

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bu belgede yer alan imzaların ve raporun doğruluğunu raporu düzenleyen firmadan teyit edebilirsiniz.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

Şeker GYO

Ankara, Çankaya, Çukurca Mah. 26792 Ada 22 Parsel (4 Adet B.B.)



2024-ŞGYO-0010
31.12.2024

İş bu rapor kapak+46 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, Çukurca Mah. 26792 Ada 22 Parsel
1, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0010
Sayfa 1 / 46

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 SÖZLEŞMELERİ 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 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, Çukurca Mah. 26792 Ada 22 Parsel 1, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0010 Sayfa 2 / 46
--	--	---

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.....	42
7. SONUÇ	45
7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	45
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	46

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

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Çankaya, Çukurca Mah. 26792 Ada 22 Parsel 1, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0010 Sayfa 3 / 46
--	--	---

RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Sözleşme Tarihi ve Rapor No 01.02.2024 / 2024-ŞGYO-0010 (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 mülkiyetlerinde olan; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çukurca Mahallesi, 26792 ada, 22 parselde, “Betonarme Karkas Bina” nitelikli, kat mülkiyeti tesis edilmiş olarak yer alan binada, 1. Normal Katta 1 no.lu, 2. Normal Katta 2 No.lu “Ofis” nitelikli, 3. Normal Katta 3 No.lu, “Çatı Arası Kullanımlı Ofis” nitelikli ve Zemin Katta 4 No.lu “Dükkan” nitelikli 4 bağımsız bölümün pazar değeri ve pazar kirasının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.
Gayrimenkullerin Adres Dükkan: Çukurca (Birlik) Mahallesi, 428. Cadde, No: 9/A Çankaya / ANKARA Ofisler: Çukurca (Birlik) Mahallesi, 428. Cadde, No: 9 / İç Kapı No: 1, 2, 3 Çankaya / ANKARA

Değerleme Konusu Gayrimenkule Ait Bilgiler

Sahibi (1, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler) Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
Mevcut Kullanıcı ve Kullanımı Değerleme tarihi itibarıyla taşınmazlar binada bir bütün olarak Şekerbank İç Anadolu Bölge Müdürlüğü olarak kullanılmaktadır.
Gayrimenkulün Tapu Kayıtları Tapu örnekleri ve TAKBİS belgeleri ekte yer almaktadır.
İmar Durumu Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre, rapor konusu taşınmazlarının yer aldığı 26792 ada 22 no.lu parselin; 1/1000 ölçekli “Uygulama İmar Planında “Konut” alanında kaldığı, yapılanma koşullarının; Ayrık Nizam, 4 Kat, TAKS: 0.35, KAKS: 1.40, Ön Bahçe: 5,00 m, Yan Bahçeler: 3,00 m.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Çankaya, Çukurca Mah. 26792 Ada 22 Parsel 1, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0010 Sayfa 4 / 46
--	--	---

Nihai Değer Takdiri

[7.1.](#)'de ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu 4 bağımsız bölüm numaralı dükkan ile 1, 2 ve 3 bağımsız bölüm numaralı ofis nitelikli (fili olarak Şekerbank Bölge Müdürlüğü Kullanımlı) komple binaya ilişkin KDV hariç 37.795.000,00 TL Pazar Değeri, KDV/Stopaj hariç 183.000 TL/Ay Pazar Kirası takdir edilmiştir.

Bağımsız Bölüm Bazlı Değerler Tablodadır.

B.B. No.	Kat	Brüt m2	Takdir Edilen Pazar Değeri (TL)	Takdir Edilen Pazar Kirası (TL/Ay)
4	Zemin	274,85	9.895.000,00	50.000,00
1	1	290,31	8.565.000,00	42.000,00
2	2	297,91	8.640.000,00	41.500,00
3	3 + Çatı	381,93	10.695.000,00	49.500,00
Toplam		1.245,00	37.795.000,00	183.000,00

Nihai olarak;

Toplam Pazar Değeri;

37.795.000,00 TL (OtuzyedimilyonYediyüzdoksanbeşBinTürkLirası) + KDV

Toplam Pazar Kirası (KDV/Stopaj Hariç);

183.000,00 TL/Ay (YüzseksenüçBinTürkLirası)

takdir edilmiştir.

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

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Çankaya, Çukurca Mah. 26792 Ada 22 Parsel 1, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0010 Sayfa 5 / 46
--	--	---

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi

31.12.2024

1.2. Raporun Numarası

2024-ŞGYO-0010

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, Çukurca Mah. 26792 Ada 22 Parsel 1, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0010 Sayfa 6 / 46
--	--	---

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: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 mülkiyetlerinde olan;

Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çukurca Mahallesi, 26792 ada, 22 parselde, "Betonarme Karkas Bina" nitelikli, kat mülkiyeti tesis edilmiş olarak yer alan binada, 1. Normal Katta 1 no.lu, 2. Normal Katta 2 No.lu "Ofis" nitelikli, 3. Normal Katta 3 No.lu, "Çatı Arası Kullanımlı Ofis" nitelikli ve Zemin Katta 4 No.lu "Dükkan" nitelikli 4 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, Çukurca Mah. 26792 Ada 22 Parsel 1, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0010 Sayfa 7 / 46
--	--	---

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, Çukurca Mah. 26792 Ada 22 Parsel 1, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0010 Sayfa 8 / 46
--	--	---

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Satan / Satın Alan, Kiraya Veren / Kiralayan makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedir.
- Taşınmazın satışı / kiralama 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, Çukurca Mah. 26792 Ada 22 Parsel
1, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler

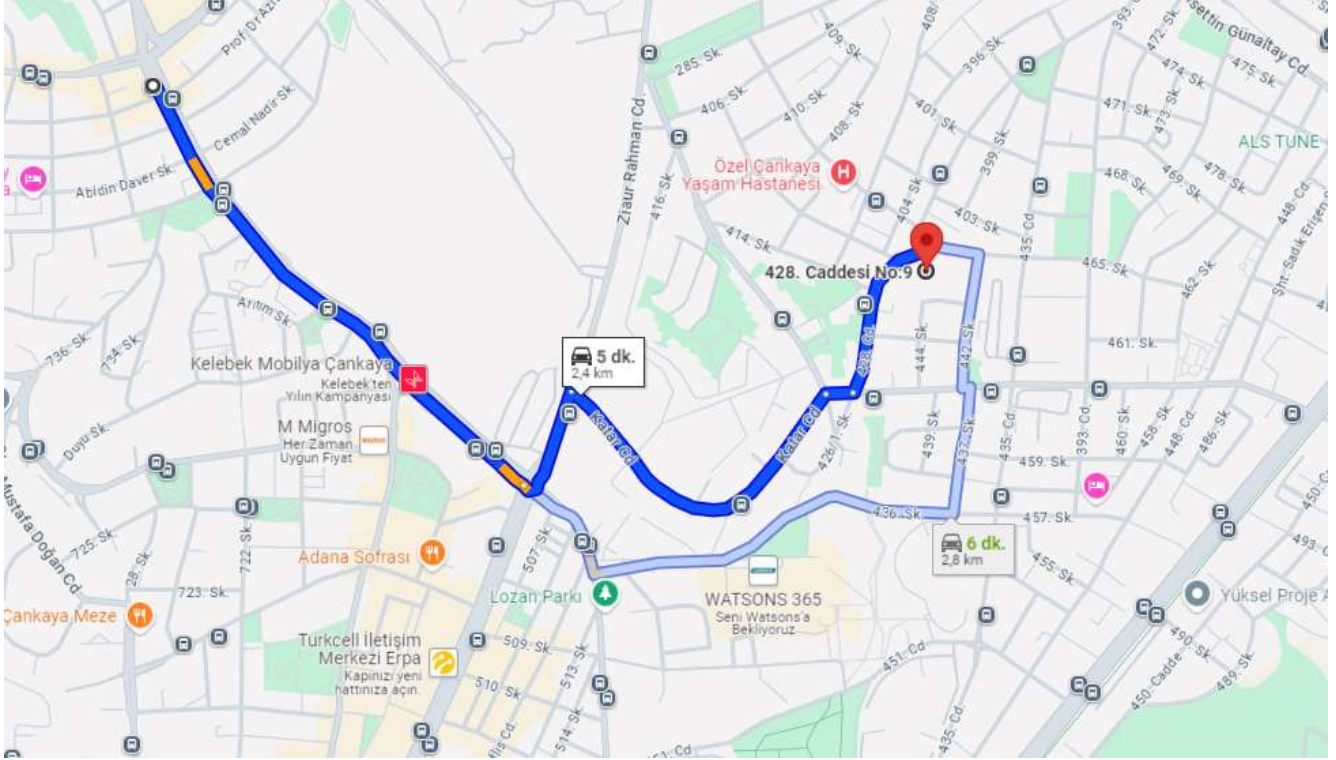
31.12.2024
2024-ŞGYO-0010
Sayfa 9 / 46

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, Simon Bolivar Bulvarı, Atakule AVM önünden güneydoğuya hareketle, Simon Bolivar Bulvarı üzerinden yaklaşık 2,4 km. mesafede yer almakta olup, otomobille 5 dakikada ulaşılabilmektedir.



Atakule Alışveriş Merkezi önünden Simon Bolivar Bulvarı yönünden güneydoğuya hareketle yaklaşık 1.1 km. sonra sola Ziaur Rahman Caddesi'ne girilir. 240 m. ileride soldaki Cumhurbaşkanlığı Lojmanları geçildikten sonra Katar Caddesi yönünde 700 m. ilerlenir ve Podgorista Caddesi yönünde hafif sağa dönülür. Cadde güzergâhında 55 m. ilerlenir ve Meryem Ana Latin Katolik Kilisesi önünden geçilerek sola dönüş yapılır ve 428. Cadde üzerinde 350 m. ilerlendikten sonra 9/A dış kapı no.lu binada konu gayrimenkullere ulaşılır.

Binanın yakınında Özel Çankaya Yaşam Hastanesi bulunmaktadır. Caddede devam edildiğinde yaklaşık 200 m. sonra Birlik Mahallesi Muhtarlığı yer almaktadır.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ankara, Çankaya, Çukurca Mah. 26792 Ada 22 Parsel
1, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0010
Sayfa 10 / 46

3.1.2. Parsel Bilgileri

26792 Ada 22 Parsel (Enlem: 39°52'53.14"K Boylam: 32°52'25.28"D Google Earth)



İl	Ankara
İlçe	Çankaya
Mahalle/Köy	Çukurca
Mahalle No	55815
Ada	26792
Parsel	22
Tapu Alanı	813,00
Nitelik	Betonarme Karkas Bina
Mevkii	-
Zemin Tip	Kat Mülkiyet
Pafta	-

Bina Nitelik	Blok	Bağımsız Bölüm Adet
Kat Mülkiyet	-	4

Tip	Alan (m2)
Yapı	263.02

Kat	Nitelik	BB No
1. NK	Ofis	1
2. NK	Ofis	2
3. NK	Çatı Arası Kullanımlı Ofis	3
ZK	Dükkan	4



	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Çankaya, Çukurca Mah. 26792 Ada 22 Parsel 1, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0010 Sayfa 11 / 46
--	--	--

3.1.3. Tapu Kayıtları

Zemin Tipi	Kat Mülkiyet
Ada/Parsel	26792/22
AT Yüzölçümü (m2)	813,00
İl/İlçe/Mahalle	ANKARA / ÇANKAYA
Mahalle/Mevkii	ÇUKURCA / -
Kayıt Durum	Aktif
Ana Taşınmaz Nitelik	Betonarme Karkas Bina
Malik / Hisse	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI (TAM)
Edinme Sebebi	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği

Taşınmaz Kimlik No	Cilt/Sayfa No	B.B. Nitelik	Kat	B.B. No.	Arsa Pay / Payda	Edinme Tarihi-Yevmiye
267836	45/4363	Ofis	1. NK	1	20/100	14.01.2020 / 3659
267837	45/4364	Ofis	2. NK	2	20/100	14.01.2020 / 3659
267838	45/4365	Çatı Arası Kullanımlı Ofis	3. NK	3	30/100	14.01.2020 / 3659
267839	45/4366	Dükkan	Zemin Kat	4	30/100	14.01.2020 / 3659

Tapu örnekleri [EK-1](#)'dedir.

3.1.4. TAKBİS Kayıtları

TAKBİS belgelerine göre göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki ortak kayıtlar bulunmaktadır.

Malik / Hisse : ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

Edinme Sebebi : Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği

Tarih-Yevmiye : 14.01.2020 / 3659

Beyanlar Hanesinde:

- Y.P.:31/05/2000(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) (Müşterek)
- 3194 SY.16.MD GEREĞİNCE BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN NİTELİĞİNİN DEĞİŞİKLİĞİ İŞLEMİ YAPILMIŞTIR. (18.06.2019 tarih – 42816 yevmiye) (1-2-3 no.lu bağımsız bölümler üzerinde)

Eklentiler Hanesinde:

- EK: 1 NOLU DEPO (1 No.lu bağımsız bölüm üzerinde)
- EK: 2 NOLU DEPO (2 No.lu bağımsız bölüm üzerinde)
- EK: 3 NOLU DEPO (3 No.lu bağımsız bölüm üzerinde)

TAKBİS tarihi itibarıyla, Yönetim Planı ve 3194 SY.16.MD Gereğince Bağımsız Bölümün Niteliğinin Değişikliği İşlemi beyanları bulunmakta, **taşınmazlarının tapu sicilinde devri ve değeri etkileyen herhangi bir beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.**

TAKBİS örnekleri [EK-2](#)'dedir.

UAVT Adres Kodu

1 No.lu B.B. (Ofis/Banka Şubesi) ; 1494401407
2 No.lu B.B. (Ofis/Banka Şubesi) ; 1455402709
3 No.lu B.B. (Çatı Arası Kullanımlı Ofis/Banka Şubesi) ; 1451202848
4 No.lu B.B. (Dükkan/Ofis ve İşyeri) ; 1450002884

UAVT görselleri [EK-3](#)'tedir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ankara, Çankaya, Çukurca Mah. 26792 Ada 22 Parsel
1, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler

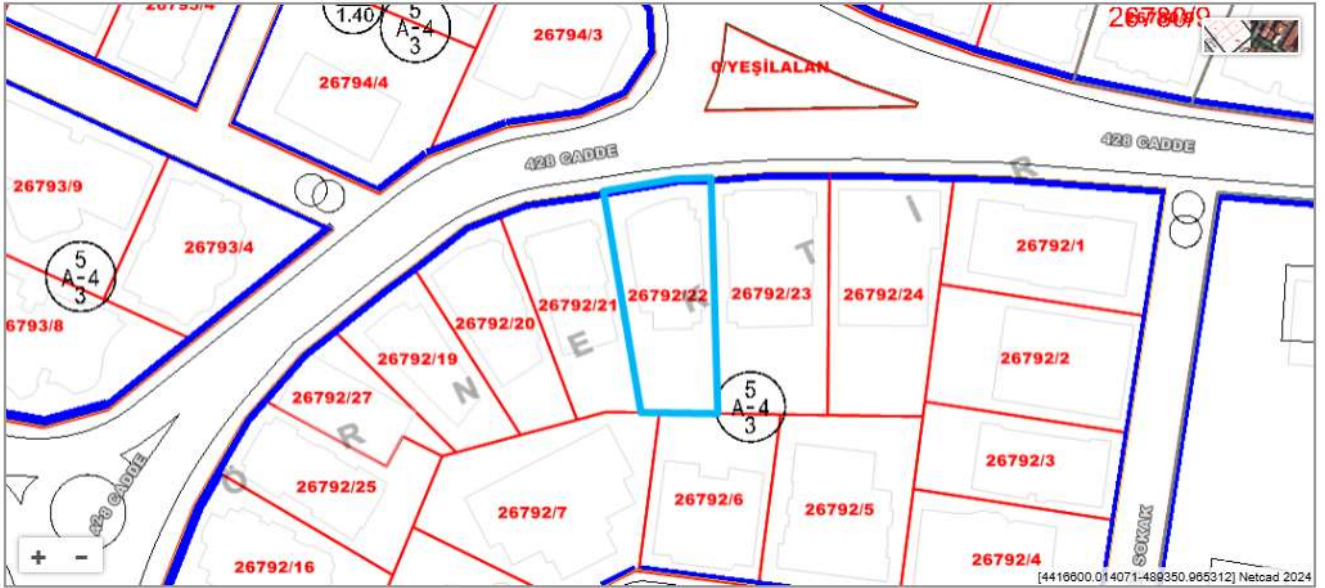
31.12.2024
2024-ŞGYO-0010
Sayfa 12 / 46

3.1.5. Plan, Proje, Ruhsat, Şema v.b.

İmar Planı / E-Plan (MERİ-06912634)



Çankaya Belediyesi



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, Çukurca Mah. 26792 Ada 22 Parsel
1, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0010
Sayfa 13 / 46

İmar Durumu

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, Çukurca Mahallesi, 26792 Ada 22 No.lu Parselin; 81054 no'lu parselasyon planı ile oluşturulduğu, onaylı 1/1000 ölçekli "Uygulama İmar Planında Ayrık Nizam 4 Katlı "Konut" alanında kaldığı, yapılanma koşullarının; TAKS: 0.35, KAKS: 1.40, (Ön Bahçe: 5,00 m, Yan Bahçeler: 3,00 m.) olduğu belirtilmiştir.

-Çukurca Birlik Mahallesi, imarın 26792 ada 22 sayılı parselin 81054 nolu parselasyon planı ile oluşturulduğu, onaylı uygulama imar planında Ayrık Nizam 4 Katlı Konut alanında kaldığı, yapılaşma koşullarının TAKS: 0.35, KAKS:1.40 olduğu tespit edilmiş olup, parsellerin imar durumlarını ve yapılaşma koşullarını gösteren parselasyon plan örnekleri ve plan notları yazımız ekinde gönderilmektedir. Söz konusu taşınmazlara ait işlemli dosyasında bulunan yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi, m² cetveli ve kat planlarının Müdürlüğümüz Arşiv Otomasyon Bürosunda harç ücreti yatırılmak kaydıyla, suret belgelerinin temin edilebileceği hususları tespit edilmiştir.

Bilgilerinize arz ederim.

Belma TEKİN
İmar ve Şehircilik Müdürü

Yazı örneği ekleriyle ve E-İmar görseli **EK-4**'tedir.

İmar Planı



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, Çukurca Mah. 26792 Ada 22 Parsel
1, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024

2024-ŞGYO-0010

Sayfa 14 / 46

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

TAKBİS tarihi itibarıyla, taşınmazların tapu sicilinde devri ve değeri olumsuz etkileyen beyan, şerh, irtifak 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 taşınmazlar 14.01.2020 tarih 3659 yevmiye ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği edinme sebebi ile Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 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 konut niteliklidir. Yeşil, kamusal ve eğitim alanları mevcuttur.

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

Tarafımıza herhangi bir sözleşme ibraz edilmemiştir.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Çankaya, Çukurca Mah. 26792 Ada 22 Parsel 1, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0010 Sayfa 15 / 46
--	--	--

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 gerekliiği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

29.12.1997 tarihli 591 sayılı Yapı Ruhsatı ve eki Mimari Proje

06.04.2000 tarihli 102/2000 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi.

14.05.2019 tarihli 1, 2 ve 3 sayılı bağımsız bölümlerin niteliğinin ofis olarak değiştirilmesine yönelik alınmış 3 adet Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır. Belgeler tapuya tescil ettirilmiş ve gerekli düzenlemeler yapılmıştır. Yapı Kayıt Belgeleri örnekleri [EK-5](#)'te yer almaktadır.

Belediye dosyasında, proje müellifi imzası bulunmamakla birlikte Mimarlar Odası kaşe ve imzası bulunan "13897107_70-Mimari Proje_40877_ÇankayaTapuİmarBarışı No 1-2-3_2019-06-19_26792-22-Çankaya-Tapu" olarak adlandırılmış, değişikliğe yönelik Mimari Proje bulunmaktadır.

06.04.2000 tarihli Yapı Kullanma İzin Belgesi Konut, Dükkan ve Ortak Alan için (1.679 m²) düzenlenmiştir.

(Yapı Kayıt Belgeli yapılarda cins tashihi için proje müellifi imzalı proje yeterli olup belediyeden onaylanması gerekmemektedir)

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 mülkiyetli yapıda 4 adet bağımsız bölümün pazar değeri ve pazar kirası değerlemesidir.

3.10. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmaz için düzenlenmiş 13.02.2020 tarih, M24067DECDB49 belge numaralı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

Proje No	Uavt Kod/No	Ruhsat Tarihi	Tadilat Tarihi	Proje Tarihi	Proje Durumu	Bina Adı	İl	İlçe	Tipoloji	Kullanım Alanı(m2)	Toplam Sınıf	Karbon Sınıf	Geçerlilik Tarihi
556082	517815 / 111127346	16.09.1997		13.02.2020	Otomatik Onaylandı	Birlik Mah. 42B Sk. No:9	ANKARA	ÇANKAYA	İçyeri Binası	1,434.39	E	D	13.02.2030

Enerji Kimlik Belgesi örneği [EK-6](#)'da yer almaktadır.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ankara, Çankaya, Çukurca Mah. 26792 Ada 22 Parsel
1, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0010
Sayfa 16 / 46

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, Çukurca Mah. 26792 Ada 22 Parsel
1, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0010
Sayfa 17 / 46

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.

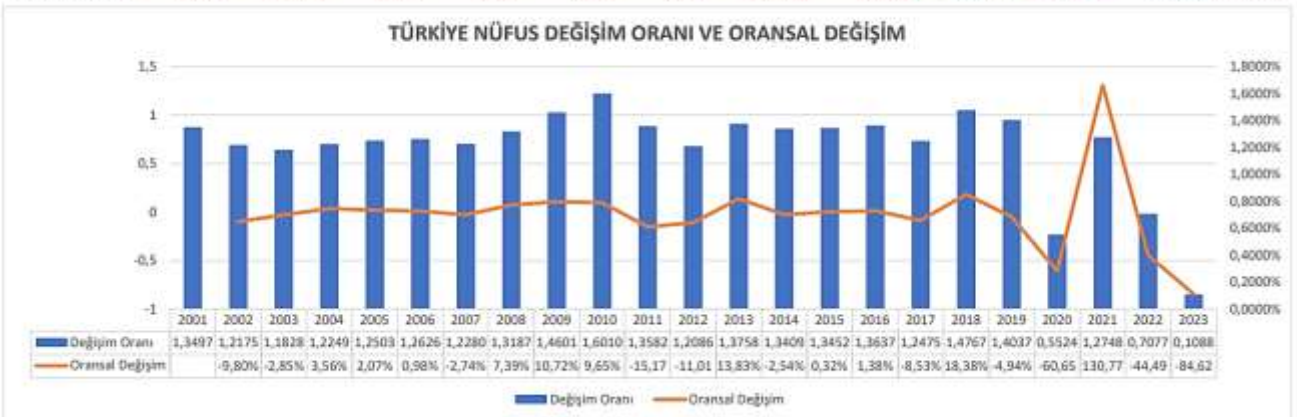
Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller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



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: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Ankara, Çankaya, Çukurca Mah. 26792 Ada 22 Parsel
1, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024

2024-ŞGYO-0010

Sayfa 18 / 46

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													[Daralt]
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.

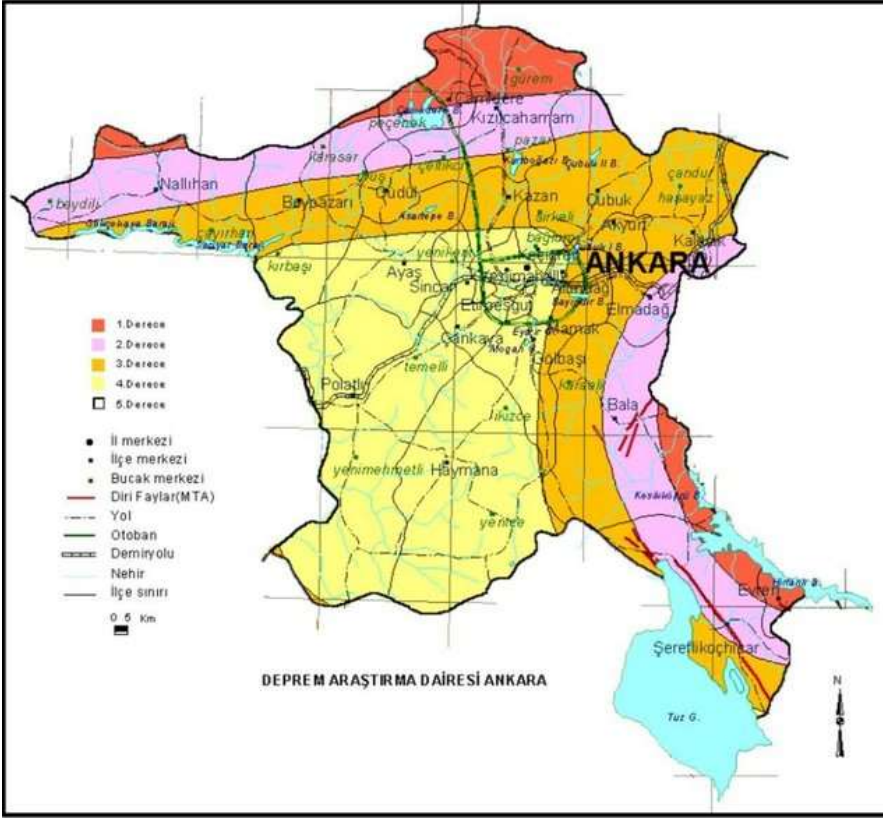
İlin adını taşıyan tavşanı, keçisi, atı ve kedisi dünya çapında bilinir, armudu, çiğdemi, yerel yemeklerden Ankara tavası ve Kızılcahamam ve Beypazarı'nın maden suyu ise ülke çapında tanınır. Ovalık bir alanda kurulan ilin yüzölçümünün yaklaşık %50'sini tarım alanları, %28'ini ormanlık ve fundalık alanlar, %12'sini çayır ve meralar, %10'unu ise tarım dışı araziler teşkil etmektedir. İlin en yüksek noktası 2015 m yüksekliğindeki Elmadag, 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.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ankara, Çankaya, Çukurca Mah. 26792 Ada 22 Parsel
1, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler

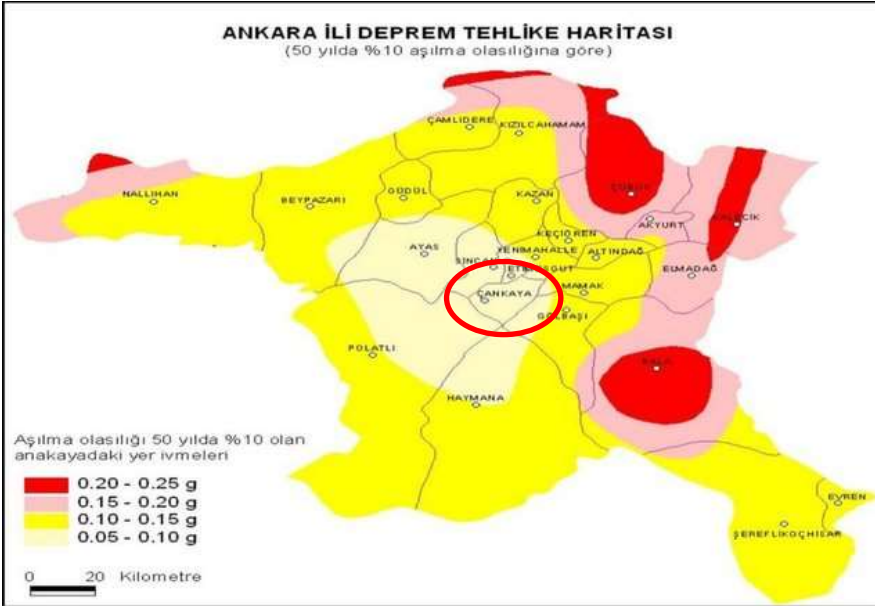
31.12.2024
2024-ŞGYO-0010
Sayfa 19 / 46

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, Çukurca Mah. 26792 Ada 22 Parsel
1, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0010
Sayfa **20 / 46**

ANKARA NÜFUSU: 5.803.482

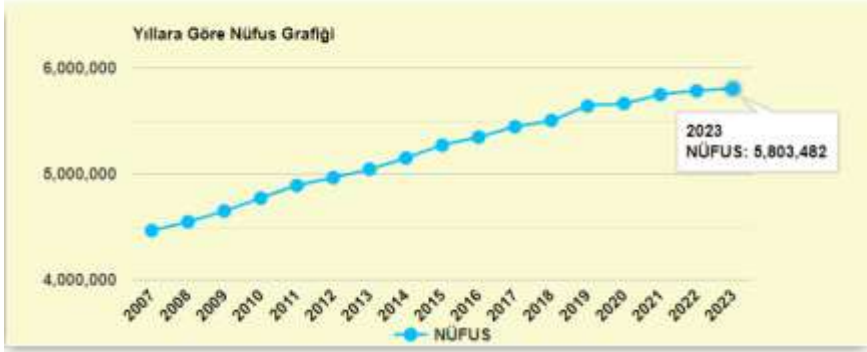


ÖNCEKİ YILA GÖRE
ARTIŞ ORANI %0,37
ARTIŞ MİKTARI 21.197

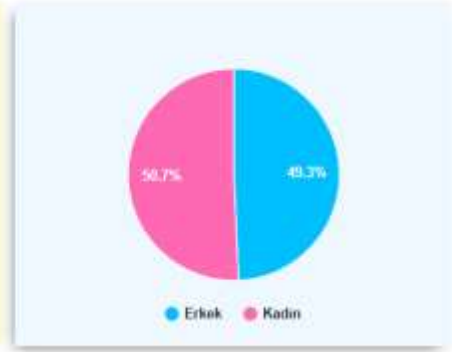
ANKARA NÜFUSU

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, Çukurca Mah. 26792 Ada 22 Parsel
1, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0010
Sayfa 21 / 46

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 yöndeki 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

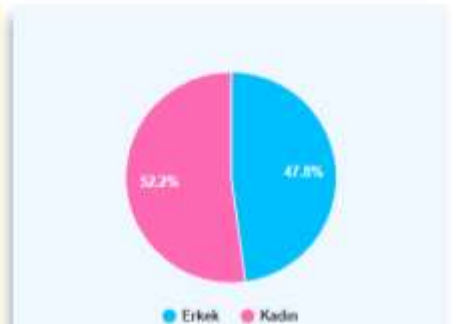
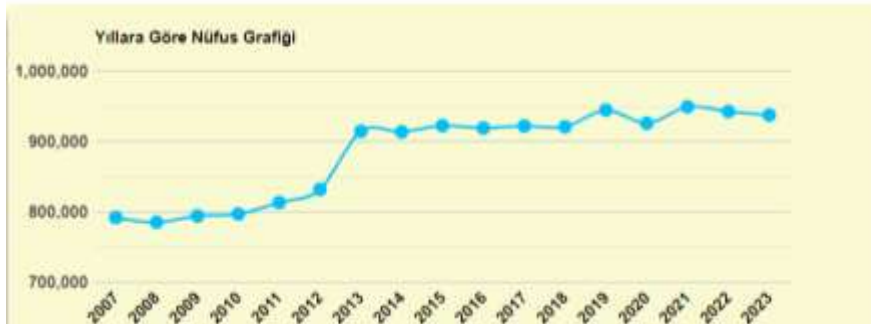


ÖNCEKİ YILA GÖRE
AZALIS ORANI %0,53
AZALIS MİKTARI 5.007

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

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, Çukurca Mah. 26792 Ada 22 Parsel 1, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0010 Sayfa 22 / 46
--	--	--

Depremsellik

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

DASK risk bölgesine göre Çukurca (Birlik) Mahallesi, 5. Derece Risk Bölgesinde yer almaktadır.

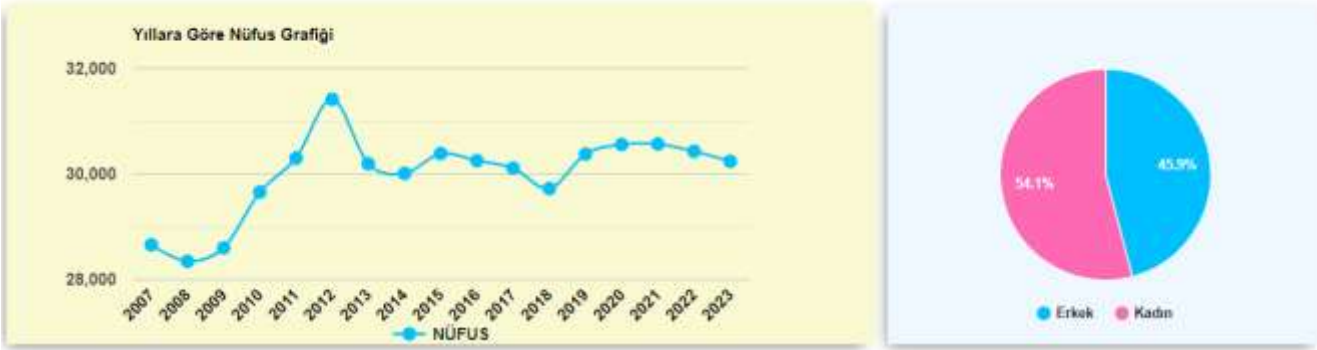
Çukurca (Birlik) Mahallesi

ANKARA ÇANKAYA BİRLİK MAHALLESİ NÜFUSU: 30.238	 ÖNCEKİ YILA GÖRE AZALIŞ ORANI %0,63 AZALIŞ MİKTARI 191
--	--

BİRLİK Mahallesi Genel Bilgileri

Bağlı Olunan İl Adı	ANKARA	Toplam Nüfusu	30.238
Bağlı Olunan İlçe Adı	ÇANKAYA	Erkek Nüfusu	13.878
Bağlı Olunan Belediye Adı	ÇANKAYA	Kadın Nüfusu	16.360
Bağlı Olunan Belediyenin Niteliği	BÜYÜKŞEHİR İLÇE		

ANKARA ÇANKAYA BİRLİK MAHALLE NÜFUSU YILLARA VE CİNSİYETE GÖRE DAĞILIM GRAFİKLERİ



Çukurca (Birlik) Mahallesi, 2023 nüfusuyla Çankaya 124 mahallesi arasında 3. 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 katılıklarının ise zayıflayarak devam ettiği görülmektedir.

Ağustos ayı başında jeopolitik gelişmeler, resesyon endişeleri ve Japonya Merkez Bankası'nın sürpriz faiz artırım 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.

Üçüncü çeyreğe ilişkin göstergeler yurt içi talebin yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaştığını ima etmektedir.

² TCMB

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Çankaya, Çukurca Mah. 26792 Ada 22 Parsel 1, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0010 Sayfa 23 / 46
--	--	--

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 seyir ile 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 seyretilmiştir.

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 artırımını 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, Çukurca Mah. 26792 Ada 22 Parsel 1, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0010 Sayfa 24 / 46
--	--	--

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

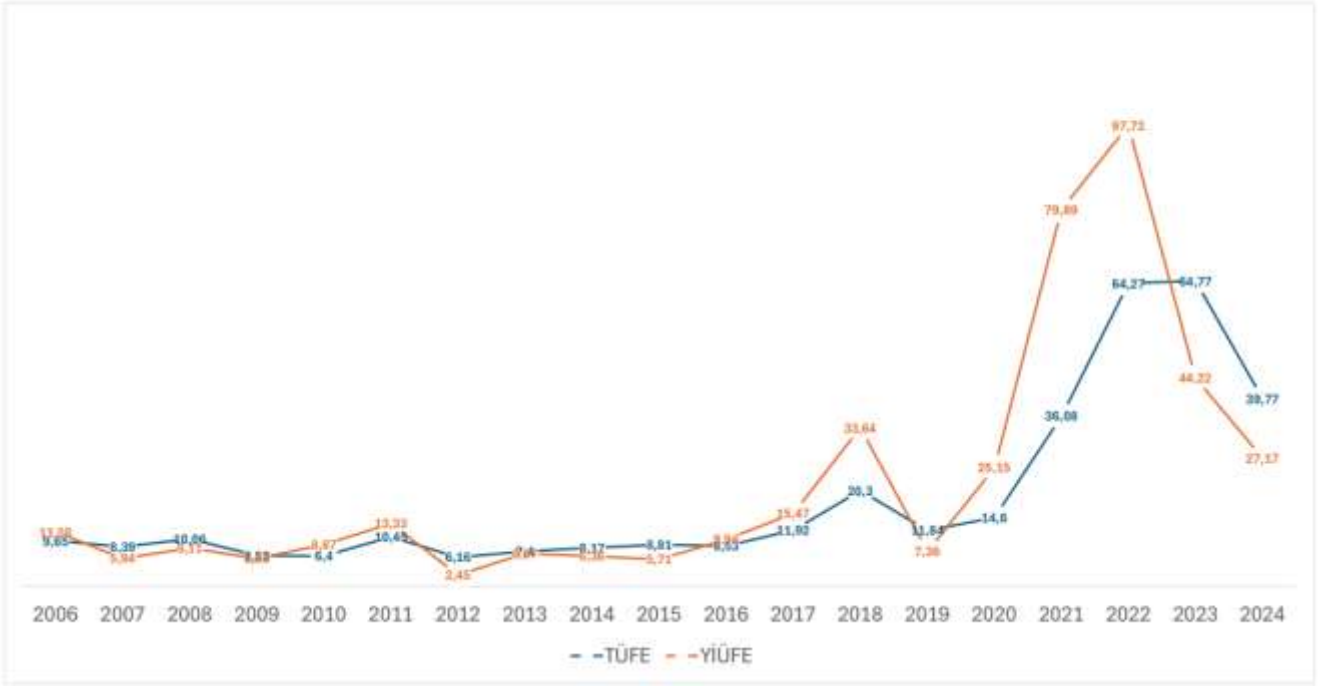
🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ankara, Çankaya, Çukurca Mah. 26792 Ada 22 Parsel
1, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0010
Sayfa 25 / 46

	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, Çukurca Mah. 26792 Ada 22 Parsel
1, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0010
Sayfa 26 / 46

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		103,36	100,93	99,95	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%		172,56	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 Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Çankaya, Çukurca Mah. 26792 Ada 22 Parsel 1, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0010 Sayfa 27 / 46
--	--	--

4.3. Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler

Bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin yer aldığı yapı; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çukurca Mahallesi, 428. Cadde üzerinde yer almaktadır. Taşınmazların bulunduğu 26792 ada 22 parsel, 813,00 m² alanlı ve "BETONARME KARKAS BİNA" vasıflı olup, üzerinde 1 Bodrum Kat + Zemin Kat + 3 Normal Kat + 1 Çatı Katından ibaret bina bulunmaktadır. Binanın tamamı Şekerbank İç Anadolu Bölge Müdürlüğü olarak kullanılmaktadır. Projesine göre;

Bodrum Katta;

4 Bağımsız Bölüm No'lu dükkana ait Depo, 1, 2 ve 3 numaralı bağımsız bölümlere ait Depo Eklentileri, Otopark, Teknik Merkez, DUŞ/WC ve Kaloriferi Odası

Zemin Katta;

4 Bağımsız Bölüm No'lu Dükkan ve Giriş Holü

İçinde Bir Adet Ofis Bulunan,

1. Normal Katta;

1 Bağımsız Bölüm No'lu Daire (Antre, Hol, Salon, Mutfak, Yemek Odası, TV/Çalışma Odası, 3 Adet Yatak Odası ve Banyo bölümlerinden ibaret)

2. Normal Katta;

2 Bağımsız Bölüm No'lu Daire (Antre, Hol, Salon, Mutfak, Yemek Odası, TV/Çalışma Odası, 3 Adet Yatak Odası ve Banyo bölümlerinden ibaret)

3. Normal Kat ve Çatı Arası Katta;

3 Bağımsız Bölüm No'lu Daire (Antre, Hol, Salon, Mutfak, Yemek Odası, TV/Çalışma Odası, 3 Adet Yatak Odası, Banyo, Çatı Arası Kullanımı ve 3 Adet Teras bölümlerinden ibaret olup ayrıca Asansör Makine Dairesi bulunmaktadır.)

Yerinde yapılan incelemede; Bağımsız bölümlerin müştereken birlikte kullanıldığı, buna göre Bodrum Katında; Garaj Girişi, WC, Eğitim Salonu, 2 Adet Oda ve Arşivin yer aldığı görülmüştür.

Zemin Katta; Güvenlik, Bekleme Salonu, Revir, WC ve Ofis bölümleri bulunmaktadır.

1. Normal Katta; Makam Odası, 2 Adet Toplantı Salonu ve Ofis bölümleri mevcuttur.

2. Normal Katta; Toplantı Salonu, Ofis Bölümleri ve WC hacimleri mevcuttur.

3. Normal Katta; Makam Odası, Ofis Bölümleri ve WC hacimleri mevcuttur.

Çatı katta ise; Ofis Bölümleri, WC hacimleri ile 3 Adet Teras yer almaktadır.

Çatı katta açık teras bölümünden yaklaşık 94 m² alanın brüt kapalı kullanım alanına dahil edildiği görülmüştür.

Taşınmazın zeminleri ıslak mahaller ve bazı ofis bölümlerinde seramik kaplıdır. Diğer ofisler, toplantı odası ve müdür odası mahallerinde lamine parke veya halı kaplamadır.

Tavanlar spot aydınlatmalı asma tavadır. Duvarlar saten boyalı, ıslak hacimlerde seramik kaplamalıdır.

Taşınmazların bulunduğu bina B.A.K tarzda, 1. sınıf malzeme ve işçilik kalitesi ile inşa edilmiştir.

Dış cepheleri mantolama alüminyum cephe kaplama ve kısmen boyalıdır.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ankara, Çankaya, Çukurca Mah. 26792 Ada 22 Parsel
1, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0010
Sayfa **28 / 46**

Bina girişi 428. Cadde üzerinden Zemin Kat seviyesinden sağlanmaktadır. Ancak mimari projesinde ana giriş olarak tanımlanan alan kapatılmış yerine "4 no.lu bağımsız bölümden" giriş açılmıştır.

Mevcut yapı kayıt belgelerine göre değerlendirme konusu 1 no.lu bağımsız bölüm 290,31 m², 2 no.lu bağımsız bölüm 297,91 m², 3 no.lu bağımsız bölüm 381,93 m²'dir.

4 no.lu dükkan alanı ise onaylı mimari projesine göre 274,85 m² 'dir. Binada yaklaşık 459 m² ortak alan bulunmaktadır. Taşınmazların mahallinde yapılan incelemede yapı kayıt belgelerinde belirtilen alanlar ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

Parsel sorguda bağımsız bölüm niteliklerinin Yapı Kayıt Belgesi niteliklerine göre değiştirildiği görülmektedir.

Projenin GZFT (SWOT) Analizi

GÜÇLÜ ✓ Ulaşımı kolay olması. ✓ Prestijli lokasyonda yer alması. ✓ Sosyal ve kültürel alanlara yakın olması.	ZAYIF ✓ Yeni deprem yönetmeliğinden önce yapılmış olması. ✓ Yapı yaşının ilerlemiş olması (Yaklaşık 28 yıl).
FIRSAT ✓	TEHDİT ✓ Ekonomik konjonktürdeki olumsuzluklara bağlı inşaat maliyetlerinin yükselmesinin yanı sıra alıcı potansiyelinin de azalması.

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

Ruhsata aykırı olmamakla birlikte, ruhsat eki projeden farklı olarak bağımsız bölümlerin içlerinde ihtiyaç dahilinde, basit tadilat niteliğinde mahaller oluşturulduğu görülmüştür.

1, 2 ve 3 no'lu Bağımsız Bölümlerin konuttan ofise dönüştürülmesine yönelik Yapı Kayıt Belgeleri alınarak tapuda cins değişikliği yapılmıştır.

Bodrum katta ihtiyaca yönelik mahaller oluşturulmasının düzeltilebilir nitelikte olduğu değerlendirilmiştir.

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 bölümlerin içlerinde ihtiyaç dahilinde, ruhsata tabi olmayan basit tadilat niteliğinde mahaller oluşturulduğu görülmüştür.

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 gayrimenkuller kat mülkiyetli yapıdadır. Şekerbank İç Anadolu Bölge Müdürlüğü olarak kullanılmaktadır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Çankaya, Çukurca Mah. 26792 Ada 22 Parsel 1, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0010 Sayfa 29 / 46
--	--	--

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 artırılmış 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 görülmeyen 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.

 girisim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Çankaya, Çukurca Mah. 26792 Ada 22 Parsel 1, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0010 Sayfa 30 / 46
--	--	--

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 kiralama 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 anlaşabilecekleri 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 Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Çankaya, Çukurca Mah. 26792 Ada 22 Parsel 1, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0010 Sayfa 31 / 46
--	--	--

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 değer in takdirinde hesaba katılmasının söz konusu olduğu bazı durumlar ortaya çıkabilmektedir.

Makul değer in 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 değerin 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, Çukurca Mah. 26792 Ada 22 Parsel 1, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0010 Sayfa 32 / 46
--	--	--

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, Çukurca Mah. 26792 Ada 22 Parsel 1, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0010 Sayfa 33 / 46
--	--	--

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, Çukurca Mah. 26792 Ada 22 Parsel 1, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0010 Sayfa 34 / 46
--	--	---

5.1.2. Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Satılık Dükkan Emsali Araştırması

Emsal 1 / RADİKAL Gayrimenkul / 0531 278 08 31

398 Cadde üzerindeki, 16-20 senelik binanın zemin katında konumlu, 100 m² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen, halihazırda çocuk eğitim merkezi olarak kullanılan dükkanın 3.400.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

Emsal 2 / RADİKAL Gayrimenkul / 0531 278 08 31

393 Cadde üzerindeki, 13 senelik binanın zemin katında konumlu, 100 m² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen, halihazırda çiğ köfteci olarak kullanılan dükkanın 3.400.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

Emsal 3 / CAN REMAX Emlak / 0532 597 08 46

Şehit Kurbanı Akdoğan Caddesi üzerindeki, 21-25 senelik binanın zemin katında konumlu, 120 m² bodrum kat depo mahalli + 120 m² zemin kat dükkan mahalli olmak üzere toplam 240 m² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen, halihazırda bayan kuaförü olarak kullanılan dükkanın 4.500.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (Bodrum kat 1/4 oranında zemin kata indirgenmiş olup, düzeltilmiş alan = 120 m² + 30 m² = 150 m² olarak hesaplanmıştır.)

Emsal 4 / REMAX VIP Emlak / 0549 566 62 61

428 Cadde üzerindeki, 21-25 senelik binanın zemin katında konumlu, 180 m² bodrum kat depo mahalli + 180 m² zemin kat dükkan mahalli olmak üzere toplam 360 m² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen, halihazırda mülk sahibi tarafından kullanılan dükkanın 12.800.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir. (Bodrum kat 1/4 oranında zemin kata indirgenmiş olup, düzeltilmiş alan = 180 m² + 45 m² = 225 m² olarak hesaplanmıştır.)

Emsal 5 / EA Emlak / 0533 725 98 36

Ticari hareketliliğin daha yoğun olduğu Podgorista Caddesi üzerindeki, 26-30 senelik binanın zemin katında konumlu, 170 m² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkanın 11.500.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

Satılık Dükkan Emsal Bilgileri

Sıra No	Mahalle	Kat	Bina Yaşı	Satış Fiyatı (TL)	m ²	İlan No	İlan Tarihi	İlan Sahibi	İletişim
1	Birlik	Zemin	16-20	3.400.000	100	1207174245	10.11.2024	Radikal Emlak	(531) 278-0831
2	Birlik	Zemin	13	3.400.000	100	1207189404	10.11.2024	Radikal Emlak	(531) 278-0831
3	Birlik	Zemin	21-25	4.500.000	150	1061583010	14.11.2024	Can Remax Emlak	(532) 597-0846
4	Birlik	Zemin	21-25	12.800.000	225	1175582793	16.11.2024	Remax Vip Emlak	(549) 566-6261
5	Birlik	Zemin	26-30	11.500.000	170	1130237748	25.10.2024	EA Gayrimenkul	(533) 725-9836



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ankara, Çankaya, Çukurca Mah. 26792 Ada 22 Parsel
1, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0010
Sayfa 35 / 46

Satılık Ofis Emsali Araştırması

Emsal 1 / COLDWELL Gayrimenkul / 0532 286 10 29

Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede, 21-25 senelik binanın giriş katında konumlu, 86 m² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen Ofisin 3.150.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

Emsal 2 / KW FOCUS Emlak / 0532 514 13 14

Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede, 21-25 senelik binanın giriş katında konumlu, 100 m² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen 2+1 Ofisin 2.750.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

Emsal 3 / CAN REMAX Emlak / 0532 597 08 46

Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede, 20 senelik binanın 3. katında konumlu, 120 m² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen 3+1 Ofisin 4.500.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

Satılık Ofis Emsal Bilgileri

Sıra No	Mahalle	Kat	Bina Yaşı	Satış Fiyatı (TL)	m ²	İlan No	İlan Tarihi	İlan Sahibi	İletişim
1	Birlik	Giriş	21-25	3.150.000	86	1211889793	18.11.2024	Coldwell Emlak	(532) 286-1029
2	Birlik	Giriş	21-25	2.750.000	100	1208549214	02.11.2024	KW Gayrimenkul	(532) 514-1314
3	Birlik	3	20	4.500.000	120	1161135015	04.11.2024	Koçan Emlak	(532) 521-4630

5.1.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

Dükkan Emsal Krokisi





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ankara, Çankaya, Çukurca Mah. 26792 Ada 22 Parsel
1, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0010
Sayfa 36 / 46

Ofis Emsal Krokisi



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

Dükkan Emsal Uyumlaştırma

Emsal No.	Mahalle	Kat	Bina Yaşı	Fiyat (TL)	m2	TL/m2	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m ²	Konum Uyum	Düzeltilmiş Birim Fiyat TL/m ²
1	Birlik	Zemin	16-20	3.400.000	100	34.000	-5%	32.300	5%	33.915
2	Birlik	Zemin	13	3.400.000	100	34.000	-5%	32.300	5%	33.915
3	Birlik	Zemin	21-25	4.500.000	150	30.000	-5%	28.500	5%	29.925
4	Birlik	Zemin	21-25	12.800.000	225	56.889	-5%	54.044	-25%	40.533
5	Birlik	Zemin	26-30	11.500.000	170	67.647	-5%	64.265	-35%	41.772
ORTALAMA						44.507		42.282		36.012

Satılık dükkan emsalleri, mümkün olduğunca yakın konumdan ve benzer nitelikli dükkanlar arasından seçilmiştir. Pazarlık ve uyumlaştırma sonucu satış birim değeri 36.012 TL/m² bulunmuştur. Değerleme konusu **4 bağımsız bölüm no.lu taşınmaz için 36.000 TL/m² pazar değeri kabul edilmiştir.**

Ofis Emsal Uyumlaştırma

Emsal No.	Mahalle	Kat	Bina Yaşı	İstenilen Fiyat (TL)	m2	TL/m2	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m ²	Konum Uyum	Düzeltilmiş Birim Fiyat TL/m ²
1	Birlik	Giriş	21-25	3.150.000	86	36.628	-10%	32.965	-10%	29.669
2	Birlik	Giriş	21-25	2.750.000	100	27.500	-10%	24.750	15%	28.463
3	Birlik	3	20	4.500.000	120	37.500	-10%	33.750	-10%	30.375
ORTALAMA						33.876		30.488		29.502

Satılık ofis emsalleri, mümkün olduğunca yakın konumdan ve benzer nitelikli ofisler arasından seçilmiştir. Pazarlık ve uyumlaştırma sonucu satış birim değeri 29.502 TL/m² bulunmuştur.

Değerlemeye konu **1 No.lu Ofis için 29.500 TL/m² pazar değeri kabul edilmiştir.**

Kat ve kullanımları dikkate alınarak 2 No.lu Ofis için 29.000 TL/m², 3 No.lu Çatı Arası Kullanımlı Ofis için 28.000 TL/m² birim pazar değeri kabul edilmiştir..



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ankara, Çankaya, Çukurca Mah. 26792 Ada 22 Parsel
1, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0010
Sayfa 37 / 46

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

4 bağımsız bölüm no'lu dükkan için 36.000 TL/m², 1 No.lu Ofis için 29.500 TL/m² pazar değeri kabul edilmiştir.

Kat ve kullanımları dikkate alınarak 2 No.lu Ofis için 29.000 TL/m², 3 No.lu Çatı Arası Kullanımlı Ofis için 28.000 TL/m² birim pazar değeri kabul edilmiştir.

Buna göre pazar değerleri aşağıda gösterilmiştir.

B.B. No.	Kat	Brüt m2	Birim Değer (TL/m2)	Değer (TL)	Takdir Edilen Pazar Değeri (TL)
4	Zemin	274,85	36.000,00	9.894.600,00	9.895.000,00
1	1	290,31	29.500,00	8.564.145,00	8.565.000,00
2	2	297,91	29.000,00	8.639.390,00	8.640.000,00
3	3 + Çatı	381,93	28.000,00	10.694.040,00	10.695.000,00
Toplam/Ortalama		1.245,00	30.357,43		37.795.000,00

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 dükkan/ofis nitelikli gayrimenkullerin, tamamlanmış kat mülkiyetli yapıda yer alan bağımsız bölümler 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.

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.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Çankaya, Çukurca Mah. 26792 Ada 22 Parsel 1, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0010 Sayfa 38 / 46
--	--	---

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 Dükkan Emsalleri (Beyan)

Beyan 1 / RADİKAL Gayrimenkul / 0531 278 08 31

398. Cadde üzerindeki, 16-20 senelik binanın zemin katında konumlu, 100 m² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen, halihazırda çocuk eğitim merkezi olarak kullanılan dükkan içindeki kiracının 20.000 TL/Ay kira bedeli ödediği öğrenilmiştir.

Beyan 2 / RADİKAL Gayrimenkul / 0531 278 08 31

393. Cadde üzerindeki, 13 senelik binanın zemin katında konumlu, 100 m² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen, halihazırda çiğ köfteci olarak kullanılan dükkan içindeki kiracının 20.000 TL/Ay kira bedeli ödediği öğrenilmiştir.

Beyan 3 / CAN REMAX Emlak / 0532 597 08 46

Şehit Kurbanı Akdoğan Caddesi üzerindeki, 21-25 senelik binanın zemin katında konumlu, 120 m² bodrum kat depo mahalli + 120 m² zemin kat dükkan mahalli olmak üzere toplam 240 m² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen, halihazırda bayan kuaförü olarak kullanılan dükkan içindeki kiracının 22.400 TL/Ay kira bedeli ödediği öğrenilmiştir.

(Bodrum kat 1/4 oranında zemin kata indirgenmiş olup, düzeltilmiş alan = 120 m² + 30 m² = 150 m² olarak hesaplanmıştır.)

Beyan 4 / REMAX VIP Emlak / 0549 566 62 61

428 Cadde üzerindeki, 21-25 senelik binanın zemin katında konumlu, 180 m² bodrum kat depo mahalli + 180 m² zemin kat dükkan mahalli olmak üzere toplam 360 m² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen, halihazırda mülk sahibi tarafından kullanılan dükkan içindeki kiracının 40.000 TL/Ay kira bedeli ödediği öğrenilmiştir.

(Bodrum kat 1/4 oranında zemin kata indirgenmiş olup, düzeltilmiş alan = 180 m² + 45 m² = 225 m² olarak hesaplanmıştır.)

Beyan 5 / EA Emlak / 0533 725 98 36

Ticari hareketliliğin daha yoğun olduğu Podgorista Caddesi üzerindeki, 26-30 senelik binanın zemin katında konumlu, 170 m² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkan içindeki kiracının 40.000 TL/Ay kira bedeli ödediği öğrenilmiştir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ankara, Çankaya, Çukurca Mah. 26792 Ada 22 Parsel
1, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0010
Sayfa 39 / 46

Kiralık Dükkan Emsal Bilgileri (Beyan)

Sıra No	Mahalle	Kat	Bina Yaşı	Kira Bedeli (TL)	m ²	İlan No	İlan Sahibi	İletişim
1	Birlik	Zemin	16-20	20.000	100	Beyan	Radikal Emlak	(531) 278-0831
2	Birlik	Zemin	13	20.000	100	Beyan	Radikal Emlak	(531) 278-0831
3	Birlik	Zemin	21-25	22.400	150	Beyan	Can Remax Emlak	(532) 597-0846
4	Birlik	Zemin	21-25	40.000	225	Beyan	Remax Vip Emlak	(549) 566-6261
5	Birlik	Zemin	26-30	40.000	170	Beyan	EA Gayrimenkul	(533) 725-9836

Kiralık Ofis Emsalleri

Beyan 1 / COLDWELL Gayrimenkul / 0532 286 10 29

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 21-25 senelik binanın giriş katında, 86 m² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen ve halihazırda 3.150.000 TL bedelle satılık olan ofis için 14.000 TL/Ay kira ödendiği öğrenilmiştir.

Beyan 2 / KW FOCUS Emlak / 0532 514 13 14

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 21-25 senelik binanın giriş katında, 100 m² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen ve halihazırda 2.750.000 TL bedelle satılık olan ofis için 13.500 TL/Ay kira ödendiği öğrenilmiştir.

Beyan 3 / CAN REMAX Emlak / 0532 597 08 46

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 20 senelik binanın 3. katında, 120 m² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen ve halihazırda 4.500.000 TL bedelle satılık olan ofis için 20.000 TL/Ay kira ödendiği öğrenilmiştir.

Emsal 4 / ANGORA Emlak / 0530 044 04 06

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 16-20 senelik binanın 3. katında, 200 m² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen 6+1 ofis için 40.000 TL/Ay kira istenmektedir.

Emsal 5 / EA Emlak / 0533 725 98 36

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 10 senelik binanın 2. katında, 400 m² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen komple ofis katı için 89.000 TL/Ay kira istenmektedir.

Kiralık Ofis Emsal Bilgileri

Sıra No	Mahalle	Kat	Bina Yaşı	Kira (TL/Ay)	m ²	İlan No	İlan Sahibi	İletişim
1	Birlik	Giriş	21-25	14.000	86	1211889793	Coldwell Emlak	(532) 286-1029
2	Birlik	Giriş	21-25	13.500	100	1208549214	KW Gayrimenkul	(532) 514-1314
3	Birlik	3	20	20.000	120	1161135015	Koçan Emlak	(532) 521-4630
4	Birlik	3	16-20	40.000	200	1161135015	Angora Emlak	(530) 044-0406
5	Birlik	2	10	89.000	400	1194150417	Coldwell Emlak	(532) 294-0364



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ankara, Çankaya, Çukurca Mah. 26792 Ada 22 Parsel
1, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0010
Sayfa **40 / 46**

Kiralık Dükkan Emsal Konumları



Kiralık Ofis Emsal Konumları



Kiralık Dükkan Emsal Uyumlaştırma

Emsal No.	Mahalle	Kat	Bina Yaşı	Beyan Edilen Kira (TL/m ² -ay)	m2	TL/m ² -ay	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m ²	Konum Uyum	Düzeltilmiş Birim Fiyat TL/m ²
1	Birlik	Zemin	16-20	20.000	100	200	0%	200	5%	210
2	Birlik	Zemin	13	20.000	100	200	0%	200	5%	210
3	Birlik	Zemin	21-25	22.400	150	149	0%	149	5%	157
4	Birlik	Zemin	21-25	40.000	225	178	0%	178	-15%	151
5	Birlik	Zemin	26-30	40.000	170	235	0%	235	-25%	176
Ortalama						192		192		181



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ankara, Çankaya, Çukurca Mah. 26792 Ada 22 Parsel
1, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0010
Sayfa 41 / 46

Kiralık dükkan emsalleri, mümkün olduğunca yakın konumdan ve benzer nitelikli dükkanlar arasından seçilmiştir. Pazarlık uygulanmamış, konum uyumlaştırması sonucu 4 bağımsız bölüm no'lu dükkan için kira birim değeri 181 TL/m²-ay bulunmuştur.

Kiralık Ofis Emsal Uyumlaştırma

Emsal No.	Mahalle	Kat	Bina Yaşı	Kira (TL/m ² -ay)	m2	TL/m ² -ay	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m ² -ay	Konum Uyum	Düzeltilmiş TL/m ² -ay
1	Birlik	Giriş	21-25	14.000	86	163	-10%	147	-10%	132
2	Birlik	Giriş	21-25	13.500	100	135	-10%	122	15%	140
3	Birlik	3	20	20.000	120	167	-10%	150	-10%	135
4	Birlik	3	16-20	40.000	200	200	-10%	180	-15%	153
5	Birlik	2	10	89.000	400	223	-10%	200	-20%	160
Ortalama						211		160		144

Kiralık ofis emsalleri, mümkün olduğunca yakın konumdan ve benzer nitelikli ofisler arasından seçilmiştir. Pazarlık ve uyumlaştırma sonucu ofis kira birim değeri 144 TL/m²-ay bulunmuştur.

1 No.lu Ofis için 145 TL/m²-ay, kat ve kullanımları dikkate alınarak 2 No.lu Ofis için 140 TL/m²-ay, 3 No.lu Çatı Arası Kullanımlı Ofis için 130 TL/m²-ay birim pazar kirası kabul edilmiştir.

Buna göre pazar kiralari aşağıda gösterilmiştir.

B.B. No.	Kat	Brüt m2	Birim Kira (TL/m ² -ay)	Aylık Pazar Kirası (TL)	Takdir Edilen Pazar Kirası (TL/Ay)
4	Zemin	274,85	181,00	49.747,85	50.000,00
1	1	290,31	145,00	42.094,95	42.000,00
2	2	297,91	140,00	41.707,40	41.500,00
3	3 + Çatı	381,93	130,00	49.650,90	49.500,00
Toplam/Ortalama		1.245,00	146,99		183.000,00

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.

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.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ankara, Çankaya, Çukurca Mah. 26792 Ada 22 Parsel
1, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler

31.12.2024
2024-ŞGYO-0010
Sayfa 42 / 46

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

Değerleme konusu dükkan/ofis nitelikli gayrimenkullerin, tamamlanmış kat mülkiyetli yapıda yer alan bağımsız bölümler olması nedeniyle maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

Diğer yandan, satış ve aylık kira talepleri belirlenen 5 dükkan emsalinde brüt kiraya göre kapitalizasyon oranları ortalama %5,60 bulunmakla birlikte tek olarak bakıldığında önemli farklar görülmüştür (7,06%, 7,06%, 5,97%, 3,75%, 4,17%)

Satış ve aylık kira talepleri belirlenen 3 ofis emsalinde brüt kiraya göre kapitalizasyon oranları ortalama % 5,52 bulunmakla birlikte tek olarak bakıldığında farklar görülmüştür (5,33%, 5,89% 5,33%)

Değerleme konusu 3 ofis farklı katlarda ve biri çatı piyeslidir.

Kapitalizasyon oranında net kira belirlemenin piyasa şartlarında mümkün olmaması, brüt kiraya göre yapılan çalışmalarda da önemli farklar oluşması nedeniyle az sayıda veriyle çalışılması yanıltıcı olduğundan bu yöntem uygulanmamıştır.

Çalışmadan Emsal Karşılaştırma / Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi uygulanarak bulunan değerlerin piyasa şartlarını karşıladığı kanaatine varılmıştır.

Tarafımızca yapılan araştırmalara göre;

5.1.5.'te yapılan çalışma ile **toplam pazar değeri 37.795.000,00 TL** bulunmuştur.

Bağımsız bölüm bazlı değerler tabloda gösterilmiştir.

B.B. No.	Kat	Brüt m2	Birim Değer (TL/m2)	Değer (TL)	Takdir Edilen Pazar Değeri (TL)
4	Zemin	274,85	36.000,00	9.894.600,00	9.895.000,00
1	1	290,31	29.500,00	8.564.145,00	8.565.000,00
2	2	297,91	29.000,00	8.639.390,00	8.640.000,00
3	3 + Çatı	381,93	28.000,00	10.694.040,00	10.695.000,00
Toplam/Ortalama		1.245,00	30.357,43		37.795.000,00

5.4.1.'de yapılan çalışma ile **toplam pazar kirası 183.000,00 TL/ay** bulunmuştur.

Bağımsız bölüm bazlı değerler tabloda gösterilmiştir.

B.B. No.	Kat	Brüt m2	Birim Kira (TL/m ² -ay)	Aylık Pazar Kirası (TL)	Takdir Edilen Pazar Kirası (TL/Ay)
4	Zemin	274,85	181,00	49.747,85	50.000,00
1	1	290,31	145,00	42.094,95	42.000,00
2	2	297,91	140,00	41.707,40	41.500,00
3	3 + Çatı	381,93	130,00	49.650,90	49.500,00
Toplam/Ortalama		1.245,00	146,99		183.000,00

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Çankaya, Çukurca Mah. 26792 Ada 22 Parsel 1, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0010 Sayfa 43 / 46
--	--	--

- 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**
Ruhsata aykırı olmamakla birlikte, ruhsat eki projeden farklı olarak bağımsız bölümlerin içlerinde ihtiyaç dahilinde, basit tadilat niteliğinde mahaller oluşturulduğu görülmüştür.
1, 2 ve 3 no'lu Bağımsız Bölümlerin konuttan ofise dönüştürülmesine yönelik Yapı Kayıt Belgeleri alınarak tapuda cins değişikliği yapılmıştır.
Bodrum katta ihtiyaca yönelik mahaller oluşturulmasının düzeltilebilir nitelikte olduğu değerlendirilmiştir.
Belediye dosyasında herhangi bir olumsuz tutanağa ve karara rastlanmamıştır.
- 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 siciline devri ve değerini olumsuz etkileyen beyan, şerh, ittifak 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.
- 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 bağımsız bölümler, 2000 yılında Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış, kat mülkiyeti tesis edilmiş 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.

 girisim gayrimenkul-degerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Çankaya, Çukurca Mah. 26792 Ada 22 Parsel 1, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0010 Sayfa 44 / 46
--	--	--

- 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 ilgili Maddeleri Kapsamında ve İlgili Maddelere Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gereklemektedir.)

Değerleme konusu dükkan/ofis nitelikli gayrimenkullerin tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekilleri birbiriyle uyumludur. Yapının tamamı aynı firmaya aittir. Yapı Kullanma izni Belgesi alınmış, Kat Mülkiyeti tesis edilmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”in 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 fıkrafta yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.”**

Değerleme konusu taşınmazların Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi’nde nitelikleri dükkan ve konut olmakla birlikte, konut nitelikli 1, 2 ve 3 No.lu Bağımsız Bölümlerin niteliği Yapı Kayıt Belgeleri ile ofise dönüştürülerek cins tashihi yapılmıştır. Yukarıda yer aldığına göre Yapı Kayıt Belgesi yeniden Yapı Kullanma İzin Belgesi alınması gerekliliğini kaldırmaktadır.

Yapıdaki tüm bağımsız bölüm maliklerinin aynı firma olması, değerleme konusu taşınmazların tapudaki niteliklerinin mevcut kullanımı ile uyumlu olması, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmaması dikkate alınarak, GYO portföyünde “Dükkan/Ofis” nitelikli bağımsız bölüm olarak bulunmalarında bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Çankaya, Çukurca Mah. 26792 Ada 22 Parsel 1, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0010 Sayfa 45 / 46
--	--	--

7. SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

TAKBİS kayıtları [4.1.4.](#)'te yer almaktadır. TAKBİS tarihi itibarıyla bağımsız bölümler üzerinde devri ve değeri olumsuz etkileyen şerh, beyan, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi'nde nitelikleri dükkan ve konut olmakla birlikte, konut nitelikli 1, 2 ve 3 No.lu Bağımsız Bölümlerin niteliği Yapı Kayıt Belgeleri ile ofise dönüştürülerek cins tashihi yapılmıştır Yapı Kayıt Belgesi yeniden Yapı Kullanma İzin Belgesi alınması gerekliliğini kaldırmaktadır.

B durumda değerlendirme konusu dükkan/ofis nitelikli gayrimenkullerin tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekilleri birbiriyle uyumludur. Bodrum katta bağımsız bölümlerin içinde ihtiyaç dahilinde, hafif malzeme ile ruhsata tabi olmayan basit tadilat niteliğinde iç mahaller oluşturulmuştur. Yapının tamamı aynı firmaya aittir.

Belediye dosyasında herhangi bir olumsuz tutanağa ve karara rastlanmamıştır.

Belediye dosyasında 29.12.1997 tarihli 591 sayılı Yapı Ruhsatı ve eki Mimari Proje ile 06.04.2000 tarihli 102/2000 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

14.05.2019 tarihli 1, 2 ve 3 sayılı bağımsız bölümlerin niteliğinin ofis olarak değiştirilmesine yönelik alınmış 3 adet Yapı Kayıt Belgesi bulunmaktadır. Belgeler tapuya tescil ettirilmiş ve cins tashihi yapılmıştır.

Belediye dosyasında, proje müellifi imzası bulunmamakla birlikte Mimarlar Odası kaşe ve imzası bulunan "13897107_70-Mimari Proje_40877_ÇankayaTapuİmarBarışı No 1-2-3_2019-06-19_26792-22-Çankaya-Tapu" olarak adlandırılmış, değişikliğe yönelik Mimari Proje bulunmaktadır. Bu belge ilgili belediyesinin değişiklikle ilgili bilgilendiğine yorumlanmaktadır.

(Yapı Kayıt Belgeli yapılarda cins tashihi için proje müellifi imzalı proje yeterli olup belediyeden onaylanması gerekmemektedir)

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

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Çankaya, Çukurca Mah. 26792 Ada 22 Parsel 1, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0010 Sayfa 46 / 46
--	--	--

7.2. Nihai Değer Takdiri

7.1.'de ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu 4 bağımsız bölüm numaralı dükkan ile 1, 2 ve 3 bağımsız bölüm numaralı ofis nitelikli (fili olarak Şekerbank Bölge Müdürlüğü Kullanımlı) komple binaya ilişkin KDV hariç 37.795.000,00 TL Pazar Değeri, KDV/Stopaj hariç 183.000 TL/Ay Pazar Kirası takdir edilmiştir.

Bağımsız Bölüm Bazlı Değerler Tablodadır.

B.B. No.	Kat	Brüt m2	Takdir Edilen Pazar Değeri (TL)	Takdir Edilen Pazar Kirası (TL/Ay)
4	Zemin	274,85	9.895.000,00	50.000,00
1	1	290,31	8.565.000,00	42.000,00
2	2	297,91	8.640.000,00	41.500,00
3	3 + Çatı	381,93	10.695.000,00	49.500,00
Toplam		1.245,00	37.795.000,00	183.000,00

Nihai olarak;

Toplam Pazar Değeri;

37.795.000,00 TL (OtuzyedimilyonYediyüzdoksanbeşBinTürkLirası) + KDV

Toplam Pazar Kirası (KDV/Stopaj Hariç);

183.000,00 TL/Ay (YüzseksenüçBinTürkLirası)

takdir edilmiştir.

- 1 - Tapu Örnekleri
- 2 - TAKBİS Belgeleri
- 3 - UAVT Görselleri,
- 4 - Yazılı İmar Durumu, İmar Planı, Plan Notları ve E-İmar
- 5 - Yapı Kayıt Belgeleri (1, 2 ve 3 No.lu Bağımsız Bölümler)
- 6 - Enerji Kimlik Belgesi Görselleri
- 7 - Proje Bilgileri
- 8 - Yapı Kullanma İzin Belgesi Proje Bilgileri
- 9 - Cins Tashihine Yönelik Tapu Projesi
- 10 - Taşınmaz Fotoğrafları
- 11 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri