

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE YER ALAN
16124 ADA 5 PARSEL VE 16125 ADA 4 PARSEL
ÜZERİNDEKİ 138 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
(1 ÇOK AMAÇLI SALON + 17 ADET DÜKKAN + 12
ADET HOME OFİS + 14 ADET KONUT + 91 ADET
OFİS + 1 OTEL + 2 OTO YIKAMA)**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ	
SÖZLEŞME TARİHİ	6.10.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	7.10.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	31.12.2025
RAPOR TARİHİ	31.12.2025
RAPOR NO	VKGYO-2510026
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	138 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM PAZAR DEĞERİ (CUBES PROJESİNDE STOKTA BULUNAN 1 ÇOK AMAÇLI SALON + 17 ADET DÜKKAN + 12 ADET HOME OFİS + 14 ADET KONUT + 91 ADET OFİS + 1 OTEL + 2 OTO YIKAMA) 76 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN KİRA DEĞERİ
DEĞERLEME ADRESİ	CUBES PROJESİ -16125 ADA 4 PARSEL ÇUKURAMBAR MAH. MALCOLM X CAD. A1 BLOK NO:2/1, A2 BLOK NO:2/2 -16124 ADA 5 PARSEL ÇUKURAMBAR MAH. 1424 CAD. B1 BLOK NO: 6/1, B2 BLOK NO: 6/2 ÇANKAYA-ANKARA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Ozan ALDOĞAN-Değerleme Uzmanı (Lisans No:409553) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ- Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.3 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

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

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan tarafımıza müşteri tarafından iletilmiş olan 30.12.2025 tarihli stok kayıtlarına istinaden, 138 adet taşınmazın değerleme tarihindeki Pazar değerinin ve müşteri tarafından ibraz edilen 76 adet bağımsız bölümün kira değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan tarafımıza müşteri tarafından iletilmiş olan 30.12.2025 tarihli stok kayıtlarına istinaden, 138 adet taşınmazın değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin ve müşteri tarafından talep edilen 76 adet taşınmazın kira değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor VKGYO-2510026 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

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

Bu rapor; Müşteri tarafından iletilen 30.12.2025 tarihi itibarıyla Müşteri'nin stoklarında yer alan 138 adet bağımsız bölümü kapsamaktadır.

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

Değerleme konusu projede yer alan bağımsız bölümler için şirketimiz tarafından daha önce değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

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

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

16125 ADA 4 PARSEL

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

16124 ADA 5 PARSEL

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

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 09.10.2025 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

16125 Ada 4 Parsel;

Beyanlar Hanesinde:

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

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

Serhler Hanesinde:

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

A1 Blok 103 Numaralı Bağımsız Bölüm üzerinde;

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

A1 Blok 114 ve 115 Numaralı Bağımsız Bölüm üzerinde;

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

A1 Blok 139 ve 140 Numaralı Bağımsız Bölüm üzerinde;

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

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

16124 Ada 5 Parsel;

Beyanlar Hanesinde:

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

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

-Yönetim Planı (16.01.2024 tarih, 4949 yevmiye)

B1 Blok 404 Numaralı Bağımsız Bölüm üzerinde;

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

Serhler Hanesinde:

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

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

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Değerlemeye konu olan taşınmazlara ait Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğünden 31.05.2025 tarihinde alınmış olan E-53849070-115.01.06-1344934 sayılı imar durum yazısına göre taşınmazlar;

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

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

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

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

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

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

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Değerlemeye konu 16125 ada 4 parsel ve 16124 ada 5 parsel üzerinde yer almakta olan Cubes Ankara Projesi genelinde A1, A2, B1 ve B2 bloklar için alınmış olan tüm ruhsatlara ait bilgilere aşağıdaki tablolarda bilgileri verilmiştir.

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

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

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

16.10.2023 VE 25.10.2023 TARİHLİ TADİLAT RUHSATLARI DETAYI

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

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ

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

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

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazlardan

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

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

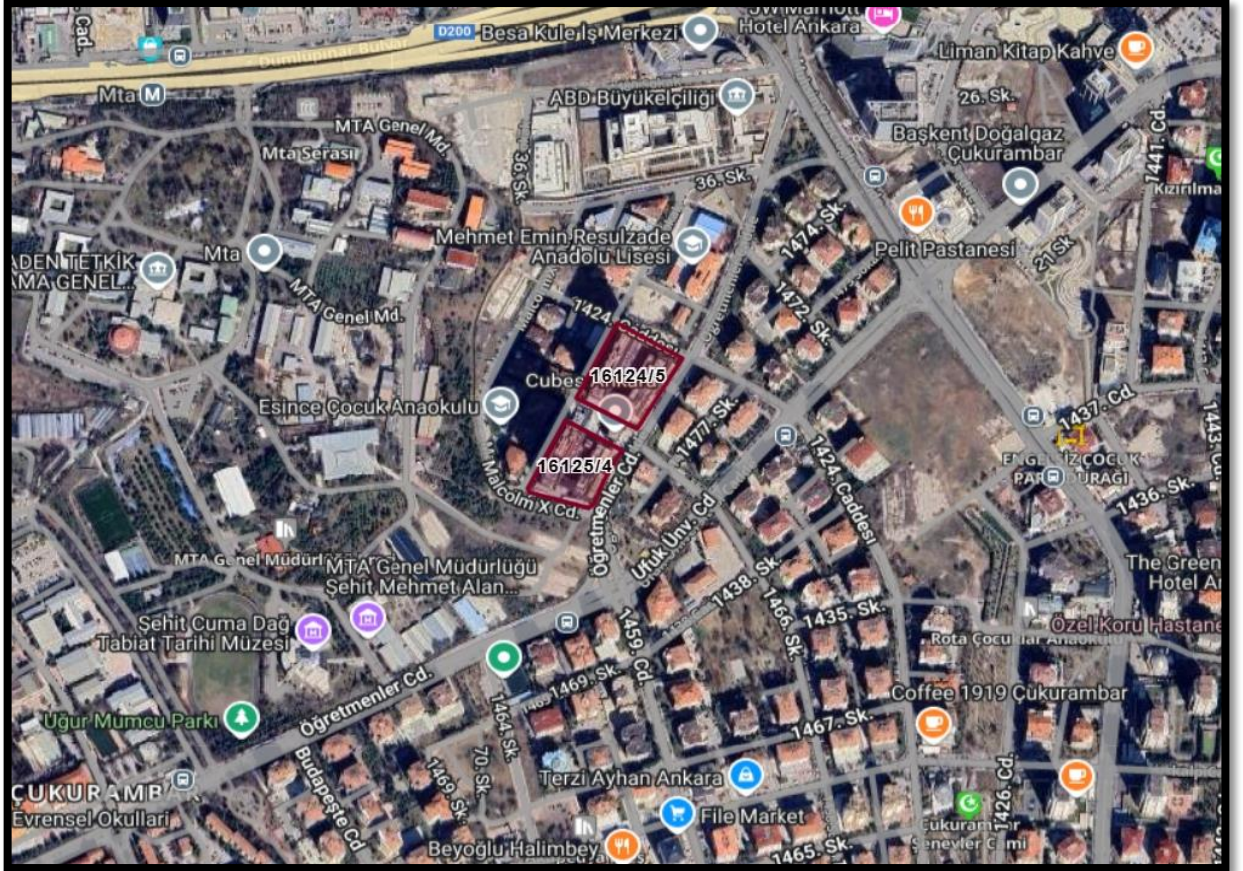
Değerlemeye konu olan taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çukurambar Mahallesi, Öğretmenler Caddesi üzerinde yer alan 7.428,93 m² alana sahip 16125 ada 4 parsel "44 Katlı Betonarme A1 Blok Mesken Ve Ofis Ve İşyeri 11 Katlı Betonarme A2 Blok Ofis Ve İşyeri Ve Arsası" niteliğinde, 9.350 m² alana sahip 16124 ada 5 parsel "B1 Blok 35 Katlı Ofis Ve İşyeri Ve Otel B2 Blok 11 Katlı Ofis Ve İşyeri Ve Toplantı/Çok Amaçlı Salonlar Ve Arsası" niteliğinde yer alan Cubes Ankara projesi içerisinde bulunan 1 adet çok amaçlı salon, 17 adet dükkan, 12 home ofis, 14 adet konut, 91 adet ofis, 1 adet otel ve 2 adet oto yıkama nitelikli toplam 161 adet bağımsız bölümdür. Parseller üzerinde Cubes Ankara projesi geliştirilmiştir. Her bir parsel üzerinde vaziyet planına göre ofis, dükkan ve konut ünitelerinden oluşan 4 adet blok yapı yer almaktadır.

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



3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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



3.3 - Ulaşım Özellikleri

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

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



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

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

16125 ada 4 parsel;

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

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

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

16124 ada 5 parsel;

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

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

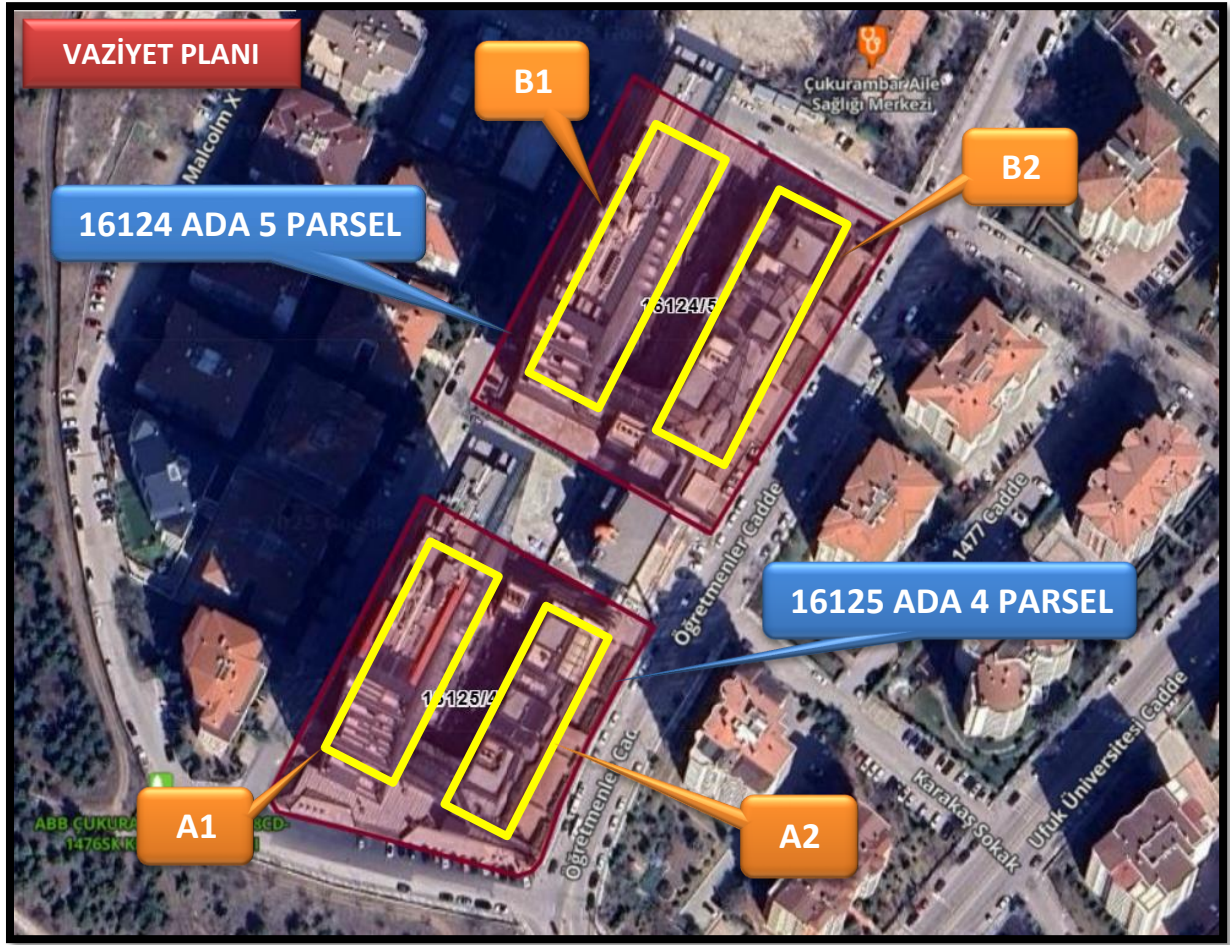
B2 blok 10 bodrum + zemin kat olmak üzere toplam 11 katlıdır. Bloкта güncel kat irtifakı projesine göre 30 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup 7 adedi dükkan, 22 adedi ofis diğer 1 adedi Çok Amaçlı Salon niteliklidir.

Değerlemeye konu taşınmazlar Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından ibraz edilen stok listelere göre; Cubes Ankara projesi içerisinde bulunan 1 adet çok amaçlı salon, 17 adet dükkan, 16 home ofis, 20 adet konut, 104 adet ofis, 1 adet otel ve 2 adet oto yıkama nitelikli toplam 161 adet bağımsız bölümdür. Parseller üzerinde Cubes Ankara projesi geliştirilmiştir. Her bir parsel üzerinde vaziyet planına göre ofis, dükkan ve konut ünitelerinden oluşan 4 adet blok yapı yer almaktadır.

Proje Genel Bilgi

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

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



Site ve Binaların Genel Özellikleri

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

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

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

Bu rapor; Müşteri tarafından iletilen 30.12.2025 tarihi itibarıyla Müşteri'nin stoklarında yer alan toplam 138 adet bağımsız bölümü kapsamaktadır.

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

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

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

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Ankara İli

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

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

Ankara'nın Altındağ, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Gündül, Haymana, Kalecik, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Şereflikoçhisar, Yenimahalle, Gölbaşı, Keçiören, Mamak, Sincan, Kazan, Akyurt, Etimesgut, Evren ve Pursaklar olmak üzere 25 ilçesi bulunmaktadır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Ankara'nın Toplam Nüfusu 5.864.049 kişidir.



Harita 1 - Ankara'nın Konumu



Harita 2 - Ankara'nın İlçelerinin Konumları

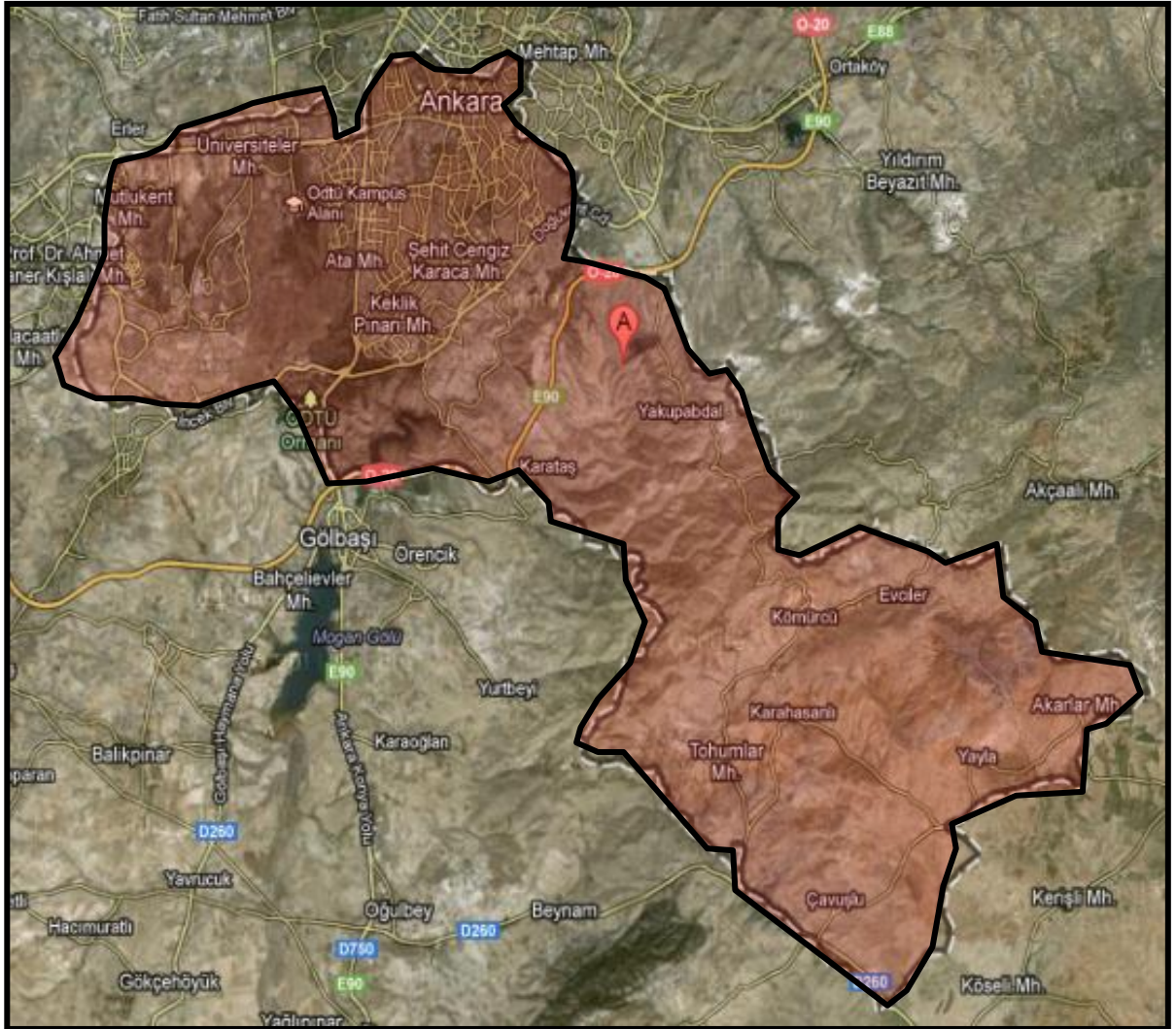
Ankara, ülke genelinde illerin ekonomik faaliyet konularındaki ağırlığı itibarıyla sanayi ağırlıklı iller arasında yer almaktadır.

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

4.1.2 - Çankaya İlçesi

İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara İline bağlı bir ilçe olan Çankaya, doğusunda Mamak, kuzeyinde Altındağ, batısında Yenimahalle, güneyinde Gölbaşı ile çevrilidir. Çankaya, 9 Haziran 1936'da merkez ilçe yapıldı. O zamanlar bucak olan Gölbaşı ve Elmadag ilçemize bağlandı. Daha sonra Kayaş, Cebeci, Bahçelievler ve Dikmen bucak oldu. 1960 yılında bucak teşkilatlarının kaldırılmasıyla Kayaş, Cebeci, Bahçelievler ve Dikmen Çankaya'nın semtleri haline geldiler. İlçenin bugün 17 semti ve 124 mahallesi bulunmaktadır. İl merkezine 9 km. uzaklıktaki Çankaya'nın yüzölçümü 307 km², 2024 Yılı Adrese Dayalı Nüfus kayıt verilerine göre; toplam nüfusu 947.330 kişidir. Bu nüfus, 452.771 erkek ve 494.559 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %47,79 erkek, %52,21 kadındır. Çankaya sınırları içerisinde Cumhurbaşkanlığı Köşkü, TBMM, Başbakanlık, kuvvet komutanlıkları (Genelkurmay Başkanlığı, Kara Kuvvetleri Komutanlığı, Hava Kuvvetleri Komutanlığı, Deniz Kuvvetleri Komutanlığı ve Jandarma Genel Komutanlığı), bakanlıklar, kamu kuruluşları, büyükelçilikler, önemli ticari, kültürel ve sosyal merkezler yer almaktadır. Fakat Çankaya'nın Ankara'nın diğer metropol ilçelerinden farkı, gündüz nüfusunun 2,5 milyonu aşmasıdır. Çünkü Ankara'nın sosyal, kültürel, siyasi ve ticari hayatına yön veren kuruluşların önemli bir bölümü Çankaya sınırları içerisinde yer almaktadır.

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



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

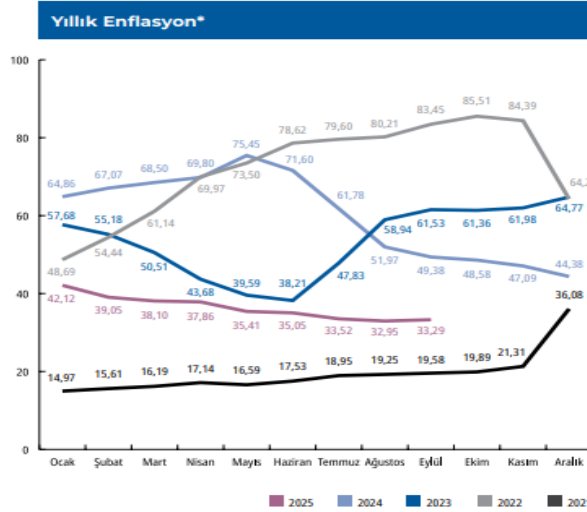
Dünya ekonomisinde hareketlilikte 2025 yılının üçüncü çeyreğinde sınırlı bir toparlanma görülürken, ülkeler bazında ayrışma sürüyor. Ülkeler arasında imzalanan ticaret anlaşmaları ve ABD'nin Ağustos ayı itibarıyla uygulamaya koyduğu yeni tarife oranları ile küresel ticaret politikalarındaki belirsizlikler geriledi. Ancak önümüzdeki dönemde küresel ticaret hacminde ve büyüme oranlarında yavaşlama görülebileceği tahmin ediliyor. Politika belirsizliklerinin azalmasıyla finansal piyasalarda oynaklık gerilerken, AI (yapay zekâ) kaynaklı gelişmelerin de desteğiyle küresel risk iştahı yüksek seyrediyor. ABD Merkez Bankası (Fed) hedefin üzerinde seyreden enflasyona rağmen, istihdam verilerinde görülen zayıflamanın etkisiyle Eylül ayında yılın ilk faiz indirimine gitti ve yıl sonuna kadar iki ilave faiz indirimine olabileceğine dair işaretler verdi. Yükselen faiz indirim beklentileri de piyasaları destekleyen bir faktör olarak son dönemde öne çıkıyor. ABD dolarına olan güvenin görece zayıf seyretmesi, jeopolitik belirsizlikler ve Fed'in faiz indirimlerini sürdüreceği beklentisi sonucunda değerli metal fiyatlarında yükseliş görülüyor.

Türkiye ekonomisinde 2025 ikinci çeyrekte bir miktar hızlanma görüldü ve iç-dış talep dengelenmesindeki bozulma sürdü. 2025 ikinci çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Yurtiçinde 2025 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlama olabileceğine işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran ayındaki 46,7 seviyesini takiben inişli çıkışlı bir grafik çizerek Eylül'de 46,7 seviyesinde kapandı ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı son üç ayda gerileme kaydederken, sektörel güven endekslerinde dalgalı bir seyir görüldü. Üçüncü çeyrekte dış dengede yataya yakın bir seyir görüldü. İhracatta toparlanma sürerken, ithalatta bir miktar ivme kaybı gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk dokuz ayında ihracat 2024'ün aynı dönemine göre %4,1 artarken, ithalatta da %5,9 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2024 Ocak-Eylül döneminde 60,0 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2025'in aynı döneminde 67,0 milyar dolara çıktı. Hizmet gelirlerindeki artışa rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Haziran 2025'te 19,2 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Temmuz 2025'te 18,8 milyar dolara geriledi.

Ana eğilim göstergeleri 2025 üçüncü çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Haziran ayında %35,0 olan genel tüketici fiyatları endeksine (TÜFE) göre yıllık enflasyon Eylül ayında %33,3 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksine (Yi-ÜFE) göre yıllık enflasyon %24,5'ten %26,6'ya yükseldi. Ağustos ve Eylül ayında enflasyon tahminlerin üzerinde gerçekleşirken, beklenti kanalında da iyileşmenin duraksadığı görüldü. TCMB Temmuz ayında yeniden faiz indirim sürecini başlatırken, Eylül ayında adımların büyüklüğünü azaltarak da olsa indirimini sürdürdü. Son dönemde tahminlerden yüksek gelen veriler, beklentilerdeki katılık ve enflasyon üzerinde yukarı yönlü risklerin artması nedeniyle TCMB'nin faiz indirimlerini sürdürse de, daha ihtiyatlı bir patika izleyeceği düşünülüyor. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

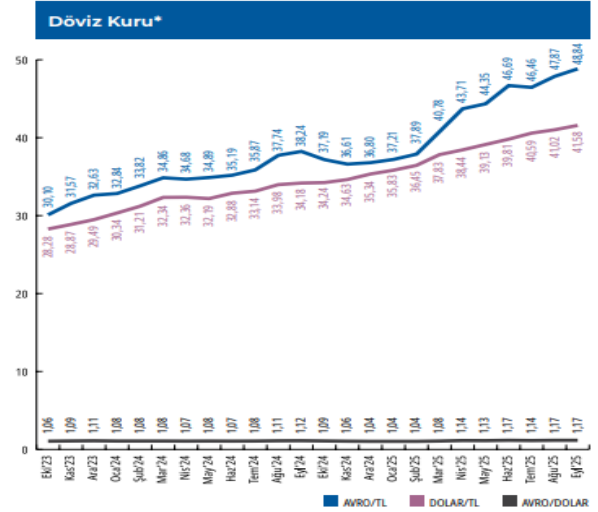
Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,00	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.255	15.325	3,30	32,83
Ç1'25	12.493.445	-	345.695	-	2,30	-
Ç2'25	14.578.556	-	377.622	-	4,80	-

Kaynak: TÜİK



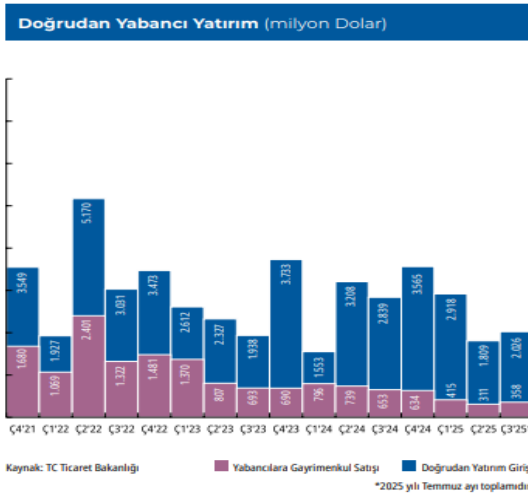
Kaynak: TÜİK

*Bir önceki aya göre değişim



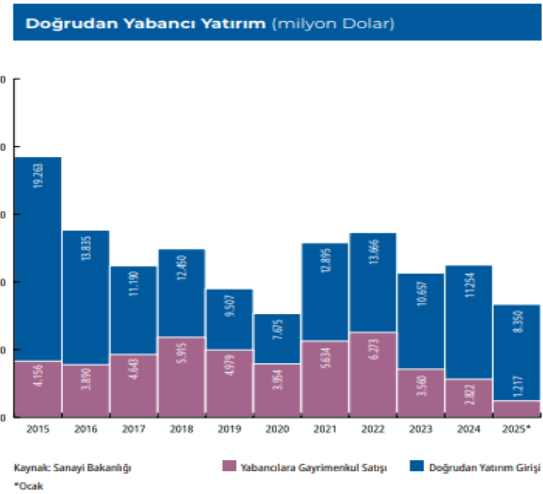
Kaynak: TCMB

*İlgili ayın son günü itibarıyla



Kaynak: TC Ticaret Bakanlığı

*2025 yılı Temmuz ayı toplamıdır.



Kaynak: Sanayi Bakanlığı

*Ocak

(Kaynak: (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek))

Gayrimenkul Sektörü:

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir.

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişmelerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış gözükmektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalar devam ettirilmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk sekiz aylık döneminde toplam satışlar 978.070 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %21,3 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 141.227 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre %84,6'lık bir artış söz konusudur. İlgili dönemde birinci elden satışlar 295.524 adet, ikinci elden satışlar ise 682.546 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk sekiz ayında gayrimenkul piyasası bozulan risk beklentilerine rağmen canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış eğilimi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri, 6 Şubat depremi sonrası artan iç göç hareketliliği gibi unsurlar sayılabilir.

Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk sekiz ayında aldığı konut adedi 13.077 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 oranında gerilemiştir. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştı. Yabancı tabiiyetli gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ile vatandaşlık verilmesi ve 2022 yılına kadar gözlemlenen güçlü trend son birkaç yıldır oldukça zayıflamış görünmektedir. Bu duruma neden olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişimler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği sayılabilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır.

Son birkaç yıldır dikkatli takip edilmesi gereken diğer bir nokta ise Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz alımlarında yaşanan artışlardır. TCMB tarafından açıklanan ödemeler dengesi verilerine göre, Türkiye'deki yerleşiklerin yurtdışından yaptığı gayrimenkul alımlarında ödediği tutar 2024'te bir önceki yıla göre %20,5 artarak 2 milyar 513 milyon dolara ulaşmıştır. Trend 2025 yılında da devam edecek bir momentumla sahiptir. Türk vatandaşlarının yurtdışında taşınmaz almalarında; altın vize ve vize kolaylığı, eğitim, göreceli olarak taşınmaz fiyatlarının ucuz olması, yatırımın geri dönüş süresinin hızı gibi unsurlar belirleyici olmaktadır.

Eğilimin bu yönlü devam etmesi durumunda yabancıların Türkiye'den taşınmaz alışlarından daha fazla Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz edinmeleri nedeniyle nette döviz azaltıcı bir süreç yaşanabilecektir.

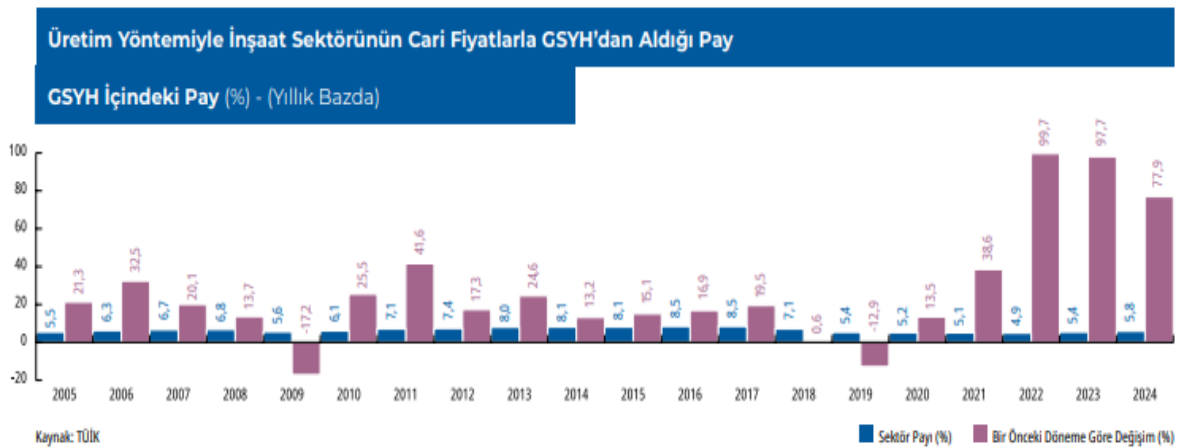
Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında olsa da eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

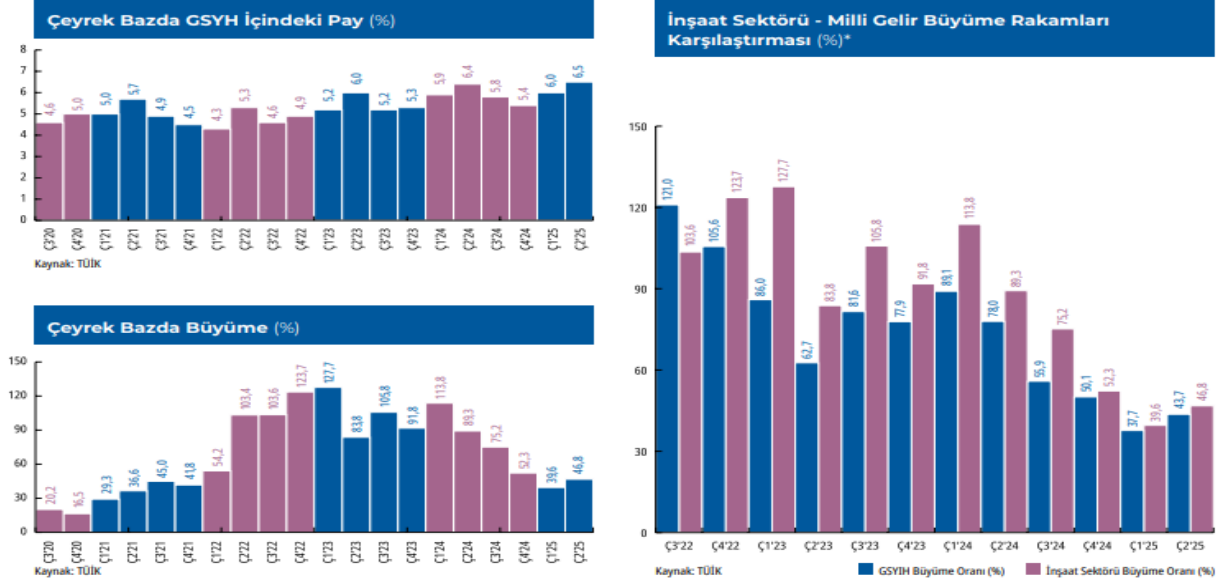
2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış gözlemliyoruz.

Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi 2025 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre %1,41 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,98 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,79 artarken, işçilik endeksi %0,22 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,98, işçilik endeksi %31 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin başka önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından ağustos ayında açıklanan (II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2025) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından ruhsatlandırılan bina sayısının %47,4, daire sayısının %90,3 ve yüz ölçümünün %61,8 arttığını gözlemliyoruz. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleri ise; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından yapı kullanma izni verilen bina sayısı %18,1 daire sayısı %44,3 ve yüz ölçüm %30,2 artmıştır. Yapım ruhsatlarının artması geçtiğimiz yıllarda zayıf seyreden talebin tekrar canlanacağına ilişkin beklentiler, arzın geçmiş yıllarda sınırlı olması, deprem konutu inşaatlarının hızlanması ve kentsel dönüşüm nedeniyle artmış görünmektedir. Yapı kullanım izinlerinin de bu çerçevede belli bir süre sonra artması beklenebilir.

Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerde sürdürülebilir kârlılık ve risk yönetimi kavramlarına ağırlık verilmesi yerinde olacaktır. Dünya konjonktüründe görülen baş döndürücü gelişmeler ciddi bir sistemik risk yaratırken ülke içinde de yürütülen ekonomik programın etkileri inşaat ve gayrimenkul şirketlerinin sistemik olmayan riskleri de iyi yönetmesini zorunlu kılmıştır. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)





(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

2025 yılının ilk sekiz ayında konut satışları bir önceki yılın aynı dönemine göre %21,3 oranında artış kaydetmiş ve 978.070 adet olmuştur. Bu rakam, veri tarihinde en düşük konut kredisi faizlerinin görüldüğü 2020 yılının ilk sekiz ayındaki 1.024.534 adetlik satışın ardından kaydedilen en yüksek ikinci satış rakamı olarak dikkat çekmektedir.

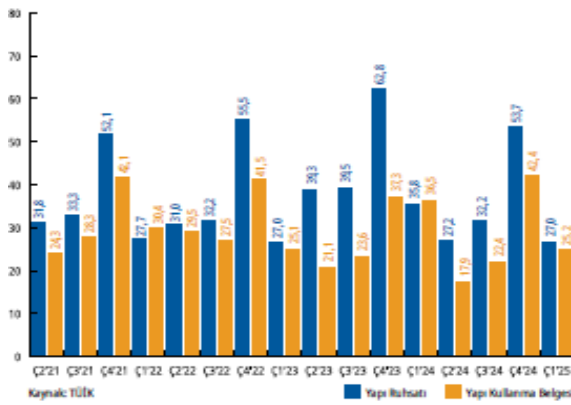
Konut fiyatları 2025 yılının Ağustos ayında yıllık bazda %31,4 artış gösterirken aylık bazda artış yıl ortalamasına benzer şekilde %2,5 olarak gerçekleşmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekle birlikte Ağustos ayı itibarıyla -%1,2 olarak gerçekleşmiş ve bir önceki çeyreğe göre artış trendine devam etmiştir. Üç büyük ilden Ankara'da reel değişim, artışını sürdürerek %6,1 olurken İstanbul'da -%2,1, İzmir'de ise -%0,8 olarak hesaplanmıştır. Yeni konut fiyatlarında kısmi bir gerileme kaydedilmiştir. Yeni konut fiyatlarında 2025 yılı birinci çeyreği itibarıyla yıllık değişim %33,5 iken ikinci çeyrekte artış %32,3'e, Ağustos ayı itibarıyla ise %31,0'a gerilemiştir. Yeni konut fiyatlarında reel bazda değişim ise Haziran ayı itibarıyla -%1,5 olmuştur.

Konutların satış durumuna göre değerlendirme yapıldığında, 2025 yılının ilk sekiz ayında ilk satışlarda geçen yılın aynı dönemine göre %15,4, ikinci el satışlarda ise %24,0 oranında bir artış görülmüştür. Yılın ilk sekiz ayında, ilk satışlar 295.524 adet olarak kaydedilirken ikinci el satışlar 682.546 adede ulaşmıştır. Bu dönemde, ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %30,3'e kıyasla az bir gerilemeyle %30,2 olmuştur.

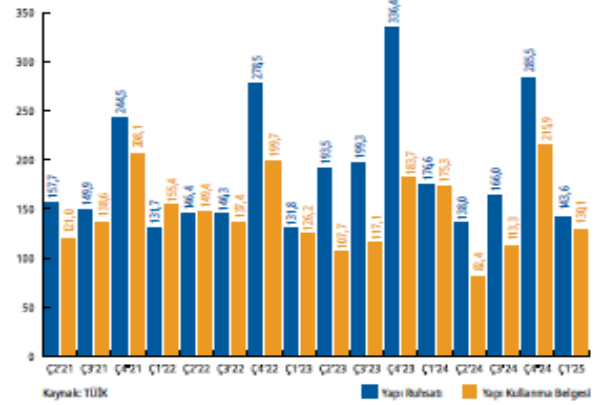
Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2025 yılının ilk sekiz ayında 141.227 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup geçen yılın aynı dönemine kıyasla %84,7 oranında artış kaydedilmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ilk sekiz ay itibarıyla %14,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut kredisi faizleri ise yılın ilk çeyreğinde %40,1 iken ikinci çeyrekte %41,8'e yükselmiş, üçüncü çeyrekte %40,6 olmuştur. Diğer satışlarda 2025 yılının ilk sekiz ayında geçen yılın aynı dönemine göre %14,7 oranında bir artışla 836.843 adet satış gerçekleştirilmiştir.

Yabancılarla yapılan satışlarda yılın ilk sekiz ayı itibarıyla 13.077 adetle geçtiğimiz yılın aynı dönemine kıyasla %13,2 oranında geride kaldığı gözlemlenmiştir. Bununla birlikte geçtiğimiz yıl yabancılarla satışların toplam satışlar içerisindeki payı bu dönemde %1,9 iken 2025 yılının ilk sekiz ayında %1,3'e gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım ilk sekiz ayda 2.253 adetle Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. Aynı dönemde il bazında en yüksek satış 4.797 adetle İstanbul'da görülmüştür. İstanbul'un ardından az bir farkla 4.380 adetle Antalya ikinci sırayı, 1.036 adetle Mersin üçüncü sırayı almıştır. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları
Yüzölçümü (milyon m²)



Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları
Yapı Adedi Daire Sayısı (bin adet)



İnşaat Maliyet Endeksi
Bir Önceki Yıla Göre Değişim (%)

MAYIS	Endeks	Aralık ayına göre	Aynı aya göre
2021	289	20,1	39,6
2022	594	47,3	105,7
2023	879	22,2	48,0
2024	1.518	26,2	72,8
2025	1.858	15,0	22,4

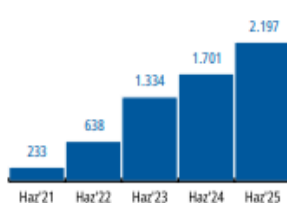
Kaynak: TÜİK

İnşaat Maliyet Endeksi
Maliyet Gruplarına Göre Değişim

MAYIS	Endeks (İnşaat)	Malzeme (İnşaat)	İşçilik (İnşaat)
2021	289	290,9	283,4
2022	594	671,2	408,2
2023	879	896,3	836,1
2024	1.518	1422,9	1746,8
2025	1.858	1676,3	2295,2

Kaynak: TÜİK

Endeksa GYODER
Türkiye Konut Satış Fiyat Endeksi
(Ocak 2014=100)



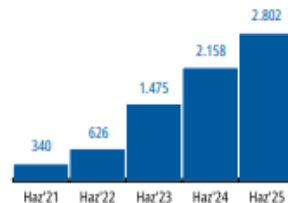
Endeks Değeri: Haziran 2025
2.197

Aylık Nominal Değişim (%)
%3

Yıllık Nominal Değişim (%)
%29

Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
%2.097

Endeksa GYODER
Türkiye Konut Kira Fiyat Endeksi
(Ocak 2014=100)

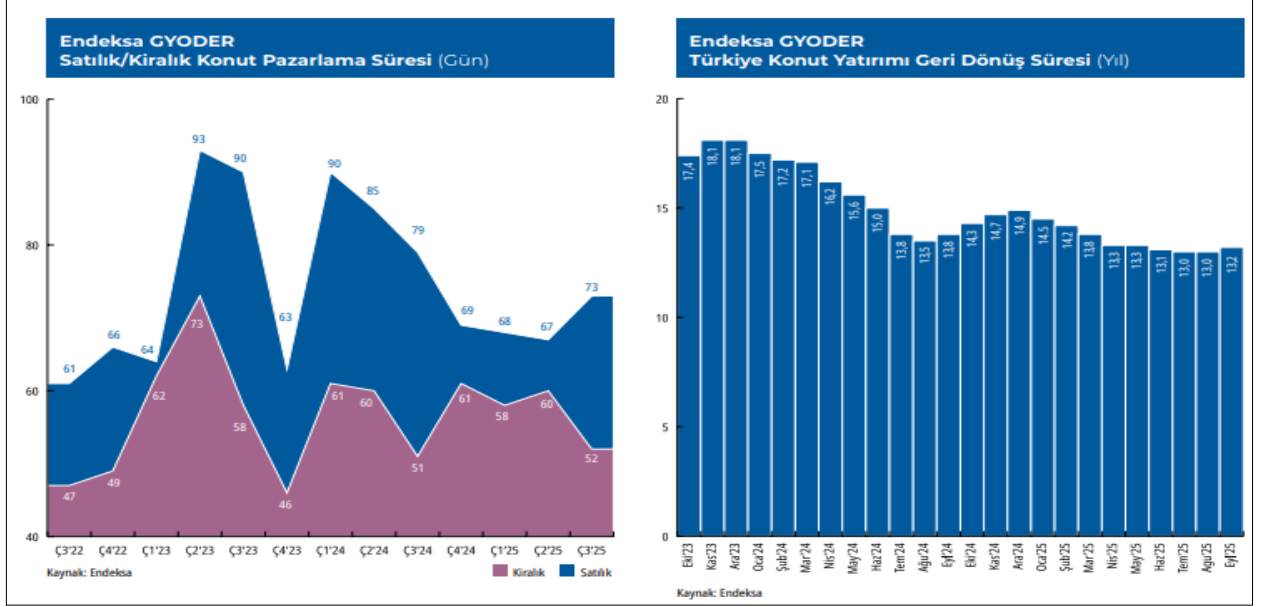


Endeks Değeri: Mart 2025
2.802

Aylık Nominal Değişim (%)
%0

Yıllık Nominal Değişim (%)
%30

Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
%2.702



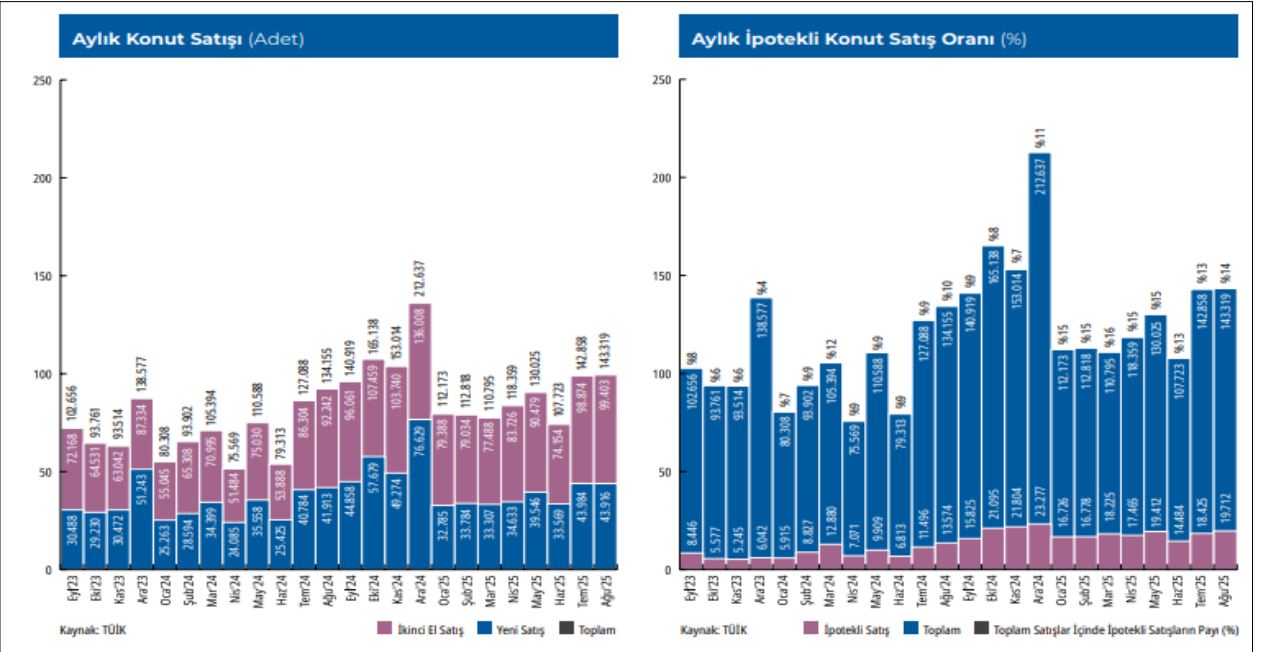
Çeyrek Bazda Konut Satışı (Adet)

	Ç1'22	Ç2'22	Ç3'22	Ç4'22	2022 Toplam	Ç1'23	Ç2'23	Ç3'23	Ç4'23	2023 Toplam	Ç1'24	Ç2'24	Ç3'24	Ç4'24	2024 Toplam	Ç1'25	Ç2'25
Yeni Satış	94.437	114.014	103.667	147.961	460.079	83.907	87.251	97.439	110.945	379.542	88.256	85.068	127.555	183.582	484.461	99.876	107.748
İkinci El Satış	225.626	292.321	227.128	280.468	1.025.543	199.308	195.313	236.856	214.907	846.384	191.348	180.402	274.607	347.207	993.564	235.910	248.359
Toplam Satış	320.063	406.335	330.795	428.429	1.485.622	283.215	282.564	334.295	325.852	1.225.926	279.604	265.470	402.162	530.789	1.478.025	335.786	356.107
İpotekli Satış	68.342	101.975	58.284	51.719	280.320	58.822	62.708	39.354	16.864	177.748	27.622	23.793	40.895	66.176	158.486	51.729	51.361

Kaynak: TÜİK

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

İkinci el satış: Satın alınmış bir evin tekrar satılması.



(Kaynak:(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek))

Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasası

2025'in üçüncü çeyreğinde küresel ekonomi, jeopolitik gerilimler ve ticaret politikalarındaki belirsizliklerin etkisiyle temkinli bir seyir izlemeye devam etti. Dünya genelinde enflasyon yavaşlama eğilimini korusa da, özellikle enerji ve hizmet fiyatları yüksek seyrini sürdürdü.

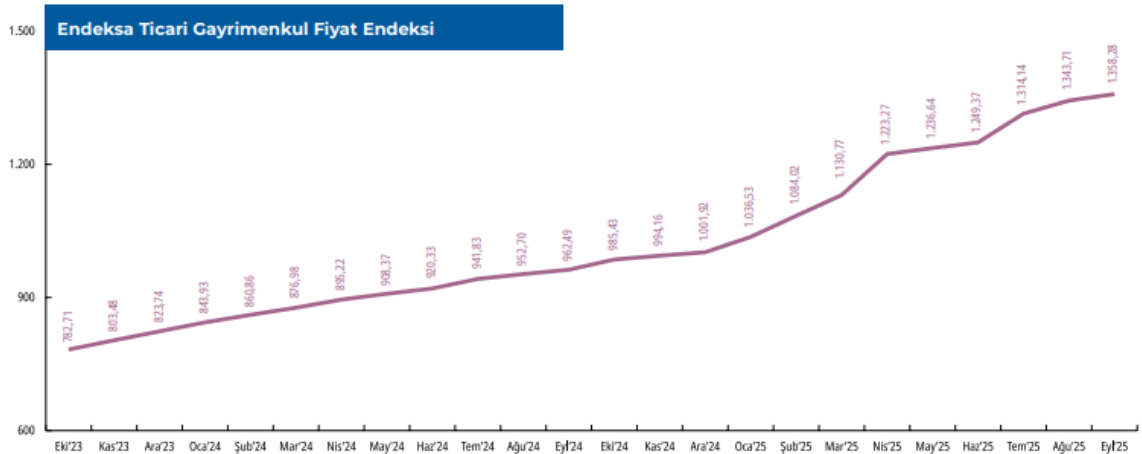
Türkiye'de ise enflasyon Ağustos'ta %32,95'ten Eylül'de %33,29'a yükselerek düşüş temposunun yavaşladığını gösterdi. Merkez Bankası, fiyat istikrarını desteklemek amacıyla politika faizini yüksek seviyede tutmayı sürdürdü. Bu dönemde tüketim tarafında kısmi bir durgunluk, yatırım kararlarında ise temkinli bir yaklaşım öne çıktı. Genel olarak üçüncü çeyrek, fiyat baskılarının sürdüğü ancak ekonominin kontrollü biçimde dengelenmeye çalıştığı bir dönem olarak öne çıkmaktadır. 2025 yılının üçüncü çeyreğinde birincil ofis kiralari ABD\$50/m2 olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla dolar bazında %11 oranında artış göstermiştir.

Aynı zamanda ₺ bazında ise %35 artışla ₺2.034/m2 'ye ulaşmış ve Eylül ayı enflasyonu olan %33'ü seviyesinin üstünde bir artış göstermiştir. Böylece, birincil kira seviyesi, bugüne kadarki en yüksek düzeye ulaşarak bir kez da rekor tazelemiştir

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2025 Eylül sonu itibariyle 1358,28 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 395,80 puan artış gösterirken, aylık 14,57 puan artış gösterdi. 2025 yılına 1036,53 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 372,85 puanlık bir artış yaşandı.

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller			
	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	68.451	77.195	82.145
İzmir	58.369	68.197	67.429
Bursa	45.136	52.488	46.808
Ankara	48.155	50.549	62.731
Antalya	58.562	64.383	70.887
Kocaeli	46.800	49.519	47.425
Adana	38.091	47.425	39.592

Kaynak: Endeksa



Kaynak: Endeksa

2025 yılının üçüncü çeyreğinde, İstanbul Finans Merkezi'nin kademeli olarak pazara dahil olması sonucuyeni arz eklenmiş ve böylece İstanbul ofis pazarının toplam arzı 7,21 milyon m²'ye yükselmiştir. Üçüncü çeyrekte toplamda 21.167 m² yeni kiralama işlemi gerçekleşmiştir. Böylece yılın ilk üç çeyreğinde toplam 75.856 m² yeni kiralama işlemi kaydedilmiştir. Böylece bir önceki yılın ilk üç çeyreğinin toplamına kıyasla metrekare bazında %5 oranında düşüş kaydedilmiştir.

Yılın üçüncü çeyreğinde yeni kiralama anlaşmaları toplam kiralamaların metrekare bazında %48'ini, adet bazında ise %50'sini oluşturmaktadır. Bununla birlikte üçüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %4'ü MİA'da gerçekleşmiştir. İşlemlerin çoğunluğu %53 ile MİA dışı Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Bahçivan Gıda (6.627 m², Skyland), Borusan ENBW (2.516 m², Quick Tower), Arena Bilgisayar (2.021 m², Premier Campus) ve Ziraat Bankası (1.250 m², Galataport) bulunmaktadır. 2025 yılının üçüncü çeyreğinde öne çıkan en büyük yatırım işlemleri arasında, İş GYO'nun Ankara İş Kulesi'ni Çelikler Grubu'na 1 milyar 215 milyon ₺ bedelle satışı ile Ahlatçı Holding'in Ümraniye'de yer alan 4B Plaza'yı satın alması yer almaktadır.

Ofis pazarında talep, büyük ölçüde hazır dekorasyonlu (fit-out) alanlar üzerinde yoğunlaşmaktadır. Enflasyonist ortamda hem inşaat ve mobilya maliyetlerinin hem de taşınma giderlerinin yüksek seyretmesi, kullanıcıları taşınmadan önce ciddi yatırım gerektirmeyen, hemen kullanılabilir ofis alanlarına yöneltilmektedir. Bu eğilim, özellikle kiracı yenilemelerinde belirgin olup, birçok işlem mevcut dekorasyonu koruyarak "plug & play" konseptli alanlarda gerçekleşmektedir. Buna karşılık, şap-sıva (shell & core) ofis alanlarına yönelik talebin sınırlı kaldığı gözlemlenmektedir. Bir diğer talebi yönlendiren unsur, sismik güvenlik konusudur. Deprem yönetmeliğine uygun, nitelikli ofis alanlarına olan talep belirgin biçimde artmıştır. Kiracıların önemli bir kısmı, özellikle eski yapı stokuna sahip binalardan çıkarak daha yüksek sismik güvenlik standardına sahip ofislerin tercih edilmektedir. Bu yoğun talep karşısında yeni arzın sınırlı kalması, kira fiyatlarını yukarıya taşımaktadır. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

BİRİNCİL PERAKENDE KİRALARI - EYLÜL 2025

ANA CADDE MAĞAZALARI	İ	ABD\$	€	ABD\$	BÜYÜME %	
	M ² /AY	M ² /AY	M ² /YIL	FT ² /YIL	1 YIL	5 YIL YBBO
İstanbul	10.170	250	2.784	279	0.00	17.84
İzmir	4.068	100	1.114	111	0.00	14.87
Ankara	4.271	105	1.169	117	0.00	10.07

BİRİNCİL PERAKENDE GETİRİ ORANLARI - EYLÜL 2025

ANA CADDE MAĞAZALARI (DEĞERLER BRÜT, %)	2025	2025	2024	10 YIL	
	İ. Ç.	İ. Ç.	İ. Ç.	YÜKSEK	DÜŞÜK
İstanbul	7.00	7.00	7.00	7.50	5.80
İzmir	8.00	8.00	8.00	8.50	7.50
Ankara	8.00	8.00	8.00	8.50	7.00
ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ (DEĞERLER BRÜT, %)	2025	2025	2024	10 YIL	
	İ. Ç.	İ. Ç.	İ. Ç.	YÜKSEK	ÇEYREK
Türkiye	8.00	8.00	8.00	8.00	7.00

Belirtilen birincil ofis getirisi oranları parçalı mülkiyet için geçerli olmamaktadır.

(Kaynak: Cushman&Wakefield TR International)

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı									
	Ç1'25			Ç2'25			Ç3'25		
Avrupa Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)
Levent-Etiler	920	8,99	45	920,9	8,07	46	920,9	7,53	50
Maslak	927	11,88	32	927,0	14,54	32	927,0	14,68	32
Z.Kuyu-Şişli Hattı	529	3,94	32	529,3	5,18	32	529,3	5,05	32
Taksim ve Çevresi	248	12,49	20	248,1	12,03	20	248,1	9,96	20
Kağıthane	308	18,38	20	308,7	19,79	21	308,7	20,00	24
Beşiktaş*	105	24,01	35	105,1	25,13	35	105,1	19,59	35
Batı İstanbul**	837	4,36	12	837,6	4,12	12	837,6	4,00	15
Cendere-Seyrantepe	363	15,03	23	363,3	15,03	24	363,3	13,20	30
	Ç1'25			Ç2'25			Ç3'25		
Anadolu Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)
Kavacak	93	6,40	21	93,4	6,40	18	93,4	6,40	18
Ümraniye	745	5,24	25	745,2	5,15	25	745,2	5,39	28
Altunizade	134	23,20	24	134,7	23,20	24	134,7	24,10	25
Kozyatağı	786	13,11	28	786,8	13,16	32	786,8	12,43	35
Doğu İstanbul***	634	15,81	15	634,8	13,60	15	634,8	13,00	17
Finans Merkezi****	537	0,00	35	537,8	0,00	35	578,6	7,05	35

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

*Nişantaşı- Akaretler- Barbaros- Maçka-Teşvikiye bölgelerini kapsamaktadır.

**Güneşli- Yenibosna- Bakırköy-İkitelli bölgelerini kapsamaktadır.

***Küçüközü- Maltepe- Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.

****Devam eden inşaatlar göz önüne alınarak gelecek dönemler için bölgesel değerlemeye alınabilecektir.

Kiralama İşlemleri

	Ç1'25	Ç2'25	Ç3'25
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m ²)	67.089	38.410	21.167
[Prime] Birincil Kira (USD/m ² /ay)*	45	46	50
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,25	7,25	7,25
Toplam Stok (milyon, m ²)	7,18	7,18	7,21
Boşluk Oranı (%)	9,83	9,98	10,08
Gelecek Arz (İnşaat halinde, bin m ²)	1,149	1,149	1,100
Yeşil Bina Sertifikalı Ofis Stoku (bin, m ²)	2.702	2.702	2.702

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

*Gerçekleşen kiralama işlemleri içinde uç değerler hariç tutularak en yüksek çeyrek dilimde yer alan kira değerlerinin ortalamasıdır.

Turizm Sektörüne İlişkin Veri ve Analizler

Kültür ve Turizm Bakanlığından elde edilen verilere göre 2025 yılının birinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen toplam ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 3.3 milyon olurken, 2024 yılının aynı döneminde bu sayının 3.04 milyon olarak kaydedildiği gözlemlenmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında gelen turist sayısında %10'luk bir artış gözlemlenmiştir. 2025 yılının birinci çeyreğinde Türkiye'ye gelen 3.3 milyon yabancı turistin %53'ü İstanbul'a, %5'i Ankara, %5'i İzmir'e, %3'ü Antalya'ya ve %0,4'ü ise Muğla'ya gelmiştir. En son yayınlanmış olduğu Şubat 2025 tarihi itibarıyla İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 882.000 oda kapasitesiyle 21.417 işletme belgeli, 66.000 oda kapasitesiyle 627 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında başı 3.089 tesis ve 125.000 oda kapasitesiyle İstanbul'un çektiği, onu takiben 2.840 tesis ve 109.000 oda kapasitesiyle Muğla'nın geldiği görülmektedir. Antalya ise 2.650 işletme belgeli tesise ve 290.000 oda arzına sahiptir. Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 627 tesis içinde en büyük payı 85 tesis ve yaklaşık 8.000 oda kapasitesiyle İstanbul'un alacağı, ikinci sırada 80 tesis ve 15.000 oda kapasitesiyle Antalya'nın olacağı ve hemen ardından 60 tesis ve 7.000 oda kapasitesiyle Muğla'nın geleceği öngörülmektedir

2025 yılının ikinci çeyreğinde OcakTemmuz ayları arasında Türkiye'yi 16,4 milyon yabancı turist ziyaret etmiştir ve kişi başı harcama 981 ABD doları olarak kaydedilmiştir.

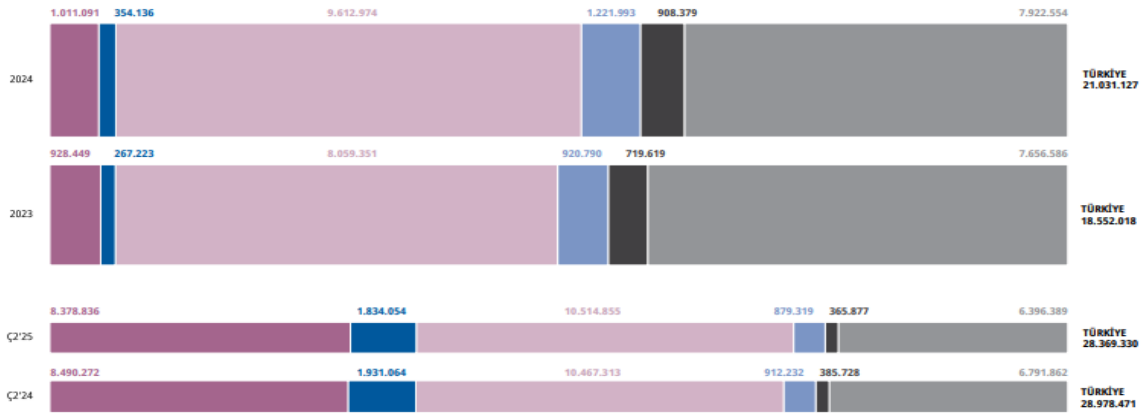
2025 yılı ikinci çeyreği itibarıyla Türkiye genelinde yatak doluluk oranı %66'dır. 2024 yılında yatak doluluğu en yüksek olan şehir %68 ile Antalya, onu takiben %59 ile Muğla ve %55 ile İstanbul'du. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranlarıysa sırasıyla yaklaşık %43 ve %41 olmuştur.

Milliyetlere göre geliş dağılımı incelendiğinde, 2025 yılının ikinci çeyreğinde 3.6 milyon giriş ile Rusya Federasyonu'nun birinci, 3.4 milyon giriş ile Almanya'nın ikinci, 2.4 milyon giriş ile İngiltere'nin üçüncü sırada yer aldığı görülmektedir. 2024 yılının aynı dönemine kıyasla Rusya Federasyonu'ndan gelen turist sayısı %1, Almanya'dan gelen turist sayısı %2,8, İngiltere'den gelen turist sayısı ise %3,5 oranında düşmüştür. 2024 yılında 6.7 milyon kişiyle Rusya birinci, 6.6 milyon kişiyle Almanya ikinci, 4.4 milyon kişiyle İngiltere üçüncü sırada yer almıştı.

2025 yılının ikinci çeyreğinin doluluk oranları bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %0,2 düşüş göstermiş olup, Türkiye genelinde %59,7 olarak kaydedilmiştir. 2025 yılının ikinci çeyreğinde İstanbul'daki otel doluluk oranı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,0 düşüş göstererek %64,3 seviyesine gerilemiştir. Aynı dönemde ortalama oda fiyatı %1,8 düşüşle 128,6 Avro olarak gerçekleşmiştir. Ankara'da doluluk oranı %7,0 artarak %59,8'e yükselirken, ortalama oda fiyatı %0,4 düşerek 93 Avro olmuştur. İzmir'de doluluk oranı %12,9 artışla %68,1'e çıkarken, ortalama oda fiyatı %3,5 düşerek 109.1 Avro seviyesine inmiştir. Bodrum için ikinci çeyrek verileri henüz yayınlanmamıştır.

New York'ta 2025 yılının ikinci çeyreğinde otel doluluk oranı bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %0,3 artış göstererek %77,2 olarak kaydedilmiştir. Aynı dönemde oda fiyatları da %0,7 artarak 229,55 Avro seviyesine gerilemiştir. Dubai'de ise 2025 yılı ikinci çeyreğinde doluluk oranı geçen yılın aynı dönemine kıyasla %3,6 artışla %79,7 olarak gerçekleşmiştir. Oda fiyatları da aynı dönemde %3,6 artış göstererek 176,43 Avro seviyesine ulaşmıştır. 2025 yılının ikinci çeyreğinde ortalama oda fiyatları açısından New York ilk sırada yer alırken, Dubai ikinci, İstanbul üçüncü sıradadır. Doluluk oranlarında da sıralama yine New York birinci, Dubai ikinci, İstanbul üçüncü şeklinde gerçekleşmiştir. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

Toplam Yabancı Ziyaretçi Sayısı (milyon kişi)



Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı
*Veriler 2025 Ocak-Temmuz aylarını kapsamaktadır.

Antalya Muğla İstanbul İzmir Ankara Diğer

İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis Sayısı

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı
ANTALYA	2.650	290.551	80	14.905
MUĞLA	2.840	109.217	60	7.192
İSTANBUL	3.089	125.189	85	8.882
İZMİR	1.857	42.539	55	5.330
ANKARA	377	21.869	10	1.045
DİĞER	10.604	292.625	337	29.105
TÜRKİYE	21.417	881.990	627	66.459

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

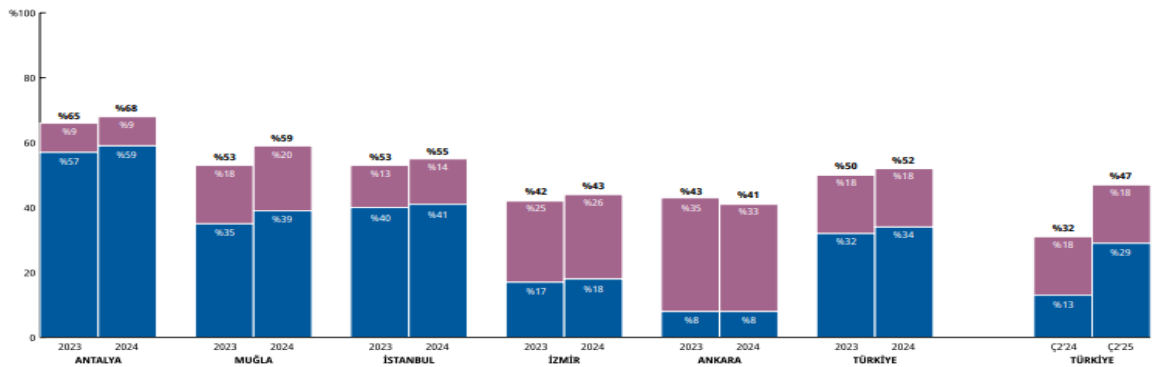
*Veriler 2025 Ocak-Şubat aylarını kapsamaktadır.

Toplam Turist ve Harcamalar

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

Kaynak: TÜİK

Beş Büyük Şehir Otel Doluluk Oranı (%)



Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı
Turizm Bakanlığının yayınladığı otel doluluk oranları oda doluluğunu değil yatak doluluğunu göstermektedir.

Toplam Yerli Yabancı

*Ç2'25 verileri Ocak-Temmuz aylarını kapsamaktadır.

Türkiye Doluluk ve Oda Fiyatları - STR Verileri								
	Doluluk (%)				ADR (€)			
	2023	2024	Ç2'24	Ç2'25	2023	2024	Ç2'24	Ç2'25
İSTANBUL	64,8	69,2	65,6	64,3	87,7	110,2	130,9	128,6
İSTANBUL Değişim	%6,8		-%2,0		%25,7		-%1,8	
ANKARA	56,3	58,4	55,9	59,8	50,6	76,8	92,7	93,0
ANKARA Değişim	%3,7		%7,0		%69,1		-%3,5	
İZMİR	60,4	64,8	60,3	68,1	104,0	110,9	109,7	113,8
İZMİR Değişim	%7,3		%12,9		%6,6		%3,7	
BODRUM	40,7	41,2			586,6	614,9		
BODRUM Değişim	%1,2				%4,8			
TÜRKİYE	59,3	62,6	59,8	59,7	80,9	106,5	129,8	127,8
TÜRKİYE Değişim	%5,6		-%0,2		%31,6		-%1,6	

Kaynak: Costar

*Ç2'24 ve Ç2'25 verileri Ocak-Mayıs aylarını kapsamaktadır.

İstanbul ve Emsal Şehirler - STR Verileri								
	Doluluk (%)				ADR (€)			
	2023	2024	Ç2'24	Ç2'25	2023	2024	Ç2'24	Ç2'25
İSTANBUL	64,8	69,2	63,6	64,6	87,7	110,2	130,9	128,6
İSTANBUL Değişim	%6,8		%1,6		%25,7		-%1,8	
NEW YORK	82,2	85,0	77,0	77,2	274,2	287,2	228,0	229,5
NEW YORK Değişim	%3,4		%0,3		%4,7		%0,7	
DUBAİ	77,3	78,1	76,9	79,7	165,1	165,5	170,3	176,4
DUBAİ Değişim	%1,0		%3,6		%0,2		%3,6	

Kaynak: Costar

*Ç2'25 Verileri Ocak-Temmuz aylarını kapsamaktadır.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

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

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Doluluk oranı düşük seviyededir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Cubes Ankara Projesinde yer alan 138 adet bağımsız bölüme ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında;

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

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık Konut Emsalleri

1 Next Level Emlak

Tel 0 (539) 220 29 50

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

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

2 Ufuk Emlak

Tel 0 (530) 471 70 00

Taşınmaza yakın konumda olan Next Level Projesinde, 20. katında yer almakta olan 2+1 konut, home ofis veya ofis olara kullanılabilir 130 m² alanlı olarak 24.250.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	130 .-M ²	24.250.000 .-TL	186.538 .-TL/M ²
---------	----------------------	-----------------	-----------------------------

3 Good Invest Gayrimenkul

Tel 0 (542) 535 64 32

Taşınmaza yakın konumda olan YDA Söğütözü Projesinde, 30 katlı binanın 13. katında yer almakta olan 4+1 daire 252 m² alanlı olarak 36.560.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	252 .-M ²	36.560.000 .-TL	145.079 .-TL/M ²
KİRALIK	252 .-M ²	125.000 .-TL	496 .-TL/M ²

4 Maxstars

Tel 0 (532) 237 00 01

Taşınmaza yakın konumda olan Neris Konutları Projesinde, 22 katlı binanın 9. katında yer almakta olan 4+1 daire 190 m² alanlı olarak 23.000.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	190 .-M ²	23.000.000 .-TL	121.053 .-TL/M ²
---------	----------------------	-----------------	-----------------------------

5 Ege Gayrimenkul

Tel 0 (553) 473 72 29

Taşınmaza yakın konumda olan Consept Balgat Projesinde, 4 katlı binanın 1. katında yer almakta olan 1+1 daire 45 m² alanlı olarak 6.470.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	45 .-M ²	6.470.000 .-TL	143.778 .-TL/M ²
---------	---------------------	----------------	-----------------------------

6 HC Grup Gayrimenkul

Tel 0 (533) 657 73 96

Taşınmaza yakın konurunda olan 1071 Çukurambar sitesinde, 30 katlı binanın 23. katında yer almakta olan 5+1 daire 259 m² alanlı olarak 34.100.000.-TL bedel ile satılıktır.

SATILIK	259 .-M ²	34.100.000 .-TL	131.660 .-TL/M ²
KİRALIK	259 .-M ²	175.000 .-TL	676 .-TL/M ²



Satılık Dükkan Emsalleri

1 Center Point Gayrimenkul

Tel 0 532 411 81 75

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Koç Kulelerinde 190 m2 dükkan 38.000.000.- TL bedelle satılıktır.

SATILIK	190 .-M ²	38.000.000 .-TL	200.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

2 Rising Gayrimenkul

Tel 0 (530) 333 18 39

Değerleme konusu taşınmazlara yakın 1425. Cadde üzerinde zemin katta yer almakta olan 105 m² + 150 depolu toplam 255 m² alan kullanımlı depolu dükkan 70.500.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	255 .-M ²	70.500.000 .-TL	276.471 .-TL/M ²
KİRALIK	255 .-M ²	280.000 .-TL	1.098 .-TL/M ²

3 Boris Emlak

Tel 0 (532) 361 56 38

Değerleme konusu taşınmazlara yakın Konya Yolu üzerinde yer almakta olan plazanın giriş katında 475 m2 alan kullanımlı dükkan 65.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	475 .-M ²	65.000.000 .-TL	136.842 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

4 Dost Gayrimenkul

Tel 0 (538) 861 08 73

Değerleme konusu taşınmazlara yakın Ziyabey Caddesi üzerinde yer almakta olan 250 m2 alan kullanımlı dükkan 37.000.000.-TL bedelle satılıktır.

SATILIK	250 .-M ²	37.000.000 .-TL	148.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

5 Century 21 Royal

Tel 0 (532) 355 03 84

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

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



Satılık Ofis Emsalleri

1 ES invest

Tel 0 530 893 91 00

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

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

2 Best Invest Gayrimenkul

Tel 0 (532) 451 83 18

Taşınmazlara yakın konumda, YDA Center projesinde 11. katta yer almakta olan tek bölümden oluşmakta olan ofis 270 m² alanlı olarak 50.000.000.-TL'den satılıktır.

SATILIK	270 .-M ²	50.000.000 .-TL	185.185 .-TL/M ²
---------	----------------------	-----------------	-----------------------------

3 ES İvest

Tel 0 530 893 91 00

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

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

4 Erdoğan Gayrimenkul

Tel 0 553 630 70 09

Taşınmazlara yakın konumda, Next Level projesinde 15. katta yer almakta olan 5 bölümden oluşmakta olan ofis 625 m² alanlı olarak 149.000.000.-TL'den satılıktır.

SATILIK	625 .-M ²	149.000.000 .-TL	238.400 .-TL/M ²
---------	----------------------	------------------	-----------------------------

5 Rota Emlak

Tel 0 (532) 447 46 88

Taşınmazlara yakın konumda, Green Ofis projesinde 2. katta yer almakta olan 5 bölümden oluşmakta olan ofis 180 m² alanlı olarak 31.000.000.-TL'den satılıktır.

SATILIK	180 .-M ²	31.000.000 .-TL	172.222 .-TL/M ²
---------	----------------------	-----------------	-----------------------------

6 Başkent Zirve

Tel 0 (530) 208 66 0

Taşınmazlara yakın konumda, 1071 Usta projesinde 19. katta yer almakta olan 3 bölümden oluşmakta olan ofis 200 m² alanlı olarak 39.900.000.-TL'den satılıktır.

SATILIK	200 .-M ²	39.900.000 .-TL	199.500 .-TL/M ²
---------	----------------------	-----------------	-----------------------------

7 Yunus Erdoğan Gayrimenkul

Tel 0 (553) 630 70 09

Taşınmazlara yakın konumda, 1071 Usta projesinde 15. katta yer almakta olan 4 bölümden oluşmakta olan ofis 200 m² alanlı olarak 42.850.000.-TL'den satılıktır.

SATILIK	200 .-M ²	42.850.000 .-TL	214.250 .-TL/M ²
---------	----------------------	-----------------	-----------------------------

8 Sahibi

Tel 0 541 115 43 32

Taşınmazlara yakın konumda, 1071 Usta projesinde 9. katta yer almakta olan 5 bölümden oluşmakta olan ofis 200 m² alanlı olarak 48.500.000.-TL'den satılıktır.

SATILIK	200 .-M ²	48.500.000 .-TL	242.500 .-TL/M ²
---------	----------------------	-----------------	-----------------------------

Kiralık Dükkan Emsalleri

1 Rea Gayrimenkul

Tel 0 (541) 325 77 75

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi üzerinde 780 m2 alan kullanımlı dükkan 700.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	780 .-M ²	700.000 .-TL	897 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

2 Royal Invest

Tel 0 (535) 518 66 05

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Hasan Celal Güzel Caddesi üzerinde 500 m2 alan kullanımlı dükkan 370.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	500 .-M ²	370.000 .-TL	740 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

3 El Casa Gayrimenkul

Tel 0 532 151 67 82

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Neorama Söğütözü Projesinde zemin ve asma katlı toplam 460 m2 dükkan 300.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	460 .-M ²	300.000 .-TL	652 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

4 Center Point Gayrimenkul

Tel 0 532 411 81 75

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Koç Kuleleri Sitesinde normal katta yer almakta olan 300 m2 dükkan 150.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	300 .-M ²	150.000 .-TL	500 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

5 El Casa Gayrimenkul

Tel 0 (532) 151 67 82

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Söğütözü Caddesine cepheli 460 m2 alan kullanımlı dükkan 300.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	460 .-M ²	300.000 .-TL	652 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

Kiralık Ofis Emsalleri

1 YD Prime

Tel 0 (544) 257 79 95

Taşınmazlara yakın konumda, YDA Center projesinde 6. katta yer almakta olan 3 bölümden oluşmakta olan ofis 110 m² alanlı olarak 110.000.-TL'den kiralıktır.

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

2 Plaza Point Gayrimenkul

Tel 0 (533) 372 29 88

Taşınmazlara yakın konumda, YDA Center projesinde 7. katta yer almakta olan 5 bölümden oluşmakta olan ofis 176 m² alanlı olarak 175.000.-TL'den kiralıktır.

KİRALIK	176 .-M ²	175.000 .-TL	994 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

3 Kw Borsa

Tel 0 (530) 411 01 87

Taşınmazlara yakın konumda, Next Level projesinde 11. katta yer almakta olan 2 bölümden oluşmakta olan ofis 80 m² alanlı olarak 165.000.-TL'den kiralıktır.

KİRALIK	80 .-M ²	165.000 .-TL	2.063 .-TL/M ²
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

4 Regnum Invest

Tel 0 (532) 689 26 09

Taşınmazlara yakın konumda, Next Level projesinde 13. katta yer almakta olan 2 bölümden oluşmakta olan ofis 155 m² alanlı olarak 150.000.-TL'den kiralıktır.

KİRALIK	155 .-M ²	150.000 .-TL	968 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	-------------------------

5 Good Invest Gayrimenkul

Tel 0 (505) 466 51 55

Taşınmazlara yakın konumda, 1071 Usta projesinde 17. katta yer almakta olan 2 bölümden oluşmakta olan ofis 100 m² alanlı olarak 87.000.-TL'den kiralıktır.

KİRALIK	100 .-M ²	87.000 .-TL	870 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

6 Good Invest Gayrimenkul

Tel 0 (505) 466 51 55

Taşınmazlara yakın konumda, 1071 Usta projesinde 18. katta yer almakta olan 5 bölümden oluşmakta olan ofis 1.200 m² alanlı olarak 800.000.-TL'den kiralıktır.

KİRALIK	1200 .-M ²	800.000 .-TL	667 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	--------------	-------------------------

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

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

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

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

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU KONUT (SATILIK) (A-1 216 NUMARALI B.B.)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal - 1	Emsal - 2	Emsal - 3	Emsal - 4	Emsal - 5
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		80.000.000 SATILIK BENZER 0%	24.250.000 SATILIK BENZER 0%	36.560.000 SATILIK BENZER 0%	23.000.000 SATILIK BENZER 0%	6.470.000 SATILIK BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	141	426 187.793 BÜYÜK 15%	130 186.538 BENZER 0%	252 145.079 ORTA BÜYÜK 5%	190 121.053 ORTA BÜYÜK 5%	45 143.778 ÇOK KÜÇÜK -30%
DAİRE TİPİ TİPE İLİŞKİN DÜZELTME	2+1	5+1 ORTA KÖTÜ 8%	2+1 BENZER 0%	4+1 ORTA KÖTÜ 5%	4+1 ORTA KÖTÜ 5%	2+1 BENZER 0%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME	15. KAT	20. KAT ORTA İYİ -5%	20. KAT ORTA İYİ -5%	13. KAT BENZER 0%	9. KAT ORTA KÖTÜ 4%	3. KAT ORTA KÖTÜ 10%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	NİTELİKLİ PROJE	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-12%	-35%	-10%	-6%	-40%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	123.404	165.258	121.250	130.571	113.674	86.267

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Konut Nitelikli Taşınmazların Değeri	
14 Adet Konutun Toplam Değeri	214.350.000 TL

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede konut nitelikli taşınmazların m² birim satış fiyatlarının 120.000.-TL/m² ile 190.000.-TL/m² civarında olduğu gözlemlenmiştir. Ancak emsal birim m² değerlerinin konum, proje, alan, iç mekan özellikleri, nitelik, kat sayısı vb. parametrelere göre değişiklik gösterdiği görülmüştür. Karşılaştırma tablosu örnek olarak A1 blok 291 numaralı bağımsız bölüm için hazırlanmıştır. Diğer bağımsız bölümlerin birim m² değerleri; projedeki kat, cephe, büyüklük parametreleri kapsamında irdelenmek sureti ile belirlenmiştir.

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU OFİS (SATILIK) (B1 - 110 NUMARALI B.B.)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal - 2	Emsal - 3	Emsal - 4	Emsal - 6	Emsal - 7
SATIŞ FİYATI SATIŞ TARİHİ ZAMAN DÜZELTMESİ		50.000.000 SATILIK BENZER 0%	19.750.000 SATILIK BENZER 0%	149.000.000 SATILIK BENZER 0%	39.900.000 SATILIK BENZER 0%	42.850.000 SATILIK BENZER 0%
ALAN BİRİM M ² DEĞERİ ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	94	270 185.185 BÜYÜK 15%	110 179.545 ORTA BÜYÜK 10%	625 238.400 ÇOK BÜYÜK 25%	200 199.500 BÜYÜK 12%	200 214.250 BÜYÜK 12%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT KATA İLİŞKİN DÜZELTME	6. KAT	11. KAT İYİ -12%	13. KAT İYİ -15%	14. KAT İYİ -15%	19. KAT İYİ -18%	15. KAT İYİ -15%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	İYİ -17%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	PROJE NİTELİĞİ	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-27%	-35%	-27%	-36%	-33%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	139.255	135.185	116.705	173.159	127.680	143.548

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Ofis ve Home Ofis Nitelikli Taşınmazların Değeri	
91 Adet Ofis ve 12 Adet Home Ofisin Toplam Değeri	4.659.250.000 TL

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede ofis nitelikli taşınmazların m² birim satış fiyatlarının 180.000.-TL/m² ile 240.000.-TL/m² civarında olduğu gözlemlenmiştir. Ancak emsal birim m² değerlerinin konum, proje, alan, iç mekan özellikleri, nitelik, kat sayısı vb. parametrelere göre değişiklik gösterdiği görülmüştür. Karşılaştırma tablosu örnek olarak B1 blok 109 numaralı bağımsız bölüm için hazırlanmıştır. Diğer bağımsız bölümlerin birim m² değerleri; projedeki kat, cephe, büyüklük parametreleri kapsamında irdelenmek sureti ile belirlenmiştir.

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU DÜKKAN (SATILIK) (B2 BLOK - 2 NUMARALI B.B.)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Emsal - 1	Emsal - 2	Emsal - 3	Emsal - 4	Emsal - 5
SATIŞ FİYATI		38.000.000	70.500.000	65.000.000	37.000.000	52.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	205,00 m2	190	255	475	250	305
BİRİM M ² DEĞERİ		200.000	276.471	136.842	148.000	170.492
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	ORTA BÜYÜK	BÜYÜK	ORTA BÜYÜK	ORTA BÜYÜK
		0%	5%	15%	5%	10%
KAT	ZEMİN	ZEMİN	2 KATLI	2 KATLI	2 KATLI	2 KATLI
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
		0%	15%	15%	15%	15%
CEPHE						
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	KÖTÜ	BENZER
		0%	0%	0%	15%	0%
MANZARA						
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	KÖTÜ	BENZER
		0%	0%	0%	15%	0%
KONUM						
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER	KÖTÜ	BENZER
		0%	0%	0%	15%	0%
DİĞER BİLGİLER	NİTELİKLİ PROJE İÇİNDE					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
		0%	10%	10%	10%	10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-12%	-12%	-12%	-12%	-12%
TOPLAM DÜZELTME		-12%	18%	28%	63%	23%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	225.756	176.440	326.235	175.158	241.240	209.705

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Ticari Nitelikli Taşınmazların Değeri	
21 Adet Ticari Ünitenin Toplam Değeri (Dükkan+Otel+Çok Amaçlı Salon+Oto Yıkama)	2.011.270.000 TL

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede dükkan nitelikli taşınmazların m² birim satış fiyatlarının 140.000.-TL/m² ile 280.000.-TL/m² civarında olduğu gözlemlenmiştir. Ancak emsal birim m² değerlerinin konum, proje, alan, iç mekan özellikleri, nitelik, kat sayısı vb. parametrelere göre değişiklik gösterdiği görülmüştür. Karşılaştırma tablosu örnek olarak B2 blok 2 numaralı bağımsız bölüm için hazırlanmıştır. Diğer bağımsız bölümlerin birim m² değerleri; projedeki kat, cephe, büyüklük, ticari avluya dönük olma vb. parametreleri kapsamında irdelenmek sureti ile belirlenmiştir.

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

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

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Konut Nitelikli Taşınmazların Değeri	
14 Adet Konutun Toplam Değeri	214.350.000 TL
Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Ofis ve Home Ofis Nitelikli Taşınmazların Değeri	
91 Adet Ofis ve 12 Adet Home Ofisin Toplam Değeri	4.659.250.000 TL
Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Ticari Nitelikli Taşınmazların Değeri	
21 Adet Ticari Ünitelerin Toplam Değeri	2.011.270.000 TL
Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri	
138 Adet Taşınmazın Toplam Değeri	6.884.870.000 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Değeri

KONUT NİTELİKLİ ÜNİTELERİN DEĞERİ	214.350.000 TL
OFİS NİTELİKLİ ÜNİTELERİN DEĞERİ	4.659.250.000 TL
TİCARİ NİTELİKLİ ÜNİTELERİN DEĞERİ	2.011.270.000 TL
138 ADET ÜNİTENİN TOPLAM DEĞERİ	6.884.870.000 TL

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

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

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

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

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

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

Parsel üzerinde yapı bulunmaktadır.

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

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

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

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

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

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

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

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

Bu bilgiler doğrultusunda; **rapor konusu 16125 ada 4 parsel ve 16124 ada 5 parsel üzerinde yer alan 138 adet bağımsız bölümün**

31.12.2025 tarihli toplam değeri için ;

6.884.870.000 .-TL

(Altı Milyar Sekiz Yüz Seksen Dört Milyon Sekiz Yüz Yetmiş Bin Türk Lirası)

kıymet takdir edilmiştir.

138 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERİ	
TL	TL
(KDV HARİÇ)	(KDV DAHİL)
6.884.870.000	8.261.844.000

Değerleme Uzmanı



Ozan ALDOĞAN

Lisans No: 409553

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- * Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.