



GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Müşteri Adı : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Rapor Tarihi : 27.12.2024
Rapor No : VAKIF GYO-2024-40

ANKARA / ÇANKAYA

CUBES ANKARA



BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1. İçindekiler

1.1.	İçindekiler.....	3
1.2.	Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri.....	5
2.1.	Kuruluşun Unvanı ve Adresi.....	8
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	8
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	8
2.4.	İşin Kapsamı	8
3.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler	10
3.1.	Gayrimenkullerin Yeri, Konumu.....	10
3.2.	Ana Gayrimenkullerin Tanımı	10
3.3.	Tapu Kayıtları	11
3.4.	Takyidat Bilgileri	12
3.5.	Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler.....	12
3.6.	Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	17
3.7.	Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi	17
3.8.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	17
3.9.	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklama	17
3.10.	Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler	18
3.11.	Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	18
3.12.	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	19
3.13.	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	20
3.14.	Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	20
4.1.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	22
4.1.1.	Ankara İli.....	22
4.1.2.	Nüfus ve Demografik Yapı.....	22
4.1.3.	Çankaya İlçesi	22
4.2.	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler Ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	23
4.3.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler	30
4.3.1.	Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler	30
4.3.2.	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	30
4.4.	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	30
4.4.1.	Proje Bilgileri:.....	30
4.5.	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	31
4.6.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	31

4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	31
5.1. Güncel Değerleme Teknikleri	33
5.1.1. Maliyet Yöntemi	33
5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	33
5.1.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi.....	33
5.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	33
5.3.1. Pazar Yaklaşımına (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	34
5.3.2. Satılık Konut Emsalleri	34
5.3.3. Satılık Büro-Ofis Emsalleri.....	35
5.3.4. Satılık Dükkan Emsalleri.....	36
5.3.5. Şerefiyelendirme Çalışması (Satış).....	37
5.3.6. Kiralık Büro-Ofis Emsalleri.....	39
5.3.7. Kiralık Dükkan Emsalleri.....	40
5.3.8. Şerefiyelendirme Çalışması (Kiralama).....	41
5.3.9. Emsal Krokisi	43
5.4. Takdir Edilen Kira Değerleri.....	45
5.5. Hâsılât Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları ..	45
5.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri	45
5.7. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar.....	45
5.8. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi.....	45
5.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	45
6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	47
6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	47
6.3. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	47
6.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerinin Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	47
6.5. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	47
6.6. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	47
6.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	47
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	50
7.2. Nihai Değer Takdiri	50
7.3. Beyan.....	51
7.4. Ekler.....	51

1.2. Gayrimenkul Değerleme Raporu Özet Bilgileri

Değerleme Tarihi	23.12.2024
Rapor Tarihi	27.12.2024
Rapor No	VAKIF GYO-2024-40
Raporun Türü	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çukurambar Mahallesi, 7.428,39 m ² yüzölçümlü 16125 Ada 4 Parsel ve 9.350,00 m ² yüzölçümlü 16124 Ada 5 Parsel üzerinde inşa edilen 215.985 m ² toplam inşaat alanlı Tamamlanmış CUBES Ankara Projesi, (69.498 m ² brüt satış alanlı 439 adet Ofis, 7.754 m ² brüt satış alanlı 63 adet Konut ve 6.006 m ² brüt satış alanlı 19 adet Dükkan üniteler içerir) Bağımsız Bölüm bazlı Satış ve Kira Hasılat Değerlerinin belirlenmesi çalışması
Raporu Talep Eden	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Hazırlayan Şirket	ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanlarına Ait Bilgiler	Selçuk AVLAR Şehir Plancısı – Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407552 Ahmet MERMERKAYA İnşaat Mühendisi –Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 403892
Sorumlu Değerleme Uzmanına Ait Bilgiler	Yılmaz KÜRKÇÜ Harita Mühendisi – Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400572
Dayanak Sözleşmenin Tarih Ve Numarası	Sözleşme Tarihi: GYO_2024_06 Sözleşme No: 01.10.2024
Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	Bu rapor, 01.02.2017 tarihli ve 29966 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı’ nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında, 28.05.2013 tarihli ve 28660 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)” ile 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanan “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)” uyarınca tanımlanan Standart Rapor Formatına uygun şekilde ve aynı tebliğin 1.Maddesinin 2. Fıkrası kapsamı dışında hazırlanmıştır.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önce hazırlanmış 31.12.2021 tarihinde VAKIF_GYO_2021_19 numaralı, 29.12.2023 tarihli 2023_VAKIF_GYO_17 numaralı, 28.06.2024 tarihli VAKIF GYO-2024-5 numaralı ve 28.06.2024 tarihli VAKIF GYO-2024-5_Revize numaralı raporlar bulunmaktadır.

Taşınmazların 27.12.2024 Tarihli Özet Değerleri

Değer Açıklaması	Değer (TL)
A1 ve A2 bloklarının toplam satış hasılat değeri KDV hariç	3.634.525.000,00
Üç Milyar Altı Yüz Otuz Dört Milyon Beş Yüz Yirmi Beş Bin Türk Lirası	
A1 ve A2 bloklarının toplam satış hasılat değeri KDV dahil	4.361.430.000,00
Dört Milyar Üç Yüz Altmış Bir Milyon Dört Yüz Otuz Bin Türk Lirası	
B1 ve B2 bloklarının toplam satış hasılat değeri KDV hariç	6.854.475.000,00
Altı Milyar Sekiz Yüz Elli Dört Milyon Dört Yüz Yetmiş Beş Bin Türk Lirası	
B1 ve B2 bloklarının toplam satış hasılat değeri KDV dahil	8.225.370.000,00
Sekiz Milyar İki Yüz Yirmi Beş Milyon Üç Yüz Yetmiş Bin Türk Lirası	

BÖLÜM 2

KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Kuruluşun Unvanı ve Adresi

Şirketimiz, Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile Yıldız Posta Caddesi Akın Sitesi 3.Blok Kat:6 Daire:55 Beşiktaş-İSTANBUL adresinde, 11.04.2006 tarihinde, faaliyet alanı gayrimenkul değerleme ve danışmanlık olmak üzere kurulmuş olup, halen Merkezi Küçükbakkalköy Mahallesi, Uman Sokak, No:3 Ataşehir-İstanbul adresinde olmak üzere ile Resmi, Özel, yerli ve yabancı kurum ve kuruluşlara, Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak değerleme hizmeti vermektedir.

Gayrimenkul Değerleme Hizmetleri EA 32 kapsamında ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemleri Standartları Belgesine sahip olan Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu’nun (SPK) Seri VIII No: 35 sayılı tebliğ uyarınca 26.09.2008 tarihinde Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesine alınmıştır. Bunun yanında, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK)’nın 08.08.2012 tarih ve 16351 sayılı Kararı ile Şirketimize “Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik’in 11. maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. maddesine giren gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi’ hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Şirket Unvanı : VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu değerleme raporu; raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde değerleme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen sınırlama bulunmamaktadır.

2.4. İşin Kapsamı

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çukurambar Mahallesi, 7.428,39 m² yüzölçümlü 16125 Ada 4 Parsel ve 9.350,00 m² yüzölçümlü 16124 Ada 5 Parsel üzerinde inşaa edilen 215.985 m² toplam inşaat alanlı Tamamlanmış CUBES Ankara Projesi, (69.498 m² brüt satış alanlı 439 adet Ofis, 7.754 m² brüt satış alanlı 63 adet Konut ve 6.006 m² brüt satış alanlı 19 adet Dükkan üniteler içerir) Bağımsız Bölüm bazlı Satış ve Kira Hasılat Değerlerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerleme amacı ile hazırlanmıştır.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN
YASAL DURUMUNA
İLİŞKİN BİLGİLER

3. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema, Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

3.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu

Ekspertize konu taşınmazlar, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çukurambar Mahallesi sınırlarında yer alan Cubes Ankara projesinde yer almaktadır. Gayrimenkullerin bulunduğu bölgede altyapı ve ulaşım sorunsuz olup; bölgenin her türlü altyapı hizmeti belediye tarafından karşılanmaktadır. Bölge genelinde konut ve işyeri fonksiyonlu olarak gelişmekte olup, bölgede daha çok zemin+3 ve zemin+4 katlı yapılar göze çarpsa da, yüksek katlı site ve apartman tarzı yapılarında bulunduğu ve bölgenin modernleşmesiyle son dönemlerde, bölgeye olan talebin arttığı gözlemlenmektedir. Bölgede ulaşım toplu taşıma araçları vasıtasıyla sürekli olarak sağlanmakta olup; bölge araç trafiğinin orta-üst yoğunlukta olduğu bir bölgedir.

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



3.2. Ana Gayrimenkullerin Tanımı

16124 ada 5 parsel;

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı 16124 ada 5 parsel 9.350 m² yüz ölçüme sahiptir. Yapılmakta olan bloklar güncel kat irtifakı ruhsat ve eki mimari projesine göre B1 ve B2 blok olarak projelendirilmiştir.

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

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

16125 ada 4 parsel;

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı 16125 ada 4 parsel 7.428,93 m² yüz ölçüme sahiptir. Yapılmakta olan bloklar ruhsat ve eki mimari projesine göre A1 ve A2 blok olarak projelendirilmiştir.

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

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

3.3. Tapu Kayıtları

İli	ANKARA	Blok No	Tablo
İlçesi	ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm No	Tablo
Mahallesi	ÇUKURAMBAR	Bağımsız Bölümün Katı	Tablo
Köyü	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	Tablo
Sokağı	-	Arsa Payı	Rapor Ekinde
Mevki	-	Cilt No	Tablo
Niteliği	B1 Blok 35 Katlı Ofis Ve İşyeri Ve Otel B2 Blok 11 Katlı Ofis Ve İşyeri Ve Toplantı/Çok Amaçlı Salonlar Ve Arsası	Sahife No	Tablo
Pafta No		Edinme Tarihi	Tablo
Ada	16124	Edinme Yevmiye No	Tablo
Parsel	5	Zemin Tipi	Kat İrtifakı
Yüzölçümü	9.350,00 m ²	Taşınmaz ID	Tablo
Malik	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ.	Hisse Pay	Tablo
		Hisse Payda	-

İli	ANKARA	Blok No	Tablo
İlçesi	ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm No	Tablo
Mahallesi	ÇUKURAMBAR	Bağımsız Bölümün Katı	Tablo
Köyü	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	Tablo
Sokağı	-	Arsa Payı	Rapor Ekinde
Mevki	-	Cilt No	Tablo
Niteliği	44 Katlı Betonarme A1 Blok Mesken Ve Ofis Ve İşyeri 11 Katlı Betonarme A2 Blok Ofis Ve İşyeri Ve Arsası	Sahife No	Tablo
Pafta No		Edinme Tarihi	Tablo
Ada	16125	Edinme Yevmiye No	Tablo
Parsel	4	Zemin Tipi	Kat Mülkiyeti
Yüzölçümü	7.428,93 m ²	Taşınmaz ID	Tablo
Malik	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI AŞ.	Hisse Pay	Tablo
		Hisse Payda	-

3.4. Takyidat Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlara ait 3 yıllık geriye dönük takyidat kayıtları ilgili Tapu Müdürlüğü'nden tarafımızca yapılan başvurular ve görüşmelere rağmen alınamamıştır. Müşteri tarafından 08.10.2024 ve 10.12.2024 tarihli temin edilmiş olunan tapu kayıt belgeleri, değerleme çalışmasında dikkate alınmıştır.

16125 Ada 4 No.lu Parseller üzerinde yer alan taşınmazlar için müşterek olarak;

Beyanlar Hanesinde:

- Yönetim Planı Değişikliği : 00:00:00 (26.07.2024 tarih, 69790 yevmiye)
-KM ne Çevrilmiştir. (17.04.2024 tarih, 36415 yevmiye)

Şerhler Hanesinde:

- 0.10 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (-1 krs bedel ile kira şerhi) (26.05.2022 tarih, 54277 yevmiye) (Lehtar: Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

- Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

16124 Ada 5 No.lu Parseller üzerinde yer alan taşınmazlar için müşterek olarak;

Beyanlar Hanesinde:

- Yönetim Planı Değişikliği : 00:00:00 (26.07.2024 tarih, 69790 yevmiye)
-KM ne Çevrilmiştir. (17.04.2024 tarih, 36415 yevmiye)

Şerhler Hanesinde:

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

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

- Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır

Takyidat belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

3.5. Plan, Proje, Ruhsat, Şema, vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

Yapılan inceleme ve araştırmalar neticesinde değerlemesi yapılan taşınmazlara ait belgeler ve belge listesi rapor ekinde verilmiştir.

Değerlemeye konu Ankara ili, Çankaya İlçesi, Çukurambar Mahallesinde 16125 ada 4 parsel ve 16124 ada 5 parseldeki taşınmazlara ait imar durumu Çankaya Belediyesi İmar Arşivinden edinilen bilgilere göre Çukurambar Mahallesi 16124 ada 5 (eski 2,3,4) sayılı parsel ile 16125 ada 4 (eski 2,3) sayılı parselde Özelleştirme Yüksek Kurulunun 25.01.2016 gün ve 2016/06 sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin onaylandığı, bahsi geçen planla 16124 ada 5 sayılı parselin Emsal: 2.25, Yençok: Serbest yapılaşma koşullarında "Ticaret Alanı", 16125 ada 4 sayılı parselin Emsal: 2.25, Yençok: Serbest yapılaşma koşullarında "Ticaret + Konut Alanı" olarak tanımlandığı;

***GİZLİDİR**

İMAR PLANI : ÇUKURAMBAR		T.C. ÇANKAYA BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ		PARSELASYON PLAN NO : 75130 ÇAP NO : 31337/A	
APLIKASYON TARİHİ / NO : 16/06/2016 / 375		İMAR DURUMU BELGESİ		EVRAK NO / TARİHİ : 69764 / 09/11/2020	
ADA No	PARSEL No	ESKİ ADA No	ESKİ PARSEL No	TOPLAM Alan m ²	DEĞİŞİKLİKLER / KARARLAR / NOTLAR :
16124	5			9350	

İMAR DURUMU

Yola Mesafesi :	KROKİDE	İnşaat tarihi :	KROKİDE
İnşaat Cephesi (En Çok) :	KROKİDE	Kat Sayısı (İnşaat) :	KROKİDE
İnşaat Derinliği :	YÖNETMELİK	Saçak Seviyesi (Hmax) :	KROKİDE (*)

TİCARET ALANI

Ö.A.5.1 JEOLÖJİK ÖNEMLİ ALAN

PLAN HÜKÜMLERİ
1-TİCARET ALANI
TİCARET ALANINDA BÜRO İŞHANI, LOKANTA, ÇARŞI, BANKA, OTEL, SINEMA, TİYATRO GİBİ SOSYAL, KÜLTÜREL TESİSLER, ÖZELİŞİMİ EĞİTİM VE SAĞLIK VE BENZERİ TESİSLER, BÖLGESEL İHTİYAÇ KARŞILANMAK ÜZERE YAPILABİLİR. TİCARET ALANINDA E2.25 YENÇOK SERBEST OLACAKTIR.
2-TİCARET KONUT ALANI
TİCARET-KONUT ALANINDA; KONUT, ÇOK AMAÇLI STÜDYO DAİRE VE REZİDANS YAPILABİLİR. ZEMİN KAT VE 1. KATTA KONUT HARICINDE; TİCARİ BİNA, ÇARŞI, RESTORAN, BÜRO, SINEMA, TİYATRO GİBİ SOSYAL KÜLTÜREL TESİSLER, SAĞLIK TESİSLERİ VE BENZERİ KULLANIMLAR YER ALABİLİR. BU KULLANIMLARIN BİRİ VEYA BİRKACI AYNI ANDA PROJELENDİRİLEREK YAPILABİLİR. BU ALANDA ESKİ İMAR DURUMUNDA VERİLEN E1.05 KONUT ALANI HAKKINI GEÇMEYER ŞARTIYLA KONUT YAPILABİLİR. KALAN EMSAL SADECE ZEMİN KAT VE 1. KATTA OLMAK ÜZERE TİCARET ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. KONUT VE DİĞER KULLANIMLARIN YERLEŞİM PLANI MİMARİ PROJE İLE BELİRLENECEKTİR. BU ALANDA E2.25 YENÇOK SERBEST OLACAKTIR.
3-TİCARET ALANI VE TİCARET-KONUT ALANINDA;
3.1- BİRÇİN FAZLA ADAPARSELİN MİMARİ PROJEYE GÖRE BİRLİKTE PROJELENDİRİLMESİ HALİNDE ADAPARSELLER ARASINDA İNŞAAT ALANI TRANSFERİ YAPILABİLİR.
3.2- TOPLAM İNŞAAT ALANI AŞILMAMAK KŞULU İLE MİMARİ PROJESİNE UYGUN DEĞİŞİM YÜKSEKLİK VE NİTELİKTE BLOKLAR YAPILABİLİR.
3.3- KAPALI VE AÇIK ÇIKMALAR, AÇIK VE KAPALI KORİDÖRLER, KAT HOLLERİ, ÇATI ARALARI VE BODURUM KATLAR İLE ORTAK ALANLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.
3.4- MİMARİ PROJEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAK OLUP, STÜDYO DAİRE, OFİS, OTEL VE REZİDANS KULLANIMLARINDA EMSAL HARİCİ OLMAK KAYDI İLE ORTAK ALAN OLARAK KULLANILMAK ÜZERE HER KATTA KAT BAĞÇESİ YAPILABİLİR.
3.5- YAPILAR CEPHE ALDIĞI GENİŞ YOLDAN KOT ALACAKLARDIR. BU BASMAN KOTLARI +2.00 METREDE TESIS EDİLEBİLİR. ARAZI DÜZENLEMELERİNDE 3 METRELIK KAZ VE DOLGU YAPILABİLİR.
3.6- YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI DIŞINDA MERDİVEN, RAMPA, GİRİŞ KÖPRÜSÜ VS. YAPI YAPILABİLİR.
3.7- PLANLAMA ALANINDA YAPILARIN PROJELENDİRİLMESİNDE "DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" ESASLARINA UYULACAKTIR.
3.8- GEREKLİ OLAN OTOPARK İHTİYACINI KARŞILAYABİLMEK İÇİN, PARSEL SINIRINA 5 METREDEN FAZLA YAKLAŞMAMAK ŞARTI İLE EMSAL DEĞERİNE DAHİL OLMAKLA BOORUM KATLAR YER ALTI OTOPARKI OLARAK AYRILABİLİR.
3.9- İMAR PLANI REVİZYON ÇALIŞMALARINA ESAS ANKARA YALILIĞI İL AFET ACIL DURUM MÜDÜRLÜĞÜNÜN 27/05/2010 GÜN VE 815 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN ONAYLANAN JEOLÖJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLAR DİKKATE ALINACAKTIR. JEOLÖJİK AÇIDAN ÖNLEM GEREKTİREN YERLEŞİME ÖNEMLİ ALANLARDA GEREKLİ ÖNLEMLER ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ. TÜM YAPILARDA AYRINTILI ZEMİN ETÜDÜ YAPILMADAN YAPILMASI VERİLMEZ.
3.10- PLANLAMA ALANI ETİMEĞÜT HAVAAALANI MANİA PLANININ 599 M. VE 1006 M. MANİA KOTLARI ARASINDA KALDIĞINDAN, ALAN ÜZERİNDE İNŞAAT, TESIS VE BİNA YAPILARINI TALEP EDİLMESİ HALİNDE MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞINDAN GÖRÜŞ ALINACAKTIR.
3.11- 2566 SAYILI ASKERİ YASAK BÖLGELERİ VE GÜVENLİK BÖLGELERİ KANUNUNA UYULACAKTIR.
3.12- BU PLAN HÜKÜMLERİNDE BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

(*) 7271 SAYILI KANUNUN 13. MADDESİ İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNA EKLENEN GEÇİCİ 26. MADDE DİKKATE ALINACAKTIR.

HAZIRLAYAN
25.11.2020
Okan ÇALIŞKAN
Şehir Plancısı

İMAR DUR. BÜRO SOR.
Şehir Plancısı

İMAR VE ŞEHİRCİLİK M.D.
ÖST SORU

İMAR VE ŞEHİRCİLİK M.D.
Şehir Plancısı

KONTROL TARİHİ
25.11.2020
MİM. H. ÇETİN

25.11.2020
Hülya ÇETİN
Mimar

27485
6
ÇOCUK BAĞÇESİ

27484
2
SAGLIK OGAGI

27560
7
16123

27561
3
16125

27562
1
2000

Ö.A.5.1
5
E+2.25
(*) Yençok SERBEST

Ö.A.5.1
2000

K
1/1500

A- İmar Yönetmeliği 55-(15), maddesine göre Ruhsat taleplerinde sunulacak onaylı İmar Durum Belgesinin geçerliliği plan ve mevzuatta herhangi bir değişiklik olmadıkça devam eder.
B- Alikasyonsuz İmar Durumu Belgesi ile Proje onay yapılamaz.

3.6. Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat Veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlara ait Aktif Kayıtları içerecek şekilde Tapu Takyidatları mülk sahibi tarafından alınmış olup taşınmazlar üzerinde devredilmesine engel teşkil eden herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

3.7. Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri Vb.) İlişkin Bilgi

Değerlemeye konu taşınmazlar 06.07.2020 tarihinde VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne satış işleminden tescil edilmiştir.

Değerlemeye konu olan taşınmazlara ait Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun 25.01.2016 tarihli, 2016/06 sayılı kararıyla onaylanan 30.01.2016 tarihli 29609 sayılı Resmi Gazetede ilan edilen 'Yapılaşma koşullarını belirleyen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği birlikte onaylanmıştır. 1/5000 ölçekli Nazım imar planı iptal edilmiş olup, 1/1000 ölçekli planın bu iptal kararından etkilenmediği ve geçerliliğini koruduğu Çankaya Belediyesi'nden temin edilen 22.12.2021 tarih ve E-53849070-115.01.06-266874 sayılı yazıdan anlaşılmaktadır.

3.8. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu olan taşınmazlara ait Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun 25.01.2016 tarihli, 2016/06 sayılı kararıyla onaylanan 30.01.2016 tarihli 29609 sayılı Resmi Gazetede ilan edilen 'Yapılaşma koşullarını belirleyen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği birlikte onaylanmıştır. 1/5000 ölçekli Nazım imar planı iptal edilmiş olup, 1/1000 ölçekli planın bu iptal kararından etkilenmediği ve geçerliliğini koruduğu Çankaya Belediyesi'nden temin edilen 07.09.2021 tarih, E-53849070-115.01.06-172545 sayılı yazıdan anlaşılmaktadır.

3.9. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb. Durumlara Dair Açıklama

Değerleme konusu taşınmazlara ait Belediye arşiv dosyasında yer alan yapı tatil tutanağı, mahkeme kararları, mimari proje, yapı ruhsatı, vb. belgeler tespit edilmiştir. Aşağıda detaylı olarak verilen kararların belgeleri ekte yer almaktadır.

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

Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun 25.01.2016 tarihli, 2016/06 sayılı kararıyla onaylanan 30.01.2016 tarihli 29609 sayılı Resmi Gazetede ilan edilen 'Yapılaşma koşullarını belirleyen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği birlikte onaylanmıştır.

Danıştay 6. Daire'sinin, 07.11.2016 tarihli ve 2016/5955 sayılı kararı; ÖYK'nın 25.01.2016 tarih onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği işleminin iptali ve yürütmenin; aktarımı yapılan kararlarında belirtilen bazı hukuka aykırılıkların devam ettiği ve kararda belirtilen gerekçelerin gereği gibi yerine getirilmediği belirlendiğinden, şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına uygunluk bulunmadığı belirtilerek dava konusu işlemin yürütülmesinin durdurulmasına karar verilmiştir.

07.12.2016 tarihli ve 530/16-B1 ve B2; 531/16-A1 ve A2 sayılı yeni yapı ruhsatları düzenlenmiştir.

23.03.2017 tarihli Yapı Tatil Zaptı; Danıştay 6. Dairesinin 07.11.2016 tarih E:2016/5955 sayılı kararına yönelik inşaatın devam etmemesine yönelik karara istinaden yapı tatil zaptı tutulmuştur.

12.01.2018 tarihli mühür fekki ve mühürleme tutanakları; söz konusu inşaatların mahallinde tekrar yapılan kontrollerde ise inşaat faaliyetlerine devam edilmesi nedeniyle mühür fekki ve mühürleme düzenlenmiştir.

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

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

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

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

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

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

Aşağıdaki tabloda proje genelinde yapılan tadilatlar sonucu oluşan alan ve hacim bilgileri yer almaktadır. Tadilat ruhsatları eki mimari projeler onaylanmış olup mimari projeler ve güncel bağımsız bölümler tapuya tescil ettirmiş olup A1, A2 ve B1, B2 blokları kat mülkiyeti tesisi kurulmuştur.

ADA / PARSEL (BLOK)	VERİLİŞ AMACI	TARİH	NO	KAPSAMI
16125 / 4 (A1)	TADİLAT	16.10.2023	82/23-A1	İÇ TADİLAT VE ALAN DÜZELTMESİ
16125 / 4 (A2)	TADİLAT	16.10.2023	82/23-A2	İÇ TADİLAT VE ALAN DÜZELTMESİ
16124 / 5 (B1)	TADİLAT	25.10.2023	84/23-B1	İÇ TADİLAT VE ALAN DÜZELTMESİ
16124 / 5 (B2)	TADİLAT	25.10.2023	84/23-B2	İÇ TADİLAT VE ALAN DÜZELTMESİ

3.10. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri Ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için yapılmış herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.11. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığına Ve Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Aşağıdaki tabloda proje genelinde yapılan tadilatlar sonucu oluşan alan ve hacim bilgileri yer almaktadır. Tadilat ruhsatları eki mimari projeler onaylanmış olup mimari projeler ve güncel bağımsız bölümler tapuya tescil edilmiş olup A1, A2 ve B1, B2 blokları içinde kat mülkiyeti tesisi kurulmuştur.

Ada / Parsel (Blok)	Veriliş Amacı	Tarih	No	Kapsamı	Ünite Sayısı	Ünite Alanı (M ²)	Ortak Alan (M ²)	Toplam Alan (M ²)	Yol Kotu Altı Kat Sayısı	Yol Kotu Üstü Kat Sayısı	Toplam Kat Sayısı	Yapı Sınıf Ve Grubu
16125 / 4 (A1)	Yeni Yapı	7.12.2016	531/16-A1	Mesken - Ofis Ve İşyeri	535	37.750,72	52.792,67	90.543,39	10	34	44	5/A
16125 / 4 (A2)	Yeni Yapı	7.12.2016	531/16-A2	Ofis Ve İşyeri	17	4.145,36	6.896,62	11.041,98	10	1	11	5/A
16124 / 5 (B1)	Yeni Yapı	7.12.2016	530/16-B1	Ofis Ve İşyeri	475	32.284,76	51.180,52	83.465,28	10	25	35	5/A
16124 / 5 (B2)	Yeni Yapı	7.12.2016	530/16-B2	Ofis Ve İşyeri	30	8.423,66	14.379,05	22.802,71	10	1	11	5/A
16125 / 4 (A1)	İsim Değişikliği	24.07.2020	44/20-A1	Mesken - Ofis Ve İşyeri	535	37.750,82	52.792,67	90.543,39	10	34	44	5/A
16125 / 4 (A2)	İsim Değişikliği	24.07.2020	44/20-A2	Ofis Ve İşyeri	17	4.145,36	6.896,62	11.041,98	10	1	11	5/A
16124 / 5 (B1)	İsim Değişikliği	24.07.2020	43/20-B1	Ofis Ve İşyeri	475	32.284,76	51.180,52	83.465,28	10	25	35	5/A
16124 / 5 (B2)	İsim Değişikliği	24.07.2020	43/20-B2	Ofis Ve İşyeri	30	8.423,66	14.379,05	22.802,71	10	1	11	5/A
16125 / 4 (A1)	Tadilat	20.04.2021	22/21-A1	Mesken - Ofis Ve İşyeri	412	38.374,92	54.344,73	92.719,65	10	34	44	5/A
16125 / 4 (A2)	Tadilat	20.04.2021	22/21-A2	Ofis Ve İşyeri	17	4.854,22	7.966,93	12.821,15	10	1	11	5/A
16124 / 5 (B1)	Tadilat	20.04.2021	23/21-B1	Ofis Ve İşyeri	461	32.635,02	51.584,83	84.219,85	10	25	35	5/A
16124 / 5 (B2)	Tadilat	20.04.2021	23/21-B2	Toplantı/Çok Amaçlı Salonlar - Ofis Ve İşyeri	26	11.537,56	15.633,94	27.171,50	10	1	11	5/A
16125 / 4 (A1)	İsim Değişikliği	31.08.2021	66-A1/21	Mesken - Ofis Ve İşyeri	412	38.374,92	54.344,73	92.719,65	10	34	44	5/A
16125 / 4 (A2)	İsim Değişikliği	31.08.2021	66-A2/21	Ofis Ve İşyeri	17	4.854,22	7.966,93	12.821,15	10	1	11	5/A
16124 / 5 (B1)	İsim Değişikliği	2.09.2021	67/21-B1	Ofis Ve İşyeri	461	32.635,02	51.584,83	84.219,85	10	25	35	5/A
16124 / 5 (B2)	İsim Değişikliği	3.09.2021	67/21-B2	Toplantı/Çok Amaçlı Salonlar - Ofis Ve İşyeri	26	11.537,56	15.633,94	27.171,50	10	1	11	5/A
16125 / 4 (A1)	Tadilat	16.10.2023	82/23-A1	Mesken - Ofis Ve İşyeri	412	38.374,92	54.580,03	92.954,95	10	34	44	5/A
16125 / 4 (A2)	Tadilat	16.10.2023	82/23-A2	Ofis Ve İşyeri	19	4.631,28	8.042,94	12.674,22	10	1	11	5/A
16124 / 5 (B1)	Tadilat	25.10.2023	84/23-B1	Otel - Ofis Ve İşyeri	405	34.945,27	50.287,39	85.232,66	10	25	35	5/A
16124 / 5 (B2)	Tadilat	25.10.2023	84/23-B2	Toplantı/Çok Amaçlı Salonlar - Ofis Ve İşyeri	30	10.655,56	14.467,27	25.122,83	10	1	11	5/A
16125 / 4 (A1)	*Ykib	22.02.2024	110	Mesken - Ofis Ve İşyeri	412	38.374,92	54.580,03	92.954,95	10	34	44	5/A
16125 / 4 (A2)	*Ykib	22.02.2024	111	Ofis Ve İşyeri	19	4.631,28	8.042,94	12.674,22	10	1	11	5/A
16124 / 5 (B1)	*Ykib	4.11.2024	371	Otel - Ofis Ve İşyeri	405	34.945,27	50.287,39	85.232,66	10	25	35	5/A
16124 / 5 (B2)	*Ykib	4.11.2024	372	Toplantı/Çok Amaçlı Salonlar - Ofis Ve İşyeri	30	10.655,56	14.467,27	25.122,83	10	1	11	5/A

****Y.K.İ.B.: Yapı Kullanma İzin Belgesi**

Projedeki Toplam Ünite Sayısı	866
Projedeki Toplam Satılabilir Alan	88.607,03
Projedeki Toplam Ortak Alan	127.377,63
Projedeki Toplam Kapalı Alan	215.984,66

3.12. Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih Ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların yapı denetimi Huzur Mah. 1108 Cad. G Blok Sitesi Doğan Kent Sitesi Blok No 6G İç Kapı No 12 Çankaya ANKARA adresinde yer alan Grup Yapı Denetim Tic. Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

3.13. 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

Değerleme çalışmasında, konu taşınmazların değer tespiti için taşınmazların satılması halindeki hasılat değerinin tespitinde “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” kullanılmıştır. Çalışma yapılan yöntem de taşınmazların yasal izinleri alınmış tapuda tescilli yapılmış mimari projeye göre değerlendirilmiştir.

3.14. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar için alınmış enerji kimlik belgesi bilgileri;

- **A1 BLOK:** Numarası: Y2206D06F2250 -- Veriliş Tarihi: 06.12.2023 – Performans Sınıfı: C
- **A2 BLOK:** Numarası: Y2406B88DF4C4 -- Veriliş Tarihi: 06.12.2023 – Performans Sınıfı: B
- **B1 BLOK:** Numarası: Y22066F3F267E -- Veriliş Tarihi: 06.12.2023 – Performans Sınıfı: B
- **B2 BLOK:** Numarası: Y24069CCF15F7 -- Veriliş Tarihi: 06.12.2023 – Performans Sınıfı: B

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

4.1.1. Ankara İli



Ankara Türkiye'nin başkenti olan şehirdir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Ankara'nın 13 Ekim 1923'te başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin

topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır.

Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızla artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır.

Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ikinci ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitimli nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır. Bilinen tarihi en az 10 bin yıl öncesine, Eski Taş Çağı'na ulaşan Ankara, tarih öncesinden günümüze dek pek çok medeniyeti barındırmıştır. Hititler, Frigyalılar, Lidyalılar, Persler, Galatlar, Romalılar, Bizanslılar, Selçuklu Hanedanı, Osmanlılar ve nihayet Türkiye Cumhuriyeti, il topraklarını kontrolleri altında tutmuştur. Tektosagların ve Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olan Ankara şehri ve Frigyalıların başkenti Gordion, il sınırları içinde yer alır. Yıldırım Bayezid'in Timurlenk'e yenik düştüğü Ankara Muharebesi Çubuk yakınlarında ve Türk Kurtuluş Savaşı'nın dönüm noktası olan Sakarya Muharebesi Polatlı yakınlarında yapılmıştır.

Ankara kara iklimine sahiptir. Şehir dışındaki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur. İlin çeşitli yerlerindeki doğal güzellikler korumaya alınmış, dinlenme ve eğlence amaçlı kullanıma sunulmuştur. İlin adını taşıyan tavşanı, keçisi, atı ve kedisi dünya çapında bilinir, armudu, çiğdemi, yerel yemeklerden Ankara tavası ve Kızılcahamam ve Beypazarı'nın maden suyu ise ülke çapında tanınır.

4.1.2. Nüfus ve Demografik Yapı

Yıl	Ankara Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	5.803.482	2.860.361	2.943.121
2022	5.782.285	2.856.479	2.925.806
2021	5.747.325	2.843.409	2.903.916
2020	5.663.322	2.805.877	2.857.445
2019	5.639.076	2.793.850	2.845.226

4.1.3. Çankaya İlçesi



Çankaya, Ankara ilinin bir ilçesi. Ankara ilinin orta kesiminde bulunan ilçe, Ankara'nın başkent olması ile birlikte Türkiye'nin yönetim merkezi durumuna gelmiştir. 2024 yılı nüfus verilerine göre Ankara ilinin birinci, Türkiye'nin ise en büyük ikinci ilçesi konumundadır.

Türkiye'nin en kalabalık ilçelerinden biri olarak nüfusu pek çok ilden daha fazladır. Gün içinde iki milyona kadar çıkabilmektedir.

102 lise ve 13 üniversitesi ile ilçe önemli bir eğitim kentidir. Türkiye Cumhuriyeti Sanayi Ve Teknoloji Bakanlığının yaptığı araştırmaya göre Türkiye'nin en gelişmiş 2. ilçesi seçilmiştir.

Çankaya, İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısındaki Yukarı Sakarya Bölümü'nde yer alır. Çankaya'nın doğu ve kuzeydoğusunda yine Ankara iline bağlı Mamak ve Altındağ, güneyinde Gölbaşı, batısında ise Etimesgut ilçeleri bulunur.

Çankaya, Orta Anadolu'nun düzlükleri ortasında kayalık bir alanda kurulmuştur. Bu kayalık alan, artık kentin merkezinde küçük bir ada niteliğindedir. Bu adayı yükseltirler çevreler, ortada bir çanak bırakırlar. Eskiden bataklık olan bu çanak, Cumhuriyet döneminde kurutularak yerleşime açılmıştır.

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

2024 yılının ilk yarısında küresel ekonomide ağırlıklı olarak enflasyon ve buna karşı önlemler gündeme gelmiştir. Enflasyonu önlemek için merkez bankalarının para politikalarını sıkı tutmaya devam ettikleri gözlenmiştir. Ancak üçüncü çeyrek itibarıyla, büyüme ve istihdam ile ilgili yaşanan sorunların artması, ekonomileri tedirgin etmeye başlamıştır. Enflasyonda sağlanan kontrol, parasal gevşeme adımlarının hayata geçirilmesi için zemin oluşturmuştur. Dünyanın önde gelen merkez bankaları büyüme ve istihdam ile enflasyon dengesini kurmak ve zamanında gevşemeye geçmek için istekli görünmektedir.

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	26.545.722	310.940	1.130.009	13.236	5,10	23,49
2024*	9.949.792		308.158		2,50	32,29

Kaynak: TÜİK

*2024 yılı 2. Çeyrek verisidir.

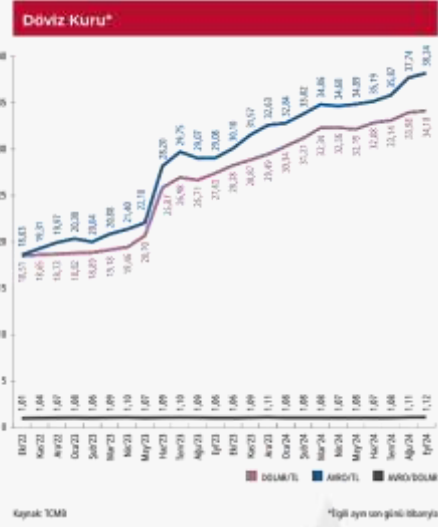
Fed (ABD Merkez Bankası) uyguladığı para politikaları ile ABD ekonomisinde “yumuşak iniş” senaryosunu hayata geçirmiş görünmektedir. Piyasa bu yıl içinde Fed’in kısmi bir gevşeme yapmasını da beklemektedir. Eylül ayında yapılacak Fed toplantısında büyük olasılıkla faiz indirimine gidilip enflasyon ve büyüme konusunda bir patika kamuoyu ile paylaşılacaktır. Diğer yandan ABD’de Kasım ayında yapılacak başkanlık seçimleri ve buna bağlı olası iktisat politikalarında değişiklikler, Fed’in 2025 projeksiyonlarını farklılaştırma potansiyeline de sahiptir. Trump’un başkan seçilmesi durumunda yoğun bir korumacılık ve ABD içinde vergi indirimine gidecek olması beklentisi para politikalarının yönünü değiştirebilecektir. Özellikle 2025 yılının ilk yarısı Fed’in uygulayacağı para politikaları açısından kritik bir öneme sahip olacaktır. Makul bir gevşeme ile daha alışagelmış maliye politikalarının uygulanması durumunda küresel sermaye akımlarının artışı ve risk iştahının yükseldiği bir süreç yaşanabilir.



ECB (Avrupa Merkez Bankası) cephesinde ise Euro Bölgesinde görülen büyüme sorunları ve ekonomik durgunluk ile mücadele etmektedir. Genel ekonomik yapı içinde durgunluk enflasyondan daha önemli bir hal almaya başlamıştır. Bu nedenle Haziran ayında faiz indirimine gitmiş süreci takip edeceğini ifade etmiştir. Almanya, Fransa gibi AB ekonomisinin önemli itici gücü konumundaki ülkelerde yaşanan ekonomik sorunlar diğer birlik ülkelerinde de görülmeye başlanmıştır. Yılın ikinci yarısı itibarıyla ECB daha hızlı bir parasal gevşeme politikasına yönelik mesajlar 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 alışlagelmışin altında olan büyüme rakamlarını iyileştirmeye çalışmaktadır. Japonya da ise son aylarda hızlı değer kaybı yaşayan para birimlerini

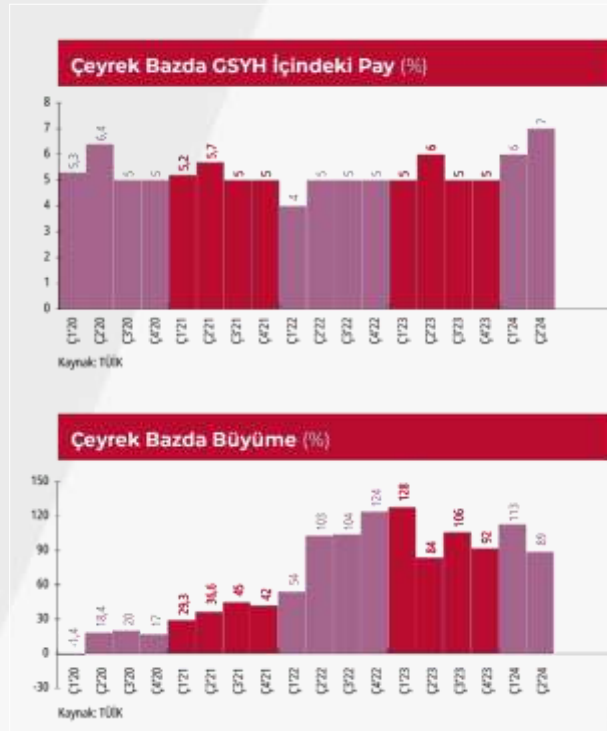
desteklemek ve deflasyonist eğilime girmemek için uygulanan politikalar gözlenmektedir. BOJ’un (Japon Merkez Bankası) para biriminin değer kaybını ve oynaklığını azaltmak için mart ayında faiz artırımına gitmiş ardından Temmuz ayında da benzer uygulamayı hayata geçirmiştir. BOJ’un bu tip bir sıkılaştırma adımı artmasındaki neden ise; zayıflayan para birimi yeni tekrar güçlendirmek ve tüketicilerin gıda ve enerji maliyetlerini düşürmek için mali politikada normalleşme sürecini teşvik etmek olarak açıklanmıştır.

Japon Yeni maliyetlerinin faiz artırımı nedeniyle yükselmesi küresel ekonomide carry trade (taşıma fonlaması ticareti) dalgalanmasına neden olmuştur. Japon Yeni cinsinden borçlanıp diğer ülke para birimleri ve finansal varlıklarına yatırım yapan fonların yarattığı dalgalanma dünyadaki varlık fiyatlarını negatif etkilemiştir. Ancak BOJ'un faiz artırımına devam edeceğine dair verdiği mesajlar küresel ekonomide bir risk unsuru oluşturmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte 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 uğraşısı 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.



Yılın son çeyreğine doğru daha yoğun yaşanması beklenen parasal gevşeme eğilimi gelişmekte olan ülkeler açısından pozitif değerlendirilebilir. Bu yolla artacak portföy girişleri ve sıcak para kısmı olarak bu tip ülkelerin kaynak ihtiyaçlarını daha ucuza karşılamasını sağlayacaktır.

2024 yılının dokuz aylık bölümü geçtiğimiz seneden gelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da arttığı bir süreç olmuştur. Doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan olumsuz gelişmeler, savaşın yayılması, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, uluslararası ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olmaya başlamıştır. İnsani olarak da ciddi bir olumsuzluğa işaret eden savaşlar ekonomik olarak da pek çok faaliyeti olumsuz etkilemektedir.



Dünya ekonomisinde hareketlenmede toparlanma 2024'ün üçüncü çeyreğinde duraksarken, ülkeler bazında ayrışma sürmektedir. Haziran ayında 50,8 seviyesinde olan küresel imalat satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Eylül'de 48,8'e gerileyerek daralma bölgesine geçmiştir. Hizmet PMI ise Haziran ayındaki 52,9 seviyesinden sınırlı bir gerileme göstermiş ve daha dirençli bir tablo çizmiştir. Ağustos ayı başında, teknoloji şirketlerinin beklenti altında kalan bilanço verileri, küresel büyümeye yönelik kaygıların artması ve özellikle Japon Yeni'nde görülen hızlı değer kazancı nedeniyle küresel finansal piyasalarda oynaklık artarken, risk iştahı gerilemiştir.

ABD Merkez Bankası (FED) Eylül ayındaki toplantısında faiz indirimlerine 50 baz puanlık bir indirimle başlarken, Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Haziran ayından sonra Eylül toplantısında 25 baz puanlık indirimle gitmiştir. FED başta olmak üzere belli başlı merkez bankalarının faiz indirimleri ile Eylül ayı sonunda Çin'de açıklanan geniş kapsamlı ekonomik destek paketinin etkisiyle küresel risk iştahı bir miktar toparlanmıştır. Bu son gelişmeler metaller başta olmak üzere emtia fiyatlarını desteklemektedir. Öte yandan, son dönemde artan jeopolitik riskler enerji fiyatları üzerinde artış yönündeki riskleri beslemektedir.

İnşaat Maliyet Endeksi Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)			
AĞUSTOS	Endeks	Aralık ayına göre	Aynı aya göre
2020	216	13	13
2021	307	28	42
2022	667	65	117
2023	1.110	54	66
2024	1.572	31	42

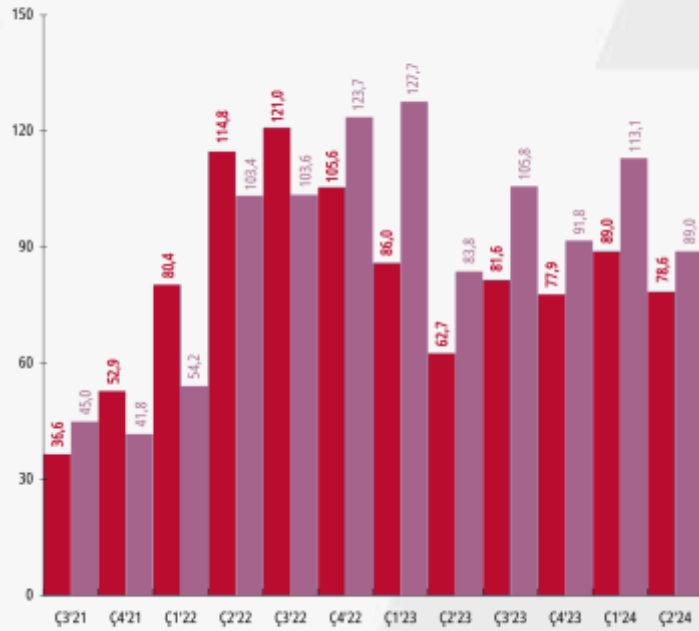
Kaynak: TÜİK

İnşaat Maliyet Endeksi Maliyet Gruplarına Göre Değişim			
AĞUSTOS	Endeks (İnşaat)	Malzeme (İnşaat)	İşçilik (İnşaat)
2020	216	207	237
2021	307	315	289
2022	667	724	531
2023	1.110	1.102	1.132
2024	1.572	1.487	1.775

Kaynak: TÜİK

Türkiye ekonomisi 2024'ün ikinci çeyreğinde yavaşlama kaydetmiştir. 2024 ikinci çeyrek Gayri Safi Yurtiçi Hasıla'ya (GSYH) harcamalar tarafında özel sektör tüketiminden gelen katkı azalırken, net dış talebin pozitif katkısı sürmüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,1 artarken, yıllık bazda büyümesi %2,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. Dolar bazında yıllıklandırılmış GSYH 2024'ün ikinci çeyreğinde 1 trilyon 201,6 milyar dolar olmuştur. Yurtiçinde 2024'ün üçüncü çeyreğine yönelik öncü veriler ekonomik aktivitede yavaşlamanın sürdüğüne işaret etmektedir.

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



Kaynak: TÜİK

*2024 yılı 2. Çeyrek verisidir.

■ GSYH Büyüme Oranı (%) ■ İnşaat Sektörü Büyüme Oranı (%)

Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış verilere göre sanayi üretimi ve perakende satışlar Temmuz ayında aylık bazda sırasıyla %0,4 ve %0,8 sınırlı artışlar göstermiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran ayındaki 47,9 seviyesinden Eylül'de 44,3'e gerileyerek daralma bölgesinde kalmayı sürdürmüştür. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa düşüş gösterirken, sektörel güven endekslerinin genelinde gerileme eğilimi görülmektedir. Üçüncü çeyrekte dış dengedeki iyileşme devam etmiştir.İhracatta toparlanma sürerken, fiyat etkilerinin de desteğiyle ithalat ve dış ticaret açığında daralma görülmektedir. Hizmet gelirlerinde artış yavaşlarken, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk dokuz ayında ihracat 2023'ün aynı dönemine göre %3,2 artarken, ithalat %7,9 düşüş gerçekleşmiştir.

Bundan dolayı 2023'ün ilk dokuz ayında 87,7 milyar Dolar olan dış ticaret açığı 2024'ün aynı döneminde 60,1 milyar Dolara gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,0 milyar Dolar olan 12 aylık toplam cari açık Temmuz 2024'te 19,1 milyar Dolara inmiştir. 2024 Haziran'da başlayan dezenflasyon süreci üçüncü çeyrek itibarıyla baz etkisinin de desteğiyle hızlanarak sürmüştür. 2024 Haziran ayında %71,6 olan Genel Tüketici Fiyatları Endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Eylül ayında %49,4 seviyesine inmiştir. Aynı dönemde Genel Yurtiçi Üretici Fiyatları Endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu da %50,1'den %33,1'e gerilemiştir. Önümüzdeki aylarda yıllık enflasyondaki düşüşün sürmesi beklenmektedir. TCMB Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarındaki toplantılarında politika faizini %50,00'da sabit tutarken, mesajlarında iç talepteki ivme kaybı ve enflasyonun eğilimi konusunda temkinli duruşunu korumuştur. TCMB ayrıca iç talepteki dengelenmeyi sürdürmek amacıyla TL mevduatına yönelimi teşvik edici düzenlemeler yapmış ve likidite yönetimi alanında yeni adımlar atmıştır. Ayrıca yabancı para cinsinden kredi büyümesine yönelik ilave sınırlamalar getirmiştir.

KONUT PİYASA ANALİZİ

2024 yılı 2. Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %2,50 azalarak 85 bin 68 adet oldu. İkinci el konut satışları da %7,63 azalarak 180 bin 402 adet olarak gerçekleşti. 2024 yılı 2. Çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %9,0 olarak gerçekleşti. Bu oran son sekiz yılın en düşük üçüncü oranı olarak kayda geçti. 2024 2. Çeyreğinde toplam 265 bin 470 adet konut satışı yapıldı.

Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)																	
	Ç1'21	Ç2'21	Ç3'21	Ç4'21	2021 Toplam	Ç1'22	Ç2'22	Ç3'22	Ç4'22	2022 Toplam	Ç1'23	Ç2'23	Ç3'23	Ç4'23	2023 Toplam	Ç1'24	Ç2'24
Yeni Satış	80.370	87.508	119.278	174.367	461.523	94.437	114.014	103.667	147.961	460.079	83.907	87.251	97.439	110.945	379.542	88.256	85.068
İkinci El Satış	182.680	202.252	277.050	368.351	1.030.333	225.626	292.321	227.128	280.468	1.025.543	199.308	195.313	236.856	214.907	846.384	191.348	180.402
Toplam Satış	263.050	289.760	396.328	542.718	1.491.856	320.063	406.335	330.795	428.429	1.485.622	283.215	282.564	334.295	325.852	1.225.926	279.604	265.470
İpotekli Satış	47.216	56.952	77.687	112.675	294.530	68.342	101.975	58.284	51.719	280.320	58.822	62.708	39.354	16.864	177.748	27.622	23.793

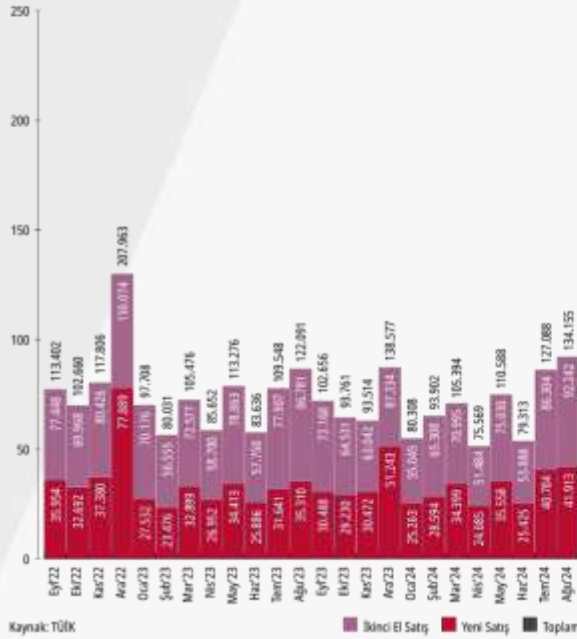
Kaynak: TÜİK

Yeni Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticilerle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.

İkinci el satış: Satın alınan bir evin tekrar satılması.

2024 yılı 2. Çeyrek döneminde kullanılan konut kredisi miktarı 20 milyar 689 milyon TL'ye ulaştı. Konut başı ortalama kullanılan kredi tutarı ise 946.000 TL oldu. 2024 yılı 2. Çeyreği ile bir önceki yılın aynı dönemi kıyaslandığında konut başına kullanılan ortalama kredi tutarında %0,6 oranında bir artış görüldü. 2024 Eylül ayı itibarı ile konut kredilerinde aylık faiz oranı %3,04, yıllık bileşik faiz ise %43,20 seviyesinde gerçekleşti.

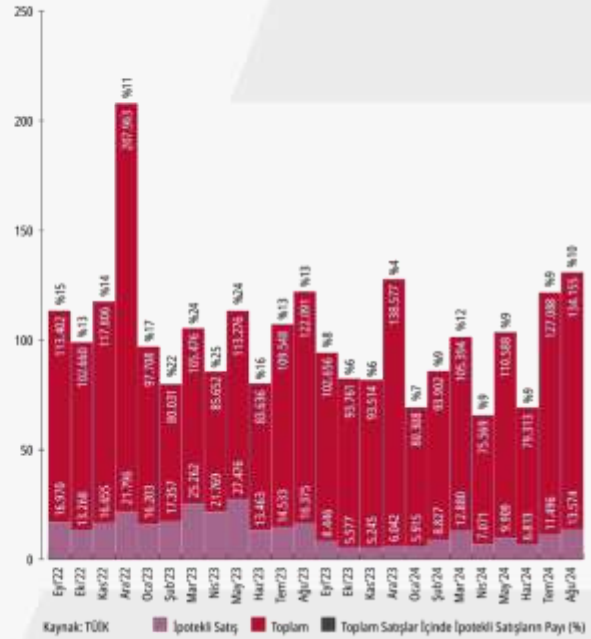
Aylık Konut Satışı (Adet)



Kaynak: TÜİK

İkinci El Satış Yeni Satış Toplam

Aylık İpotekli Konut Satış Oranı (%)



Kaynak: TÜİK

İpotekli Satış Toplam Toplam Satışlar İçinde İpotekli Satışların Payı (%)

TİCARİ GAYRİMENKULLERİN PİYASA ANALİZİ

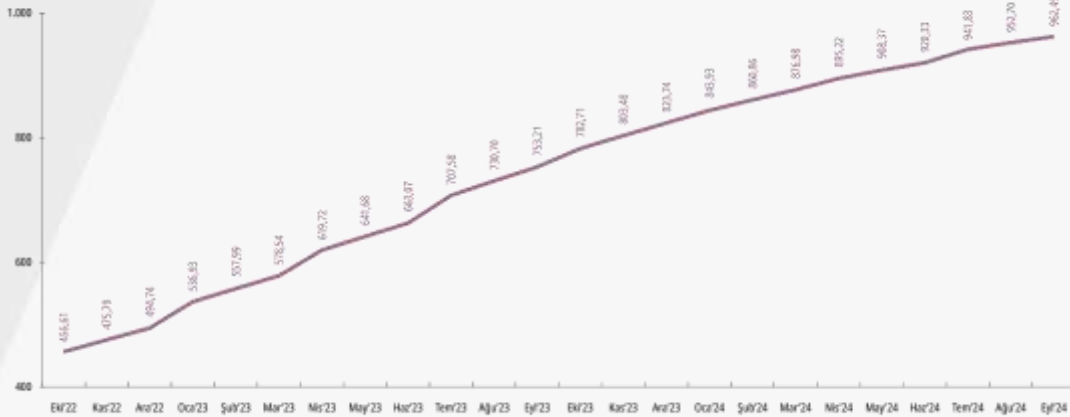
2024 yılının ikinci çeyreğinde birincil ofis kiralari 42 ABD Doları olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla Dolar bazında %13,5 oranında artış göstermiştir. Aynı zamanda TL bazında ise %77,3 artışla 1.357 TL'ye ulaşmış ve Haziran ayı enflasyonu olan %71,60'ın üzerinde bir yükseliş göstermiştir.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

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller	İkinci Çeyreğin Ortalama Brüt Satış Fiyatı (TL/m²)	2023'ün İkinci Çeyreğinin Ortalama Brüt Satış Fiyatı (TL/m²)	Yıl ve Bölüm Ortalama Brüt Satış Fiyatı (TL/m²)
İstanbul	51.666	63.234	76.121
İzmir	44.219	51.500	48.880
Bursa	36.425	40.088	36.405
Ankara	37.474	38.423	45.835
Konya	47.178	49.995	53.137
Erzurum	18.065	18.999	42.112
İstanbul	29.157	35.889	28.345



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 kiralalar üzerinde yukarı yönlü baskının devam etmesine yol açmaktadır. İlk yarıyıld, metrekare bazında anlaşmaların, %48,5'i Merkezi İş Alanı'nda (MİA) gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla artış kaydedilmiştir. MİA 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. Ayrıca, 2024 yılının ilk yarısında boşluk oranı %10,89'dan %10,30'a düşüş kaydetmiştir. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir. Nitelikli A sınıfı ofislere olan talebin artmasıyla birlikte, MİA'da boşluk oranları önemli ölçüde azalmıştır. Boşluk oranlarındaki bu düşüş ve sınırlı arz, ABD\$ bazında birincil kiralaların 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 MİA'daki talebin yavaşlaması ve birincil kira oranlarındaki yukarı yönlü baskının azalması beklenmektedir.

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi



2024 Yılı 2. Çeyreğinde genel arz 7,12 milyon m² olup bir önceki çeyreğe göre düşüş yaşadı. İstanbul genelinde bu çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama işlemi 47,876 bin m², bir önceki çeyreğe göre %49,3, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %27,75 düşüş gösterdi. 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.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler

4.3.1. Değerleme İşlemini Olumlu Yönde Etkileyen Faktörler

- Marka proje içerisinde yer alması
- Sosyal donatı alanlarına yakın konumda yer alması
- Ulaşım akslarına yakın konumda yer alması

4.3.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

- Olumsuz yönde etkileyen faktör bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

16124 ada 5 parsel;

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı 16124 ada 5 parsel 9.350 m² yüz ölçüme sahiptir. Yapılmakta olan bloklar güncel kat irtifakı ruhsat ve eki mimari projesine göre B1 ve B2 blok olarak projelendirilmiştir.

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

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

16125 ada 4 parsel;

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı 16125 ada 4 parsel 7.428,93 m² yüz ölçüme sahiptir. Yapılmakta olan bloklar ruhsat ve eki mimari projesine göre A1 ve A2 blok olarak projelendirilmiştir.

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

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

4.4.1. Proje Bilgileri:

16124 ADA 4 PARSEL NİTELİKLER (A BLOKLAR)				
NİTELİK	ADET	BRÜT ALANI (m ²)	KENDİNE AİT ORTAK ALANI (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)
OFİS	134	19.978,91	12.115,09	32.094,00
DÜKKAN	9	1.695,69	1.187,31	2.883,00
KONUT	288	21.554,54	12.186,46	33.741,00
ORTAK ALAN	0	-	-	36.911,17
TOPLAM	431	43.229,14	25.488,86	105.629,17

16125 ADA 5 PARSEL NİTELİKLER (B BLOKLAR)				
NİTELİK	ADET	BRÜT ALANI (m ²)	KENDİNE AİT ORTAK ALANI (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)
OFİS	423	35.072,83	20.961,97	56.034,80
DÜKKAN	10	2.135,51	987,49	3.123,00
OTEL	1	6.613,84	1.131,36	7.745,20
ÇOK AMAÇLI SALON	1	2.187,91	916,09	3.104,00
ORTAK ALAN	0	-	-	40.348,49
TOPLAM	435	46.010,09	23.996,91	110.355,49

Proje Toplam Ofis Sayısı	557
Proje Toplam Dükkan Sayısı	19
Proje Toplam Konut Sayısı	288
Proje Toplam Otel Sayısı	1
Proje Toplam Çok Amaçlı Salon Sayısı	1
Proje Toplam Ünite Sayısı	866

4.5. Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devan Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz mevcut durum itibarıyla mimari projesine uygun inşa edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için mimari projeler onaylanmış, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi alınmış durumdadır. Yeniden ruhsat almasını gerektiren herhangi bir uygulama bulunmamaktadır.

4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, bu Yapıların Hangi Amaçlı Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar mevcut durum itibarıyla ofis, homeofis, konut ve dükkan amacıyla kullanılmaktadır.

BÖLÜM 5

KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1. Güncel Değerleme Teknikleri

5.1.1. Maliyet Yöntemi

Maliyet yöntemi, fabrika, lojistik depo tipindeki gayrimenkullerin, inşaatı tamamlanmamış yatırım dönemindeki gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve piyasada emsali olmayan özel gayrimenkullerin değerlemesinde yaygın olarak kullanılır. Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

Bu yöntemde gayrimenkulün, belirli bir kalan ekonomik ömrünün olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir. Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Boş Arsa değerlemelerinde maliyet yöntemi uygun değildir.

5.1.2. Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

Konut, sahibi tarafından kullanılan işyeri ve arsa türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım emsal karşılaştırma yöntemidir. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlendirilmesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre içinde satıldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

5.1.3. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Taşınmazlar gelir getiren cinsten mülkler ise- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- piyasa değerleri bulunurken gelir yöntemi uygulanır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık potansiyel brüt gelirinden, taşınmazın boşluk ve kira kayıplarından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı geliri ve arsa gelirinden oluşmaktadır.

5.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında konu taşınmazların değerine ulaşmak için; Mevcut kat mülkiyeti kurulan A1, A2 ve B1, B2 bloklarında yer alan bağımsız bölümlerin satış ve kira değerleri Emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenmiştir.

5.3.1. Pazar Yaklaşımına (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

5.3.2. Satılık Konut Emsalleri

SATILIK KONUT ÖRNEKLERİ					
Emsal Türü	Özellikler	İlgili Kişi/Kurum Telefon	Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	Satışa Esas Birim Değer (TL/m ²)
Emsal 1	Konu taşınmaz ile yakın bölgede Next Level Projesinde 10 normal katta yer alan 150,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen 4+1 tipinde mesken nitelikli taşınmaz 17.000.000,00 TL bedelle emlak ofisi tarafından satılıktır. Satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (312) 566 15 46	150,00	17.000.000,00	113.333,33
Emsal 2	Konu taşınmaz ile yakın bölgede 1071 Ankara Projesinde 11 normal katta yer alan 130,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen 3+1 tipinde mesken nitelikli taşınmaz 15.000.000,00 TL bedelle emlak ofisi tarafından satılıktır. Satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (312) 512 78 78	130,00	15.000.000,00	115.384,62
Emsal 3	Konu taşınmaz ile yakın bölgede Next Level Projesinde 5 normal katta yer alan 110,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen 3+1 tipinde mesken nitelikli taşınmaz 13.000.000,00 TL bedelle emlak ofisi tarafından satılıktır. Satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (554) 984 92 80	110,00	13.000.000,00	118.181,82
Emsal 4	Konu taşınmaz ile yakın bölgede Era Kule Residence Projesinde 20 normal katta yer alan 120,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen 3+1 tipinde mesken nitelikli taşınmaz 13.950.000,00 TL bedelle emlak ofisi tarafından satılıktır. Satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (312) 284 31 50	120,00	13.950.000,00	116.250,00
Emsal 5	Konu taşınmaz ile yakın bölgede YDA Residence Projesinde 13 normal katta yer alan 220,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen 4+1 tipinde mesken nitelikli taşınmaz 25.000.000,00 TL bedelle emlak ofisi tarafından satılıktır. Satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (312) 911 88 44	220,00	25.000.000,00	113.636,36

Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikteki projelerde yer alan satılık konut nitelikli taşınmaz brüt m² birim değerlerinin **113.333,33 TL/m² – 118.181,82 TL/m²** olduğu bilgisi edinilmiştir.

KONUT EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU					
Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	Örnek 5
Kapalı Alan (m ²)	150,00	130,00	110,00	120,00	220,00
İstenen Satış Fiyatı (TL)	17.000.000,00	15.000.000,00	13.000.000,00	13.950.000,00	25.000.000,00
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	113.333,33	115.384,62	118.181,82	116.250,00	113.636,36
Öngörülen Pazarlık Oranı	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%
Marka Proje Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	-10%	-10%	-10%	-10%	-5%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	90.666,67	92.307,69	94.545,45	93.000,00	96.590,91
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)					93.422,14

Bölgede benzer nitelikte konut emsalleri değerlemeye konu taşınmaz için uyumlaştırma yapılmış olup konut baz birim m² değeri **93.000,00 TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.3.3. Satılık Büro-Ofis Emsalleri

SATILIK BÜRO-OFİS ÖRNEKLERİ					
Emsal Türü	Özellikler	İlgili Kişi/Kurum- Telefon	Alanı (m ²)	Satış Değeri (TL)	Satışa Esas Birim Değer (TL/m ²)
Emsal 1	Konu taşınmaz ile yakın bölgede Next Level Soft Projesinde 3. normal katta yer alan 575,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen 5+0 tip büro-ofis nitelikli taşınmaz 75.000.000,00 TL bedelle emlak ofisi tarafından satılıktır. Satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 636 48 58	575,00	75.000.000,00	130.434,78
Emsal 2	Konu taşınmaz ile yakın bölgede Paragon Tower Projesinde 2. normal katta yer alan 250,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen 5+0 tip büro-ofis nitelikli taşınmaz 33.000.000,00 TL bedelle emlak ofisi tarafından satılıktır. Satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 290 06 50	250,00	33.000.000,00	132.000,00
Emsal 3	Konu taşınmaz ile yakın bölgede Paragon Tower Projesinde 5. normal katta yer alan 220,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen 3+0 tip büro-ofis nitelikli taşınmaz 29.000.000,00 TL bedelle emlak ofisi tarafından satılıktır. Satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (506) 503 03 13	220,00	29.000.000,00	131.818,18
Emsal 4	Konu taşınmaz ile yakın bölgede Next Level Soft Projesinde 10. normal katta yer alan 470,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen 5+0 tip büro-ofis nitelikli taşınmaz 60.000.000,00 TL bedelle emlak ofisi tarafından satılıktır. Satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 451 83 18	470,00	60.000.000,00	127.659,57
Emsal 5	Konu taşınmaz ile yakın bölgede Next Level Soft Projesinde 4. normal katta yer alan 200,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen 3+0 tip büro-ofis nitelikli taşınmaz 24.500.000,00 TL bedelle emlak ofisi tarafından satılıktır. Satış fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 451 83 18	200,00	24.500.000,00	122.500,00

Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikteki projelerde yer alan satılık büro-ofis nitelikli taşınmaz brüt m² birim değerlerinin **122.500,00 TL/m² – 132.000,00 TL/m²** olduğu bilgisi edinilmiştir.

BÜRO-OFİS EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU					
Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	Örnek 5
Kapalı Alan (m ²)	575,00	250,00	220,00	470,00	200,00
İstenen Satış Fiyatı (TL)	75.000.000,00	33.000.000,00	29.000.000,00	60.000.000,00	24.500.000,00
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	130.434,78	132.000,00	131.818,18	127.659,57	122.500,00
Öngörülen Pazarlık Oranı	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%
Marka Proje Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	-5%	-10%	-5%	-5%	-5%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	110.869,57	105.600,00	112.045,45	108.510,64	104.125,00
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)					108.230,13

Bölgede benzer nitelikte ofis emsalleri değerlemeye konu taşınmaz için uyumlaştırma yapılmış olup ofis baz birim m² değeri **108.000,00 TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.3.4. Satılık Dükkan Emsalleri

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ						
EMSALLER	Konumu	Kat	Binanın Yaşı	İndirgenmiş Brüt Alan	İstenen Değer	Birim m ² Değeri
Emsal 1 Emlak Ofisi 0 (312) 905 05 05	UFUK ÜNV. CADDESİ ÜZERİNDE	Zemin	1-5	1800,00 m ²	240.000.000,00 TL	133.333,33 TL
Emsal 2 Emlak Ofisi 0 (312) 232 06 06	UFUK ÜNV. CADDESİ ÜZERİNDE	Zemin	1-5	550,00 m ²	55.000.000,00 TL	100.000,00 TL
Emsal 3 Emlak Ofisi 0 (312) 905 05 05	HASTANE CADDESİ ÜZERİNDE	Zemin	5-10	140,00 m ²	15.900.000,00 TL	113.571,43 TL
Emsal 4 Emlak Ofisi 0 (312) 999 53 46	1441. CADDE ÜZERİNDE	Zemin	5-10	640,00 m ²	87.500.000,00 TL	136.718,75 TL
Emsal 5 Emlak Ofisi 0 (312) 504 98 98	1446. CADDE ÜZERİNDE	Zemin	5-10	810,00 m ²	100.000.000,00 TL	123.456,79 TL
Emsal 6 Emlak Ofisi 0 (312) 504 99 85	1450. CADDE ÜZERİNDE	Zemin	10-15	2000,00 m ²	195.000.000,00 TL	97.500,00 TL

Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikteki projelerde yer alan satılık dükkan nitelikli taşınmaz brüt m² birim değerlerinin **97.500,00 TL/m² – 136.718,75 TL/m²** olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU						
Başlıklar	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Kapalı Alan (m ²)	1.800,00	550,00	140,00	640,00	810,00	2.000,00
İstenen Satış Fiyatı (TL)	240.000.000,00	55.000.000,00	15.900.000,00	87.500.000,00	100.000.000,00	195.000.000,00
İstenen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	133.333,33	100.000,00	113.571,43	136.718,75	123.456,79	97.500,00
Öngörülen Pazarlık Oranı	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Reklam Kabiliyeti Düzeltme Katsayısı	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Marka Proje Düzeltme Katsayısı	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	-10%	0%	0%	-10%	-5%	0%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (TL/m ²)	133.333,33	110.000,00	124.928,57	136.718,75	129.629,63	107.250,00
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/m ²)						123.643,38

Bölgede benzer nitelikte dükkan emsalleri değerlemeye konu taşınmaz için uyumlaştırma yapılmış olup dükkan baz birim m² değeri **124.000,00 TL/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.3.5. Şerefiyelendirme Çalışması (Satış)

Aynı proje çatısı altında inşa edilen gayrimenkullerin değerleri, değer üzerinde etkili olan faktörler ve bu faktörlerin değer üzerindeki etkileme oranları nedeniyle farklılık göstermektedir. Bir proje çatısı altında bulunan gayrimenkullerin talep değer farklılığı şerefiye olarak tanımlanır. Gayrimenkul değerlemede aynı değer üzerinde etkili olan faktörler çeşitlilik göstermekte olup, kesin bir modelleme yapılamamaktadır. Şerefiye hesabı gayrimenkul değerlemede matematiksel modellemeye imkân tanınması nedeniyle önemlidir.

Bu çalışmada, aynı projede yer alan birden fazla gayrimenkulün değerlemesinde değer farklılıklarını yaratan şerefiye kriterleri ve bu kriterlerin değeri etkileme oranları incelenmiştir.

Şerefiyelendirmenin gayrimenkul değerine ulaşmak için temel oluşturması ve değere ulaşmakta kullanılan bir yöntem olması nedeniyle çalışmada değerlendirme yöntemleri kavramsal olarak irdelenmiştir.

Ayrıca değeri etkileyen kriterlerin ve bu kriterlerin değer üzerindeki etkilerinin değerlendirilecek gayrimenkulün niteliğine ve gayrimenkullerin bulunduğu bölgeye göre çeşitlilik gösterebileceği vurgulanmış ve buna göre ofis ve ticari gayrimenkullerin değerini etkileyen faktörler ayrı ayrı incelenmiştir.

Şerefiyelendirme çalışmalarında saha çalışmaları yapılarak şerefiye kriterlerinin seçiminde ve ağırlıklarının tespitinde gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki arz ve talep dengesinin şerefiyelendirme çalışmasının temelini oluşturduğu ve en önemli süreçlerinden biri olduğu vurgulanmıştır. Araştırma sonuçlarına göre aynı projede yer alan birden fazla gayrimenkul için yapılan değerlendirme çalışmalarında şerefiyelendirme kriterlerinin ve bu kriterlerin değer üzerinde birbirlerine göre ağırlıklarının gayrimenkullerin fonksiyonlarına ve gayrimenkullerin içinde yer aldığı pazardaki arz ve talep dengesine göre farklılık göstermesi nedeniyle söz konusu şerefiyelendirme çalışmalarının bölgesel analiz çalışmalarının sonuçları kullanılarak hazırlanması gerekmektedir.

Konut, Büro-Ofis Nitelikli Taşınmazların Şerefiyelendirmede Kullanılan Faktörleri

Değerleme çalışmasında şerefiye oranlarının ve şerefiyelendirilmiş birim satış fiyatlarının hesaplanmasında konut, büro-ofisler için 4 adet faktör kullanılmıştır.

- 1- Bulunduğu Kat
- 2- Alan Aralığı
- 3- Yönü
- 4- Konum

Yapılan emsal araştırmaları sonucunda

Ofis nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme taban baz birim satış değeri **108.000,00 TL/m²**

Konut nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme taban baz birim satış değeri **93.000,00 TL/m²**

Homeofis nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme taban baz birim satış değeri **102.000,00 TL/m²**

olarak baz alınmıştır.

Şerefiyelendirme faktörleri aşağıda gibi baz alınmıştır.

PUANLAMA KRİTERLERİ TABLOSU							
Kat	Puan	Yön	Puan	Alan	Puan	Konum	Puan
1--5	0,0%	KD	2,0%	200 m ² den Büyük	1,0%	Köşe	3,0%
6--10	2,0%	KB	3,0%	150-200 m ² arası	3,0%	Ara	0,0%
11--15	5,0%	D	4,0%	100-150 m ² arası	7,0%		
16--20	8,0%	B	5,0%	50-100 m ² arası	11,0%		
21--25	11,0%	GD	6,0%	50 m ² den Küçük	14,0%		
25 ÜSTÜ	16,0%	GB	7,0%				
ZEMİN-BODRUM	0,0%						

Mevcut kat mülkiyeti tesisine göre 16125 ada 4 Parsel A1 ve A2 blok Ofis ve konut nitelikli taşınmazların satışı durumunda hasılat değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. Detaylı tablo rapor eklerindedir.

Taban Baz Birim Değer Üzerinden Toplam Değeri (TL)	Şerefiyelendirilmiş Toplam Değer (TL)	Yuvarlanmış Satış Değeri (TL)	Birim Fiyat Değeri (TL/m ²)
2.797.110.000,00	3.195.303.960,00	3.195.305.000,00	115.904,88

Mevcut kat mülkiyeti tesisine göre 16124 ada 5 Parsel B1 ve B2 blok ofis nitelikli taşınmazların satışı durumunda oluşacak hasılat değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. Detaylı tablo rapor eklerindedir.

Taban Baz Birim Değer Üzerinden Toplam Değeri (TL)	Şerefiyelendirilmiş Toplam Değer (TL)	Yuvarlanmış Satış Değeri (TL)	Birim Fiyat Değeri (TL/m ²)
5.384.318.756,82	6.345.855.107,13	6.345.825.000,00	127.768,32

Dükkan Şerefiyelendirmede Kullanılan Faktörler

Değerleme çalışmasında şerefiye oranlarının ve şerefiyelendirilmiş birim satış fiyatlarının hesaplanmasında konutlar için 4 adet faktör kullanılmıştır.

- 1- Bulunduğu Kat
- 2- Alan Aralığı
- 3- Konum
- 4- Yön

Yapılan emsal araştırmaları sonucunda **dükkan** nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme taban baz birim satış değeri **124.000,00 TL/m²** olarak baz alınmıştır.

Şerefiyelendirme faktörleri aşağıda gibi baz alınmıştır.

PUANLAMA KRİTERLERİ TABLOSU							
Kat	Puan	Yön	Puan	Alan	Puan	Konum	Puan
Zemin	10,0%	Cadde	10,0%	100 m ² den Küçük	10,0%	Köşe	10,0%
Bodrum	5,0%	Sokak	5,0%	100-200 m ² arası	7,0%	Ara	5,0%
		İç Avlu	5,0%	200-500 m ² arası	5,0%		
				500 m ² den büyük	-10,0%		

Mevcut kat mülkiyeti tesisine göre 16124 ada 5 Parsel B1 ve B2 blok, 16125 ada 4 parsel A1 ve A2 blokta Dükkan nitelikli taşınmazların satışı durumunda oluşacak hasılat değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. Detaylı tablo rapor eklerindedir.

Taban Baz Birim Değer Üzerinden Toplam Değeri (TL)	Şerefiyelendirilmiş Toplam Değer (TL)	Yuvarlanmış Satış Değeri (TL)	Birim Fiyat Değeri (TL/m ²)
744.744.000,00	947.864.433,65	947.870.000,00	158.524,21

5.3.6. Kiralık Büro-Ofis Emsalleri

KİRALIK BÜRO-OFİS ÖRNEKLERİ					
Emsal Türü	Özellikler	İlgili Kişi/Kurum- Telefon	Alanı (m ²)	Kira Değeri (TL/Ay)	Kiraya Esas Birim Değer (TL/Ay/m ²)
Emsal 1	Konu taşınmaz ile yakın bölgede Çukurambar Plazasında 2. normal katta yer alan 300,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen 3+0 tip büro-ofis nitelikli taşınmaz 140.000,00 TL/Ay bedelle emlak ofisi tarafından kiralıktır. Kira fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (533) 370 05 14	300,00	140.000,00	466,67
Emsal 2	Konu taşınmaz ile yakın bölgede Çukurambar Plazasında 20. normal katta yer alan 730,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen 5+0 tip büro-ofis nitelikli taşınmaz 350.000,00 TL/Ay bedelle emlak ofisi tarafından kiralıktır. Kira fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (312) 504 77 77	730,00	350.000,00	479,45
Emsal 3	Konu taşınmaz ile yakın bölgede Paragon Tower 6. normal katta yer alan 400,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen 3+0 tip büro-ofis nitelikli taşınmaz 190.000,00 TL/Ay bedelle emlak ofisi tarafından kiralıktır. Kira fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 290 06 50	400,00	190.000,00	475,00
Emsal 4	Konu taşınmaz ile yakın bölgede 1071 Plazada 4. normal katta yer alan 1.200,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen 6+0 tip büro-ofis nitelikli taşınmaz 550.000,00 TL/Ay bedelle emlak ofisi tarafından kiralıktır. Kira fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (546) 766 94 64	1.200,00	550.000,00	458,33
Emsal 5	Konu taşınmaz ile yakın bölgede YDA Projesinde 4. normal katta yer alan 700,00 m ² alanlı olduğu beyan edilen 5+0 tip büro-ofis nitelikli taşınmaz 400.000,00 TL/Ay bedelle emlak ofisi tarafından kiralıktır. Kira fiyatında pazarlık payı bulunmaktadır.	Emlak Ofisi 0 (532) 451 83 18	700,00	400.000,00	571,43

Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikteki projelerde yer alan kiralık büro-ofis nitelikli taşınmaz brüt m² birim değerlerinin **458,33 TL/Ay/m² – 571,43 TL/Ay/m²** olduğu bilgisi edinilmiştir.

BÜRO-OFİS EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU					
Başlıklar	Örnek 1	Örnek 2	Örnek 3	Örnek 4	Örnek 5
Kapalı Alan (m ²)	300,00	730,00	400,00	1.200,00	700,00
İstenen Kira Fiyatı (TL/Ay)	140.000,00	350.000,00	190.000,00	550.000,00	400.000,00
İstenen Birim Kira Fiyatı (TL/Ay/m ²)	466,67	479,45	475,00	458,33	571,43
Öngörülen Pazarlık Oranı	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%
Marka Proje Düzeltme Katsayısı	0%	-5%	-5%	-5%	-10%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	-10%	-10%	-10%	-10%	-20%
Düzeltilmiş Birim Kira Fiyat (TL/Ay/m ²)	373,33	359,59	356,25	343,75	342,86
ORTALAMA BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/Ay/m ²)					355,16

Bölgede benzer nitelikte ofis emsalleri değerlemeye konu taşınmaz için uyumlaştırma yapılmış olup ofis baz birim m² kira değeri **355,00 TL/Ay/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.3.7. Kiralık Dükkan Emsalleri

KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ						
EMSALLER	Konumu	Kat	Binanın Yaşı	İndirgenmiş Brüt Alan	İstenen Aylık Kira Değeri	Aylık Birim m ² Kira Değeri
Emsal 1 Emlak Ofisi 0 (312) 566 15 46	USTA 1071 PLAZA	Zemin	0-1	170,00 m ²	140.000,00 TL	823,53 TL
Emsal 2 Emlak Ofisi 0 (543) 846 74 16	USTA 1071 PLAZA	Zemin	0-1	700,00 m ²	400.000,00 TL	571,43 TL
Emsal 3 Emlak Ofisi 0 (312) 504 99 85	1071 ANKARA	Zemin	0-1	550,00 m ²	400.000,00 TL	727,27 TL
Emsal 4 Emlak Ofisi 0 (533) 370 05 14	MEKİK PLAZA	Zemin	10-15	650,00 m ²	400.000,00 TL	615,38 TL
Emsal 5 Emlak Ofisi 0 (312) 468 68 98	NEV 201	Zemin	0-1	300,00 m ²	175.000,00 TL	583,33 TL
Emsal 6 Emlak Ofisi 0 (312) 232 06 06	NEV 201	Zemin	0-1	230,00 m ²	160.000,00 TL	695,65 TL

Bölgede yapılan emsal araştırmasında; taşınmazlara benzer özellikteki projelerde yer alan kiralık dükkan nitelikli taşınmaz brüt m² birim değerlerinin **571,43 TL/Ay/m²– 823,53 TL/Ay/m²** olduğu bilgisi edinilmiştir.

KİRALIK DÜKKAN EMSALLERİ UYUMLAŞTIRMA TABLOSU						
Başlıklar	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Kapalı Alan (m ²)	170,00	700,00	550,00	650,00	300,00	230,00
İstenen Kira Fiyatı (TL/Ay)	140.000,00	400.000,00	400.000,00	400.000,00	175.000,00	160.000,00
İstenen Birim Kira Fiyatı (TL/Ay/m ²)	823,53	571,43	727,27	615,38	583,33	695,65
Öngörülen Pazarlık Oranı	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alan Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Reklam Kabiliyeti Düzeltme Katsayısı	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Marka Proje Düzeltme Katsayısı	-5%	0%	-5%	0%	0%	0%
Konum Şerefiyesi Düzeltme Katsayısı	-20%	0%	-10%	0%	0%	-10%
Düzeltilmiş Birim Kira Fiyatı (TL/Ay/m ²)	535,29	514,29	545,45	553,85	525,00	556,52
ORTALAMA BİRİM DEĞER (TL/Ay/m ²)						538,40

Bölgede benzer nitelikte dükkan emsalleri değerlemeye konu taşınmaz için uyumlaştırma yapılmış olup dükkan baz birim m² kira değeri **530,00 TL/Ay/m²** olarak alınması uygun bulunmuştur.

5.3.8. Şerefiyelendirme Çalışması (Kiralama)

Aynı proje çatısı altında inşa edilen gayrimenkullerin değerleri, değer üzerinde etkili olan faktörler ve bu faktörlerin değer üzerindeki etkileme oranları nedeniyle farklılık göstermektedir. Bir proje çatısı altında bulunan gayrimenkullerin talep değer farklılığı şerefiye olarak tanımlanır. Gayrimenkul değerlemede aynı değer üzerinde etkili olan faktörler çeşitlilik göstermekte olup, kesin bir modelleme yapılamamaktadır. Şerefiye hesabı gayrimenkul değerlemede matematiksel modellemeye imkân tanınması nedeniyle önemlidir.

Bu çalışmada, aynı projede yer alan birden fazla gayrimenkulün değerlemesinde değer farklılıklarını yaratan şerefiye kriterleri ve bu kriterlerin değeri etkileme oranları incelenmiştir.

Şerefiyelendirmenin gayrimenkul değerine ulaşmak için temel oluşturması ve değere ulaşmakta kullanılan bir yöntem olması nedeniyle çalışmada değerlendirme yöntemleri kavramsal olarak irdelenmiştir.

Ayrıca değeri etkileyen kriterlerin ve bu kriterlerin değer üzerindeki etkilerinin değerlendirme yapılacak gayrimenkulün niteliğine ve gayrimenkullerin bulunduğu bölgeye göre çeşitlilik gösterebileceği vurgulanmış ve buna göre ofis ve ticari gayrimenkullerin değerini etkileyen faktörler ayrı ayrı incelemiştir.

Şerefiyelendirme çalışmalarında saha çalışmaları yapılarak şerefiye kriterlerinin seçiminde ve ağırlıklarının tespitinde gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki arz ve talep dengesinin şerefiyelendirme çalışmasının temelini oluşturduğu ve en önemli süreçlerinden biri olduğu vurgulanmıştır. Araştırma sonuçlarına göre aynı projede yer alan birden fazla gayrimenkul için yapılan değerlendirme çalışmalarında şerefiyelendirme kriterlerinin ve bu kriterlerin değer üzerinde birbirlerine göre ağırlıklarının gayrimenkullerin fonksiyonlarına ve gayrimenkullerin içinde yer aldığı pazardaki arz ve talep dengesine göre farklılık göstermesi nedeniyle söz konusu şerefiyelendirme çalışmalarının bölgesel analiz çalışmalarının sonuçları kullanılarak hazırlanması gerekmektedir.

Büro-Ofis Nitelikli Taşınmazların Şerefiyelendirmede Kullanılan Faktörleri

Değerleme çalışmasında şerefiye oranlarının ve şerefiyelendirilmiş birim kira fiyatlarının hesaplanmasında konut, büro-ofisler için 4 adet faktör kullanılmıştır.

1. Bulunduğu Kat
2. Alan Aralığı
3. Yönü
4. Konum

Yapılan emsal araştırmaları sonucunda

Ofis nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme taban baz birim kira değeri **355,00 TL/Ay/m²**

olarak baz alınmıştır.

Ofis için Şerefiyelendirme faktörleri aşağıda gibi baz alınmıştır.

PUANLAMA KRİTERLERİ TABLOSU							
Kat	Puan	Yön	Puan	Alan	Puan	Cephe Sayısı	Puan
4BK	1,0%	GB	7,00%	50 DEN KÜÇÜK	8,00%	0	0%
3BK	2,0%	B-GB	5,00%	51-100	7,00%	1	1,00%
2BK	3,0%	B	5,00%	101-200	6,00%	2	3,00%
1BK	4,0%	KD	4,00%	201-350	5,00%	3	5,00%
		KB	3,00%	351-500	4,00%	4	8,00%
		GD	3,00%	501-750	3,00%		
		D	3,00%	751-900	2,00%		
		KD-GD-GB	1,00%	901 DEN BÜYÜK	1,00%		

Mevcut kat mülkiyeti tesisine göre 16125 ada 4 Parsel A1 ve A2 blok Ofis nitelikli taşınmazların kiralanması durumunda hasılat değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. Detaylı tablo rapor eklerindedir.

Taban Baz Birim Değer Üzerinden Toplam Kira Değeri (TL/Ay)	Şerefiyelendirilmiş Toplam Kira Değeri (TL/Ay)	Yuvarlanmış Kira Değeri (TL/Ay)	Birim Fiyat Değeri (TL/Ay/m²)
2.349.794,70	2.672.445,08	2.673.000,00	404,33

Mevcut kat mülkiyeti tesisine göre 16124 ada 5 Parsel B1 ve B2 blok ofis nitelikli taşınmazların kiralanması durumunda oluşacak hasılat değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. Detaylı tablo rapor eklerindedir.

Taban Baz Birim Değer Üzerinden Toplam Kira Değeri (TL/Ay)	Şerefiyelendirilmiş Toplam Kira Değeri (TL/Ay)	Yuvarlanmış Kira Değeri (TL/Ay)	Birim Fiyat Değeri (TL/Ay/m²)
2.718.401,85	3.028.650,87	3.029.000,00	397,74

Dükkan Şerefiyelendirmede Kullanılan Faktörler

Değerleme çalışmasında şerefiye oranlarının ve şerefiyelendirilmiş birim kira fiyatlarının hesaplanmasında dükkanlar için 4 adet faktör kullanılmıştır.

1. Bulunduğu Kat
2. Alan Aralığı
3. Konum
4. Yön

Yapılan emsal araştırmaları sonucunda **dükkan** nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme taban baz birim kira değeri **530,00 TL/Ay/m²** olarak baz alınmıştır.

Yapılan emsal araştırmaları sonucunda **oto yıkama** nitelikli taşınmazların şerefiyelendirme taban baz birim kira değeri **415,00 TL/Ay/m²** olarak baz alınmıştır.

Dükkan için Şerefiyelendirme faktörleri aşağıda gibi baz alınmıştır.

PUANLAMA KRİTERLERİ TABLOSU							
Kat	Puan	Alan	Puan	Cephe Sayısı	Puan	Cephe Durumu	Puan
6BK	1,0%	50 DEN KÜÇÜK	7,00%	0	0%	Cadde	3,00%
5BK	2,0%	51-100	6,00%	1	1,00%	İç Avlu	1,00%
4BK	3,0%	101-200	5,00%	2	3,00%	-	0,00%
3BK	4,0%	201-350	4,00%	3	5,00%		
2BK	5,0%	351-500	3,00%	4	8,00%		
1BK	7,0%	501-750	2,00%				
Zemin	9,0%	751-900	1,00%				
		901 DEN BÜYÜK	0,00%				

Mevcut kat mülkiyeti tesisine göre 16124 ada 5 Parsel B1 ve B2 blok, 16125 ada 4 parsel A1 ve A2 blokta Dükkan nitelikli taşınmazların kiralanması durumunda oluşacak hasılat değerleri aşağıdaki gibi hesaplanmıştır. Detaylı tablo rapor eklerindedir.

Taban Baz Birim Değer Üzerinden Toplam Kira Değeri (TL/Ay)	Şerhifilelendirilmiş Toplam Kira Değeri (TL/Ay)	Yuvarlanmış Kira Değeri (TL/Ay)	Birim Fiyat Değeri (TL/Ay/m²)
1.687.984,65	1.988.197,82	1.981.500,00	607,45

Satışı Durumunda toplam hasılatların özet tablosu aşağıdaki gibidir.

Blok	Nitelik	Satılabilir Toplam Alan (m²)	Toplam Değer (TL)
A BLOK	OFİS VE KONUT	27.397,00	3.195.305.000 ₺
	DÜKKAN	2.883,00	439.220.000 ₺
B BLOK	OFİS	49.854,80	6.345.825.000 ₺
	DÜKKAN	3.123,00	508.650.000 ₺
TOPLAM		83.257,80	10.489.000.000,00 ₺

Kiralanması Durumunda toplam aylık kira hasılatlarının özet tablosu aşağıdaki gibidir.

Blok	Nitelik	Brüt Toplam Alan (m²)	Toplam Kira Değeri (TL/Ay)
A BLOK	OFİS	6.619,14	2.673.000 ₺
	DÜKKAN	1.472,75	910.000 ₺
B BLOK	OFİS	7.657,47	3.029.000 ₺
	DÜKKAN	1.726,25	1.071.500 ₺
TOPLAM		17.475,61	7.683.500,00 ₺

(*Vakıf GYO A.Ş.'nin talebi doğrultusunda 64 adet bağımsız bölüm için hazırlanmıştır.)

5.3.9. Emsal Krokisi



***Resim1: Ofis Emsal Krokisi

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde konumlu nitelikli karma projelerinde, benzer segmentte de ticari birimler tasarlanmıştır. Ofis-Dükkan tipleri metrekare bazında ve müşteri ihtiyaçlarına göre farklılık göstermektedir.



***Resim2: Dükkan Emsal Krokisi



5.4. Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmazların kiralınması durumunda değerleri;

Blok	Nitelik	Brüt Toplam Alan (m ²)	Toplam Kira Değeri (TL/Ay)
A BLOK	OFİS	6.619,14	2.673.000 ₺
	DÜKKAN	1.472,75	910.000 ₺
B BLOK	OFİS	7.657,47	3.029.000 ₺
	DÜKKAN	1.726,25	1.071.500 ₺
TOPLAM		17.475,61	7.683.500,00 ₺

(*Vakıf GYO A.Ş.'nin talebi doğrultusunda 64 adet bağımsız bölüm için hazırlanmıştır.)

5.5. Hâsılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Mevcutta hazırlanan rapor; hasılat paylaşımı veya kat karşılığı modeline göre proje geliştirme niteliğinde olmayıp "Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetinde bulunan bağımsız bölümlerinin kat irtifakının kurulması ve kat mülkiyetinin resen geçişlerinin tamamlanması sonrası satış ve kira değerlemesidir. Bu nedenle taşınmazların konumlandığı parsel için hasılat paylaşımı veya kat karşılığı pay oranları tespit edilmemiştir.

5.6. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi Ve Proje Değerleri

Mevcutta hazırlanan rapor; proje geliştirme niteliğinde olmayıp, kat mülkiyeti niteliğindeki taşınmazların değerlemesidir. Bu nedenle boş arazi ve proje değerleri tespiti yapılmamıştır.

5.7. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Mevcutta hazırlanan rapora konu taşınmaz ana taşınmaz niteliği bozulmuş ve A1-A2 ve B1-B2 blokları için kat mülkiyeti tesisi kurulduğu için proje geliştirme niteliğinde olmayıp, mevcut projede bulunan bağımsız bölümlerin değerlemesidir.

5.8. En Yüksek Ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımı en etkin ve verimli kullanımıdır. Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme tarihi itibarıyla tanımlanmış bulunan en yüksek bugünkü değer rakamını destekleyici makul ve muhtemel kullanımdır. Bir başka ifade ile; makul, muhtemel ve yasal olan alternatif kullanım şekilleri arasından, yapılması teknik ve finansal olarak mümkün olup en yüksek değerine ulaştıran kullanımdır. Değerleme konusu taşınmazların mevcut imar durumları göz önünde bulundurularak 16124 ada, 5 parselin "Ofis-Ticari" kullanım amaçlı, 16125 ada, 4 parselin ise "Konut, Home-Ofis, Ofis ve Ticari" kullanım amaçlı değerlendirilmesinin "En Etkin Ve Verimli Kullanım" ı temsil edeceği düşünülmektedir.

5.9. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu gayrimenkuller için B1-B2 ve A1-A2 blokları için kat mülkiyeti kurulmuş taşınmazların bağımsız bölüm değerleri rapor ekinde detaylı olarak sunulmuştur. Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

BÖLÜM 6

ANALİZ
SONUÇLARININ
DEĞERLENDİRİMESİ
VE SONUÇ

6.1. Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Bu değerlendirme çalışmasında Pazar (emsal karşılaştırma) yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Yöntemde elde edilen değerler rapor içerisinde detaylı olarak verilmiştir.

6.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu taşınmazlara ait 3 yıllık değişiklikleri gösterir Aktif Kayıtlarını içerecek şekilde Tapu Takyidatları, ilgili Tapu Müdürlüğü'nden tüm başvurulara rağmen alınamamıştır. Müşteri tarafından 08.10.2024 ve 10.12.2024 tarihli temin edilmiş olunan takyidat belgeleri değerlendirme çalışmasında dikkate alınmıştır.

6.3. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazların mimari projesi onanmış, yapı ruhsatı alınmış ve tüm bloklar kat mülkiyetine resen geçişleri tamamlanmış olup bağımsız bölüm tescilleri yapılmıştır.

6.4. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek Veya Gayrimenkulün Değerinin Doğrudan Ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlara ait 3 yıllık değişiklikleri gösterir Aktif Kayıtlarını içerecek şekilde Tapu Takyidatları, ilgili Tapu Müdürlüğü'nden tüm başvurulara rağmen alınamamıştır. Müşteri tarafından 08.10.2024 ve 10.12.2024 tarihli temin edilmiş olunan takyidat belgeleri değerlendirme çalışmasında dikkate alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde değerini veya devrini olumsuz olarak etkileyecek herhangi bir takyidat mevcut değildir.

6.5. Değerleme Konusu Arsa Veya Arazi İse, Alımından Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar dükkan, konut ve ofis vasıflı olup arsa ve arazi kullanımı mevcut değildir.

6.6. Değerleme Konusu Üst Hakkı Veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı Ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar için herhangi bir üst hakkı, devre mülk hakkı bulunmamaktadır.

6.7. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar III.48-1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği" doğrultusunda incelenmiş olup;

Tebliğin "Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar" başlıklı 22. Maddesinin c) bendinde belirtildiği üzere "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir." denilmekte olup ilgili taşınmazların takyidat kayıtlarından anlaşıldığı üzere taşınmazlar üzerinde değeri ve devri engelleyen herhangi bir

kayıt bulunmamakta olduğu ve tapu kayıtları doğrultusunda GYO portföyüne alınmasında ve portföyde bulundurulmasında bir sakınca olmadığı,

Aynı maddenin d) bendinde belirtildiği üzere “Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.” Denilmekte olup, konu taşınmazlar için İlgili Belediye ve Tapu Müdürlüklerinde yapılan incelemelerde tüm yasal izinlerinin alınmış, yapı kullanma izin belgesi almak için tüm yasal gerekliliğin yerine getirilmiş olduğu tespit edilmiş olup, konu taşınmazların yasal belgeler doğrultusunda GYO portföyünde bulundurulabileceği belirlenmiştir.

BÖLÜM 7

SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çukurambar Mahallesi, 7.428,39 m² yüzölçümlü 16125 Ada 4 Parsel ve 9.350,00 m² yüzölçümlü 16124 Ada 5 Parsel üzerinde inşaa edilen 215.985 m² toplam inşaat alanlı Karma Proje, (69.498 m² brüt satış alanlı 439 adet Ofis, 7.754 m² brüt satış alanlı 63 adet Konut ve 6.006 m² brüt satış alanlı 19 adet Dükkan üniteler içerir) A1-A2 ve B1-B2 blokları kat mülkiyeti tesisi kurulum projeye esas olarak tapuya tescil ettirilmiştir.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu parseller üzerinde geliştirilmekte olan tamamlanmış Cubes Ankara projesinde konumlu bağımsız bölümlerin bugün itibari ile satılması halindeki değerleri hesaplanmıştır. Projede konumlu olan konut, home-ofis, ofis ve dükkanların özellikleri dikkate alınarak piyasada satılık olan ya da yakın zamanda alım – satıma konu olmuş emsal araştırmaları sonucunda bağımsız bölümlerin değerleri tespit edilmeye çalışılmıştır.

7.2. Nihai Değer Takdiri

İşbu rapor; Mülkiyetleri VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'ne ait olan ve Tapu kütüğünde Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çukurambar Mahallesi, 7.428,39 m² yüzölçümlü 16125 Ada 4 Parsel ve 9.350,00 m² yüzölçümlü 16124 Ada 5 Parsel üzerinde inşaa edilen 215.985 m² toplam inşaat alanlı tamamlanmış Cubes Ankara projesi (69.498 m² brüt satış alanlı 439 adet Ofis, 7.754 m² brüt satış alanlı 63 adet Konut ve 6.006 m² brüt satış alanlı 19 adet Dükkan üniteler içerir) Bağımsız Bölüm bazlı Satış ve Kira pazar değerinin takdiri amacı ile hazırlanmıştır.

Rapor içerisinde bilgileri verilen taşınmazlardan A1-A2 ve B1-B2 bloklarının kat mülkiyetine göre oluşan değerleri aşağıda verilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların;

Değer Açıklaması	Değer (TL)
A1 ve A2 bloklarının toplam satış hasılat değeri KDV hariç	3.634.525.000,00
Üç Milyar Altı Yüz Otuz Dört Milyon Beş Yüz Yirmi Beş Bin Türk Lirası	
A1 ve A2 bloklarının toplam satış hasılat değeri KDV dahil	4.361.430.000,00
Dört Milyar Üç Yüz Altmış Bir Milyon Dört Yüz Otuz Bin Türk Lirası	
B1 ve B2 bloklarının toplam satış hasılat değeri KDV hariç	6.854.475.000,00
Altı Milyar Sekiz Yüz Elli Dört Milyon Dört Yüz Yetmiş Beş Bin Türk Lirası	
B1 ve B2 bloklarının toplam satış hasılat değeri KDV dahil	8.225.370.000,00
Sekiz Milyar İki Yüz Yirmi Beş Milyon Üç Yüz Yetmiş Bin Türk Lirası	

Selçuk AVLAR

Şehir Plancısı

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No:407552

Ahmet MERMERKAYA

İnşaat Mühendisi

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 403892

Yılmaz KÜRKÇÜ

Harita Mühendisi

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400572

7.3. Beyan

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- Değerleme raporunda, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

7.4. Ekler

- ✓ **Taşınmaza Ait Resimler Ve Diğer Ekler (Proje, Ruhsat, İskan Vb.)**
- ✓ **Ruhsat Bilgileri Tablosu**
- ✓ **Değerleme Tabloları**
- ✓ **Takyidat Belgeleri**
- ✓ **Değerleme Uzmanlarının Lisans Örnekleri Ve Tecrübe Belgeleri**