTAR
6.BODRUM KAT	1.380,00	m ²	80.000,00 TL/m ²	110.400.000 TL
5.BODRUM KAT	690,00	m ²	100.000,00 TL/m ²	69.000.000 TL
DÜZELTME				600.000 TL
TOPLAM	2.070,00	m ²	DEĞER	180.000.000 TL
			GENEL TOPLAM	738.000.000 TL

Fit-out işlemleri tamamlanmış haldeki değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

FIT-OUT İŞLEMLİ VE YAPILI DURUMDA DEĞER TABLOSU (OTEL)				
Açıklama	ALAN	BİRİM	FİYAT	TUTAR
1.BODRUM KAT	2.060,00	m ²	98.550,00 TL/m ²	203.013.000 TL
2.BODRUM KAT	1.940,00	m ²	98.550,00 TL/m ²	191.187.000 TL
3.BODRUM KAT	1.560,00	m ²	98.550,00 TL/m ²	153.738.000 TL
4.BODRUM KAT	580,00	m ²	197.000,00 TL/m ²	114.260.000 TL
6.BODRUM KAT	580,00	m ²	68.300,00 TL/m ²	39.614.000 TL
DÜZELTME				13.188.000 TL
TOPLAM	6.720,00	m ²	DEĞER	715.000.000 TL

B2 Blok 30 nolu BB (ÇOK AMAÇLI SALON) Yapılı Değeri				
Açıklama	ALAN	BİRİM	FİYAT	TUTAR
6.BODRUM KAT	1.380,00	m ²	100.000,00 TL/m ²	138.000.000 TL
5.BODRUM KAT	690,00	m ²	125.000,00 TL/m ²	86.250.000 TL
DÜZELTME				750.000 TL
TOPLAM	2.070,00	m ²	DEĞER	225.000.000 TL
			GENEL TOPLAM	940.000.000 TL

5.2 Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar

5.2.1.Maliyet yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

5.2.2.Arsa değerinin tespitinde kullanılan emsal bilgileri ve bu bilgilerin kaynağı, yapılan düzeltmeler, yapılan diğer varsayımlar ve ulaşılan sonuç

5.1.4 Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri Ve Bunların Seçilme Nedenleri başlığı altında açıklanan emsal karşılaştırma yöntemi doğrultusunda ulaşılan arsa emsallerine göre değerlemeye konu olan taşınmazların arsa değeri 160.000 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

5.2.3.Yapı maliyetleri ve diğer maliyetlerin tespitinde kullanılan bilgiler, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar

Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2024 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğe göre yapı sınıfı birim maliyetleri esas alınmıştır.

5.2.4.Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuç (sonuca ulaşırken yapılan tüm hesaplamaları içerecek şekilde)

MALİYET YÖNTEMİ			
Taşınmaz Bilgileri	Hisseye Düşen Arsa Alanı (m ²)	Birim Fiyatı (TL/m ²)	Arsa Değeri
B1 Blok Otel	1.021,15	160.000,00	163.384.000
Yapı Değerleri	Kapalı Alan	M ² birim fiyatı	Değer
Otel Alanı	6.720	38.000	255.360.000
Çevre Düzenlemesi, Altyapı ve Harici Müteferrik İşler			30.000.000
Yapı Değeri Toplam			285.360.000
Harici ve Müteferrik İşler			
Geliştirici Karı, Şerefiye (Arsa ve Yapı değer toplamının %25 i kabul edilmiştir.)			104.685.000
Arsa Değeri			163.384.000
Yapı Değeri			285.360.000
Düzeltilme			4.571.000
Toplam Değer			558.000.000

5.3. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar

5.3.1. Gelir yaklaşımını açıklayıcı bilgiler, konu gayrimenkulün değerlemesi için bu yaklaşımın kullanılma nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeyen yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilir. Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu, bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri,
- Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

5.3.2. Nakit giriş ve çıkışlarının tahmin edilmesinde kullanılan emsal bilgileri, bu bilgilerin kaynağı ve yapılan diğer varsayımlar

Değerlemeye konu otelin mevcut ünite özellikleri ve teknolojik yatırımları itibarıyla sahip olabileceği kapasite nedeni ile sadece inşai yatırım olarak değerlendirilmemesi gereken bir tesis olup, bulunduğu ilde mevcut benzer oteller de incelenerek rantabil bir yatırım olup olmadığı da irdelenmiştir.

Otel Analizinde Kullanılan Varsayımlar

- Otel mimari projesine göre 112 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olacağı, değerlendirme tarihi itibarıyla içi yapısının shell&core seviyede olması nedeniyle 2025 yılı için iç donanım maliyeti göz önüne alınacaktır.
- Diğer yıllara itibarıyla otelin doluluk oranı ilk yıl %40, ikinci yıl %60 olarak, diğer yıllara için %75 olarak baz alınmıştır.
- Bölgede yer alan 2024 yılı itibarıyla otel tipleri ve oda başı fiyatları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Konumu	Otel Tipi	Standart Oda Fiyatı (TL)
The Green Park Ankara	Şehir İçi Otel	4000
Metropolitan Hotels Ankara	Şehir İçi Otel	3807
Holiday inn Ankara	Şehir İçi Otel	5744
Meyra Palace	Şehir İçi Otel	3200
Mövenpick Hotel Ankara	Şehir İçi Otel	5588
Wyndham Ankara	Şehir İçi Otel	4805

2024 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi ortalama 4524 TL baz alınmıştır. 2025 yılı itibarıyla 7125 TL olarak öngörülmüştür.

- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (ekstra kahvaltı, toplantı salonu ve otopark gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %20,50'i oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.

Genel Varsayımlar;

- Otel fit-out maliyeti brüt oda gelirinin %1'i olacak şekilde projeksiyona eklenmiştir.
- Artık değer hesabı için direkt kapitalizasyon oranı % 10,50 olarak baz alınmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı' nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

5.3.3.İndirgeme/İskonto oranının nasıl hesaplandığına ilişkin ayrıntılı açıklama ve gerekçeler**İndirgenme Oranı Hesaplaması Tahminleri:**

Gelecekte ödenecek veya alınacak parasal bir meblağı şu anki değere dönüştürmek amacıyla kullanılan bir geliri oranıdır. Teorik olarak bu oran, sermayenin fırsat maliyetini, yani benzer risklere sahip olan diğer kullanım alanlarına yatırıldığında sermayenin kazanabileceği getiri oranını yansıtmalıdır. Ayrıca geliri oranı olarak da adlandırılır.

- İndirgeme Oranı Hesaplamasında Kullanılan Yöntem

Dünyanın içinde bulunduğu ekonomik durum ve ekonomik dengelerdeki problemler değerlemede indirgeme oranı belirlenmesi konusunda belirsizliklere neden olmuştur.

Değerleme tekniklerinde gayrimenkulün gelirlerinin indirgenmesinde kullanılan; risksiz getiri ve risk primi oranının toplanmasından oluşan indirgeme oranlarının belirlenmesinde dünyada olduğu gibi ülkemizde de sıkıntılar mevcuttur.

Özellikle Türkiye'de uzun vadeli mevduatların olmaması, finans çevrelerince piyasadaki en uzun vadeli enstrüman olan TR10 Yıllık Tahvil faiz oranlarının "risksiz geliri oranı" olarak kullanılması sonucunu getirmiştir. Bugün finans çevreleri, ekonomideki belirsizlik ve rakamların keskin değişkenliği nedeni ile bahsi geçen tahvillerin belli bir gün için değerinin değerlemede kullanılmasının doğru bir yaklaşım olmadığını düşünmektedir.

Risksiz Getiri Oranı

Bu oran içinde "ülke riskini" de barındırmaktadır. Ekonomik çevrelerde değerlemede özellikle bu dönemde kullanılması gereken kriterlerin aşağıdaki gibi olduğu kanısı yaygındır:

- Günlük ve/veya anlık TR10 yıllık tahvil verilerinin kullanılmasının yerine özellikle uzun dönem aralıklı değerlerin ortalamalarının ve zaman serilerinin kullanılmasının tercih edilmesi,
- Projenin risklerine paralel ve uygun süreçlerde TR10 zaman serisi verilerinin kullanılması.

Risk Primi

Her bir gayrimenkulün içinde bulunduğu piyasa ve rekabet koşulları farklıdır. Bunlar gayrimenkulün yerine, konumuna, niteliğine, sektör dinamiklerine bağlı olarak değişmektedir. Düşük performanslı bir gayrimenkulün veya sektör dinamiklerinden etkilenmiş bir gayrimenkulün Pazar- Piyasa riski primi daha yüksek olacaktır.

- Çalışmalar sırasında hesaplanan risk primleri sektörde gerçekleşen alım-satımlar, daha önce yaptığımız onlarca proje değerlemesini çalışmasından yararlanılarak takdir edilmiştir. Ancak ilgili veriler tecrübelerimizle harmanlanmış ve değerlendirme uzmanı gözü ile kritik edilerek değerlendirme konusu gayrimenkule özgü risk primi öngörülmüştür.

Net bugünkü değer çalışmalarında indirgeme Oranı (İskonto Oranı) hesaplanmalıdır. Bu oran risksiz getiri ve risk primi oranının toplanmasından oluşarak hesaplanmalıdır.



** TR 10 yıllık Tahvil oranlarında 12.12.2024 tarihli oran % 30,38 olarak belirlenmiştir. Ülke risk primi real faiz ile nonimal faiz oranları arasındaki fark kadar olduğu düşünülerek risk primi %4,50 olarak belirlenmiştir. Bu bağlamda indirgeme oranı %34,88 olarak kabul edilmiştir.

5.3.4. Gelir yaklaşımı ile ulaşılan sonuç (sonuca ulaşırken yapılan tüm hesaplamaları içerecek şekilde)

Otel Shell&Core olup ve işletmeye açık olmaması nedeniyle gelir ve gider bilgileri mevcut olmayıp, yukarıda açıklanan varsayımlara göre analiz yapılmıştır.

Otel Fonksiyonu	
Ortalama Oda Fiyatı (TL/gün) (KDV Hariç)	7.125,00
Diğer Gelir Oranı	20,50%
Yenileme	1,00%
Artış Oranı (İlk yıl)	20,0%
Artış Oranı (İkinci yıl)	20,0%
Artış Oranı (Sonraki yıllar)	20,0%

Proje Nakit Akışı (TL)	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Yıllar	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034	31.12.2035
Otel Fonksiyonu											
Toplam Oda Sayısı (Adet)	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)	365,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00
Yıllık Oda Kapasitesi	40.880	40.880	40.880	40.880	40.992	40.880	40.880	40.880	40.992	40.880	40.880
Doluluk Oranı (%)	0,00%	40,00%	60,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%	75,00%
Satılan Oda Satışı (Adet)	0	16.352	24.528	30.660	30.744	30.660	30.660	30.660	30.744	30.660	30.660
Oda Fiyatı (TL)	7.125,00	8.550,00	10.260,00	12.312,00	14.774,40	17.729,28	21.275,14	25.530,16	30.636,20	36.763,44	44.116,12
Oda Gelirleri (TL)	0	138.809.600	251.657.280	377.485.920	454.224.154	543.579.725	652.295.670	782.754.804	941.879.205	1.127.166.917	1.352.600.301
Diğer Gelirler (TL)	0	28.660.968	51.589.742	77.384.614	93.115.951	111.433.844	133.720.612	160.464.735	193.085.237	231.069.218	277.283.062
Toplam Oda Gelirleri (TL)	0	168.470.568	303.247.022	454.870.534	547.340.105	655.013.569	786.016.282	943.219.538	1.134.964.442	1.358.236.135	1.629.883.362
Brüt Karlılık Oranı-GOP (%)	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%	40,00%
Brüt Karlılık (TL)	0	67.388.227	121.298.809	181.948.213	218.936.042	262.005.427	314.406.513	377.287.815	453.985.777	543.294.454	651.953.345
İşletme Gideri Oranı (%)	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%
İşletme Gideri Toplamı (TL)	0	101.082.341	181.948.213	272.922.320	328.404.063	393.008.141	471.609.769	565.931.723	680.978.665	814.941.681	977.930.017
Otel Fit-Out Maliyeti (TL)	105.000.000	1.684.706	3.032.470	4.548.705	5.473.401	6.550.136	7.860.163	9.432.195	11.349.644	13.582.361	16.298.834
Bina Sigortası (TL) (%)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emlak Vergisi (TL) (%)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Toplam Oda Giderleri (TL)	105.000.000	102.767.046	184.980.684	277.471.025	333.877.464	399.558.277	479.469.932	575.363.918	692.328.310	828.524.043	994.228.851
Net Gelir (TL)	-105.000.000	65.703.522	118.266.339	177.399.508	213.462.641	255.455.292	306.546.350	367.855.620	442.636.132	529.712.093	635.654.511
Arsa Kira Geliri (TL)	0										
Nakit Akışı (TL)	-105.000.000	65.703.522	118.266.339	177.399.508	213.462.641	255.455.292	306.546.350	367.855.620	442.636.132	529.712.093	635.654.511
Kapitalizasyon Oranı	10,50%										
Net Nakit Akışları	-105.000.000	65.703.522	118.266.339	177.399.508	213.462.641	255.455.292	306.546.350	367.855.620	442.636.132	529.712.093	6.689.507.001

DEĞERLEME TABLOSU			
Risksiz Getiri Oranı	30,38%	30,38%	30,38%
Risk Primi	4,00%	4,50%	5,00%
İndirgeme Oranı	34,38%	34,88%	35,38%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	730.899.552	709.925.399	689.666.941

5.4 Diğer tespit ve analizler (değerleme işinin gerektirmesi halinde)

5.4.1. Takdir edilen kira değerleri (analiz ve kullanılan veriler)

Değerleme konusu kira tespit raporu olmayıp, takdir edilen kira değerleri analizi yapılmamıştır.

5.4.2. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

Hasılat paylaşımı ve kat karşılığına konu olmaması nedeniyle dikkate alınmamıştır.

5.4.3. Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri

Parsel üzerinde bina mevcut olup, boş arazi bulunmaması nedeniyle dikkate alınmamıştır.

5.4.4. Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar

Parsel üzerinde bina mevcut olup, boş arazi bulunmaması nedeniyle dikkate alınmamıştır.

5.4.5. En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi

Parsel üzerinde bina mevcut olup, boş arazi bulunmaması nedeniyle en etkin ve verimli kullanım analizi yapılmamıştır.

5.4.6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirilmesi

Değerleme konusu gayrimenkullerin değer tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalarda müşterek veya bölünmüş kısımlar dikkate alınmıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

6.1 Farklı değerlendirme yöntemleri ile analiz sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen metodların ve nedenlerinin açıklaması

Değerleme çalışmasında bölgede yeterli sayıda satılık ve kiralık emsal mülk bulunduğundan "Piyasa Değeri Yaklaşımı - Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ve bölgedeki kapitalizasyon oranı hesaplanabildiğinden "Gelir Yaklaşımı Yöntemi" uygulanmıştır. Her iki yöntem uyumlaştırılarak nihai değere ulaşılmıştır. Nihai değer raporun "7. Nihai Takdir" bölümündeki tabloda gösterilmiştir.

6.2 Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin neden yer almadıklarının gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

6.3 Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş

Değerleme konusu bağımsız bölümlere ait yasal evraklar için Çankaya Belediyesi ve Çankaya Tapu Müdürlüğünde incelemeler yapılmıştır. Bağımsız bölümler, yasal evraklarına uygun olarak inşa edilmiştir.

6.4 Varsa, gayrimenkul üzerindeki takyidat ve ipotekler ile ilgili görüş

Değerleme konusu her iki bağımsız bölümde ipotekler bulunmakta olup, GYO kapsamına alınması halinde ipoteklerin kaldırılması gerektiği kanaatindeyiz

6.5 Değerleme konusu gayrimenkulün, üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olup olmadığı hakkında bilgi

Bağımsız bölümlerdeki ipoteklerin kaldırılması gerektiği kanaatindeyiz.

6.6 Değerleme konusu arsa veya arazi ise, alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulup bulunulmadığına dair bilgi

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel üzerinde kat mülkiyete geçişi tamamlanmış bağımsız bölümler bulunup, arsa/arazi kullanımı bulunmamaktadır.

6.7 Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı ise, üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde özel kanun hükümlerinden kaynaklananlar hariç herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde üst hakkı veya devre mülk hakkı bulunmamaktadır.

6.8 Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olup olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş (Bu bentte, gayrimenkul yatırım ortaklıkları için ID-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, gayrimenkul yatırım fonları için ID-52.3 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin ilgili maddeleri kapsamında ve ilgili maddelere atıf yapmak suretiyle değerlendirme yapılması gerekmektedir.)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği

Resmî Gazete Tarihi: 28.05.2013 Resmî Gazete Sayısı: 28660 Yedinci Bölüm: Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar Madde 22:

Birinci Fıkra a Bendi: (Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.

Birinci Fıkra b Bendi: (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 fıkarda yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

Rapor'un Tapu ve Takyidat Bilgileri, İmar Durum Bilgileri, Yasal İzin ve Belgeler, Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetim Bilgileri, Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım – Satım İşlemleri ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler, Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş başlıklarında açıklanan incelemeler ile birlikte "Gayrimenkul Yatırım

Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nde" belirtilen hususlar birlikte değerlendirilmiştir. Bu hususlar doğrultusunda değerlemesi yapılan gayrimenkullerin sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne "Bağımsız Bölüm" olarak nitelendirilecek durum olup, her iki bağımsız bölümde ipoteklerin olmasından dolayı portföye dahil edilmesi halinde ipoteklerin kaldırılarak portföye alınması gerektiği görüş ve kanaatindeyiz.

7 SONUÇ

7.1 Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi

Değerleme konusu taşınmazlar; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çukurambar Mahallesi, 16124 ada 5 nolu parselde yer alan kat mülkiyetleri shell&core seviyede olan B1 Blok Otel vasıflı 404 nolu ve B2 Blok Çok Amaçlı Salon vasıflı 30 nolu bağımsız bölümlerdir. B1 blok 414 no'lu Otel'in değerinde, arsa değeri "Pazar Yaklaşım" ve "Maliyet Yaklaşımı" yöntemleri kullanılarak tespit edilmiştir. Ayrıca gelir getirici mülk olmasından dolayı bölgede yer alan oteller incelenerek ve Türkiye'nin Ekonomik Piyasası şartlarına bağlı olarak "Gelir Yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır.

Değerlemede çok amaçlı salon için emsal karşılaştırma yöntemi, Otel için emsal karşılaştırma, maliyet yöntemi ve gelir yaklaşımı yöntemleri esas alınarak hazırlanmıştır.

7.2 Nihai değer takdiri

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde konumlarına, imar durumlarına, fiziksel özelliklerine, üzerlerindeki yapıların mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine, yasal izinlerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibari taşınmazların piyasa araştırması yapılmıştır.

Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak Etik Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından taşınmazın değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

MEVCUT DURUMA YÖNELİK TAŞINMAZLAR İÇİN TAKDİR EDİLEN 23.12.2024 TARİHLİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ;		
Bağımsız Bölüm	KDV (Hariç)	KDV (Dahil)
B1 BLOK 404 NOLU OTEL VASIFLI	558.000.000,00 TL	669.600.000,00
B2 BLOK 30 NOLU ÇOK AMAÇLI SALON	180.000.000,00 TL	216.000.000,00
Toplam Değer	738.000.000,00 TL	885.600.000,00 TL
YAPILI DURUMA YÖNELİK TAŞINMAZLAR İÇİN TAKDİR EDİLEN 23.12.2024 TARİHLİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ ;		
Bağımsız Bölüm	KDV (Hariç)	KDV (Dahil)
B1 BLOK 404 NOLU OTEL VASIFLI	715.000.000,00 TL	858.000.000,00
B2 BLOK 30 NOLU ÇOK AMAÇLI SALON	225.000.000,00 TL	270.000.000,00
Toplam Değer	940.000.000,00 TL	1.128.000.000,00 TL

1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik adil piyasa değeridir.

2- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

3- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır,
rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Kerem ÖZDEMİR
İnşaat Mühendisi
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 402212

Fatih ŞAHİN
Şehir Planlama
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401392

8 GAYRİMENKULLERE AİT FOTOĞRAFLAR

1. Fotoğraflar
2. Takbis Belgesi
3. Yapı Kullanma İzin Belgesi
4. Enerji Kimlik Belgesi
5. Kat Planları
6. Lisans ve Tecrübe Belgeleri