



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Bu rapor; “Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” için hazırlanmıştır.



Ankara, Çankaya, Kavaklıdere Mah. 4901 Ada 21 Parsel (2 No’lu B.B.)



2024-ŞGYO-0011
31.12.2024

İş bu rapor kapak+40 sayfadan ibaret olup bir bütündür. Parçalı olarak kullanılamaz.

Yasin ÇABUK
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 405180)

Soner GÖKDAĞLI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 410944)



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Ankara, Çankaya, Kavaklıdere Mah. 4901 Ada 21 Parsel
2 Bağimsız Bölüm No.lu Dupleks Mesken

31.12.2024

2024-ŞGYO-0011

Sayfa 1 / 40

İÇİNDEKİLER

RAPOR ÖZETİ	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1. RAPORUN TARİHİ	5
1.2. RAPORUN NUMARASI	5
1.3. RAPORU HAZIRLAYANLARIN AD VE SOYADLARI.....	5
1.4. RAPORU KONTROL EDEN SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ ADI SOYADI	5
1.5. DEĞERLEME TARİHİ	5
1.6. DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ NUMARASI	5
1.7. RAPORUN, TEBLİĞİN (III-62.3) 1 İNCİ MADDESİNİN İKİNCİ FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA .	5
1.8. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN AYNI KURULUŞ TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA, SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER	5
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.1. KURULUŞU TANITICI BİLGİLER	6
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	6
2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR / İŞİN KAPSAMI	6
BEYANLAR.....	7
3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	9
3.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI, TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER .	9
3.1.1.YERİ VE KONUMU	9
3.1.2.PARSEL BİLGİLERİ	10
3.1.3.TAPU KAYITLARI	11
3.1.4.TAKBİS KAYITLARI	11
3.1.5.PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA V.B.	12
3.2. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	14
3.3. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	14
3.4. GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	14
3.5. GAYRİMENKULLER İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR ...	14
3.6. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER	14
3.7. GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	15
3.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ V.B.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ.....	15
3.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA	15
3.10. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	15
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	16
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	16
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ.....	22
4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	27
4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	27

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükkçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr 📧: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Çankaya, Kavaklıdere Mah. 4901 Ada 21 Parsel 2 Bağımsız Bölüm No.lu Dupleks Mesken	31.12.2024 2024-ŞGYO-0011 Sayfa 2 / 40
--	--	---

4.5. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER	28
4.6. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU’NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	28
4.7. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	28
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	29
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	38
7. SONUÇ	40
7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	40
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	40

Not: Sayfa linklerinden geri dönüş için “Alt+Sol Ok” tuş bileşeni kullanılmalıdır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Çankaya, Kavaklıdere Mah. 4901 Ada 21 Parsel 2 Bağımsız Bölüm No.lu Dupleks Mesken	31.12.2024 2024-ŞGYO-0011 Sayfa 3 / 40
--	--	---

RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Sözleşme Tarihi ve Rapor No

01.02.2024 / 2024-ŞGYO-0011 (Çoklu rapor sözleşmesi)

Değerlenen Mülkiyet Hakları

Gayrimenkul Değerlemesi (Pazar Değeri ve Pazar Kirası Takdiri)

Raporun Konusu

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ tarafında talep edilen ve tam hisse ile ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ mülkiyetinde olan;

Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kavaklıdere Mahallesi, "Arsa" nitelikli, 612,00 m² yüzölçümlü, 4901 ada, 21 parselde, kat irtifakı tesis edilmiş olarak yer alan binada, 1. ve 2. Katta 2 No.lu, "Dupleks Mesken" nitelikli 1 adet bağımsız bölümün Pazar Değeri ve Pazar Kirasının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

Gayrimenkullerin Adres

Kavaklıdere Mahallesi, Kızılırmak Caddesi No: 16/2 İç Kapı No: 2 Çankaya / ANKARA

Değerleme Konusu Gayrimenkule Ait Bilgiler

Sahibi (2 No.lu Bağımsız Bölüm)

Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık Anonim Şirketi (1/1)

Mevcut Kullanıcı ve Kullanımı

Değerleme tarihi itibarıyla taşınmaz işyeri olarak kullanılmaktadır.

Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

Tapu örneği ve TAKBİS belgesi ekte yer almaktadır.

İmar Durumu

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, rapor konusu taşınmazın yer aldığı 4901 ada 21 no.lu parselin;

1/1000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"nda "Merkezi İş + Konut" alanında kaldığı, Ayrık Nizam, H (Yençok)= 6 Kat yapılanma koşulları bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Çankaya, Kavaklıdere Mah. 4901 Ada 21 Parsel 2 Bağımsız Bölüm No.lu Dupleks Mesken	31.12.2024 2024-ŞGYO-0011 Sayfa 4 / 40
--	--	---

Nihai Değer Takdiri

[7.1.](#)'de ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu "Dupleks Mesken" nitelikli (fili olarak ofis kullanımlı) 1 adet bağımsız bölüme ilişkin KDV hariç 19.950.000 TL Pazar Değeri, 100.000 TL/Ay Pazar Kirası takdir edilmiştir.

Nihai olarak;

Pazar değeri; 19.950.000 TL (OndokuzMilyonDokuzyüzelliBinTürkLirası) + KDV

Pazar kirası (Stopaj/KDV Hariç); 100.000 TL/ay (YüzBinTürkLirası)

takdir edilmiştir.

Yasin ÇABUK Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405180)	Soner GÖKDAĞLI Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 410944)
---	--

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Çankaya, Kavaklıdere Mah. 4901 Ada 21 Parsel 2 Bağımsız Bölüm No.lu Dupleks Mesken	31.12.2024 2024-ŞGYO-0011 Sayfa 5 / 40
--	--	---

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi

31.12.2024

1.2. Raporun Numarası

2024-ŞGYO-0011

1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

Yasin ÇABUK (Lisans Tarih-No: 15.02.2016 / 405180)

1.4. Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

Soner GÖKDAĞLI (Lisans Tarih-No: 23.10.2018 / 410944)

1.5. Değerleme Tarihi

26.12.2024

1.6. Dayanak Sözleşmenin Tarihi Numarası

01.02.2024 (Çoklu rapor sözleşmesi)

1.7. Raporun, Tebliğin (III-62.3) 1 inci maddesinin ikinci fıkrası kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

(Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.)

Düzenlenen rapor, "Gayrimenkul Değerleme Raporu" olup, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 tebliği 1 inci madde ikinci fıkra kapsamında hazırlanmıştır.

1.8. Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

Şirketimizce aynı gayrimenkuller için daha önce değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Çankaya, Kavaklıdere Mah. 4901 Ada 21 Parsel 2 Bağımsız Bölüm No.lu Dupleks Mesken	31.12.2024 2024-ŞGYO-0011 Sayfa 6 / 40
--	--	---

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Kuruluş Tanıtıcı Bilgiler

Ticaret Unvanı : GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Adres : Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok
No:4/1 Daire: 37 Büyükçekmece / İSTANBUL
Şirket Merkezi : İSTANBUL
Kuruluş Tarihi : 09.04.2007
Ticaret Sicil No : 622070
Vergi Dairesi / Vergi No : BÜYÜKÇEKMECE V.D. / 396 059 3711
Mersis No : 0396059371100015
Web/E-posta : Web: www.ggd.com / E-Mail: info@ggd.com.tr
[Kep: \[girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr\]\(mailto:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr\)](mailto:kep:girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr)
Sermaye : 1.000.000.-TL
SPK Listesine Alınma Tarihi : 19.06.2008
BDDK Listesine Alınma Tarihi : 15.06.2011
SPK Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar Listesine Alınma Tarihi: 06.10.2022

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Ticaret Unvanı : Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Adres : Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No:171A İç Kapı No: 176
34394 Şişli / İSTANBUL
Şirket Amacı : Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak.
Sermayesi : Kayıtlı Sermaye Tavanı: 3.000.000.000 TL
Çıkarılmış Sermaye: 813.555.283 TL
Halka Açıklık Oranı : %25,00
Veri Dairesi / Vergi Kimlik No : Zincirlikuyu Vergi Dairesi / 8010706815
Ticaret Sicil No : İstanbul Ticaret Odası / 80786-5
Mersis No. : -
KEP Adresi : sekergyo@hs01.kep.tr
Tel : 0 212 398 38 00
WEB / E-Posta : www.sekergyo.com.tr / info@sekergyo.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar / İşin Kapsamı

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ tarafında talep edilen ve tam hisse ile ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ mülkiyetinde olan;

Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kavaklıdere Mahallesi, "Arsa" nitelikli, 612,00 m² yüzölçümlü, 4901 ada, 21 parselde, kat irtifakı tesis edilmiş olarak yer alan binada, 1. ve 2. Katta 2 No.lu, "Dupleks Mesken" nitelikli 1 adet bağımsız bölümün Pazar Değeri ve Pazar Kirasının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Çankaya, Kavaklıdere Mah. 4901 Ada 21 Parsel 2 Bağımsız Bölüm No.lu Dupleks Mesken	31.12.2024 2024-ŞGYO-0011 Sayfa 7 / 40
--	--	---

BEYANLAR

Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu, müşteri tarafından ibraz edilen belgelerin doğru kabul edildiğini,
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını,
- Değerleme ücretimizin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi,
- Değerleme uzmanı olarak, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu,
- Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olduğunu,
- Bu değerlendirme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in (III-62.3) eki formatta, 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını,
- Değerleme raporunun UDS 2017 Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- Zemin araştırmaları ve zemin sıvılaşması çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün mevcut haliyle çevresel olumsuz bir etkisinin olmadığını varsayıldığını,
- İhtisas ve detaylı inceleme gerektirmesi nedeniyle statik ve deprem güvenilirliği konusunda fikir beyan edemeyeceğimizi ve sorumlu olmayacağımızı,
- İş bu gayrimenkul değerlendirme raporunun, değerlendirme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen veya kısmen yayımlanamayacağını, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilemeyeceğini ve farklı amaçlarla kullanılamayacağını, beyan ederiz.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Çankaya, Kavaklıdere Mah. 4901 Ada 21 Parsel 2 Bağımsız Bölüm No.lu Dupleks Mesken	31.12.2024 2024-ŞGYO-0011 Sayfa 8 / 40
--	--	---

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Satın alan/kiralayan ve satan/kiraya veren makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedir.
- Taşınmazın satışı/kiralanması için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkul satış/kiralama işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ankara, Çankaya, Kavaklıdere Mah. 4901 Ada 21 Parsel
2 Bağımsız Bölüm No.lu Dupleks Mesken

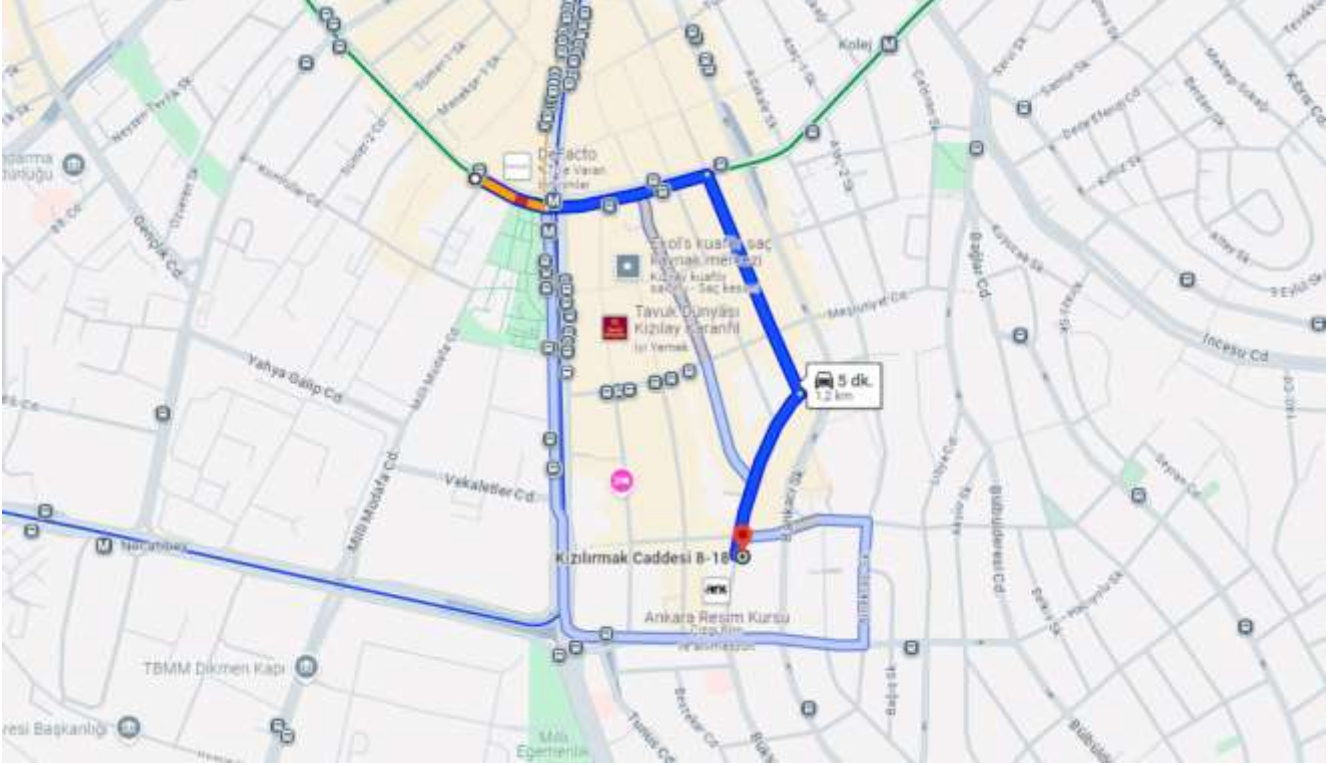
31.12.2024
2024-ŞGYO-0011
Sayfa 9 / 40

3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler

3.1.1. Yeri ve Konumu

Değerleme konusu gayrimenkullere, Gazi Mustafa Kemal Bulvarı, Kızılay AVM önünden doğuya hareketle, Kocatepe Camii çevresinden yaklaşık 1,2 km. mesafede yer almakta olup, otomobille 5 dakikada ulaşılabilir.



Kızılay Alışveriş Merkezi önünden Gazi Mustafa Kemal Bulvarı üzerinden doğuya hareketle Ankara Metrosu yönünde Kızılay Metro Durağını geçerek yaklaşık 150 m. sonra Ziya Gökalp Caddesi yönünde devam edilir. Cadde üzerinde 300 m. ilerlenir, hemen sonrasında Bayındır-2 Sokak yönünde sağa dönülür, 200 m. ilerledikten sonra Mimar Kemal Ortaokulu yanından geçilerek Bayındır-2 Sokak yönünde 400 m. ilerlenir ve Kızılırmak Caddesi yönünde sağa dönülür. 350 m. ilerlendikten sonra 16 dış kapı no.lu binada konu gayrimenkule ulaşılır.

Taşınmazın yakın çevresinde Türkiye Diyanet Vakfı Genel Merkezi, Kocatepe Camii, Güvenpark bulunmaktadır.

Taşınmaza ulaşım özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Ankara, Çankaya, Kavaklıdere Mah. 4901 Ada 21 Parsel
2 Bağımsız Bölüm No.lu Dupleks Mesken

31.12.2024

2024-ŞGYO-0011

Sayfa 10 / 40

3.1.2. Parsel Bilgileri

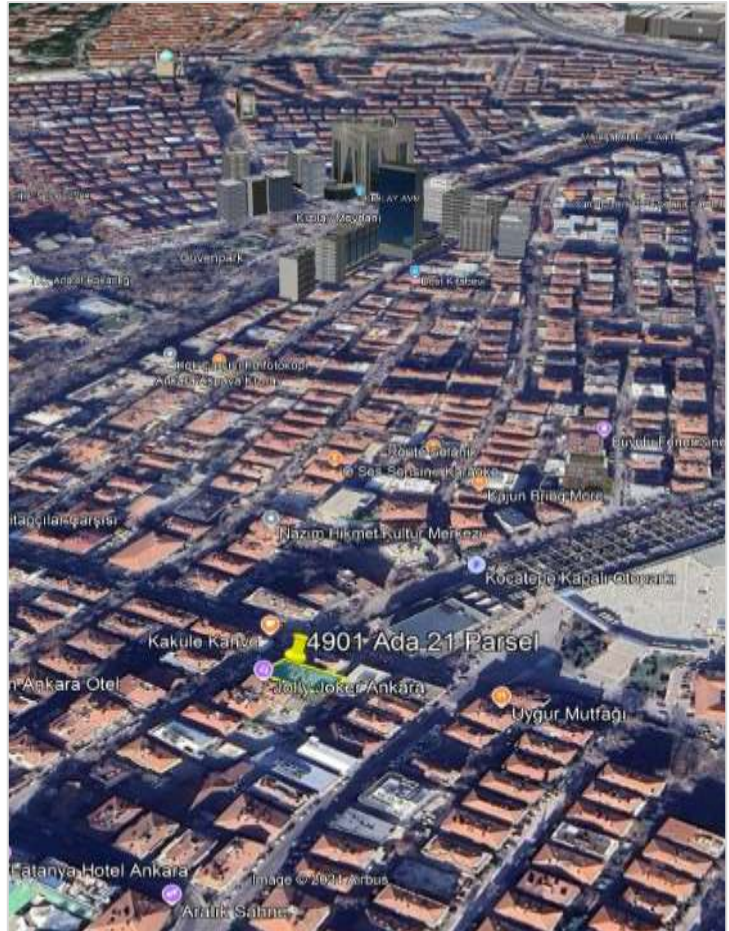
4901 Ada 21 Parsel (Enlem: 39°54'53.15"K Boylam: 32°51'29.92"D Google Earth)



İl	Ankara
İlçe	Çankaya
Mahalle/Köy	Kavaklıdere (Me)
Mahalle No	1401
Ada	4901
Parsel	21
Tapu Alanı	612,00
Nitelik	Arsa
Mevkii	-
Zemin Tip	Kat İrtifak
Pafta	I29-B-08-D-1-C

Bina Nitelik	Blok	Bağımsız Bölüm Adet
Kat İrtifak		14

Kat	Nitelik	BB No
ZK	Mesken	1
1+2	Dupleks Mesken	2
3. NK	Mesken	3
3. NK	Mesken	4
3. NK	Mesken	5
4. NK	Mesken	6
4. NK	Mesken	7
4. NK	Mesken	8
5. NK	Çatı Aralı Mesken	9
5. NK	Çatı Aralı Mesken	10
5. NK	Çatı Aralı Mesken	11
ZK	Depolu Dükkan	12
ZK	Depolu Dükkan	13
ZK	Depolu Dükkan	14

**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr 📠: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Ankara, Çankaya, Kavaklıdere Mah. 4901 Ada 21 Parsel
2 Bağımsız Bölüm No.lu Dupleks Mesken

31.12.2024

2024-ŞGYO-0011

Sayfa 11 / 40

3.1.3. Tapu Kayıtları

Zemin Tipi	Katırtifaklı
Ada/Parsel	4901/21
AT Yüzölçümü (m2)	612,00
İl/İlçe/Mahalle	ANKARA / ÇANKAYA
Mahalle/Mevkii	KAVAKLIDERE / -
Kayıt Durum	Aktif
Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa
Malik / Hisse	ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
Edinme Sebebi	Satış

Taşınmaz Kimlik No	Cilt/Sayfa No	B.B. Nitelik	Kat	B.B. No.	Arsa Pay / Payda	Edinme Tarihi-Yevmiye
566320	74/7226	Dupleks Mesken	1+2	2	1536/4736	11.02.2021 / 2475

Değerleme konusu taşınmazı yer aldığı yapı Kat İrtifaklıdır. Tapu örneği [EK-1](#)'dedir.

3.1.4. TAKBİS Kayıtları

TAKBİS belgesine göre göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Malik / Hisse : ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

Edinme Sebebi : Satış

Tarih-Yevmiye : 11.02.2021 / 2475

Beyanlar Hanesinde:

- Y.PLANI: 14/07/1998 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)
- 59500 NOLU İMAR PLANINA GÖRE 20 M2 YOLA GİDECEKTİR. (Şablon: İmar Planına Göre Tescile Tabidir Belirtmesi)

TAKBİS tarihi itibarıyla, Yönetim Planı ve İmar Planına Göre Tescile Tabidir Belirtmesi beyanları bulunmakta, taşınmazlarının tapu sicilinde devri ve değeri olumsuz etkileyen beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

TAKBİS örneği [EK-2](#)'de yer almaktadır.

UAVT Adres Kodu

2 No.lu B.B. / 1143413894

ANKARA / ÇANKAYA / KAVAKLIDERE MAHALLESİ / KIZILIRMAK (Cadde) / 16 - Mesken - Bina Ana Giriş - Bilinmeyen / İç Kapı No : 2 - Kullanım Amacı : Ofis ve İşyeri - Tip : Özel

Numarataj Bilgileri									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Diş Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tapu No
267281905	4901	214	-	-	Bina Ana Giriş	-	KARDEŞLER APT.	16	1143413894	2	Ofis ve İşyeri	Özel	Bilinmeyen	-

Parsel no. 214 olarak görülmekle birlikte çevre parseller incelendiğinde 21 olması gerekmektedir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Ankara, Çankaya, Kavaklıdere Mah. 4901 Ada 21 Parsel
2 Bağımsız Bölüm No.lu Dupleks Mesken

31.12.2024

2024-ŞGYO-0011

Sayfa 12 / 40

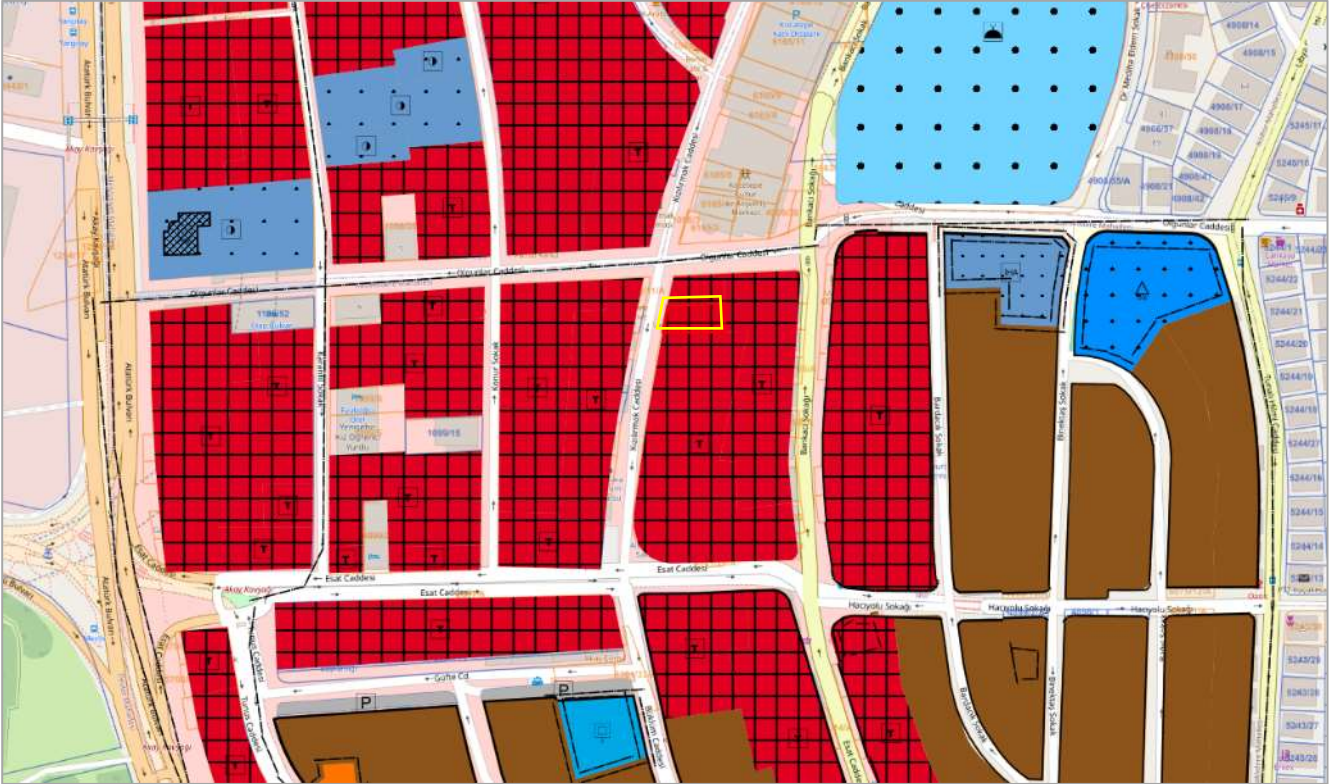
3.1.5. Plan, Proje, Ruhsat, Şema v.b.

İmar Planı

T.C. Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden müşteri tarafından alınan ve EK-3'te yer alan 09.06.2023 tarihli yazıda belirtildiği ve tarafımıza bilgi olarak verildiği üzere, rapor konusu taşınmazlarının yer aldığı Ankara, Çankaya, Kavaklıdere Mahallesi, 491 Ada 21 No.lu Parselin; 59500 no'lu parselasyon planı ile oluşturulduğu, parselin onanlı imar planında ve Bölge Kat Nizamı Planında imar kullanımı "Konut", yapılaşma şeklinin ise **Blok Nizam 6 Kat** olduğu, 20 m² yola terkinin olduğu, ayrıca parselin bulunduğu alanın, Çankaya Belediye Meclisinin 03.05.2005 tarih ve 418 sayılı kararı ile kabul edilerek, Ankara Büyükşehir Meclisinin 13.07.2005 tarih ve 1829 sayılı kararı ile onaylanan Kızılay ve Yakın Çevresi Merkezi İş Alanı (MİA) sınırları içerisinde kaldığı bilgisi edinilmiştir.

-Kavaklıdere Mahallesi, imarın 4901 ada 21 sayılı parselin 59500 nolu parselasyon planı ile oluşturulduğu, parselin onanlı imar planında ve Bölge Kat Nizamı Planında imar kullanımı Konut, yapılaşma şekli ise Blok Nizam 6 Kat olduğu, 20 m² yola terkinin bulunduğu, ayrıca parselin bulunduğu alanın, Çankaya Belediye Meclisinin 03/05/2005 tarih ve 418 sayılı kararı ile kabul edilerek, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 13/07/2005 tarih ve 1829 sayılı kararı ile onaylanan Kızılay ve Yakın Çevresi Merkezi İş Alanı (MİA) sınırları içerisinde kaldığı,

E-Plan (MERI-06254626)

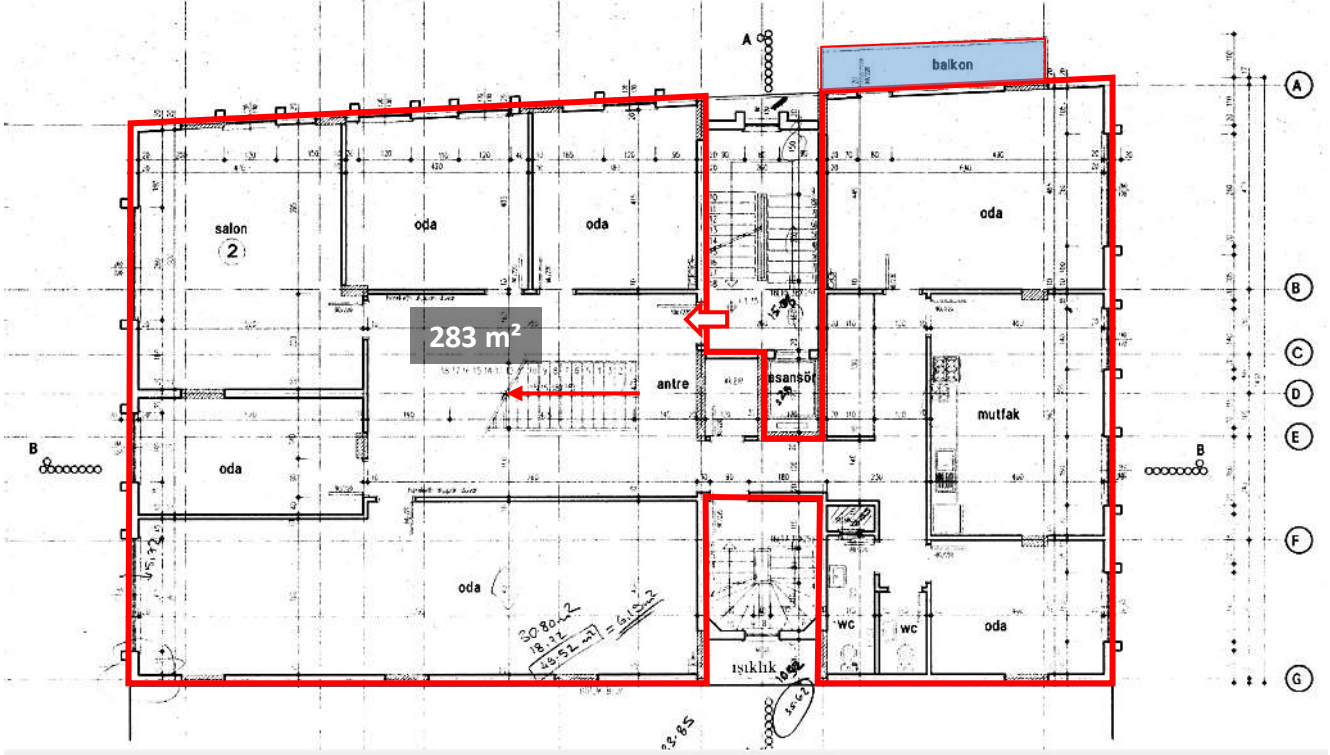




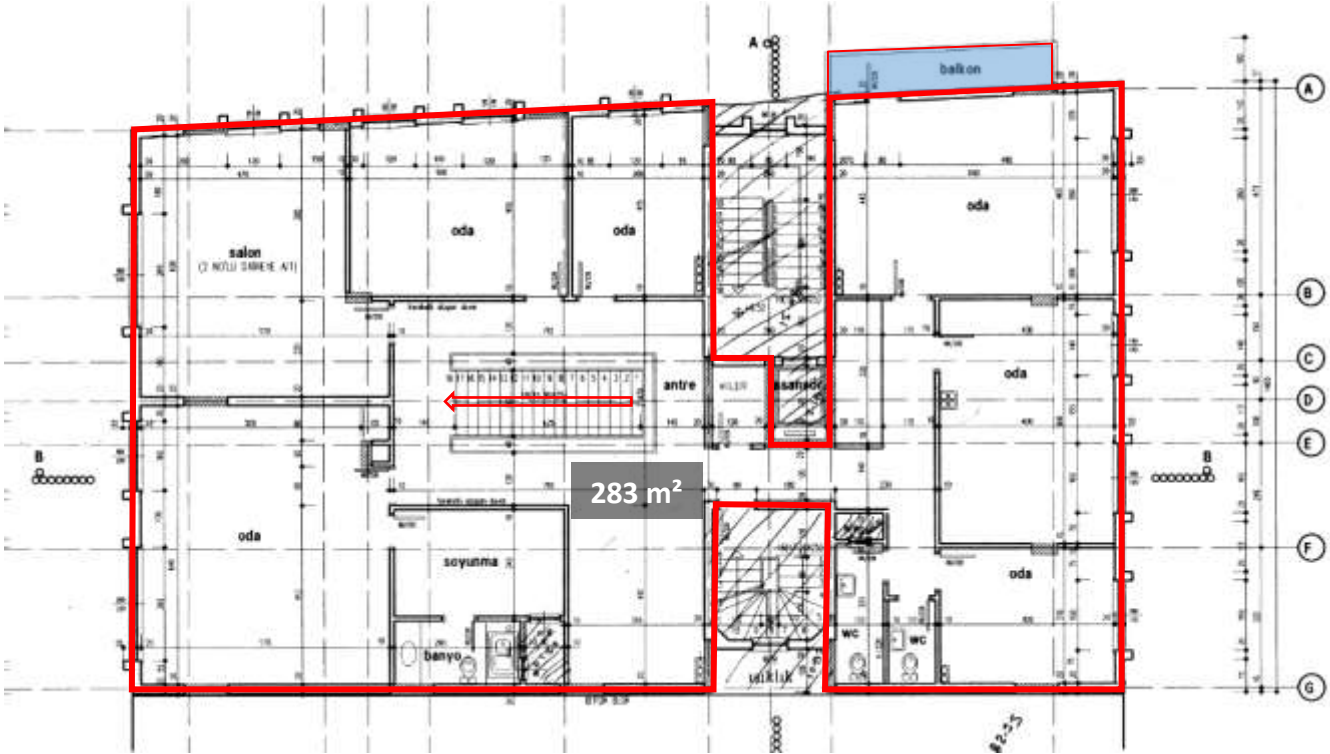
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ankara, Çankaya, Kavaklıdere Mah. 4901 Ada 21 Parsel
2 Bağımsız Bölüm No.lu Dubleks Mesken

31.12.2024
2024-ŞGYO-0011
Sayfa 13 / 40

Değerleme Konusu 2 No.lu Bağımsız Bölümün 1. Normal Kat Planı



Değerleme Konusu 2 No.lu Bağımsız Bölümün 2. Normal Kat Planı



Diğer proje bilgileri ekte yer almaktadır.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Keş: gisirimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Ankara, Çankaya, Kavaklıdere Mah. 4901 Ada 21 Parsel
2 Bağımsız Bölüm No.lu Dupleks Mesken

31.12.2024

2024-ŞGYO-0011

Sayfa 14 / 40

3.2. Gayrimenkuller ile İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

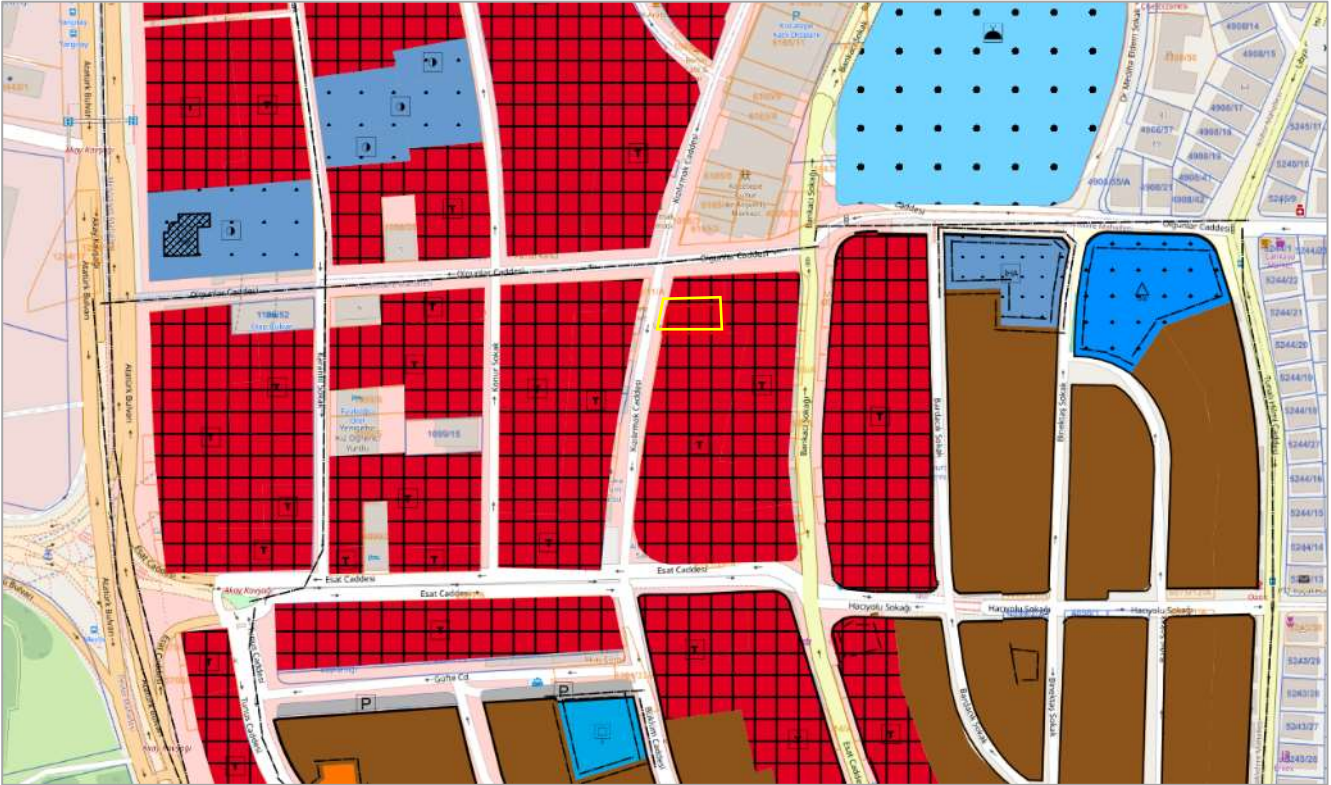
TAKBİS tarihi itibarıyla, taşınmazın tapu sicilinde devri ve değeri olumsuz etkileyen beyan, şerh, ittifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

3.3. Gayrimenkuller ile 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

Değerleme konusu taşınmaz 11.02.2021 tarih 2475 yevmiye ile satış edinme sebebi ile "Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık Anonim Şirketi" adına tescillidir.

Son 3 yılda imar planında değişiklik bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

3.4. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler



Yakın çevresi ağırlıklı olarak ticaret ve konut niteliklidir. Eğitim, BHA ve dini yapı alanları bulunmaktadır.

3.5. Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Çankaya Belediyesi imar dosyasında yapılan incelemede, olumsuz bir kayda rastlanmamıştır.

3.6. Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Tarafımızla ilgili herhangi bir sözleşme ibraz edilmemiştir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Çankaya, Kavaklıdere Mah. 4901 Ada 21 Parsel 2 Bağımsız Bölüm No.lu Dupleks Mesken	31.12.2024 2024-ŞGYO-0011 Sayfa 15 / 40
--	--	--

3.7. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

16.08.1995 tarihli 478 sayılı Yapı Ruhsatı ve eki Mimari Proje.

22.04.1999 tarihli 237/99 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi.

3.8. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi v.b.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi
29.06.2001 tarihli 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uygulamasından önce yapılmıştır.

3.9. 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

Kat irtifaklı yapıda 1 adet bağımsız bölümün pazar değer ve pazar kirası değerlemesidir.

3.10. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Dosya muhteviyatında rastlanmamıştır.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ankara, Çankaya, Kavaklıdere Mah. 4901 Ada 21 Parsel
2 Bağsız Bölüm No.lu Dupleks Mesken

31.12.2024
2024-ŞGYO-0011
Sayfa 16 / 40

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

TÜRKİYE



Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2023

Türkiye nüfusu 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 253 bin 293 kişi azalarak 1 milyon 570 bin 543 kişi oldu. Bu nüfusun %48,6'sını erkekler, %51,4'ünü kadınlar oluşturdu.

Nüfus artış hızı binde 1,1 oldu

Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 oldu.

Türkiye'de 2022 yılında %93,4 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2023 yılında %93 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,6'dan %7'ye yükseldi.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 252 bin 27 kişi azalarak 15 milyon 655 bin 924 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,34'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 803 bin 482 kişi ile Ankara, 4 milyon 479 bin 525 kişi ile İzmir, 3 milyon 214 bin 571 kişi ile Bursa ve 2 milyon 696 bin 249 kişi ile Antalya izledi.

Bayburt, 86 bin 47 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 89 bin 317 kişi ile Tunceli, 92 bin 819 kişi ile Ardahan, 148 bin 539 kişi ile Gümüşhane ve 155 bin 179 kişi ile Kilis takip etti.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2023 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Ankara, Çankaya, Kavaklıdere Mah. 4901 Ada 21 Parsel
2 Bağimsız Bölüm No.lu Dupleks Mesken

31.12.2024

2024-ŞGYO-0011

Sayfa 17 / 40

Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

Türkiye'de 2022 yılında 33,5 olan ortanca yaş, 2023 yılında 34'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 32,8'den 33,2'ye, kadınlarda ise 34,2'den 34,7'ye yükseldiği görüldü.

Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 42,8 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 42,4 ile Giresun ve Kastamonu izledi. Diğer yandan 21,2 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 22,7 ile Şırnak ve 24 ile Ağrı takip etti.

Ortanca yaşın illere ve cinsiyete göre dağılımı incelendiğinde, erkeklerde 41,9 ile Sinop en yüksek ortanca yaşa sahip olan il olurken, 20,7 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip olan il oldu. Kadınlarda 43,8 ile Sinop yine en yüksek ortanca yaş değerine sahip olan il olurken, Şanlıurfa 21,6 ile en düşük ortanca yaş değerine sahip olan il oldu.

Ülkemizde 2009 ve 2023 yılı cinsiyete göre medeni durumun dağılımı incelendiğinde, erkeklerde hiç evlenmeyenlerin oranının kadınlara göre daha yüksek olduğu, kadınlarda ise eşi ölenlerin ve boşananların oranının erkeklerden daha fazla olduğu görüldü. Diğer yandan büyük çoğunluğu oluşturan evlilerin oranının 2009 ve 2023 yılında her iki cinsiyette de birbirine yakın oranlarda olduğu görüldü.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2023 yılında %68,3 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %21,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %10,2'ye yükseldi.

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2022 yılında %46,8 iken 2023 yılında %46,3'e düştü.

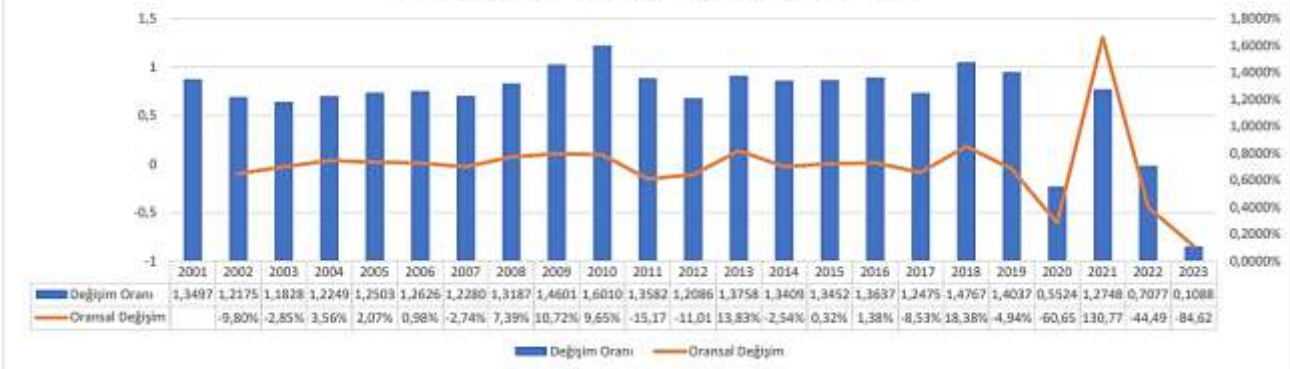
Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 60, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 360 olarak gerçekleşti.

YILLARA GÖRE TÜRKİYE NÜFUSU, ARTIŞ HIZI VE ARTIŞ HIZI ORANSAL DEĞİŞİMİ (TÜİK verilerinden çalışılmıştır)

Yıl	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Nüfus	64 729 501	65 603 160	66 401 851	67 187 251	68 010 215	68 860 539	69 729 967	70 586 256	71 517 100	72 561 312	73 722 988	74 724 269
Artan Nüfus Sayısı		873 659	798 691	785 400	822 964	850 324	869 428	856 289	930 844	1 044 212	1 161 676	1 001 281
Değişim Oranı		1,3497%	1,2175%	1,1828%	1,2249%	1,2503%	1,2280%	1,2280%	1,3187%	1,4601%	1,6010%	1,3582%
Oransal Değişim			-9,80%	-2,85%	3,56%	2,07%	0,98%	-2,74%	7,39%	10,72%	9,65%	-15,17%
Yıl	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Nüfus	75 627 384	76 667 864	77 695 904	78 741 953	79 814 871	80 810 525	82 003 882	83 154 997	83 614 362	84 680 273	85 279 553	85 372 377
Artan Nüfus Sayısı	903 115	1 040 480	1 028 040	1 045 149	1 073 818	995 654	1 193 357	1 151 115	459 368	1 065 911	599 280	92 824
Değişim Oranı	1,2086%	1,3758%	1,3409%	1,3452%	1,3637%	1,2475%	1,4767%	1,4037%	0,5524%	1,2748%	0,7077%	0,1088%
Oransal Değişim	-11,01%	13,83%	-2,54%	0,32%	1,38%	-8,53%	18,38%	-4,94%	-60,65%	130,77%	-44,49%	-84,62%

TÜRKİYE NÜFUS DEĞİŞİM ORANI VE ORANSAL DEĞİŞİM**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr 📧: gisirimgayrimenkul@hs03.kep.tr

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Ankara, Çankaya, Kavaklıdere Mah. 4901 Ada 21 Parsel
2 Bağımsız Bölüm No.lu Dupleks Mesken

31.12.2024

2024-ŞGYO-0011

Sayfa **18 / 40****Ankara İli**

Ankara, Türkiye'nin başkenti ve en kalabalık ikinci ilidir. Nüfusu 2023 yılı itibarıyla 5.803.482 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 215'tir. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre dünyada elli yedinci sırada yer almaktadır. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir. 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.



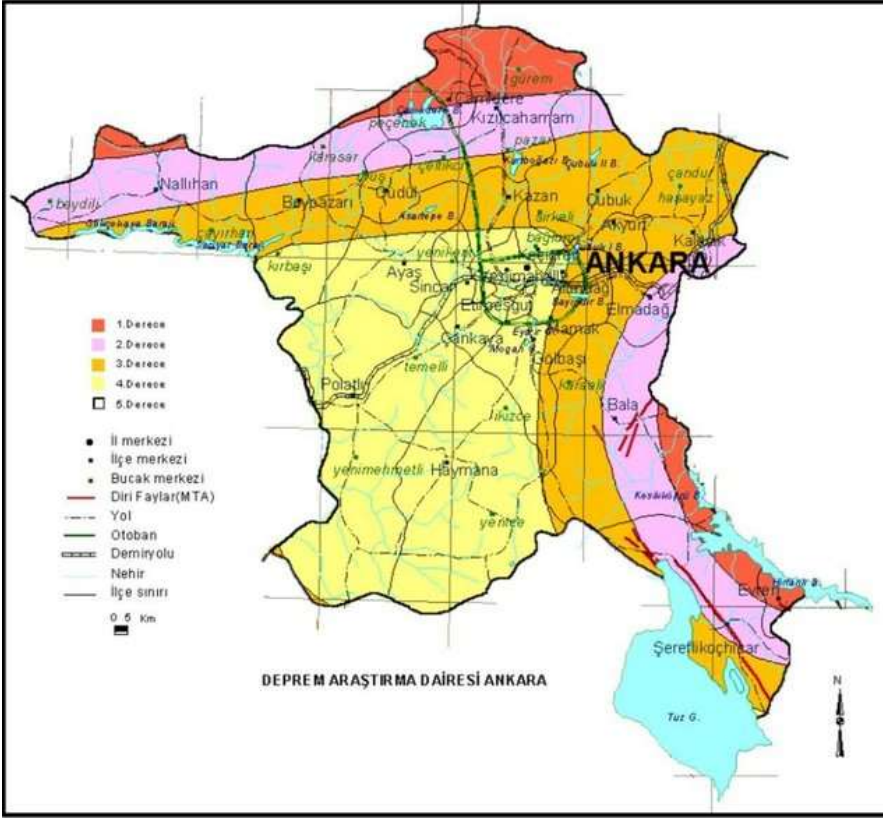
Ankara iklimi													[Darlıt]
Aylar	Oca	Şub	Mar	Nis	May	Haz	Tem	Ağu	Eyl	Eki	Kas	Ara	Yıl
En yüksek sıcaklık (°C)	16,6	20,4	27,8	31,1	33,0	37,0	41,0	40,4	36,0	33,3	24,4	20,4	41,0
Ortalama en yüksek sıcaklık (°C)	4,4	6,6	11,6	17,3	22,2	26,6	30,2	30,3	26,0	19,8	12,9	6,6	17,8
Ortalama sıcaklık (°C)	0,4	1,9	6,0	11,3	16,1	20,1	23,6	23,4	18,8	13,0	7,0	2,6	12,0
Ortalama en düşük sıcaklık (°C)	-3	-2,2	0,9	5,8	9,7	13,0	15,9	16,0	11,8	7,2	2,4	-0,7	6,3
En düşük sıcaklık (°C)	-24,4	-22,2	-19,2	-6,7	-1,6	3,8	4,5	6,3	2,5	-5,3	-13,4	-18	-24,4
Ortalama yağış (mm)	42,1	36,6	40,3	46,5	52,0	36,7	14,2	10,9	19,7	29,1	32,0	43,1	366,2

Kaynak: Meteoroloji Genel Müdürlüğü^[53]

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

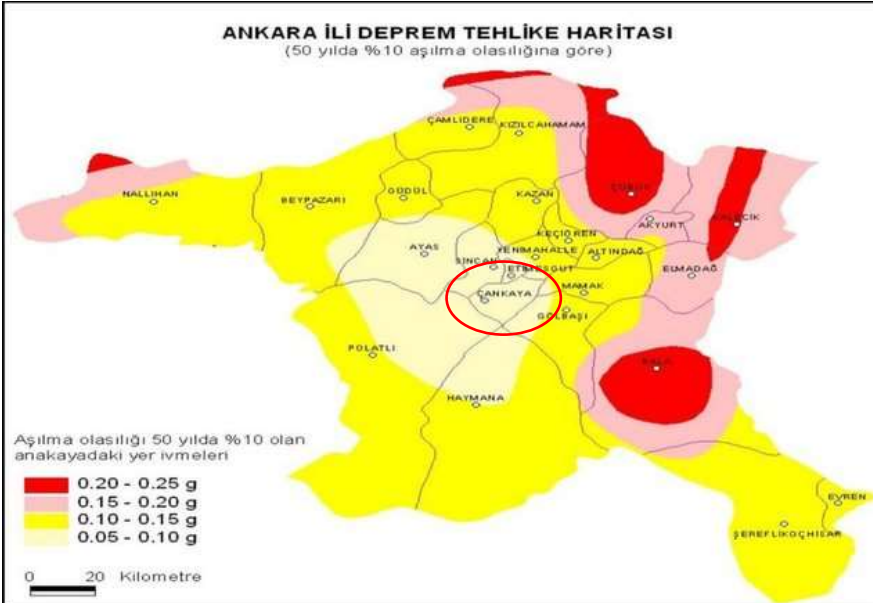
sunulmuştur. İlin adını taşıyan tavşanı, keçisi, atı ve kedisi dünya çapında bilinir, armudu, çiğdemi, yerel yemeklerden Ankara tavası ve Kızılcahamam ve Beypazarı'nın maden suyu ise ülke çapında tanınır. Ovalık bir alanda kurulan ilin yüzölçümünün yaklaşık %50'sini tarım alanları, %28'ini ormanlık ve fundalık alanlar, %12'sini çayır ve meralar, %10'unu ise tarım dışı araziler teşkil etmektedir. İlin en yüksek noktası 2015 m yüksekliğindeki Elmadağ, en geniş ovası 3789 km²'lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölü yaklaşık 490 km²'lik yüzölçümü ile Tuz Gölü'nün il içindeki alanı, en uzun akarsuyu yaklaşık 151 km'lik uzunluğu ile Sakarya Nehri'nin il içindeki bölümü, en büyük barajı ise 83,8 km²'lik yüzölçümü ile Sarıyar Barajı olup, il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır.

Depremsellik¹



Ankara ili tüm ilçeleriyle 1 ila 4. Derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Çankaya ilçesi 4. Derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Ankara'nın en riskli bölgelerinin başında Demetevler geliyor. Sonrasında Çamlıdere, Kazan ve Kızılcahamam risk içeren ilçeler arasında yer alıyor. Ankara ve bağlı yerleşkeler, Kuzey Anadolu Fay Sistemi gibi çok aktif (yıkıcı deprem yinelenme aralığı (250-300 yıl) ve plaka sınırı niteliğinde bir deprem kaynağı ile Çeltikçi, Ayaş, İnönü-Eskişehir, Tuzgölü, Seyfe, Salanda, Kesikköprü, Küredağ, Balaban ve Afşar fay kuşakları gibi aktif fakat yinelenme aralığı

oldukça uzun (birkaç bin yıl) fakat yıkıcı deprem üreten fay ve fay sistemlerinin dolaylı deprem



tehlikesine açıktır. Ankara toprakları iki dağ kuşağı arasında sıkışmıştır. Faylara (kırık hatlara) rastlanır. Ankara il sınırları içindeki alanın %30'u 1. ve 2. derece deprem alanıdır. Son yüz yılda meydana gelen küçük şiddetli depremlerin çoğu Kuzey Anadolu Fay Hattı ve yakın çevresinde veya başkent'in güneydoğusunda Tuz Gölü ve Kırşehir fayı civarındadır. Ankara il sınırları içinde meydana gelen 1944 Bolu-Gerede depremi ve 1938

Kırşehir depremi şehirde hasara yol açmıştır. Ankara içinde meydana gelen en kuvvetli deprem, 6,1 büyüklüğündeki 2005 Balâ depremidir.

¹ <https://m.haberturk.com/ankara-deprem-risk-haritasi-2023-mta-diri-fay-hatti-haritasi-ile-ankara-deprem-riski-var-mi-ankara-deprem-bolgeleri-3569225/6>



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Ankara, Çankaya, Kavaklıdere Mah. 4901 Ada 21 Parsel
2 Bağımsız Bölüm No.lu Dubleks Mesken

31.12.2024
2024-ŞGYO-0011
Sayfa **20 / 40**

ANKARA NÜFUSU: 5.803.482

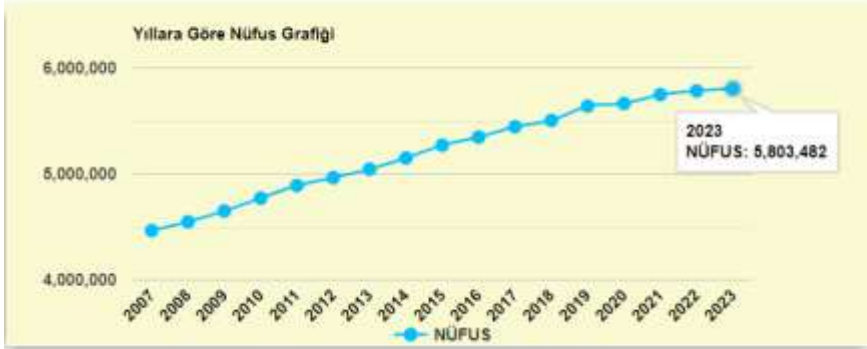


ÖNCEKİ YILA GÖRE
ARTIŞ ORANI %0,37
ARTIŞ MİKTARI 21.197

ANKARA NÜFUSU

PLAKA	İLADI	TOPLAM NÜFUS	ERKEK NÜFUSU	KADIN NÜFUSU
6	ANKARA	5.803.482	2.860.361	2.943.121

ANKARA Nüfusu Yıllara Göre Grafiği



ANKARA Nüfusu Cinsiyete Göre Grafiği



ANKARA iline ait diğer bilgiler

ANKARA bağlı İlçe sayısı:	25	ANKARA Nüfusu En büyük ilçesi:	ÇANKAYA (937.546)
ANKARA bağlı Mahalle sayısı:	1422	ANKARA Nüfusu En küçük ilçesi:	EVREN (3.591)
		ANKARA Yüzölçümü:	25.632 Km ²
		ANKARA Nüfus Yoğunluğu:	226 /Km ²

ANKARA İLÇELERİ SOSYO EKONOMİK GELİŞİMİ SİRALAMASI

Ankara İlçeleri

İlçe	Sıra	Skor	Kademe
Çankaya	2	6,901	1
Yenimahalle	5	4,481	1
Altındağ	22	2,528	1
Etimesgut	47	1,957	1
Gölbaşı	57	1,790	1
Kahramankazan	75	1,538	2
Keçiören	89	1,365	2
Sincan	125	1,050	2
Mamak	165	0,779	2
Akyurt	174	0,705	2
Polatlı	206	0,581	2
Elmadag	229	0,462	2
Pursaklar	231	0,447	2

İlçe	Sıra	Skor	Kademe
Çubuk	261	0,298	3
Beypazarı	264	0,269	3
Şereflikoçhisar	298	0,115	3
Ayaş	330	0,032	3
Kızılcahamam	335	0,022	3
Nallıhan	378	-0,102	3
Kalecik	525	-0,359	4
Evren	616	-0,478	4
Güdül	630	-0,493	4
Çamlıdere	654	-0,526	5
Haymana	695	-0,578	5
Bala	725	-0,611	5

İlçe bazlı Sosyo Ekonomik Gelişmişlik sıralamasında Çankaya İlçesi; Türkiye Gelişmiş İlçeler sıralamasında 6,901 Skor ile 1. Kademe 2., Ankara ilçeleri sıralamasında 1. Kademede 1. sırada yer almaktadır.

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Ankara, Çankaya, Kavaklıdere Mah. 4901 Ada 21 Parsel
2 Bağımsız Bölüm No.lu Dupleks Mesken

31.12.2024

2024-ŞGYO-0011

Sayfa 21 / 40

Çankaya İlçesi

Çankaya sırasıyla Hatti, Hititler, Frigyalılar Lidyalılar, Pers İmparatorluğu, Makedonya Krallığı, Galatlar, Roma İmparatorluğu, Doğu Roma İmparatorluğu, Büyük Selçuklu İmparatorluğu, Anadolu Selçuklu Devleti, Ahiler ve Osmanlı İmparatorluğu dönemlerini yaşamıştır. 19. yüzyılda önemini kaybeden yerleşim, 20. yüzyılın başlarında Bağdat Demiryolu'nun yapılması, daha sonra Mustafa Kemal Atatürk'ün Kurtuluş Savaşı'nı buradan yönetmesi ile gelişti. Ankara'nın 13 Ekim 1923 tarihinde yeni kurulan Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olmasının ardından gelişen Çankaya, 9 Haziran 1936 tarihinde kabul edilen 330 sayılı Kanun ile ilçe statüsüne erişmiştir.

Çankaya, bir yerleşim olarak, bir parçası olduğu başkent Ankara'nın siyasal, kamusal ve sosyo-ekonomik, kültürel kuruluşlarının en önemlilerini içinde bulunduran ilçesidir.

Cumhuriyet döneminden hemen önceki haliyle Çankaya, bağlık bahçelik kırsal bir alan görünümündeydi. Bu bağlardan birinin içindeki köşke Mustafa Kemal Paşa'nın yerleşmesi, Çankaya'nın önemini birdenbire artırdı. Bu köşk bugün bir müze olarak korunuyor. Bugünkü Çankaya köşkü ise, Alman Mimar Clemens Holzmeister tarafından projelendirilerek daha sonra yapıldı.

Kale çevresinde oluşmuş eski kente tepeden bakan, güney yönündeki bu bağlık bahçelik alan zaman içinde gelişerek 1936 yılında ilçe durumuna geldi. Bugünkü Çankaya, ülkenin en önemli kamusal karar organlarını, üniversitelerini, çeşitli ülkelerin büyükelçiliklerini, iş alanlarını, ticaret merkezlerini, bankaları, büyük otelleri, kültür ve sanat kuruluşlarını, restoranları, eğlence ve dinlenme yerlerini barındıran bir yerleşim alanı. Yeni Türk devletinin kuruluşundaki güç günleri yakından yaşamış olan bu ilçe, sağlığında Atatürk'ün konutuna, ölümünde Anıtkabir'ine mekan oldu. Günlük nüfus hareketlerine bağlı olarak Çankaya'nın nüfusu, gün boyunca 2 milyona ulaşmaktadır. İlçenin bu özelliğiyle kent içinde ayrı bir kent merkezi özelliğine sahiptir. İlçe aynı zamanda, uluslararası kültürel ve sanatsal etkinliklerin de merkezi durumundadır. Bu özelliği, onu Ankara'nın en gözde ilçesi haline getirmektedir. Çankaya, bütün bu özellikleriyle, tüm yerli ve yabancı turistlerin en çok ziyaret etmek istediği nadir ilçeler arasında yer almaktadır.

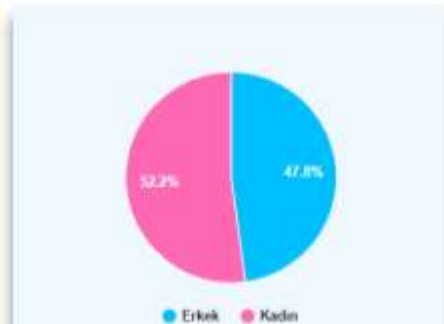
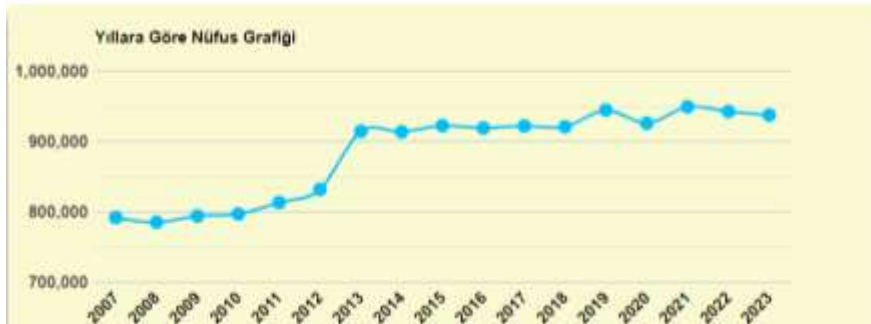
ANKARA ÇANKAYA NÜFUSU: 937.546

ÖNCEKİ YILA GÖRE
AZALIS ORANI %0,53
AZALIS MİKTARI 5.007

Çankaya nüfusunun 2023 yılında 2022 yılına göre %0,53 (5.007 kişi) azaldığı görülmektedir.

ANKARA ÇANKAYA NÜFUSU DETAY

Bağlı Olunan İl Adı	ANKARA	İlçe Merkez Kadın Nüfusu	489.093
Toplam Nüfus	937.546	Belde ve Köyler Toplam Nüfusu	0
Toplam Erkek Nüfusu	448.453	Belde ve Köyler Erkek Nüfusu	0
Toplam Kadın Nüfusu	489.093	Belde ve Köyler Kadın Nüfusu	0
İlçe Merkez Nüfusu	937.546	İlçeye bağlı Köy Sayısı	0
İlçe Merkez Erkek Nüfusu	448.453	İlçeye bağlı Mahalle Sayısı	123



Kaynak: nufusune.com / Görsellik açısından bilgi amaçlı yer verilmiştir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Çankaya, Kavaklıdere Mah. 4901 Ada 21 Parsel 2 Bağımsız Bölüm No.lu Dupleks Mesken	31.12.2024 2024-ŞGYO-0011 Sayfa 22 / 40
--	--	--

Depremsellik

İlçe Adı	Köy Adı	Mahalle Adı	Risk Bölgesi
ÇANKAYA	MERKEZ-MERKEZ	MERKEZ-KAVAKLIDERE	5

DASK risk bölgesine göre Kavaklıdere Mahallesi, 5. Derece Risk Bölgesinde yer almaktadır.

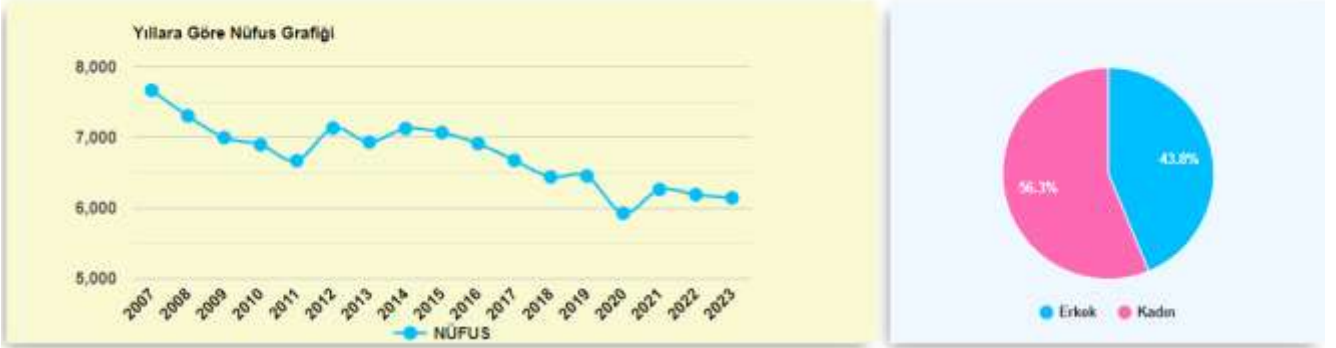
Kavaklıdere Mahallesi

ANKARA ÇANKAYA KAVAKLIDERE MAHALLESİ NÜFUSU: 6.144	 ÖNCEKİ YILA GÖRE AZALIŞ ORANI %0,74 AZALIŞ MİKTARI 46
---	--

KAVAKLIDERE Mahallesi Genel Bilgileri

Bağlı Olunan İl Adı	ANKARA	Toplam Nüfusu	6.144
Bağlı Olunan İlçe Adı	ÇANKAYA	Erkek Nüfusu	2.685
Bağlı Olunan Belediye Adı	ÇANKAYA	Kadın Nüfusu	3.456
Bağlı Olunan Belediyenin Niteliği	BÜYÜKŞEHİR İLÇE		

ANKARA ÇANKAYA KAVAKLIDERE MAHALLE NÜFUSU YILLARA VE CİNSİYETE GÖRE DAĞILIM GRAFİKLERİ



Kavaklıdere Mahallesi, 2023 nüfusuyla Çankaya 124 mahallesi arasında 61. sıradadır.

Kaynak: nufusune.com

4.2. Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri

Enflasyon Raporu 2024-IV²

1.Genel Değerlendirme

Küresel ölçekte enflasyon önceki Rapor dönemine göre, hedeflerle daha uyumlu bir görünüm sergilemiştir. İşgücü piyasalarındaki normalleşmenin sürdüğü, hizmet sektöründeki enflasyon katlıklarının ise zayıflayarak devam ettiği görülmektedir.

Ağustos ayı başında jeopolitik gelişmeler, resesyon endişeleri ve Japonya Merkez Bankası'nın sürpriz faiz artırımını ile çok hızlı bozulan küresel risk iştahında, takip eden süreçte iyileşme olmakla birlikte, jeopolitik riskler ve ABD seçim sürecinin getirdiği belirsizlikler nedeniyle toparlanma sınırlı kalmıştır.

Finansal koşullardaki sıkılık korunurken mevduat kompozisyonundaki TL payı artmaya devam etmektedir.

Yılın ikinci çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiştir.

² TCMB

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Çankaya, Kavaklıdere Mah. 4901 Ada 21 Parsel 2 Bağsız Bölüm No.lu Dupleks Mesken	31.12.2024 2024-ŞGYO-0011 Sayfa 23 / 40
--	--	--

Üçüncü çeyreğe ilişkin göstergeler yurt içi talebin yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaştığını ima etmektedir. Mevsimsellikten arındırılmış istihdam artışı üçüncü çeyrekte devam etmiş ve diğer talep ve üretim göstergelerinin genelinden ayrılmıştır.

Dış ticaret açığındaki belirgin azalış ve hizmetler dengesinde süregelen güçlü seyrin cari işlemler dengesindeki iyileşme üçüncü çeyrekte ivme kazanmıştır. Tüketici enflasyonunun 2024 yılı ekim ayında yüzde 48,58'e gerilemesiyle birlikte enflasyondaki düşüş süreci devam etmiştir.

Yıl sonu enflasyon tahmini 2024, 2025 ve 2026 yılları için sırasıyla yüzde 44, yüzde 21 ve yüzde 12 olarak güncellenmiştir.

Orta vadeli tahminler üretilirken enflasyon görünümünde belirgin ve kalıcı bir iyileşme sağlanana kadar para politikasındaki sıkı duruşun sürdürüleceği ve ekonomi politikaları arasındaki eş güdümün güçleneceği bir görünüm esas alınmıştır.

1.1 Para Politikası Kararları

Ağustos-ekim döneminde TCMB, politika faizini yüzde 50 düzeyinde sabit tutmuştur. TCMB politika faizini sabit tutmakla birlikte, enflasyon üzerindeki yukarı yönlü risklere karşı ihtiyatlı duruşunu korumuştur.

TCMB, parasal aktarımın güçlendirilmesi amacıyla Türk lirası mevduatı destekleyen politikalara devam etmiştir.

Kredi kartı işlemlerinde uygulanan azami akdi faiz oranları dönem sonu borcuna göre farklılaştırılmıştır.

Sistemde fazla likidite olduğunda ağırlıklı olarak gecelik vadedeki depo alım ihaleleri kanalıyla sterilize edilmiş ve gecelik faizler TCMB politika faiz oranına yakın düzeylerde seyretmiştir.

2. Ekonomik Görünüm

2.1 Küresel Ekonomi

Küresel iktisadi faaliyete ilişkin öncü göstergeler, imalat sanayindeki zayıf seyrin sürdüğüne ve hizmet sektörünün ekonomik büyümenin ana kaynağı olmaya devam ettiğine işaret etmektedir.

Küresel büyüme görünümü ve kompozisyonu, jeopolitik riskler, finansal koşullar ve arz yönlü faktörler, emtia fiyatları üzerinde belirleyici olmaya devam etmektedir.

Küresel dezenflasyon süreci devam ederken hizmet enflasyonundaki ataletin azalmakla birlikte sürdüğü gözlenmektedir.

Enflasyondaki gerilemenin devam etmesiyle birlikte gelişmiş ülke merkez bankaları faiz indirim döngüsüne girerken piyasa fiyatlamalarının faiz indirimlerinin devam edeceği yönünde olduğu görülmektedir.

Küresel risk iştahındaki dalgalanmalar ile gelişmiş ülke merkez bankalarının politika kararlarına yönelik belirsizlikler, gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy girişlerinde dalgalı bir seyre neden olmaktadır.

2.2 Finansal Koşullar

Ağustos ayı başında jeopolitik gelişmeler, resesyon endişeleri ve Japonya Merkez Bankası'nın sürpriz faiz artırımları ile çok hızlı bozulan küresel risk iştahı, devam eden süreçte iyileşme kaydetmiş ancak jeopolitik riskler ve ABD seçim sürecinin getirdiği belirsizlikler nedeniyle toparlanma sınırlı kalmıştır.

Türk lirasının ima edilen oynaklığı son dönemde artış kaydetmiştir. TCMB rezervlerindeki güçlü artış eğilimi devam etmektedir. DİBS getirileri artış kaydetmiştir. Finansal koşullardaki sıkılık korunmaktadır.

Bankaların mevduat kompozisyonundaki TL payı artmaya devam etmiştir.

Sıkı finansal koşullar ve makroihtiyati politikalar kredi büyümesinde belirleyici olmaya devam etmektedir.

Reel kredi kullanımı kur etkisinden arındırılmış toplam ticari kredilerde uzun dönem ortalamalarına yakınsarken bireysel kredilerde uzun dönem ortalamalarının üzerinde kalmıştır.

Banka Kredileri Eğilim Anketine (BKEA) göre, 2024 yılı son çeyreğinde konut kredileri haricindeki kredi standartları sıkı kalmaya devam edecektir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ankara, Çankaya, Kavaklıdere Mah. 4901 Ada 21 Parsel
2 Bağımsız Bölüm No.lu Dupleks Mesken

31.12.2024
2024-ŞGYO-0011
Sayfa 24 / 40

2.3 İktisadi Faaliyet

Arz ve Talep Gelişmeleri

Yılın ikinci çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyüme oranları gerilemiştir. Üçüncü çeyreğe ilişkin göstergeler yurt içi talebin yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaştığını ima etmektedir.

Üçüncü çeyrekte hem sanayi hem de hizmet üretimi çeyreklik bazda azalmıştır. Üçüncü çeyrekte azalış gösteren imalat sanayi firmalarının yatırım eğilimleri ekim ayında yükselirken istihdam beklentileri yatay seyretmiştir.

Üçüncü çeyreğe ilişkin anket göstergeleri ve yüksek frekanslı veriler, sanayi istihdamındaki zayıf seyrin önümüzdeki dönemde devam edeceğine işaret etmektedir.

Tarım dışı nominal ücretlerdeki yıllık yükseliş oranı 2024 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 115,4 olarak gerçekleşmiştir.

Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi Görünümü

2024 yılının üçüncü çeyreğinde altın hariç ihracat ve ithalat azalmıştır.

Üçüncü çeyrekte dış ticaret haddi sınırlı artış kaydetmiş, ithalat miktar endeksinde ihracat miktar endeksindekine kıyasla daha yüksek gerçekleşen gerileme, dış ticarete miktarsal dengelenmeye işaret etmiştir.

Hizmetler dengesi hem seyahat hem de taşımacılık gelirlerinin desteğiyle güçlü görünümünü sürdürmektedir.

Dış ticaret açığındaki belirgin azalış ve hizmetler dengesindeki süregelen güçlü seyir ile cari işlemler dengesindeki iyileşme üçüncü çeyrekte ivme kazanmıştır.

Cari işlemler dengesinin finansmanında portföy yatırımlarının ağırlığı azalırken uzun vadeli kalemlerin ağırlığı artmış, rezerv birikimi devam ederken net hata ve noksan kaleminde çıkışlar gözlenmiştir.

Kamu Maliyesi Gelişmeleri

Yılın ilk dokuz ayında merkezi yönetim bütçesi 1074,0 milyar TL bütçe açığı ve 161,3 milyar TL faiz dışı açık kaydetmiştir. Ocak-eylül döneminde, geçen yılın aynı dönemine göre, gelirler yüzde 76,9 oranında, harcamalar ise yüzde 81,1 oranında artış kaydetmiştir.

Yıllıklandırılmış bütçe açığının milli gelire oranının eylül ayı itibarıyla yüzde 4,9 civarında olduğu tahmin edilmektedir.

2.4 Enflasyon

Tüketici enflasyonu 2024 yılı ekim ayında yüzde 48,6 oranına gerileyerek, bir önceki Enflasyon Raporu dönemine kıyasla, 13,2 puan düşüş göstermiştir.

2024 yılı üçüncü çeyreğinde talepteki yavaşlamanın devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaştığı tahmin edilmektedir.

Enflasyonun ana eğilimi yavaşlamakla birlikte öngörülerin üzerinde seyretmiştir. Üçüncü çeyrekte yurt içi enerji fiyatları olumsuz bir seyir izlemiştir.

Nisan ayında manşet enflasyonun altına gerileyen yıllık gıda enflasyonu bu görünümü üçüncü çeyrek boyunca korumuş, ancak ekim ayına gelindiğinde taze meyve ve sebze kaynaklı olarak fiyatlar yüksek bir artış göstermiştir.

Yılın üçüncü çeyreğinde alkollü içecek ve tütün ürünleri fiyatları yüzde 15,16 oranında artmıştır.

Enflasyonun Belirleyicileri

Enflasyon beklentileri gerileme eğilimini büyük ölçüde korumakla birlikte bir önceki Enflasyon Raporu öngörülerinin üzerinde seyretmeye devam etmiştir.

Toplam talep yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaşmaktadır.

Yılın üçüncü çeyreğinde küresel emtia fiyatları gerilerken sepet kurdaki artış bir miktar güçlenmiştir.

Üretici enflasyonu ana eğilimi ılımlı seyrini korumuştur.

Vergi ve yönetilen kalemlerin manşet enflasyon üzerindeki etkisi yılın üçüncü çeyreğinde yükselmiştir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükdere/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

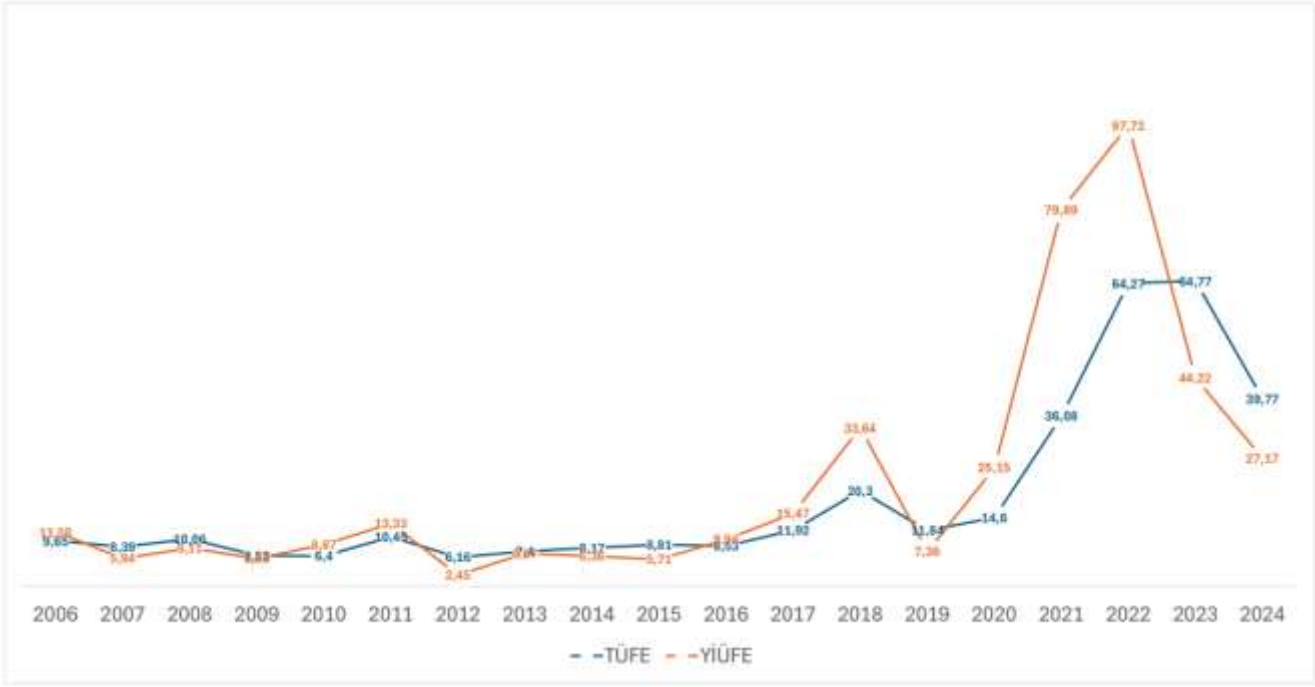
🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr 📄: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ankara, Çankaya, Kavaklıdere Mah. 4901 Ada 21 Parsel
2 Bağımsız Bölüm No.lu Dubleks Mesken

31.12.2024
2024-ŞGYO-0011
Sayfa 25 / 40

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
TÜFE	9,65	8,39	10,06	6,53	6,4	10,45	6,16	7,4	8,17	8,81	8,53	11,92	20,3	11,84	14,6	36,08	64,27	64,77	39,77
YİÜFE	11,58	5,94	8,11	5,93	8,87	13,33	2,45	6,97	6,36	5,71	9,94	15,47	33,64	7,36	25,15	79,89	97,72	44,22	27,17



Ekim 2024 / TÜİK Verileri

Yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranı, Ekim 2024

Domestic producer price index and rate of change, October 2024

[2003=100]

Yıl	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Year	Jan.	Feb.	March	April	May	June	July	August	Sep.	Oct.	Nov.	Dec.	
Bir önceki aya göre değişim oranı (%) - Monthly change (%)													
2006	1,96	0,26	0,25	1,94	2,77	4,02	0,86	-0,75	-0,23	0,45	-0,29	-0,12	11,58
2007	-0,05	0,95	0,97	0,80	0,39	-0,11	0,06	0,85	1,02	-0,13	0,89	0,15	5,94
2008	0,42	2,56	3,17	4,50	2,12	0,32	1,25	-2,34	-0,90	0,57	-0,03	-3,54	8,11
2009	0,23	1,17	0,29	0,65	-0,05	0,94	-0,71	0,42	0,62	0,28	1,29	0,66	5,93
2010	0,58	1,66	1,94	2,35	-1,15	-0,50	-0,16	1,15	0,51	1,21	-0,31	1,31	8,87
2011	2,36	1,72	1,22	0,61	0,15	0,01	-0,03	1,76	1,55	1,60	0,65	1,00	13,33
2012	0,38	-0,09	0,36	0,08	0,53	-1,49	-0,31	0,26	1,03	0,17	1,66	-0,12	2,45
2013	-0,18	-0,13	0,81	-0,51	1,00	1,46	0,99	0,04	0,88	0,69	0,62	1,11	6,97
2014	3,32	1,38	0,74	0,09	-0,52	0,06	0,73	0,42	0,85	0,92	-0,97	-0,76	6,36
2015	0,33	1,20	1,05	1,43	1,11	0,25	-0,32	0,98	1,53	-0,20	-1,42	-0,33	5,71
2016	0,55	-0,20	0,40	0,52	1,48	0,41	0,21	0,08	0,29	0,84	2,00	2,98	9,94
2017	3,96	1,26	1,04	0,76	0,52	0,07	0,72	0,85	0,24	1,71	2,02	1,37	15,47
2018	0,99	2,68	1,54	2,60	3,79	3,03	1,77	8,60	10,88	0,91	-2,53	-2,22	33,64
2019	0,45	0,09	1,58	2,98	2,67	0,09	-0,99	-0,59	0,13	0,17	-0,08	0,69	7,36
2020	1,84	0,48	0,87	1,28	1,54	0,69	1,02	2,35	2,65	3,55	4,08	2,36	25,15
2021	2,66	1,22	4,13	4,34	3,92	4,01	2,46	2,77	1,55	5,24	9,99	19,08	79,89
2022	10,45	7,22	9,19	7,67	8,76	6,77	5,17	2,41	4,78	7,83	0,74	-0,24	97,72
2023	4,15	1,56	0,44	0,81	0,65	6,50	8,23	5,89	3,40	1,94	2,81	1,14	44,22
2024	4,14	3,74	3,29	3,60	1,96	1,38	1,94	1,68	1,37	1,29			27,17

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Ankara, Çankaya, Kavaklıdere Mah. 4901 Ada 21 Parsel
2 Bağimsız Bölüm No.lu Dubleks Mesken

31.12.2024
2024-ŞGYO-0011
Sayfa 26 / 40

Tüketici fiyat endeks rakamları (2003=100)
Consumer price index numbers (2003=100)

Aylık değişim (%)
Monthly rate of change (%)

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
	January	February	March	April	May	June	July	August	September	October	November	December	
2005	0,55	0,02	0,26	0,71	0,92	0,10	-0,57	0,85	1,02	1,79	1,40	0,42	7,72
2006	0,75	0,22	0,27	1,34	1,88	0,34	0,85	-0,44	1,29	1,27	1,29	0,23	9,65
2007	1,00	0,43	0,92	1,21	0,50	-0,24	-0,73	0,02	1,03	1,81	1,95	0,22	8,39
2008	0,80	1,29	0,96	1,68	1,49	-0,36	0,58	-0,24	0,45	2,60	0,83	-0,41	10,06
2009	0,29	-0,34	1,10	0,02	0,64	0,11	0,25	-0,30	0,39	2,41	1,27	0,53	6,53
2010	1,85	1,45	0,58	0,60	-0,36	-0,56	-0,48	0,40	1,23	1,83	0,03	-0,30	6,40
2011	0,41	0,73	0,42	0,87	2,42	-1,43	-0,41	0,73	0,75	3,27	1,73	0,58	10,45
2012	0,56	0,56	0,41	1,52	-0,21	-0,90	-0,23	0,56	1,03	1,96	0,38	0,38	6,16
2013	1,65	0,30	0,66	0,42	0,15	0,76	0,31	-0,10	0,77	1,80	0,01	0,46	7,40
2014	1,98	0,43	1,13	1,34	0,40	0,31	0,45	0,09	0,14	1,90	0,18	-0,44	8,17
2015	1,10	0,71	1,19	1,63	0,56	-0,51	0,09	0,40	0,89	1,55	0,67	0,21	8,81
2016	1,82	-0,02	-0,04	0,78	0,58	0,47	1,16	-0,29	0,18	1,44	0,52	1,64	8,53
2017	2,46	0,81	1,02	1,31	0,45	-0,27	0,15	0,52	0,65	2,08	1,49	0,69	11,92
2018	1,02	0,73	0,99	1,87	1,62	2,61	0,55	2,30	6,30	2,67	-1,44	-0,40	20,30
2019	1,06	0,16	1,03	1,69	0,95	0,03	1,36	0,86	0,99	2,00	0,38	0,74	11,84
2020	1,35	0,35	0,57	0,85	1,36	1,13	0,58	0,86	0,97	2,13	2,30	1,25	14,60
2021	1,68	0,91	1,08	1,68	0,89	1,94	1,80	1,12	1,25	2,39	3,51	13,58	36,08
2022	11,10	4,81	5,46	7,25	2,98	4,95	2,37	1,46	3,08	3,54	2,88	1,18	64,27
2023	6,65	3,15	2,29	2,39	0,04	3,92	9,49	9,09	4,75	3,43	3,28	2,93	64,77
2024	6,70	4,53	3,16	3,18	3,37	1,64	3,23	2,47	2,97	2,88			39,77

Sektörlere ve maliyet gruplarına göre inşaat maliyet endeksi, 2015-2024

[2015=100] [CPA Ver 2.1]

Yıl	Ay	F				41			41.00.1					41.00.2		
		İnşaat				Binalar			İkamet amaçlı binalar					İkamet amaçlı olmayan binalar		
		Toplam	Oran	Malzeme	Oran	Toplam	Oran	İşçilik	Toplam	Oran	Malzeme	Oran	İşçilik	Toplam	Oran	İşçilik
2015	12	100,60		99,34		103,62			101,23		100,27		103,35	100,93		103,57
2016	12	118,90	18,10%	113,71	14,47%	131,36	26,77%		118,52	17,08%	112,77	12,47%	131,30	118,54	113,75	131,46
2017	12	136,14	16,10%	136,38	19,94%	142,35	8,37%		136,77	15,40%	134,48	19,25%	141,90	138,90	137,60	142,43
2018	12	173,57	25,65%	176,22	29,21%	167,19	17,45%		172,55	26,16%	175,25	30,32%	166,53	175,76	176,74	167,70
2019	12	192,25	10,76%	184,91	4,93%	209,90	25,55%		192,23	11,41%	184,55	5,31%	209,41	193,25	186,86	210,52
2020	12	240,35	25,02%	241,02	30,34%	238,74	13,74%		239,27	24,47%	239,57	29,81%	238,61	245,43	247,44	239,97
2021	12	403,16	67,74%	447,74	85,77%	296,07	24,01%		442,30	84,62%	295,42	23,81%	416,97	416,97	460,62	299,12
2022	12	719,25	78,40%	787,69	75,93%	854,85	87,41%		778,25	75,96%	853,06	87,21%	740,66	804,67	867,87	
2023	12	1203,41	67,31%	1215,09	54,20%	1175,36	111,63%		1188,13	52,67%	1171,03	111,74%	1221,84	1221,84	1230,16	1199,32
2024	09	1580,65	31,35%	1498,43	23,32%	1778,15	51,29%		1474,50	24,10%	1760,46	50,33%	1590,09	1522,34	1806,30	

TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2024

TürkStat, Construction Cost Index, September 2024



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr 📧: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Çankaya, Kavaklıdere Mah. 4901 Ada 21 Parsel 2 Bağımsız Bölüm No.lu Dupleks Mesken	31.12.2024 2024-ŞGYO-0011 Sayfa 27 / 40
--	--	--

4.3. Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler

Bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu bağımsız bölümün yer aldığı yapı; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kavaklıdere Mahallesi, Kızılırmak Caddesi'nde, arsa nitelikli, 612,00 m² yüzölçümlü, 4901 ada 21 parseldedir. Yapı kat irtifaklı olup kat mülkiyeti tesis edilmemiştir.

Bina, 1 Bodrum Kat + Zemin Kat + 5 Normal Kat (+ Çatı Piyesi)'tan oluşmaktadır.

1.Bodrum Katta; Dükkanlara ait depolar ve otopark,

Zemin Katta; Bina girişi ve dükkanlar,

1. ve 2. Katta; Değerleme konusu dupleks nitelikli 2 No'lu Bağımsız Bölüm,

3. ve 4. Normal Katlarda; 3'er adet mesken,

5. Normal Katta; 3 adet Çatı Aralı Mesken,

olmak üzere toplam 14 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Değerleme konusu 2 numaralı bağımsız bölüm, tapuda dupleks mesken nitelikli olup binanın 1. ve 2. katının tamamında, düşey sirkülasyon sağlayan merdiven, yangın merdiveni ve asansör dışındaki alanda yer almaktadır.

Onaylı mimari projesine göre 1. katı brüt 283 m², 2. katı brüt 283 m² olmak üzere toplam 566 m² brüt kapalı alana sahiptir. Ayrıca her 2 katında 5'er m²'lik açık balkonlar bulunmaktadır.

Taşınmaz içerisinde 11 Adet Oda, 2 Adet Salon, 4 Adet WC, Kiler bölümleri bulunmaktadır. Mahallinde ofis olarak kullanılmaktadır. Kullanım ihtiyacına göre iç hacimlerinde bölümlenmeler yapılmıştır. Zeminler parke, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyadır. Islak hacim zeminleri ve duvarları seramiktir. Alçıpan asma tavanlıdır.

Taşınmazın bulunduğu bina B.A.K tarzda, 1. sınıf malzeme ve işçilik kalitesi ile inşa edilmiştir. Dış cepheleri mantolama ve alüminyum cephe kaplama, kısmen boyalıdır. Bina girişi Kızılırmak Caddesinden girilerek Zemin Kat seviyesinden sağlanmaktadır.

Projenin GZFT (SWOT) Analizi

GÜÇLÜ ✓ Ulaşımın kolay sağlanması, ✓ Şehir merkezinde yer alması, ✓ Sosyal ve kültürel alanlara yakın olması,	ZAYIF ✓ Yeni deprem yönetmeliğinden önce yapılmış olması. ✓ Yapı yaşının ilerlemiş olması (Yaklaşık 30 yıl),
FIRSAT ✓ -	TEHDİT ✓ Ekonomik konjonktürdeki olumsuzluklara bağlı inşaat maliyetlerinin yükselmesinin yanı sıra alıcı potansiyelinin de azalması.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Çankaya, Kavaklıdere Mah. 4901 Ada 21 Parsel 2 Bağımsız Bölüm No.lu Dupleks Mesken	31.12.2024 2024-ŞGYO-0011 Sayfa 28 / 40
--	--	--

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

Ruhsat eki projesinden farklı olarak bağımsız bölümün içinde ihtiyaç dahilinde, ruhsata tabi olmayan basit tadilat niteliğinde mahaller oluşturulduğu görülmüştür.

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

Bağımsız bölümün içlerinde ihtiyaç dahilinde, basit tadilat niteliğinde mahaller oluşturulduğu görülmüştür.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği MADDE 4 – Tanımlar

i) Basit tamir ve tadil: Yapılarda esaslı tadilat kapsamında olmayan, taşıyıcı sistemi, bağımsız bölümün dış cephesini, ıslak hacimlerin yerini ve sayısını değiştirmeyen; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile bahçe duvarı, duvar kaplamaları, baca, saçak, çatı onarımı ve kiremit aktarılması gibi her türlü tamir ve tadil işlemlerini,

MADDE 59 – Yapı ruhsatı gerekmeyen inşai faaliyetler

(1) Basit tamir ve tadiller, balkonlarda yapılan açılır kapanır katlanır cam panel uygulamaları, korkuluk, pergola, çardak/kameriye ve benzerlerinin yapımı ile bölme duvar, bahçe duvarı, duvar kaplamaları, baca, saçak, çatı ve benzeri elemanların tamiri ve pencere değişimi ruhsata tabi değildir. (Ek cümle:RG-25/2/2022-31761) Ayrıca iç mekânların tasarımına dair iç mekân projesi değişikliği ile taşıyıcı sistemi ve yangın güvenliğini etkilemeyen mahal listesi değişiklikleri de ruhsata tabi değildir.

Yukarıdaki açıklamalar kapsamında bağımsız bölümler içinde hafif malzeme ile bölümlendirmelerin yapılmasının basit tadilat niteliğinde olduğu, ruhsata tabi olmadığı değerlendirilmiştir.

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 Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul kat irtifaklı yapıdadır. Kat mülkiyeti tesis edilmemiştir. Mevcut durumda ofis olarak kullanılmaktadır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Çankaya, Kavaklıdere Mah. 4901 Ada 21 Parsel 2 Bağımsız Bölüm No.lu Dupleks Mesken	31.12.2024 2024-ŞGYO-0011 Sayfa 29 / 40
--	--	--

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkul değerlemesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDS 2017) UDS “105 Değer yaklaşımı ve Yöntemleri”nde “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı” yöntemleri bulunmaktadır.

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri

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

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir.

Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır.

Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır.

Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur.

Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir.

Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir.

Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut Pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmemeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir.

İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir.

Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir.

Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir.

Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Çankaya, Kavaklıdere Mah. 4901 Ada 21 Parsel 2 Bağımsız Bölüm No.lu Dupleks Mesken	31.12.2024 2024-ŞGYO-0011 Sayfa 30 / 40
--	--	---

Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir, (h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi Pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir. (i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralınması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Pazar kirası, bir kiralama sözleşmesinin veya kiralama sözleşmesiyle yaratılan bir hakkın değerlemesi yapılırken değer esası olarak kullanılabilir. Böyle durumlarda, kira sözleşmesi bedeli; bu bedelden farklı ise pazar kirası bedeli dikkate alınmalıdır.

Yukarıda yer verilen pazar değeri tanımına dayanak teşkil eden kavramsal çerçeve Pazar kira bedeli kavramının yorumlanmasında kullanılabilir. Burada tahmin edilen tutar özellikle özel şartlar, bedeller ve imtiyazlarla arttırılmış veya azaltılmış kira değerlerini dikkate almaz.

“Uygun kiralama şartları” değerlendirme tarihi itibarıyla pazarda bu tür mülkler için pazar katılımcılarının üzerinde anlayabilecekleri tipik şartlardır.

Bir Pazar kira bedeli değerlemesinin, sadece belirli bir kira anlaşmasının temel hükümleri ile bağlantılı olarak sağlanması gerekli görülmektedir.

Sözleşme kira bedeli, fiili bir kira sözleşmesi uyarınca ödenmesi gereken kiradır.

Bu, kira süresi boyunca sabit veya değişken bir tutar olabilir.

Kiralayan tarafın sağlayacağı toplam menfaat ile kiracının yükümlülüklerini tespit edebilmek amacıyla, kira kontratında kira bedeli üzerinde değişiklik yapma sıklığının ve hesaplama esaslarının tanımlanması ve anlaşılması gerekir.

Bazı durumlarda, pazar kirasının mevcut bir kiralama sözleşmesinin koşullarına dayanılarak değerlendirilmesi gerekebilir (örneğin, kira sözleşmesi şartlarının halihazırda mevcut olduğu, dolayısıyla teorik bir kira sözleşmesinin bir parçası olarak varsayılmasının söz konusu olmadığı hallerde kira tespiti amacıyla).

UDS Tanımlı Değer Esası – Makul Değer

Makul değer, bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır.

Makul değer, tanımlanmış belirli iki taraf arasında makul olarak görülen fiyatın, ilgili her bir tarafın bu işlemde sağlayacağı avantajları veya dezavantajları da hesaba katarak değerlendirilmesini gerektirir.

Pazar değeri ise tersine, pazar katılımcıları için geçerli olmayan veya maruz kalınmayan avantajların veya dezavantajların genel anlamda göz ardı edilmesini gerektirir.

Makul değer, pazar değerinden daha geniş bir kavramdır.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükdere/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr 📠: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Ankara, Çankaya, Kavaklıdere Mah. 4901 Ada 21 Parsel
2 Bağımsız Bölüm No.lu Dupleks Mesken

31.12.2024

2024-ŞGYO-0011

Sayfa **31 / 40**

Her ne kadar birçok durumda iki taraf arasında makul olan fiyat, pazarda elde edilebilir fiyata eşit olsa da menfaatlerin birleştirilmesinden doğan tüm sinerji değeri unsurları gibi pazar değerinin takdiri sırasında göz ardı edilen hususların makul değerinin takdirinde hesaba katılmasının söz konusu olduğu bazı durumlar ortaya çıkabilmektedir.

Makul değerinin kullanımıyla ilgili bazı örnekler aşağıdaki gibidir:

(a) Payları borsada işlem görmeyen bir işletmede pay sahipliği için makul olan fiyatın belirlenmesi: burada belirli iki tarafın elinde bulundurduğu payların değeri, taraflar arasında makul olarak görülen fiyatın, pazarda elde edilebilecek fiyattan farklı olabileceğini gösterebilir.

(b) Kiralanmış bir varlığın kalıcı olarak devredilmesi veya bir kira yükümlülüğünün iptal edilmesi amacıyla, kiraya veren ile kiracı arasında makul bir fiyatın belirlenmesi.

UDS 105 “Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri”

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir.

Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

- (a) Pazar Yaklaşımı,
- (b) Gelir Yaklaşımı,
- (c) Maliyet Yaklaşımı.

Değerleme konusu; ofis nitelikli gayrimenkullerin pazar kirası takdiri olup, tamamlanmış, kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda yer almaktadırlar. Değerleme çalışmasında (a) Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

- (a) Pazar Yaklaşımı,
- (b) Gelir Yaklaşımı,
- (c) Maliyet Yaklaşımı.

Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez.

Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir.

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

Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlendirme gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir.

Değerlemeyi gerçekleştirenlerin her üç yaklaşımda da ilişkili gözlemlenebilir pazar bilgisini azami şekilde kullanmaları gerekli görülmektedir.

Bir yaklaşımın veya yöntemin her duruma uygun olması söz konusu olmamakla birlikte, aktif bir pazardan elde edilen fiyat bilgisi genel olarak değere yönelik en güçlü kanıt olarak değerlendirilir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ankara, Çankaya, Kavaklıdere Mah. 4901 Ada 21 Parsel
2 Bağımsız Bölüm No.lu Dupleks Mesken

31.12.2024
2024-ŞGYO-0011
Sayfa **32 / 40**

Bazı değer esasları değerlemeyi gerçekleştirenin aktif bir pazardan elde edilen fiyat bilgisi üzerinde subjektif düzeltmeler yapmasına izin vermez. Düşük hacimli bir pazardaki fiyat bilgisi değere iyi bir kanıt teşkil etmeye devam edebilir, ancak subjektif düzeltmelere yine de ihtiyaç duyulabilir.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
 - (b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
 - (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.
- Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir.

Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- (a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- (e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Pazar Yaklaşımı Yöntemleri

Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi

Kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen karşılaştırılabilir işlemler yönteminde, gösterge niteliğindeki değere ulaşılabilmesi için değerleme konusu varlığın aynısı veya benzeri varlıklarla ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir. Dikkate alınan karşılaştırılabilir işlemde değerleme konusu varlık da yer alıyorsa, bu yöntem bazen geçmiş işlemler yöntemi olarak nitelendirilir.

Az sayıda işlem olmuşsa, değerlemeyi gerçekleştiren, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak, kritik bir şekilde analiz etmek ve belgelemek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate alabilir.

Bazen karşılaştırılabilir listeler yöntemi olarak nitelendirilen bu yöntemin gösterge niteliğindeki değerin belirlenmesinde tek başına kullanılmaması gerekli görülmekle birlikte diğer yöntemlerle beraber dikkate alınması uygun olabilir.

Alım-satım listeleri veya teklifleri dikkate alınırken, liste/teklif fiyatına atfedilen ağırlığın fiyata ilişkin taahhüt seviyesini ve listenin/teklifin pazarda ne kadar zamandır sunulmakta olduğunu dikkate alması gerekli görülmektedir.

Örneğin, bir varlığın belli bir fiyattan alımına veya satımına ilişkin bağlayıcı bir taahhüdü yansıtan bir teklife, böyle bağlayıcı bir taahhütle ilgisi olmayan bir teklif fiyatından daha fazla ağırlık atfedilebilir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Çankaya, Kavaklıdere Mah. 4901 Ada 21 Parsel 2 Bağımsız Bölüm No.lu Dupleks Mesken	31.12.2024 2024-ŞGYO-0011 Sayfa 33 / 40
--	--	--

Karşılaştırılabilir işlemler yönteminde, karşılaştırmanın dayanağını teşkil eden ve karşılaştırma birimi olarak da bilinen bir dizi farklı karşılaştırılabilir kanıt kullanılabilir.

Taşınmaz mülkiyet hakları için genelde kullanılan birçok karşılaştırma biriminden bazılarını ayakkare (veya metrekare) başı fiyat, ayakkare (veya metrekare) başı kira ve kapitalizasyon oranları örnek verilebilir.

İşletme değerlemesi için genelde kullanılan birçok karşılaştırma biriminden bazıları arasında FAVÖK (Faiz, Amortisman ve Vergi Öncesi Kâr) çarpanları, kazanç çarpanları, hasılat çarpanları ve defter değeri çarpanları yer alır.

Finansal araç değerlemesi için genelde kullanılan birçok karşılaştırma biriminden bazıları arasında ise, getiriler ve faiz marjları gibi ölçütler yer alır. Katılımcılar tarafından kullanılan karşılaştırma birimleri varlık sınıfları arasında ve sektörler ile coğrafi bölgeler itibarıyla farklılaşabilir.

Karşılaştırılabilir işlemler yönteminin bir alt kümesi, esasen borçlanma araçları gibi bazı finansal araç türlerinin, yalnızca belirli menkul kıymetlerin kote edilmiş fiyatlarına dayanmaktan ziyade, menkul kıymetlerin karşılaştırma ölçütü niteliğindeki diğer menkul kıymetler ve bunların özellikleri (örneğin, getiri) ile olan ilişkisine dayanmak suretiyle, değerlendirilmesinde kullanılan **matris fiyatlamadır**.

Çalışmada Uygulanan Değerleme Yöntemleri

Pazar Yaklaşımı / Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Çalışmada Pazar Yaklaşımı / Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi uygulanmıştır.

5.1. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

5.1.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esası ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlendirme yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Pazar Değeri

Pazar Değeri; bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar Kirası

Pazar Kirası; taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralınması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Ankara, Çankaya, Kavaklıdere Mah. 4901 Ada 21 Parsel
2 Bağimsız Bölüm No.lu Dupleks Mesken

31.12.2024

2024-ŞGYO-0011

Sayfa **34 / 40****5.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı****Satılık Emsal Araştırması****Emsal 1 / TURYAP Gayrimenkul / 0537 280 71 39**

Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede, Büklüm Sokak üzerinde konumlu, 25-30 yıllık binanın 4. katında bulunan, 70 m² alanlı ofis 2.350.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 2 / COLDWELL Emlak / 0535 363 86 96

Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede, Atatürk Bulvarı üzerinde konumlu, 30 yıllık binanın 5. katında bulunan, 100 m² alanlı ofis 3.275.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 3 / GMY Emlak / 0543 846 74 16

Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede, Kennedy Caddesi üzerinde konumlu, 25-30 yıllık binanın 4. katında bulunan, 85 m² alanlı ofis eşyalı olarak 4.300.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 4 / COLDWELL Emlak / 0507 398 75 35

Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede, Kennedy Caddesi üzerinde konumlu, 30 yıllık binanın 2. katında bulunan, 55 m² alanlı ofis 2.450.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 5 / TUNALIM Gayrimenkul / 0505 754 69 02

Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede, Bestekâr Sokak üzerinde konumlu, 25-30 yıllık binanın 1. katında bulunan, 96 m² alanlı ofis 3.880.000 TL bedelle satılıktır.

Satılık Emsal Bilgileri

Sıra No	Mahalle	Kat	Bina Yaşı	Satış Fiyatı (TL)	M2	İlan No	İlan Tarihi	İlan Sahibi	İletişim
1	Kızılırmak	4	25-30	2.350.000	70	1128565221	20.10.2024	Turyap Emlak	{537} 280-7139
2	Kızılırmak	5	30	3.275.000	100	1198021112	16.10.2024	Coldwell Emlak	{535} 363-8696
3	Kızılırmak	4	25-30	4.300.000	85	1134613641	15.10.2024	GMY Gayrimenkul	{543} 846-7416
4	Kızılırmak	2	30	2.450.000	55	1197156691	11.10.2024	Coldwell Emlak	{507} 398-7535
5	Kızılırmak	1	25-30	3.880.000	96	1151686804	02.10.2024	Tunalım Gayrimenkul	{505} 754-6902

5.1.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr 📧: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Ankara, Çankaya, Kavaklıdere Mah. 4901 Ada 21 Parsel
2 Bağımsız Bölüm No.lu Dupleks Mesken

31.12.2024

2024-ŞGYO-0011

Sayfa 35 / 40

5.1.4. Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Emsal No.	Mahalle	Kat	Bina Yaşı	İstenilen Fiyat (TL)	m2	TL/m2	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m²	Konum Uyum	Düzeltilmiş Birim Fiyat TL/m²
1	Kızılırmak	4	25-30	2.350.000	70	33.571	-5%	31.893	0%	31.893
2	Kızılırmak	5	30	3.275.000	100	32.750	-5%	31.113	0%	31.113
3	Kızılırmak	4	25-30	4.300.000	85	50.588	-5%	48.059	-20%	38.447
4	Kızılırmak	2	30	2.450.000	55	44.545	-5%	42.318	-10%	38.086
5	Kızılırmak	1	25-30	3.880.000	96	40.417	-5%	38.396	-5%	36.476
Ortalama						40.374		38.356		35.203

Satılık ofis emsalleri, mümkün olduğunca yakın konumdan ve benzer nitelikli ofisler arasından seçilmiştir. Pazarlık ve uyumlaştırma sonucu satış birim değeri 35.203 TL/m² bulunmuştur.

Değerleme konusu 2 bağımsız bölüm no.lu taşınmaz için 35.200 TL/m² pazar değeri kabul edilmiştir.

5.1.5. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

2 no.lu bağımsız bölüm için birim pazar değeri 35.203 TL/m² bulunmuş, 35.200 TL/m² kabul edilmiştir.

Buna göre **pazar değeri**;

$566 \text{ m}^2 \times 35.200 \text{ TL/m}^2 = 19.923.200 \text{ TL}$ bulunmuş, **19.950.000 TL** takdir edilmiştir.

5.2. Maliyet yaklaşımı ile ulaşılan sonuçlar (uygulandıysa) / Uygulanmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır.

Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Değerleme konusu fiili olarak ofis nitelikli gayrimenkul, tamamlanmış kat irtifaklı yapıda yer alan bağımsız bölüm olması nedeniyle maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Çankaya, Kavaklıdere Mah. 4901 Ada 21 Parsel 2 Bağımsız Bölüm No.lu Dupleks Mesken	31.12.2024 2024-ŞGYO-0011 Sayfa 36 / 40
--	--	---

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

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.3. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulanmamıştır)

5.3.1. Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Kullanılmamıştır.

5.3.2. Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Kullanılmamıştır.

5.3.3. İndirgeme / İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Kullanılmamıştır.

5.3.4. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları İçerecek Şekilde)

Kullanılmamıştır.

5.4. Diğer Tespit ve Analizler (Değerleme İşinin Gerektirmesi Halinde)

5.4.1. Takdir Edilen Kira Değerleri (Analiz ve Kullanılan Veriler)

Kiralık Emsaller

Emsal 1 / KUMRULAR Gayrimenkul / 0506 930 73 99

Değerleme konusu taşınmazın üst katında konumlu, 85 m² alanlı ofisin aylık 20.000 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.

Emsal 2 / REMAX Can Emlak / 0533 591 37 15

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı Kızılırmak Sokak üzerinde konumlu, 30 ve üzeri yıllık binanın 3. katında bulunan, 90 m² alanlı ofis aylık 25.000 TL bedelle kiralıktır.

Emsal 3 / REALITY WORLD Gayrimenkul / 0532 482 55 91

Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede, Akay Caddesi üzerinde konumlu, 25-30 yıllık binanın 1. katında bulunan, 120 m² alanlı ofis aylık 28.500 TL bedelle kiralıktır.

Emsal 4 / BORSEM Emlak / 0532 778 50 87

Değerleme konusu taşınmaza çok yakın mesafede, Büklüm Sokak üzerinde konumlu, 20-25 yıllık binanın 1. katında bulunan, 120 m² alanlı ofis aylık 40.000 TL bedelle kiralıktır.

Emsal 5 / METRE Emlak / 0532 309 12 03

Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede, Tunus Caddesi üzerinde konumlu, 25 ve üzeri yıllık binanın 2. katında bulunan, 85 m² alanlı ofis aylık 25.000 TL bedelle kiralıktır.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ankara, Çankaya, Kavaklıdere Mah. 4901 Ada 21 Parsel
2 Bağlımsız Bölüm No.lu Dupleks Mesken

31.12.2024
2024-ŞGYO-0011
Sayfa **37 / 40**

Kiralık Emsal Bilgileri

Sıra No	Mahalle	Kat	Bina Yaşı	Satış Fiyatı (TL)	M2	İlan No	İlan Tarihi	İlan Sahibi	İletişim
1	Kızılırmak	3	29	20.000	85		18.10.2024	Kumrular Emlak	(506) 930-7399
2	Kızılırmak	3	30	25.000	90	1199920282	28.10.2024	Remax Can Emlak	(533) 591-3715
3	Kızılırmak	1	25-30	28.500	120	1144993360	16.10.2024	Reality World Emlak	(532) 482-5591
4	Kızılırmak	1	25-30	40.000	120	1208285201	01.11.2024	Borseml Emlak	(532) 778-5087
5	Kızılırmak	2	25	25.000	85	1201731659	02.11.2024	Metre Emlak	(532) 309-1203

Kiralık Emsal Konumları



Kiralık Emsal Uyumlaştırma

Emsal No.	Mahalle	Kat	Bina Yaşı	İstenilen Fiyat (TL)	m2	TL/m2	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m²	Konum Uyum	Düzeltilmiş Birim Fiyat TL/m²
6	Kızılırmak	3	29	20.000	85	235	-20%	188	0%	188
7	Kızılırmak	3	30	25.000	90	278	-25%	208	-10%	188
8	Kızılırmak	1	25-30	28.500	120	238	-25%	178	-10%	160
9	Kızılırmak	1	25-30	40.000	120	333	-25%	250	-25%	188
10	Kızılırmak	2	25	25.000	85	294	-25%	221	-20%	176
ORTALAMA						276		209		180

Kiralık ofis emsalleri, mümkün olduğunca yakın konumdan ve benzer nitelikli ofisler arasından seçilmiştir. Pazarlık ve uyumlaştırma sonucu aylık kira birim değeri 180 TL/m² bulunmuştur.

Kira değeri ise 180 TL/m²-ay kira değeri kabul edilmiştir.

Buna göre **pazar kirası**;

566 m² x 180 TL/m²-ay = 101.880 TL/ay bulunmuş, **100.000 TL/ay kabul edilmiştir.**

5.4.2. Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları
Kullanılmamıştır.

5.4.3. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
Kullanılmamıştır.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

☎: 0 (212) 872 16 36

🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: gisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Çankaya, Kavaklıdere Mah. 4901 Ada 21 Parsel 2 Bağımsız Bölüm No.lu Dupleks Mesken	31.12.2024 2024-ŞGYO-0011 Sayfa 38 / 40
--	--	---

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

Kullanılmamıştır.

5.4.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Tamamlanmış ve kullanılan yapıdır. Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım şeklinin en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

5.4.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Kullanılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

6.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması

Direkt kapitalizasyon araştırmalarında yeterli uygun emsale ulaşamamış, yapılan karşılaştırılabilir işlemler yönteminin değeri gerçekçi yansıttığı kanaatine varılmıştır.

Değer oluşumunda, alanın emsallere göre önemli ölçüde büyük olması, bağımsız bölümün dupleks nitelikli olması nedeniyle üst katın ayrı kullanılamaması, büyük alanlı ofislerde talebin küçük alanlı ofislere göre nispeten düşük olması, kat mülkiyeti tesis edilmemiş olması gibi özellikleri dikkate alınmıştır.

Tarafımızca yapılan araştırmalara göre birim pazar değeri; 35.203 TL/m² bulunmuş, 35.200 TL/m² kabul edilmiştir. Buna göre;

Pazar Değeri; 566 m² x 35.200 TL/m² = 19.923.200 TL bulunmuş, **19.950.000 TL** takdir edilmiştir.

Birim pazar kirası, **180 TL/m²-ay** kabul edilmiştir.

Pazar Kirası; 566 m² x 180 TL/m²-ay = 101.880 TL/ay bulunmuş, **100.000 TL/ay** takdir edilmiştir.

6.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari hususlara raporda yer verilmiştir.

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

Mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcuttur.

İç mekanlarda hafif malzeme ile yapılan mahaller, basit tadilat kapsamında değerlendirilmiştir.

6.4. Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

TAKBİS kayıtları [3.1.4.](#)'te, TAKBİS örnekleri [EK-2](#)'de yer almaktadır.

TAKBİS tarihi itibarıyla, taşınmazın tapu sicilinde devri ve değeri etkileyen herhangi bir beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

6.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

İncelenen belgeler kapsamında devredilmesinde bir sınırlama tespit edilmemiştir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Ankara, Çankaya, Kavaklıdere Mah. 4901 Ada 21 Parsel
2 Bağımsız Bölüm No.lu Dupleks Mesken

31.12.2024

2024-ŞGYO-0011

Sayfa 39 / 40

6.6. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu dupleks mesken (fiili olarak ofis), 1999 yılında Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış, kat irtifaklı (kat mülkiyeti tesis edilmemiş) yapıda yer almaktadır.

6.7. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, 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 gayrimenkullerde TAKBİS tarihi itibarıyla üst hakkı belirtmesi bulunmamaktadır.

6.8. Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş (Bu Bentte, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları İçin III-48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, Gayrimenkul Yatırım Fonları İçin III-52.3 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin İlgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gereklemektedir.)

Değerleme konusu, tapuda dupleks mesken nitelikli gayrimenkul fiili olarak ofis nitelikli kullanılmaktadır. Gayrimenkulün tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumlu değildir. Bağımsız bölümde ihtiyaç dahilinde, hafif malzeme ile iç mahaller oluşturulduğu görülmekle birlikte ruhsata tabi olmayan basit tadilat niteliğinde değerlendirilmiştir.

Diğer yandan, değerleme konusu gayrimenkulün yer aldığı yapının Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmakla birlikte Kat İrtifaklı olup Kat Mülkiyeti tesis edilmemiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7. Bölüm 22. Maddesi 1. Fıkrasının (a) bendi "(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler.

Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir." ve (b) bendi "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak **yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur**. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak **yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir**."

Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16'ncı maddesi kapsamında "**yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir**."

Değerleme konusu taşınmazın **tapudaki niteliği ile fiili kullanımının uyumlu olmaması, Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmakla birlikte kat irtifaklı olup, Kat Mülkiyeti tesis edilmemesi** nedenleriyle GYO portföyüne alınmasının uygun olmayacağı kanaatine varılmıştır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Çankaya, Kavaklıdere Mah. 4901 Ada 21 Parsel 2 Bağımsız Bölüm No.lu Dupleks Mesken	31.12.2024 2024-ŞGYO-0011 Sayfa 40 / 40
--	--	---

7. SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

TAKBİS açıklaması [3.1.4.](#)'te yer almaktadır. TAKBİS tarihi itibarıyla bağımsız bölüm üzerinde devri ve değeri etkileyen herhangi bir şerh, beyan, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

2 no.lu bağımsız bölümün içinde ihtiyaç dahilinde, bölümlendirmeler yapıldığı görülmekle birlikte ruhsata tabi olmayan basit tadilat niteliğinde olduğu değerlendirilmiştir.

Değer oluşumunda, alanın emsallere göre önemli ölçüde büyük olması, bağımsız bölümün dupleks nitelikli olması nedeniyle üst katın ayrı kullanılamaması, büyük alanlı ofislerde talebin küçük alanlı ofislere göre nispeten düşük olması, kat mülkiyeti tesis edilmemiş olması gibi özellikleri dikkate alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın tapudaki niteliği ile fiili kullanımının uyumlu olmaması, Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmakla birlikte kat irtifaklı olup, Kat Mülkiyeti tesis edilmemesi nedenleriyle GYO portföyüne alınmasının uygun olmayacağı kanaatine varılmıştır.

Değer, gayrimenkul üzerinde değeri ve devri etkileyen herhangi bir takyidat bulunmaması esasına göre belirlenmiştir.

7.2. Nihai Değer Takdiri

[7.1.](#)'de ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu "Dupleks Mesken" nitelikli (fili olarak ofis kullanımlı) 1 adet bağımsız bölüme ilişkin KDV hariç 19.950.000 TL Pazar Değeri, 100.000 TL/Ay Pazar Kirası takdir edilmiştir.

Nihai olarak;

Pazar değeri; 19.950.000 TL (OndokuzMilyonDokuzyüzelliBinTürkLirası) + KDV

Pazar kirası (Stopaj/KDV Hariç); 100.000 TL/Ay (YüzBinTürkLirası)

takdir edilmiştir.

Ekler

- 1 - Tapu Örneği
- 2 - TAKBİS Belgesi
- 3 - Yazılı İmar Durumu
- 4 - Proje Bilgileri
- 5 - Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi
- 6 - Taşınmaz Fotoğrafları
- 7 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri