



FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

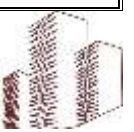


2025 . HALKGYO . 2

HAZİRAN, 2025

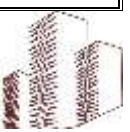


Talep Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Raporu Düzenleyen	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	27.06.2025
Rapor Numarası	2025.HGYO.2
Raporun Konusu	Ankara, Çankaya, 1046 Ada, 27 Parselde Konumlu Olan 1 Adet Depolu Dükkan ile 1 Adet Çatı Aralı Otel
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Ankara, Çankaya, Cumhuriyet Mahallesi, 1046 Ada 27 Parsel, 1 Adet Depolu Dükkan ile 1 Adet Çatı Aralı Otel Satış Değer Tespiti
- İş bu rapor, Yetmişiki (72) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür. - Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.	

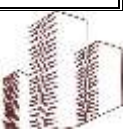


İçindekiler

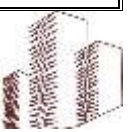
YÖNETİCİ ÖZETİ	6
1. RAPOR BİLGİLERİ	8
1.1 Rapor Tarihi.....	8
1.2 Rapor Numarası	8
1.3 Raporun Türü / Başlık.....	8
1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Denetmen Adı ve Soyadı	8
1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı.....	8
1.6 Değerleme Tarihi.....	8
1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası	8
1.8 Değerleme Raporunun Amacı	8
1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama	8
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	8
2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	10
2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri	10
2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri	10
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar	10
2.4. İşin Kapsamı	10
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	12
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri	12
3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:	12
3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:	15
3.1.3. Tanımı:	16
3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	16
3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar	17
3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu	18
3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)	18
3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki	18
3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu	18
3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama	19
3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş: 19	
3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı	



hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.....	19
3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,.....	19
3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	19
3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama.....	19
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	21
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	21
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler.....	21
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	24
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri.....	25
4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	25
4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	25
4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler.....	25
4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri.....	26
4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler.....	26
4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	26
4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	26
4.9.3 Maliyet Yaklaşımı.....	26
4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri.....	27
4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri.....	27
4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi.....	27
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi.....	27
4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri.....	27
4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler.....	30
4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi.....	30
4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar.....	31
4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi.....	31
4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	31
4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları.....	31
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	33
5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri.....	33
5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri.....	33
5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş.....	33

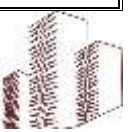


5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş	33
6. SONUÇ.....	35
6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi.....	35
6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması.....	35
6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,.....	38
6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi	38
7. EKLER.....	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.



YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Rapor No ve Tarihi	2025.HALKGYO.2 / 27.06.2025
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespiti ve bu parsel üzerinde geliştirilen projenin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazların Açık Adresi	Cumhuriyet Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No:63, D:1-2-A Çankaya / ANKARA
Tapu Kayıt Bilgisi	Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1046 Ada, 27 Parsel, 1-2 B.B.
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	1 B.B.: Şube - 2 B.B.: Otel
İmar Durumu	1046 ada 27 parsel 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "MİA + Ticaret" Alanı lejantı içerisinde yer almakta olup yapılaşma koşulları; 10 Kat, Hmax: 30.50 m olarak belirlenmiştir.
Kısıtlılık Hali	Taşınmazların tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Taşınmazların Toplam Alanı	1.966,00 m²
Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	TOPLAM: 175.000.000,00 ₺ (Yüzyetmişbeşmilyon Türk Lirası)
Taşınmazların Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	TOPLAM: 210.000.000,00 ₺ (İkiyüzonmilyon Türk Lirası)
Taşınmazların Mevcut Durumuyla Vergi Öncesi Toplam Aylık Kira Değeri	TOPLAM: 673.000,00 ₺ (Altıyüzyetmişüçbin Türk Lirası)
Açıklama	Taşınmazların tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Raporu Hazırlayanlar	Necati Murat SÜLÜNOĞLU - SPK Lisans No: 410627
Denetmen	Fatih Orkun SAKALLI - SPK Lisans No: 407060
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Çetin BEĞİÇ - SPK Lisans No: 400479



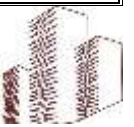
Bölüm 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. Rapor Tarihi
- 1.2. Rapor Numarası
- 1.3. Raporun Türü / Başlık
- 1.4. Raporu Hazırlayanların Adı ve Soyadları
- 1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.6. Değerleme Tarihi
- 1.7. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası
- 1.8. Değerleme Raporunun Amacı
- 1.9. Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama
- 1.10. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi : 27.06.2025

1.2 Rapor Numarası : 2025.HALKGYO.2

1.3 Raporun Türü / Başlık : Anlatım Özellikli Rapor

1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Denetmen Adı ve Soyadı

Necati Murat SÜLÜNOĞLU (SPK Lisans No: 410627)

Fatih Orkun SAKALLI (SPK Lisans No: 407060)

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Çetin BEĞİÇ (SPK Lisans No: 400479)

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından yerinde, ilgili kurum ve kuruluşlarda 01.05.2025 ile 20.06.2025 tarihleri arasında incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası

31.01.2025 / 2025.HALKGYO.2

1.8 Değerleme Raporunun Amacı

Bu rapor, **Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**'nin talebi üzerine; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1046 ada 27 parselde olan "Depolu Dükkan" vasıflı taşınmazlar ile "Çatı Aralı Otel" vasıflı taşınmazların mevcut piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazların portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Değerleme raporu; Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)' in 1. maddesi 2. fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için; 2024.HALKGYO.2 rapor numarası ile 25.06.2024 tarihinde rapor hazırlanmış olup taşınmazlar için toplam K.D.V hariç 118.350.000,00 ₺ (Yüzonsekizmilyon Üçyüzellibin Türk Lirası) değer takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlar için; 2024.HALKGYO.11 rapor numarası ile 24.12.2024 tarihinde rapor hazırlanmış olup taşınmazlar için toplam K.D.V hariç 142.020.000,00 ₺ (Yüzkırkikimilyon Yirmibin Türk Lirası) değer takdir edilmiştir.



Bölüm 2

DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

- 2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar
- 2.4. İşin Kapsamı

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 01.12.2006 tarih ve 6695 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanan şirket ana sözleşmesine göre; taşınmazlar ve buna bağlı her tür taşınır malların yerinde incelemelerini gerçekleştirmek, bunlara bağlı ekspertiz raporlarını düzenlemek ve her türlü değerlendirme konusunda tüm özel ve kamu kuruluşlarına danışmanlık hizmeti vermek amacı ile 300.000,00 ₺ sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz güncel sermayesi 21.000.000 ₺'dir

Şirketimiz, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 27.07.2007 tarih ve B.02.1.SPK.0.15.534 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirketimiz, Yelken Plaza Balgat Mahallesi Mevlana Bulvarı No: 139 A - Blok 6. Kat Daire: 25 Çankaya / ANKARA adresinde faaliyetlerine devam etmektedir.

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

Şirket Ünvanı : Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Şirket Adresi : Barbaros Mahallesi, Begonya Sokak, WBC İş Merkezi, No: 2/H Ataşehir / İSTANBUL

Şirket Amacı : Kurucusu olan TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.'nin misyonuna paralel bir şekilde müşterilerine ve hissedarlarına sürekli katma değer yaratmak, GYO sektörünün gelişimine katkıda bulunmak ve küresel ölçekte saygın bir kurum haline gelmek.

Sermayesi : 3.680.000.000,-₺

Halka Açıklık : % 28

Telefon : 0212 600 10 00

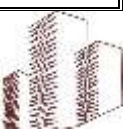
E-Posta : info@halkgyo.com.tr

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması Sermaye piyasası değerlendirme standartlarına uygun olarak yapılmış, standartlar haricinde herhangi bir müşteri talebi olmamıştır. Konu taşınmazlara ait tapu kayıtları Halk GYO A.Ş. tarafından tarafımıza iletilmiştir.

2.4. İşin Kapsamı

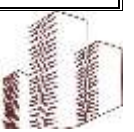
Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1046 Ada 27 Parselde Olan "Depolu Dükkan" Vasıflı Gayrimenkul İle "Çatı Aralı Otel" Vasıflı Gayrimenkulün Günümüz Ekonomik ve Kira Değerinin Belirlenmesi



Bölüm 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
 - 3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
 - 3.1.2. Ulaşım Bağlantıları
 - 3.1.3. Tanımı
- 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dokümanlar
- 3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu
- 3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıllardaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
- 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu
 - 3.7.1. Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama
 - 3.7.2. Gayrimenkulün Kadastro Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş
- 3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.
- 3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.
- 3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama
- 3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama



3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

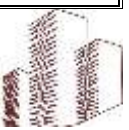
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:



Ankara, Türkiye'nin başkenti ve İstanbul'dan sonra en kalabalık ikinci ilidir. Nüfusu 2022 yılı itibarıyla 5.747.325 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 215'tir. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre dünyada ise elli yedinci sırada yer almaktadır. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak Konya ve Sivas'tan sonra, Türkiye'nin en büyük üçüncü ilidir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir.

Ankara'nın 13 Ekim 1923'te başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır.



Ankara'nın 13 Ekim 1923'te başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı 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 eğitimli nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

Bilinen tarihi en az 10 bin yıl öncesine, Eski Taş Çağı'na ulaşan Ankara, tarih öncesinden günümüze dek pek çok medeniyeti barındırmıştır. Hititler, Frigyalılar, Lidyalılar, Persler, Galatlar, Romalılar, Bizanslılar, Selçuklu Hanedanı, Osmanlılar ve nihayet Türkiye Cumhuriyeti, il topraklarını kontrolleri altında tutmuştur. Tektosagların ve Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olan Ankara şehri ve Frigyalıların başkenti Gordion, il sınırları içinde yer alır. Yıldırım Bayezid'in Timurlenk'e yenik düştüğü Ankara Muharebesi Çubuk yakınlarında ve Türk Kurtuluş Savaşı'nın dönüm noktası olan Sakarya Muharebesi Polatlı yakınlarında yapılmıştır.

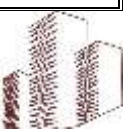
Ankara kara iklimine sahiptir. Şehir dışındaki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur. İlin çeşitli yerlerindeki doğal güzellikler korumaya alınmış, dinlenme ve eğlence amaçlı kullanıma sunulmuştur. İlin adını taşıyan tavşanı, keçisi, atı ve kedisi dünya çapında bilinir,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

Ankara ilinin yüzölçümü 25.632 km²'dir. 1.355 kilometre uzunluğu ile, tamamı Türkiye toprakları üzerinde yer alan en büyük nehir olan Kızılırmak ilin doğusunu, 824 kilometre ile Türkiye'deki en büyük nehirlerden olan Sakarya Nehri ise, ilin batısını sulamaktadır. Sakarya Nehri'nin kollarından Ankara Çayı, il merkezinden geçer. İlin güneyinde ise 1300 km² ile ülkenin en büyük ikinci gölü, %32,4 tuz oranıyla da dünyanın en tuzlu ikinci gölü olan Tuz Gölü vardır. Ayrıca Tuz Gölü'nün de içinde bulunduğu havza, Türkiye'nin en büyük kapalı havzasıdır.

Ovalık bir alanda kurulan ilin yüzölçümünün yaklaşık %50'sini tarım alanları, %28'ini ormanlık ve fundalık alanlar, %12'sini çayır ve meralar, %10'unu ise tarım dışı araziler teşkil etmektedir. İlin en yüksek noktası 2015 m yüksekliğindeki Elmadağ, en geniş ovası 3789 km²'lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölü yaklaşık 490 km²'lik yüzölçümü ile Tuz Gölü'nün il içindeki alanı, en uzun akarsuyu yaklaşık 151 km'lik uzunluğu ile Sakarya Nehri'nin il içindeki bölümü, en büyük barajı ise 83,8 km²'lik yüzölçümü ile Sarıyar Barajı olup, il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır.

İlin güney ve orta bölümlerinde karasal iklimin soğuk ve kar yağışlı kışları ile sıcak ve kurak yazları, kuzeyinde ise Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Karasal iklimin hâkim olduğu bölgelerde gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunur. En sıcak ay temmuz veya ağustostur. İldeki yerine göre ortalama en yüksek gündüz sıcaklıkları 27-31° C'dir. En soğuk ay ise Ocak ayıdır, en düşük gece sıcaklıkları ildeki yerine göre ortalama -6 ila -1 °C arasındadır. Yağışlar en çok mayıs, en az temmuz veya ağustos ayında düşer. Ankara il merkezinde yıllık ortalama toplam yağış 415 mm, yıllık ortalama toplam yağış, 60 cm (Kızılcahamam) ila 35 cm (Şereflikoçhisar) arasında değişir. Son yılların en soğuk gecesini -22 ile 26 Ocak 2016'da gördü.

Ankara ili, Ankara şehrinin başkent olmasından sonra hızla kalabalıklaşmıştır. Özel ve kamu sektörü yatırımları başkent ve yöresine yoğunlaşmış, bunun sonucu ortaya çıkan çalışma olanakları büyük bir nüfus akımına yol açmıştır. Ekonomi, sağlık ve eğitim altyapısının gelişmişliği, suç oranının düşük olması, kişi başına kamu yatırımının ve kişi başına mevduatın yüksek olması gibi nedenlerin göçü teşvik ediyor olması muhtemeldir. Cumhuriyet tarihi boyunca ilin nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Ankara'nın nüfusu hiçbir zaman tam olarak hesaplanamaz. Memur ve öğrenciler ağırlıkta olduğu için net nüfus bulunamaz. TÜİK verilerine göre nüfusu 5 milyondan fazla iken gayriresmî nüfusu 8 milyondur. 1927 sayımında



nüfusu 404 bin olan il Türkiye nüfusunun %3,2'sine sahipken bugün 8 milyon nüfus ile bu oran %6,3'tür. 2007-2008 yılları arasında ise nüfus artış hızı (%1,83), ülke nüfus artış hızının (% 1,32) bir buçuk katı olmuştur. Bu büyümenin başını çeken Ankara kenti aldığı göçe rağmen, 2008'de Ankara'da işsizlik oranı (%11,8) Türkiye genel işsizlik oranına (%11,0) yakındır. İstihdam edilenlerin %72'si hizmetler, %26'sı sanayi, %2'si tarımda çalışır (bu oranlar Türkiye için sırasıyla %49, %27 ve %24'tür).

Ankara'nın nüfusu 2022 yılı itibarıyla 5.747.325 kişidir. İlde km2 başına 224 kişi düşmektedir. Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe, 5.930 kişi ile Keçiören'dir. İç Anadolu'da bulunan ve nüfusları azalmakta olan Çorum ve Yozgat, Ankara'ya en fazla net göç veren illerdir. İl nüfusunun tamamı il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Ayrıca 15.608.868 kişilik İç Anadolu nüfusunun yaklaşık yarısı Ankara ilinde ikamet etmektedir. Ankara il nüfusu Türkiye geneline göre daha yüksek bir eğitim düzeyine sahiptir. 2008 verilerine göre, 15 yaş üstü okuma yazma oranı toplam il nüfusunun %88'ini (erkeklerde %91, kadınlarda %86'sını) oluşturur, bu oran Türkiye için %83'tür (erkeklerde %88, kadınlarda %79). Bu farklılık özellikle nüfusun üniversite eğitilmiş kesiminde belirginleşir: üniversite ve yükseköğretim mezunlarının toplam nüfusa oranı Ankara'da %10,6, Türkiye genelinde ise %5,4'tür.

Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışır ve bu sektör ilin gayrisafi hasılasında en büyük paya sahiptir. Sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır.

İl, Türkiye gayrisafi millî hasılasının %9'una sahiptir. Ülkenin toplam vergi gelirlerinin %12'si, bütçe gelirlerinin %12,3'ü buradan toplanır; buna karşılık ilin ülke bütçesinden aldığı pay %6,4'tür. 2006 yılında Ankara bütçe vergi gelirlerine 16,5 milyar TL, toplam bütçe gelirlerine de 21,1 milyar TL katkıda bulunmuş, bütçeden ise 11,3 milyar TL pay almıştır. 2001 yılı itibarıyla gayrisafi yurt içi hasılasının Ankara'ya düşen kısmının %45'i ticaretten, %23'ü ulaştırma ve haberleşmeden, %14'ü devlet hizmetinden kaynaklanmaktaydı.

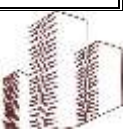
Pricewaterhouse Coopers'in "Dünyada En Büyük Şehir Ekonomileri Hangileri ve Bu 2020 Yılında Nasıl Değişecek" raporuna göre dünyanın en büyük 100 kenti arasında 2005 yılında 94. olan kent, 2008'de 80. sıraya yerleşmiştir. İlin 2020 yılında dünya kentleri sıralamasında 115 milyar \$ gelirle 74. sıraya yerleşmesi planlanmaktadır. Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan, ekonomide yükselen kentler sıralamasında Ankara 300 şehir arasında Xiamen'in ardından 9. sırayı aldı. Ankara 2013'teki listede 38. sırada yer almaktaydı. Aynı listede Türkiye'den İzmir 2, İstanbul 3 ve Bursa 4. sırada yer almıştır.

Ankara ilinde özel sektörün katma değer içindeki payı %85'in üzerindedir. İlin sanayisi genel olarak küçük ve orta boyllu işletmelerden oluşmaktadır. Bunların %40'ı, savunma ve taşıt üretimi yapan büyük kuruluşların talep gösterdiği makine ve metal alanında üretim yapmaktadır, bunun ardından gıda ve tekstil sanayileri gelir. Üretim açısından en önemli sektörler, gıda (şeker, un, makarna, süt, içki), taşıt, makine (tarım araçları, taşıt, traktör), savaş, çimento ve dokumadır (yünlü dokuma, trikotaj, konfeksiyon). Ayrıca tarım ilaçları, mobilya, şekerlik ve matbaacılık da önemlidir. Savunma sanayisi, yazılım ve elektronik sektörlerinde Ankara Türkiye'de başta gelir.

Ankara Sanayi Odası'na (ASO) kayıtlı yaklaşık 3500 şirket vardır. Türkiye'nin en büyük 500 şirketinin 48'inin ASO'ya bağlı olmasıyla Ankara, 2009 yılında İstanbul'dan sonra Türkiye'nin 2. sanayi merkezi sayılmaktadır.

Ankara'da üretimin büyük kısmı Sincan, Akyurt, Çubuk ve il merkezine yakın olan İvedik ile Ortadoğu Sanayi ve Ticaret Merkezi (OSTİM) Organize Sanayi bölgelerinde gerçekleşmektedir. OSTİM, Türkiye'nin en büyük küçük ve orta boy sanayi üretim alanıdır.

2009'da Ekonomi ve Dış Politika Araştırmalar Merkezi tarafından hazırlanan bir çalışmaya göre, en rekabetçi il Ankara'dır. Ankara, "rekabetçilik" endeksini oluşturan alt endeksler arasında insani sermaye, yaratıcı sermaye ve sosyal sermaye endekslerinde ilk sırada yer almıştır. Üniversite ve öğretim üyesi sayısının yüksekliği, patent ve benzeri başvurular gibi faktörler Ankara'yı özellikle yaratıcı sermaye endeksinde Türkiye'de birinci yapmaktadır.



Ankara ili genelinde toprakların %60'ı tarım alanı olarak kullanılır ve bu oran Türkiye ortalamasının oldukça üzerindedir. En önemli tarla ürünleri buğday, arpa ve şeker pancarıdır. Diğer önemli ürünler soğan, kavun, karpuz, domates, havuç, armut, elma, vişne ve üzumdür. Tarla arazilerinin yaklaşık %24'ünde buğday, %23'ünde arpa, kalanında ise diğer ürünler yetiştirilmektedir. Polatlı, Türkiye'nin ikinci büyük "tahıl ambarı" olması dolayısıyla en aktif tahıl borsalarından birine sahiptir.

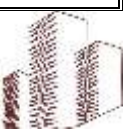
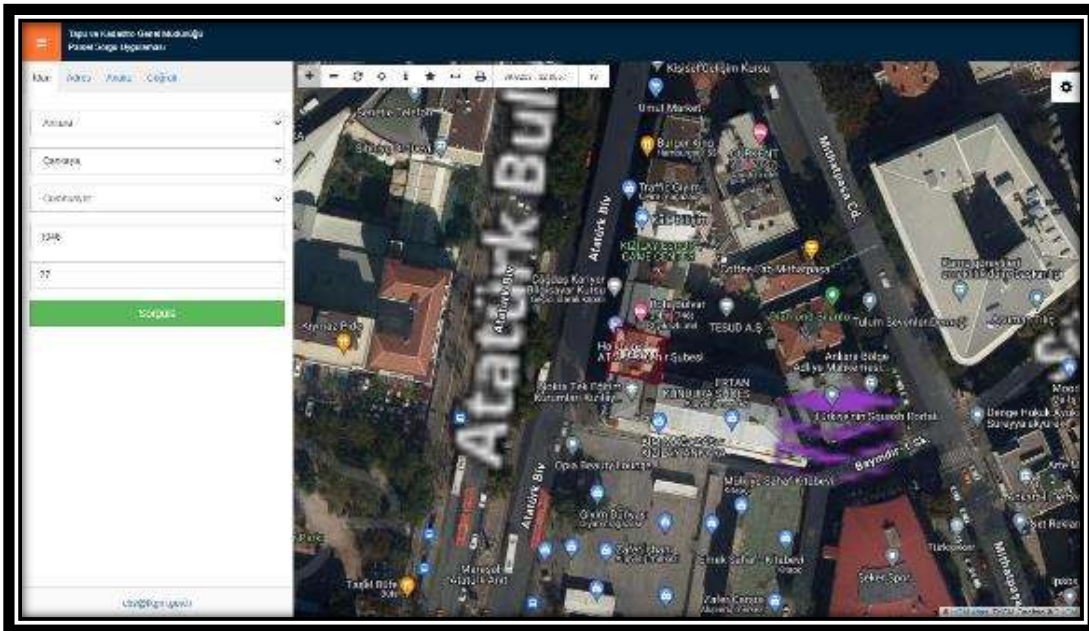
Ankara rakım ve mera özellikleri açısından, küçükbaş hayvancılığa daha elverişlidir. Hayvancılık il ekonomisinde önceleri önemli olan yerini giderek kaybetmektedir. İlde koyun (ak ve karaman cinsi) ve sığır beslenir. Tavuk yetiştiriciliği de önemli boyuttadır.[120] Ankara keçisi olarak bilinen tiftik keçisi sayısı 1970'lerdeki sayısının onda birinin altındadır ve korunması amacıyla, günümüzde yetiştiricilerine ücret verilmektedir.

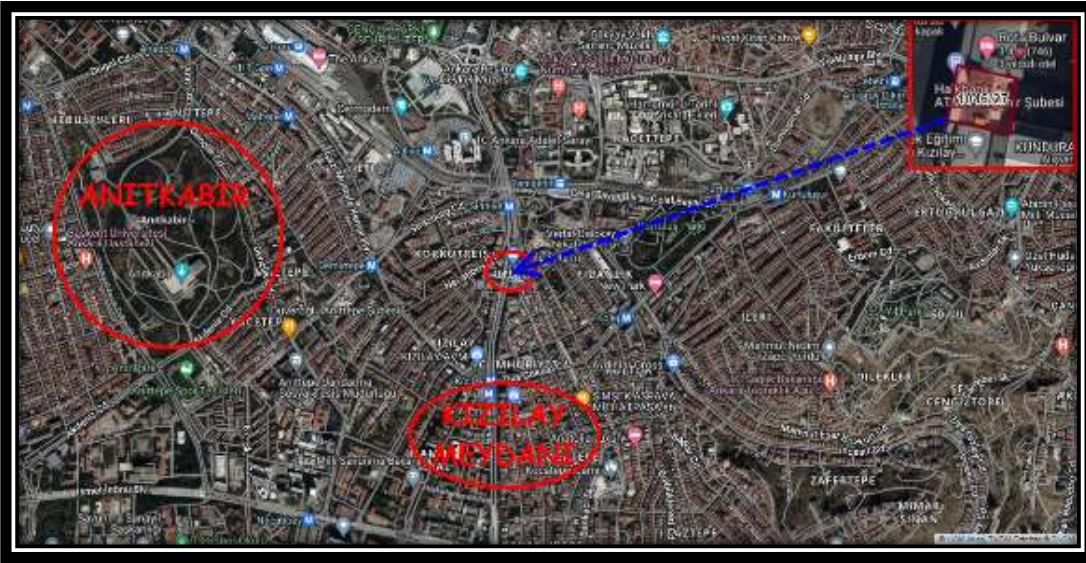
Ankara orman varlığı bakımından pek zengin değildir. Ancak, Türkiye çapında mobilyacılık, döşemecilik gibi alanları kapsayan önemli düzeyde bir ağaç işleri sektörü gelişmiştir.

Çankaya İlçesi

Çankaya, Türkiye Cumhuriyeti'nin İç Anadolu Bölgesi'nde, Ankara ili' ne bağlı bir ilçedir. Ankara ilinin orta kesiminde bulunan ilçe, Ankara'nın başkent olması ile birlikte Türkiye'nin yönetim merkezi durumuna gelmiştir. Ankara ilinin en yüksek nüfusa sahip ilçesi olan Çankaya'nın nüfusu 2015 sayımlarına göre 922.536 kişidir. İlçe ayrıca Türkiye'nin de nüfus bakımından en büyük ilçesi konumundadır. Çankaya ilçesi sınırları içerisinde 102 adet lise ve 11 adet üniversitesi ile ilçe önemli bir eğitim kentidir. Çankaya'daki on bir adet üniversitede yüz bini aşan öğrenci yükseköğrenim görmektedir. Türkiye'nin önemli üniversitelerinden birçoğu ile birlikte vakıf üniversiteleri ilçede yer almaktadır. Dünya'nın en iyi bin üniversitesi listesinde, Türkiye'den dereceye giren iki üniversiteden biri Çankaya ilçesinde yer almaktadır. Kentte birçok üniversitenin yanı sıra, üniversite hastaneleri, fakülteler gibi üniversite alt kuruluşları bulunmaktadır. Son zamanlarda Çankaya ilçesinde lüks Avm, Ofis ve konut projeleri hız kazanmış olup, Çankaya ilçesine bağlı ve bölgede yer alan başlıca alışveriş merkezleri: yakın zamanda yıkılıp yeni projesi ile inşasına başlanan Atakule Avm, Karum İş ve Alışveriş Merkezi, Kentpark Alışveriş Merkezi, Cepa Alışveriş Merkezi, 365 Avm, Panora Avm dir.

3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:





Değerleme konusu taşınmazlar Ankara İli, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1046 Ada, 27 Parselde olan “Depolu Dükkan” vasıflı taşınmazlar ile “Çatı Aralı Otel” vasıflı taşınmazlardır. Taşınmazlar konum olarak, Ankara’nın merkezi olan Kızılay Bölgesinde yer almaktadır. Taşınmazlar Atatürk Bulvarı’na cepheli olup, önünde araç ve yaya trafiği oldukça fazladır. Taşınmazların bulunduğu bölgedeki binaların zemin katlarında dükkânlar mevcut olup, üst katlar genel olarak ofis tarzı kullanılmakta az da olsa bankaların bölge müdürlükleri mevcuttur. Bölgeye ulaşım kolay olup, önünden toplu taşıma araçları geçmektedir.

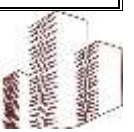
3.1.3. Tanımı:

Değerlemeye konu taşınmazlar, Ankara ili, Çankaya ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1046 ada, 27 parsel olan 205,00 m2 alanlı " 11 Katlı Betonarme Otel, Ofis ve İşyeri ve Arsası " vasıflı arazi üzerinde yer alan bodrum kat + zemin kat + 9 normal kat + çatı kat olmak üzere toplam 11 kattan oluşan bina yer almaktadır. Binada “Depolu Dükkan” nitelikli 1 no.lu bağımsız bölüm ve “Çatı Aralı Otel” nitelikli 2 no.lu bağımsız bölüm bulunmaktadır.

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	Ankara
İlçesi	:	Çankaya
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	Cumhuriyet
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Pafta No.	:	-
Ada No.	:	1046
Parsel No.	:	27
Yüzölçümü	:	205,00 m ²
Ana Taşınmaz Vasfı	:	11 Katlı Betonarme Otel, Ofis ve İşyeri ve Arsası

Bağımsız Bölüm No	:	1
Kat	:	Zemin+1+2
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	Depolu Dükkan
Malik	:	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)



Tarihi	:	30.09.2016
Cilt	:	34
Sayfa	:	3273
Yevmiye No	:	73681
Arsa Pay/Payda	:	70/205
Taşınmaz ID	:	94315418

Bağımsız Bölüm No	:	2
Kat	:	3, 4, 5, 6, 7, 8, 9
Bağımsız Bölüm Niteliği	:	Çatı Aralı Otel
Malik	:	Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (1/1)
Tarihi	:	30.09.2016
Cilt	:	34
Sayfa	:	3274
Yevmiye No	:	73681
Arsa Pay/Payda	:	135/205
Taşınmaz ID	:	94315419

3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

Değerleme konusu taşınmazların ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından tespit edilmiştir.

Taşınmazlara ait imar dosyası Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde dijital ortamda incelenmiştir.

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde resmi olarak imar durum bilgisi incelenmiştir.

Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ve Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde taşınmazlara ait 03.06.2014 onay tarihli mimari projesi incelenmiş olup, taşınmazlar vaziyet planı ile konum olarak; kat planı ile kat ve konum olarak uyumlu iken alan ve planlama olarak uyumsuzdur. Ekspertiz günü itibarıyla yerinde yapılan tespitte taşınmazlardan 2 bağımsız bölümün çatı kat projesinde yer alan 75,00 m² alanlı terasın kapatıldığı ve ana taşınmazın ortak alanı olan 2. bodrum kattaki kısımlar ile 1 bağımsız bölümün eklenti deposunun 2 bağımsız bölüm tarafından iç hacimlerde kullanım amacına yönelik değişiklikler yapılarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Yapılan bu değişiklikler ekte gösterilmiş olup, basit bir tadilat ile projesine uygun hale getirilebilir durumdadır.

RUHSAT TABLOSU									
ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	BELGE TARİHİ	BELGE NO	KULLANIM AMACI	YOL KOTU ALT KAT SAYISI	YOL KOTU ÜSTÜ KAT SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	KAPSADIĞI ALAN
1046	27	YENİ YAPI RUHSATI	07.07.1966	A/543	TİCARET + TURİZM	2	10	12	2.204,00 m ²
		TADİLAT RUHSATI	12.06.1968	B/104	TİCARET + TURİZM	2	10	12	2.204,00 m ²
		TADİLAT RUHSATI	22.05.1995	27	TİCARET + TURİZM	2	10	12	2.204,00 m ²
		TADİLAT RUHSATI	27.11.2014	193/14	TİCARET + TURİZM	2	10	12	2.204,00 m ²

YAPI KULLANMA İZİN TABLOSU									
ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	BELGE TARİHİ	BELGE NO	KULLANIM AMACI	YOL KOTU ALT KAT SAYISI	YOL KOTU ÜSTÜ KAT SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	KAPSADIĞI ALAN
1046	27	YAPI KULLANMA İZİN	19.06.1968	397	TİCARET + TURİZM	2	10	12	2.204,00 m ²
		YAPI KULLANMA İZİN	26.04.2016	357	TİCARET + TURİZM	2	10	12	2.204,00 m ²



MİMARİ PROJE TABLOSU					
ADA	PARSEL	BELGE TARİHİ	KULLANIM AMACI	KAPSADIĞI ALAN	İNŞA DURUMU
1046	27	03.06.2014	TİCARET + TURİZM	2.204,00 m ²	İNŞA EDİLMİŞ

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde incelenen imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz evraka rastlanmamıştır.

E-Devlet Portalı üzerinden yapılan sorgulamada değerlendirme konusu taşınmazlara ait enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

10.04.2025 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetlerinden alınan TAKBİS belgesindeki resmi tapu bilgilerine göre değerlendirme konusu taşınmazlardan 1 bağımsız bölümün niteliği "Depolu Dükkan" şeklinde olup, tapu kayıtları ile mevcut kullanımı uyumludur.

10.04.2025 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetlerinden alınan TAKBİS belgesindeki resmi tapu bilgilerine göre değerlendirme konusu taşınmazlardan 2 bağımsız bölümün niteliği "Çatı Aralı Otel" şeklinde olup, tapu kayıtları ile mevcut kullanımı uyumludur.

3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıllardaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)

TKGM Web Tapu Sisteminde yapılan incelemelerde 1046 ada 27 no.lu parselde 1 ile 2 bağımsız bölümlerin son üç yıl içerisinde herhangi bir mülkiyet değişikliği olmadığı tespit edilmiştir. Taşınmazların maliki olan Halk Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 30.09.2016 tarihli ve 73681 sayılı yevmiyeli işlem (Edinme Sebebi: Kat Mülkiyeti Tesisi) ile mülkiyet hakkı kazanmışlardır.

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

Rapora konu taşınmazlara ilişkin tapu ve takyidat bilgileri 10.04.2025 tarihinde alınan TAKBİS belgesi bilgilerine göre Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS) üzerinden temin edilmiş olup rapor eklerinde belgeler sunulmuştur. Gayrimenkulün tapu kayıtlarında;

Beyanlar Hanesinde:

- Yönetim Planı 20.09.2016 tarihli. (30.09.2016 - 73681)

Şerhler Hanesinde:

- Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

-Herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Eklenti Bilgileri:

- Taşınmazlardan 1 bağımsız bölümde "E: 1 DEPO" eklentisi bulunmaktadır.

3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

Değerleme konusu taşınmazların ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Çankaya Kadastro Müdürlüğü'nde incelenen kadastro paftasından, Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından ve T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Online CBS haritalarından tespit edilmiştir.



Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Servisi'nden 30.04.2025 tarihinde alınan imar durum bilgilerine göre; değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu parsel olan 1046 ada 27 parsel 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "MİA + Ticaret" Alanı lejanti içerisinde yer almakta olup yapılaşma koşulları; 10 kat, Hmax: 30.50 m olarak belirlenmiştir.

3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden plan onay tarihi bilgisi birim kararı gereği alınamamıştır.

3.7.2 Gayrimenkulün Kadastro Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş:

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden değerlendirme konusu taşınmazların kadastro durumunda son 3 yıl içinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.

Taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu'nun 02.01.2019 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.Ç) Madde 22 uyarınca;

"b) 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 fıkrafta yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir."

"c) 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." olarak geçmektedir.

Taşınmazların tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut kullanımına uygun olması sebebiyle GYO portföyünde "Bina" olarak değerlendirilmesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

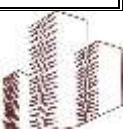
Değerleme konusu taşınmaz yapı denetim hakkında kanunu (Çıkış Tarihi : 13.07.2001) öncesi inşa edilen bir yapı olması sebebiyle kapsamında değildir. Taşınmazların bulunduğu bina her ne kadar yapı denetim kanunu sonrası tadilat ruhsatı ve iskan alsa da, bu tarz durumlarda ilk yapı ruhsat tarihi dikkate alınmaktadır.

3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Değerleme konusu taşınmazlardan 1 No.lu Bağımsız Bölüm "Depolu Dükkan" ve 2 No.lu Bağımsız Bölüm "Çatı Aralı Otel" nitelikli olup, değerlendirme bu vasa yönelik yapılmıştır.

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

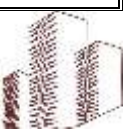
Değerleme konusu parsel üzerinde kat karşılığı yöntemi veya hasılat paylaşımı modeli ile proje geliştirilmemektedir. Taşınmazlar için herhangi bir proje işlemiyle ilişkin sözleşme bulunmamaktadır.



Bölüm 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.3. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.4. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.5. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler
- 4.7. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.8. Değerlemede Kullanılan Yöntemler
- 4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- 4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı
- 4.9.3 Maliyet Yaklaşımı
- 4.9. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.10. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri
- 4.11. Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4.12. Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.13. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri
- 4.14. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.15. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.16. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar
- 4.17. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.18. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.19. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları



4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerlemeye konu taşınmazlar, Ankara ili, Çankaya İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 1046 Ada, 27 parselden olan “Depolu Dükkan” ve “Çatı Aralı Otel” vasıflı taşınmazlardır. Taşınmazların etrafında dükkanlar, mağazalar, ofisler, eğitim tesisleri ile ticari binalar bulunmaktadır.

Bölge Ankara’nın merkezi olarak kabul edilen “Kızılay Meydanı” na oldukça yakındır. Taşınmazın cepheli olduğu Atatürk Bulvarı’nda yaya ve araç sirkülasyonu oldukça yüksektir. Kızılay bölgesinin her tarafı ayrı bir ticari potansiyele sahip olup, konu taşınmazların bulunduğu bölge ticaretin düşük olduğu yerdir. Taşınmaz Sıhhiye Meydanı olarak adlandırılan Hitit Güneşi Kursu Anıtı’na oldukça yakındır.

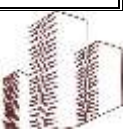
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

2023 yılında küresel ekonomi hedeflerin üzerinde seyreden enflasyon, sıkı finansal koşullar, büyüme endişeleri ve jeopolitik sorunların etkisinde kalırken uygulanan farklı makroekonomik politikalarla ülkeler düzeyinde iktisadi faaliyetin görünümünde ayrışmalar gözlenmiştir. Başta ABD ve Avrupa ülkeleri olmak üzere birçok gelişmiş ekonomide beklenenden daha uzun süre uygulanan yüksek politika faizi küresel durgunluk endişelerini gündeme getirmiştir. Gelişmekte olan ülkelerin de önemli bir kısmı söz konusu sıkılaşma adımlarına eşlik etmiştir. Bu süreçte Rusya-Ukrayna savaşıyla zirveye çıkan emtia fiyatları, sıkılaşan finansal koşullar ve azalan talep ile yeniden tarihsel ortalamalarına yakınsamıştır. Tedarik sorunlarının azalmasıyla imalat sanayii ve turizm başta olmak üzere hizmet sektörlerinde toparlanma belirginleşmiştir. 2024 yılının ilk yarısında iktisadi faaliyet, gelişmiş ekonomiler içerisinde ABD’nin görece güçlü performansı, enerji fiyatlarındaki ivme kaybı ve Çin ekonomisinin kısmi toparlanmasının etkisiyle ılımlı seyretilmiştir. Ancak, küresel ölçekte direncini koruyan enflasyona yönelik uygulanan sıkı para politikaları nedeniyle iktisadi faaliyette ülkeler arasındaki ayrışma devam etmiştir.

Avro Bölgesinde imalat sanayii görünümünün yılın ilk yarısında yavaşlamaya işaret etmesi, Avrupa Merkez Bankasının uzun bir aradan sonra Haziran 2024 itibarıyla politika faizini indirmesine yol açmıştır. ABD Merkez Bankası ise faiz indirimleri konusunda daha temkinli bir duruş sergilemektedir. ABD ekonomisinde toparlanma devam ederken Avro Bölgesi hizmet faaliyetleri öncülüğünde görece pozitif bir görünüm kaydetmiştir. Diğer taraftan Çin ekonomisi, canlanan iç tüketim ve küresel talep sayesinde artan ihracatı bir miktar toparlansa da görece zayıf bir büyüme performansı sergilemektedir. Finansal koşullardaki sıkı duruş devam etmesine rağmen, 2024 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla küresel iktisadi faaliyet halen ılımlı bir görünüm arz etmektedir. Gelişmiş ekonomilerde uzun süreye yayılan sıkı para politikaları iktisadi yavaşlamanın bu ülke grubunda daha fazla hissedilmesine yol açmaktadır. Hane halkı tüketiminin ve yatırımların azalması gelişmiş ekonomilerde yavaşlamaya yol açmıştır. Küresel düzeyde enflasyonla mücadelede belirli kazanımlar sağlanmakla birlikte fiyat artışlarındaki düşüş süreci beklenenden yavaş seyretilmektedir. Yüksek seviyelerinden gerilemesine rağmen ABD enflasyonunun politika yapımcılarının öngördüğü patikayla tam uyumlu seyretilmemesi, faiz indirimlerini ötelemektedir. Manşet enflasyonun beklentilere daha uyumlu bir görünüm izlediği Avro Bölgesi ve diğer gelişmiş ekonomiler, parasal gevşeme döngüsü açısından ABD’nin önünde yer almaktadır. Birçok gelişmekte olan ülke merkez bankaları ise dışsal riskler nedeniyle, politika faiz oranlarını düşürme konusunda temkinli davranmaya devam etmektedir.

Küresel makroekonomik gelişmelere paralel olarak, 2023 yılında yüzde 3,3 oranında büyüyen dünya ekonomisinin Uluslararası Para Fonu (IMF) tahminlerine göre 2024 yılında yüzde 3,2 oranında büyümesi, 2025 yılında istikrarlı görünümünü koruyarak yüzde 3,3 oranında büyüme kaydetmesi beklenmektedir. 2023 yılında yüzde 1,7 oranında büyüyen gelişmiş ülke grubunun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 1,7 ve yüzde 1,8 oranlarında büyümesi beklenmektedir.



Türkiye'nin önemli ticaret ortağı olan Avro Bölgesinin 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 0,9 ve 1,5 oranında, Avrupa'nın lokomotif ekonomilerinden Almanya'nın ise yüzde 0,2 ve 1,3 oranında büyümesi öngörülmektedir. Birleşik Krallık'ın sırasıyla yüzde 0,7 ve 1,5 oranında büyümesi beklenirken Japonya'nın yüzde 0,7 ve 1,0 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. ABD'nin ise 2024 yılında yüzde 2,6 oranında büyümesi öngörülmekteyken 2025 yılında yüzde 1,9 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir.

2023 yılında yüzde 4,4 büyüyen gelişmekte olan ülkelerin 2024 ve 2025 yıllarında IMF tahminlerine göre yüzde 4,3 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Gelişmekte olan ülkeler arasında öncü konumda olan Çin'in 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 5,0 ve 4,5 oranında, Hindistan'ın ise yüzde 7,0 ve 6,5 oranında büyümesi öngörülmektedir. Çin ekonomisi son dönemlerde artan teşvikler, iyileşen tüketici güveni ve güçlü dış talepten olumlu etkilenmiş ve beklentilere yakın bir performans sergilemiştir. Ancak gayrimenkul sektörü gibi devam eden yapısal sorunlar ve olası ticaret gerilimleri Çin ekonomisinde baskı unsuru olmaktadır. Diğer taraftan, süregelen Rusya-Ukrayna savaşının Avrupa'ya, Gazze'de yaşanan savaşın ise Orta Doğu'ya yayılma ihtimali küresel büyüme üzerinde ilave baskı oluşturmaktadır. Önümüzdeki dönemde enflasyon oranlarının istenilen seviyelere yaklaşması ve verilerin iktisadi faaliyetlerdeki yavaşlamaya daha güçlü bir şekilde işaret etmesi nedeniyle küresel finansal koşullarda ılımlı gevşeme olabileceği değerlendirilmektedir. Jeopolitik sorunlar, başlıca ülkelerde seçim dönemiyle ilişkili politik belirsizlikler, enerji ve gıda piyasalarındaki olası dalgalanmalar ile finansal sıkışmanın azaltılmasına yönelik kararların takvimi ve boyutu, ülkelerin büyüme performansları üzerinde etkili olmaya devam edecektir.

Küresel ekonomik aktivitedeki eğilim 2024 yılında bir önceki yıla benzer şekilde ılımlı seyrederken, dünya ticaret hacminde belirgin bir toparlanma öngörülmektedir. 2024 yılında mal ve hizmet ticaret hacminin küresel düzeyde yüzde 3,1, gelişmiş ülkelerde yüzde 2,5, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,2 oranında artış kaydedeceği tahmin edilmektedir. 2025 yılında ise küresel mal ve hizmet ticaretindeki artış hızının ivme kazanarak yüzde 3,4 olması beklenmektedir. Bu dönemde mal ve hizmet ticaretinin gelişmiş ülkelerde yüzde 2,8, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,5 oranında artacağı tahmin edilmektedir.

Son iki yılda sıkışan finansal koşullara rağmen küresel enflasyon, ağırlıklı olarak hizmet fiyatları kaynaklı dirençli bir görünüm arz etmektedir. Zayıflayan talep koşulları, manşet enflasyondaki düşüşü desteklese de çekirdek enflasyon birçok ekonomide yüksek seyretmekte ve manşet enflasyonun tarihsel ortalamasına yakınsamasını güçleştirmektedir. Bu doğrultuda, merkez bankaları çoğunlukla yüksek politika faizi seviyesini korumayı tercih etmiştir. Mayıs 2024'ten itibaren ise bazı gelişmiş ve gelişmekte olan ülke merkez bankalarının ve Haziran 2024'te Avrupa Merkez Bankasının politika faizlerinde indirim gittiği gözlenmiştir. Yakın dönemde Çin, parasal gevşeme amaçlı ılımlı faiz indirimine giderken Japonya ise politika faizini artırmıştır. Hâlihazırda devam eden finansal sıkılık doğrultusunda küresel enflasyonun bir önceki yıla göre aşağı yönlü olması tahmin edilmektedir. Küresel enflasyonun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla ortalama yüzde 5,9 ve 4,4 oranında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

Önümüzdeki dönemde, jeopolitik gerilimlerin ve pek çok ülkedeki seçimler sonrasında yönelik politika belirsizliklerinin, küresel ticarete korumacılık eğilimlerini ve tedarik zincirlerinde bozulmaları besleme olasılığı halen devam etmektedir. Ayrıca, finansal koşullarda sıkışmanın seyri ve beklenen gevşeme döngüsünün takvimi, küresel risk iştahı ve gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımları üzerinde belirleyici olacaktır. Son olarak, iklim değişikliğine bağlı kuraklık gibi doğal afetlerin sıklığının artması ve boyutlarının büyümesi küresel enflasyon beklentilerinde arz yönlü bozulmalara neden olabilecektir.

Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Büyüme Küresel düzeyde devam eden enflasyonla mücadeleye yönelik politikaların neden olduğu zayıf dış talep koşulları ve Orta Doğu'da yaşanan savaş başta olmak üzere jeopolitik gerilimler ile 11 ilimizi etkileyen deprem felaketi, Türkiye



ekonomisinin 2023 yılında karşı karşıya kaldığı önemli zorluklar olmuştur. Deprem felaketinin yol açtığı hasarın büyüklüğüne rağmen ekonomik büyümenin ivme kaybetmemesinde deprem bölgesinde iktisadi faaliyeti canlandırmak amacıyla uygulanan tedbirler ve yürütülen yeniden yapılanma faaliyetleri etkili olmuştur. 2023 yılı boyunca ekonomideki üretkenliği artıran makine ve teçhizat yatırımları ile kapasite kullanım oranlarında artış sağlanması ve yılın ikinci yarısında dezenflasyon sürecinin teminine yönelik başlatılan sıkı para ve maliye politikası uygulamalarıyla yıl sonuna doğru özel tüketimin ivme kaybetmesiyle büyüme kompozisyonunda sürdürülebilir bileşenlerin katkısı artmıştır.

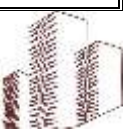
Böylelikle, Türkiye ekonomisi 2023 yılında küresel, bölgesel ve ulusal düzeyde yaşanan pek çok olumsuz gelişmeye rağmen güçlü görünümünü korumuş ve yılın tamamında yüzde 5,1 oranında büyüme kaydetmiştir. 2023 yılında iktisadi faaliyet kollarına göre milli gelir incelendiğinde, yıl genelinde inşaat dâhil hizmetler sektörü milli gelir büyümesine en fazla katkı sağlayan üretim sektörü olmaya devam etmiştir. 2023 yılının tamamında inşaat dâhil hizmetler sektörü ve sanayi sırasıyla yüzde 5,4 ve yüzde 1,7 oranlarında katma değer artışı sergilemiş olup bu sektörlerin büyümeye katkıları ise sırasıyla 3,5 puan ve 0,3 puan olmuştur. Ayrıca, son beş yıldır daralma gösteren inşaat sektörü bu dönemde, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma faaliyetlerinin de etkisiyle yüzde 7,2 oranında güçlü bir büyüme kaydetmiştir. Diğer taraftan, tarım sektörü yıl genelinde yüzde 0,2 oranında sınırlı düzeyde artarak milli gelire katkı sağlayamamıştır.

Türkiye ekonomisi 2023 yılının ilk yarısında yaşanan deprem felaketine rağmen yıllık bazda yüzde 4,6 oranında büyüyerek nispeten ılımlı bir performans sergilemiştir. Bu dönemde ivme kaybetmekle birlikte hizmetler sektörü milli gelir büyümesinin temel sürükleyicisi olurken sanayi sektörü ise Şubat depremleri ve zayıf seyreden dış talebe bağlı olarak milli geliri daraltıcı yönde etkide bulunmuştur. Hizmetler sektörü yılın ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,4 oranında büyüme kaydederken sanayi sektörü aynı dönemde yüzde 1,0 oranında küçülmüştür. Bahse konu dönemde ticaret, ulaştırma ve konaklama hizmetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri ise sırasıyla yüzde 10,4 oranında ve yüzde 10,9 oranında büyüyerek iktisadi faaliyete önemli katkı sunmaya devam etmiştir. Tarım sektörü ise yüzde 1,5 oranında küçülerek milli gelir büyümesine katkı sağlayamamıştır.

2023 yılının ikinci yarısında ise milli gelir katma değer büyümesi, yüzde 5,6 seviyesinde gerçekleşerek iktisadi faaliyetteki canlılığın ivme kazanarak sürdüğünü göstermiştir. İnşaat dâhil hizmetler sektörü hafif ivme kaybetmesine karşın yüzde 5,3 oranında büyüme kaydederek üretim yönünden iktisadi faaliyetin bu dönemde de hizmetler sektörü öncülüğünde gücünü koruduğuna işaret etmiştir. Sanayi sektörü ise güçlü şekilde toparlanarak yüzde 4,3 oranında büyüme kaydetmiş olup milli gelire yüzde 0,8 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Böylelikle, hizmetler sektörü ivme kaybederken sanayi sektörünün hafif toparlanması uygulanan dezenflasyonist politikaların etkili olduğunu ve ekonomik aktivitedeki dengelenmenin başladığını teyit etmiştir. Ayrıca, bu dönemde inşaat sektörü büyümesi hız kazanarak yüzde 8,4 oranında artış kaydetmiş olup deprem bölgesinde yürütülen yeniden yapılanma çalışmalarının etkisini ortaya koymuştur. Tarım sektörü bu dönemde yüzde 0,7 oranında artış kaydederek büyümeye sınırlı katkı sunmuştur.

2024 yılının ilk çeyreğinde GSYH artış hızı yüzde 5,3 oranında gerçekleşmiş olup iktisadi faaliyetteki canlı seyrin sürdüğü gözlenmiştir. Milli gelir üretim yönünden değerlendirildiğinde, inşaat dâhil hizmetler sektörü artan kamu harcamalarının etkisiyle yüzde 5,4 oranında artış kaydederek büyümenin arkasındaki itici güç olmaya devam etmiştir. Bununla birlikte, ılımlı bir şekilde toparlanma kaydeden dış talep sayesinde sanayi katma değeri bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,2 oranında artarak ivme kazanmıştır. Tarım sektörü de bu dönemde yüzde 4,9 oranında büyüyerek son yılların en yüksek artış oranını kaydetmiştir.

2024 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye ekonomisi yüzde 2,5 oranında ılımlı bir büyüme kaydetmiştir. Bu dönemde sanayi katma değeri yüzde 1,8 oranında küçülerek büyümeye yüzde 0,4 puan daraltıcı etkide bulunurken, hizmetler katma değeri yüzde 2,5 oranında artarak büyümeye 1,6 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Tarım sektörü ise yüzde 3,7'lik katma değer artışı sergileyerek önemli bir büyüme oranı kaydetmiştir. Böylece, 2024 yılı ilk yarısındaki ekonomik büyüme yüzde 3,8 oranında gerçekleşmiştir.



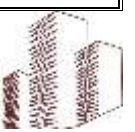
2023 yılı ilk yarısında TÜFE yıllık enflasyonu enerji grubunda daha belirgin olmak üzere baz etkisiyle yavaşlama eğilimine girmiş ve Haziran ayında yüzde 38,2 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde, Mayıs ayından itibaren doğal gazda uygulanan ilave sübvansiyon, enerji fiyatlarını belirgin bir şekilde düşürürken görece istikrarlı seyreden döviz kuru, gıda ve temel mal fiyatlarındaki ılımlı görünümü desteklemiştir. Diğer taraftan, ücret gelişmeleri ve fiyat katılıkları hizmet enflasyonunun yüksek seyrini sürdürmesine neden olmuştur. Toplam talep koşulları yılın ikinci yarısında ivme kaybetmekle birlikte, enflasyonist düzeyde seyretmeye devam etmiştir. Bununla birlikte kalıcı dezenflasyon sürecinin temini için geçiş dönemi gereklilikleri ve deprem nedeniyle ortaya çıkan ek finansman ihtiyacının sağlanması için alınan kararlar TÜFE yıllık artış oranına ivme kazandırmıştır. Bu doğrultuda, uygulanan vergi ayarlamaları ve ücret artışları ile kurlarda gözlenen yukarı yönlü seyrin enflasyona etkisiyle 2023 yılı sonunda TÜFE yıllık artış oranı yüzde 64,8 olarak gerçekleşmiştir.

2024 yılı Ocak-Ağustos döneminde birikimli TÜFE artış oranı yüzde 31,9 olarak kaydedilmiştir. TÜFE artış oranı, büyük ölçüde doğal gaz sübvansiyonunun katkısıyla oluşan baz etkisi kaynaklı yükselişini sürdürmüş ve Mayıs ayı itibarıyla yüzde 75,5 ile zirve noktasını görmüştür. Haziran ayından itibaren ise dezenflasyon süreci başlamış olup TÜFE yıllık artış oranı 2024 yılı Temmuz ayı itibarıyla yüzde 61,8, Ağustos ayı itibarıyla ise yüzde 52,0 olarak kaydedilmiştir. TÜFE yıllık artış oranının yıl sonunda yüzde 41,5 seviyesine gerileyeceği öngörülmektedir.

2024 yılının ilk yedi ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,1 oranında artarak 148,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu gelişmede ihracat birim değerindeki düşüşe rağmen dış talep ve küresel mal ticaretindeki görece olumlu seyir sonrasında reel ihracatta yaşanan artış belirleyici olmuştur. 2024 yılı ihracatının yüzde 3,3 oranında artarak 264 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmesi tahmin edilmektedir. 2024 yılının ilk yedi ayında ithalat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 8,3 oranında azalarak 198,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. 2024 yıl genelinde ithalatın yüzde 4,7 oranında azalarak 345 milyar dolar seviyesine gerileyeceği tahmin edilmektedir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.



4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Konut yapı tarzı	Betonarme ☒	Çelik ☐	Yığma ☐	Prefabrike ☐
İnşaat Nizamı	Bitişik Nizam	Güvenlik	Var ☐	Yok ☒
Yapım yılı	1995	Otopark	Var ☐	Yok ☒
Elektrik	Şebeke	Yüzme Havuzu	Var ☐	Yok ☒
Su	Şebeke	Asansör	Var ☒	Yok ☐
Kanalizasyon	Şebeke	Yangın Merdiveni	Var ☒	Yok ☐
Doğalgaz	Şebeke	Dış Cephe	Kompozit dış cephe kaplamalı	
Su Deposu-Hid.	Var	Çatı Tipi	Kiremit Çatı	
Yangın Tesisatı	Var	Jeneratör	Var ☒	Yok ☐

4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazların;

- Konum ve cephe özellikleri,
- Ulaşım imkanları,
- Cephe özellikleri baz alınmıştır.

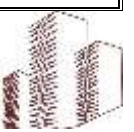
4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Konum Özelliği	: Ticaret Bölgesi
Yapılaşma Yoğunluğu	: % 100
Çevresel Gelişim Hızı	: Yüksek
Yapılaşma Türü	: Parsel Bazlı
İnşaat Tarzı	: Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	: Bitişik Nizam
Binanın Kat Adedi	: 11 Kat
Yapı Sınıfı	: IV/A
Deprem Bölgesi	: 4. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Hasarsız
Onarım/Güçlendirme	: Yok
İskan Belgesi	: 26.04.2016 tarihli ve 357 sayılı iskan belgesi bulunmaktadır.
Yaşı	: 29
Malzeme Durumu	: Tüm Bağımsız Bölümler : İyi
İşçilik Durumu	: Tüm Bağımsız Bölümler : İyi
Elektrik	: Var (Şebeke)
Su	: Var (Şebeke)
Kanalizasyon	: Var (Şebeke)
Otopark	: Yok
Asansör	: Var
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Yok
Yangın Merdiveni	: Var

4.7. Taşınmazların Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler:

- Taşınmazların ticaretin yoğun olduğu yerde konumlanması
- Taşınmazların iskan alıp, kat mülkiyetine geçmiş olması



- Taşınmazların tercih edilen bölgede yer alması

Olumsuz Etkenler:

- Yapı yaşının yüksek olması
- Proje dışı değişiklik olması
- Bazı bağımsız bölümlerin küçük inşa edilmiş olması

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme çalışmasında değer takdiri mevcut alanlar ve mevcut satışlar ile kiralamalar dikkate alınarak yapılmıştır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar değerlendirme konusu gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemleridir.

4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemde değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

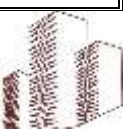
4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Taşınmazların değeri yalnızca getirmesi mümkün olan gelirlere göre saptanabiliyorsa, sürüm bedellerinin bulunması için gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılır. Bu yöntemde, üzerinde yapı bulunan bir taşınmazların değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. İlgili gayrimenkulün gelirinin yıllar itibari ile nasıl bir gelişme ve değişim izleyebileceği, gerekli çalışmalar sonucu tahmin edilerek, genel giderler, işletme maliyetleri, vergiler, işletme sermaye ihtiyaçları ve yatırım harcamaları düşüldükten sonra taşınmazlar gelir değerine ulaşılır. Taşınmazlar gelir değerinin yerel piyasa koşullarına uygun hale getirilmesi için gerekli artırım ve azaltım işlemleri yapılarak sürüm değeri elde edilir.

4.9.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlendirilmesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “hiçbir şahıs ona istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı



varsayılr. Bir başka deyişle mevcut bir gayrimenkulün bina değeri hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında, taşınmazlar için önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” kullanılmıştır.

4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Bölgede müteahhit girişimi, yapılaşma bulunmamaktadır. Proje geliştirme ile ilgili herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

Konu çalışma nakit/gelir akışına esas bir çalışma değildir. Belirtilen modele esas çalışma yapılmamıştır.

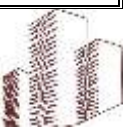
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

Konu çalışma maliyet oluşumları analizine esas bir çalışmadır. Belirtilen modele esas çalışma yapılmıştır.

4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

Konu çalışmaya ait emsaller aşağıdadır.

DÜKKAN EMSAL TABLOSU						
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	PAZARLIKLI FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM FİYAT (₺/m²)
1	Angera Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede ara sokakta konumlu ve konum şerefiyesi daha düşük olan 100 m² zemin, 160 m² depo kullanım alanlı dükkan hacmi 24.500.000,-₺ bedele pazarlanmaktadır. Taşınmazın pazarlık sonrası 23.000.000,-₺ bedele satılacağı düşünülmektedir. Taşınmazın bodrum kat hacmi 1/5 oranında zemin kat hacmine indirgenmiş olup emsalin toplam inşaat alanı 132 m²'dir.	24.500.000 ₺	23.000.000 ₺	132,00 m²	174.242,42 ₺/m²
	0 312 905 05 05					
2	Mülk Kaynak Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmazlar gibi cadde üzerinde fakat konum şerefiyesinin daha düşük olan yerinde yer alan 300 m² zemin, 300 m² depo kullanım alanlı dükkan hacmi 70.000.000,-₺ bedele pazarlanmaktadır. Taşınmazın pazarlık sonrası 65.000.000,-₺ bedele satılacağı düşünülmektedir. Taşınmazın bodrum kat hacmi 1/5 oranında zemin kat hacmine indirgenmiş olup emsalin toplam inşaat alanı 360 m²'dir.	70.000.000 ₺	65.000.000 ₺	360,00 m²	180.555,56 ₺/m²
	0 312 441 04 43					
3	Mülk Kaynak Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yaya trafiğinin ve ticari dükkan hacimlerinin daha fazla olduğu bölgede 100 m² kullanım alanlı dükkan hacmi 43.500.000,-₺ bedele pazarlanmaktadır. Taşınmazın gerçekçi satış değerinin 35.000.000,-₺ olacağı öğrenilmiştir.	43.500.000 ₺	35.000.000 ₺	100,00 m²	350.000,00 ₺/m²
	0 312 441 04 43					
4	Coldwell Banker	Değerleme konusu taşınmazlara göre konum şerefiyesi daha düşük olan ara sokakta konumlu fakat benzer ticari potansiyele sahip 250 m² kullanım alanlı dükkan hacmi 56.850.000-TL bedele pazarlanmaktadır. Taşınmazın pazarlık sonrası 55.000.000-TL bedele satılacağı düşünülmektedir.	56.850.000 ₺	55.000.000 ₺	250,00 m²	220.000,00 ₺/m²
	0 312 215 15 12					



DÜKKAN EMSAL ANALİZİ TABLOSU				
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
İLANA VEREN KİŞİ	Angera Gayrimenkul	Mülk Kaynak Gayrimenkul	Mülk Kaynak Gayrimenkul	Coldwell Banker
İLANA VEREN TELEFON NO	0 312 905 05 05	0 312 441 04 43	0 312 441 04 43	0 312 215 15 12
SATIŞ FİYATI (₺)	24.500.000 ₺	70.000.000 ₺	43.500.000 ₺	56.850.000 ₺
PAZARLIK ORANI	6,12%	7,14%	19,54%	3,25%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	23.000.000 ₺	65.000.000 ₺	35.000.000 ₺	55.000.000 ₺
DÜKKAN ALANI (m ²)	132,00 m ²	360,00 m ²	100,00 m ²	250,00 m ²
BİRİM FİYAT (₺/m ²)	174.242,42 ₺/m ²	180.555,56 ₺/m ²	350.000,00 ₺/m ²	220.000,00 ₺/m ²
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	KÜÇÜK	BENZER	KÜÇÜK	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	-10%	0%	-10%	0%
KONUM DURUMU	CADDE	CADDE	SOKAK	SOKAK
KONUM DÜZELTMESİ	40%	25%	-20%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	30%	25%	-30%	0%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m ²)	226.515,15 ₺/m ²	225.694,44 ₺/m ²	245.000,00 ₺/m ²	220.000,00 ₺/m ²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m ²)	229.302,40 ₺/m ²			
YUVARLATILMIŞ (₺/m ²)	230.000,00 ₺/m ²			

OFİS EMSAL TABLOSU						
EMSAL NO	İLÂN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	PAZARLIKLI FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM FİYAT (₺/m ²)
1	Özcan Emlak	Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumlu binanın 6. katında 1+1 50 m ² kullanım alanı ofis 3.650.000,-₺ bedele pazarlanmaktadır. Taşınmazın pazarlık sonrası 3.500.000,-₺ bedele satılacağı düşünülmektedir. Taşınmazın konum şerefiyesi daha yüksektir.	3.650.000 ₺	3.500.000 ₺	50,00 m ²	70.000,00 ₺/m ²
	0 312 285 55 65					
2	Özcan Emlak	Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumlu binanın 9. katında 1+1 25 m ² kullanım alanı ofis 2.300.000,-₺ bedele pazarlanmaktadır. Taşınmazın pazarlık sonrası 2.000.000,-₺ bedele satılacağı düşünülmektedir. Taşınmazın konum şerefiyesi daha yüksektir.	2.300.000 ₺	2.000.000 ₺	25,00 m ²	80.000,00 ₺/m ²
	0 312 285 55 65					
3	Remax Deniz	Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumlu binanın 5. katında 1+1 55 m ² kullanım alanı ofis 3.950.000,-₺ bedele pazarlanmaktadır. Taşınmazın pazarlık sonrası 3.750.000,-₺ bedele satılacağı düşünülmektedir. Taşınmazın konum şerefiyesi daha yüksektir.	3.950.000 ₺	3.750.000 ₺	55,00 m ²	68.181,82 ₺/m ²
	0 312 446 46 40					
4	Sahibinden	Değerleme konusu taşınmazlarla yakın konumlu binanın 2. katında 1+1 20 m ² kullanım alanı ofis 1.700.000,-₺ bedele pazarlanmaktadır. Taşınmazın pazarlık sonrası 1.600.000,-₺ bedele satılacağı düşünülmektedir. Taşınmazın konum şerefiyesi daha yüksektir.	1.700.000 ₺	1.600.000 ₺	20,00 m ²	80.000,00 ₺/m ²
	0 532 503 30 70					



OFİS EMSAL ANALİZİ TABLOSU

EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
İLANA VEREN KİŞİ	Özcan Emlak	Özcan Emlak	Remax Deniz	Sahibinden
İLANA VEREN TELEFON NO	0 312 285 55 65	0 312 285 55 65	0 312 446 46 40	0 532 503 30 70
SATIŞ FİYATI (₺)	3.650.000 ₺	2.300.000 ₺	3.950.000 ₺	1.700.000 ₺
PAZARLIK ORANI	4,11%	13,04%	5,06%	5,88%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	3.500.000 ₺	2.000.000 ₺	3.750.000 ₺	1.600.000 ₺
BRÜT ALAN (m ²)	50,00 m ²	25,00 m ²	55,00 m ²	20,00 m ²
BİRİM FİYAT (₺/m ²)	70.000,00 ₺/m ²	80.000,00 ₺/m ²	68.181,82 ₺/m ²	80.000,00 ₺/m ²
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
KAT DURUMU	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT
KAT DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	KÖTÜ	BENZER	BENZER	KÖTÜ
KONUM DÜZELTMESİ	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	-10%	-10%	-10%	-10%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m ²)	63.000,00 ₺/m ²	72.000,00 ₺/m ²	61.363,64 ₺/m ²	72.000,00 ₺/m ²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m ²)	67.090,91 ₺/m ²			
YUVARLATILMIŞ BİRİM FİYAT (₺/m ²)	67.100,00 ₺/m ²			

KİRALIK DÜKKAN VE OFİS EMSAL TABLOSU

EMSAL NO	İLANA VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	PAZARLIKLI FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM FİYAT (₺/m ²)
1	Sarıtaş Gayrimenkul 0 532 311 70 41	Değerleme konusu taşınmazlara göre konum şerefyesi daha iyi olan 85 m ² zemin, 85 m ² bodrum, 70 m ² asma katlı dükkân hacmi 250.000,-₺ aylık olarak kiralanmaktadır. Taşınmazın pazarlık sonrası 230.000,-₺ bedel kiralanacağı düşünülmektedir. Taşınmazın bodrum kat hacmi 1/5 oranında, asma kat hacmi 1/2 oranında zemin kat hacmine indirgenmiş olup emsal taşınmaz alanı 137 m ² 'dir.	250.000 ₺	230.000 ₺	137,00 m ²	1.678,83 ₺/m ²
2	A Plus Gayrimenkul 0 312 474 00 35	Değerleme konusu taşınmazla göre benzer konum şerefyesine sahip eski kiracıları banka olan 200 m ² zemin, 250 m ² bodrum, 300 m ² asma katlı dükkân hacmi 435.000,-₺ aylık olarak kiralanmaktadır. Taşınmazın pazarlık sonrası 425.000,-₺ bedel kiralanacağı düşünülmektedir. Taşınmazın bodrum kat hacmi 1/5 oranında, asma kat hacmi 1/2 oranında zemin kat hacmine indirgenmiş olup emsal taşınmaz alanı 400 m ² 'dir.	435.000 ₺	425.000 ₺	400,00 m ²	1.062,50 ₺/m ²
3	Remax Tecrübe 0 312 242 00 06	Değerleme konusu taşınmazlara göre konum şerefyesi daha iyi olan benzer yapı kalitesine sahip binanın 2. katında konumlu 25 m ² kullanım alanlı ofis hacmi aylık 9.000,-₺ bedele kiralanmaktadır. Taşınmazın pazarlık sonrası 8.750,-₺ bedele kiralanacağı düşünülmektedir.	9.000 ₺	8.750 ₺	25,00 m ²	350,00 ₺/m ²
4	Remax Deniz 0 312 446 46 40	Değerleme konusu taşınmazlara göre konum şerefyesi daha iyi olan benzer yapı kalitesine sahip binanın 5. katında konumlu 65 m ² kullanım alanlı ofis hacmi aylık 20.500,-₺ bedele kiralanmaktadır. Taşınmazın pazarlık sonrası 20.000,-₺ bedele kiralanacağı düşünülmektedir.	20.500 ₺	20.000 ₺	65,00 m ²	307,69 ₺/m ²



KİRALIK DÜKKAN VE OFİS TABLOSU				
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
İLANA VEREN KİŞİ	SARITAŞ GAYRİMENKUL	A PLUS GAYRİMENKUL	REMAX TECRÜBE	REMAX DENİZ
İLANA VEREN TELEFON NO	0 532 311 70 41	0 312 474 00 35	0 312 242 00 06	0 312 446 46 40
SATIŞ FİYATI (₺)	250.000 ₺	435.000 ₺	9.000 ₺	20.500 ₺
PAZARLIK ORANI	8,00%	2,30%	2,78%	2,44%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	230.000 ₺	425.000 ₺	8.750 ₺	20.000 ₺
DÜKKAN/OFİS ALANI (m ²)	137,00 m ²	400,00 m ²	25,00 m ²	65,00 m ²
BİRİM FİYAT (₺/m ²)	1.678,83 ₺/m ²	1.062,50 ₺/m ²	350,00 ₺/m ²	307,69 ₺/m ²
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	KÜÇÜK	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	-5%	0%	-30%	-25%
KONUM DURUMU	CADDE	CADDE	SOKAK	SOKAK
KONUM DÜZELTMESİ	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	-10%	-5%	-35%	-30%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m ²)	1.510,95 ₺/m ²	1.009,38 ₺/m ²	227,50 ₺/m ²	215,38 ₺/m ²
KİRALIK DÜKKAN ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m ²)	1.260,16 ₺/m ²			
YUVARLATILMIŞ (₺/m ²)	1.250,00 ₺/m ²			
KİRALIK OFİS ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m ²)	221,44 ₺/m ²			
YUVARLATILMIŞ (₺/m ²)	220,00 ₺/m ²			

4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili Kira Değeri Analizi yapılmıştır.

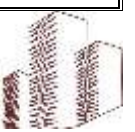
1. B.B. (ŞUBE) KİRA YASAL/MEVCUT DEĞER			
AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	KAT DEĞERİ
1. BODRUM KAT	200,00 m ²	250,00 ₺/m ²	50.000,00 ₺/Ay
ZEMİN KAT	200,00 m ²	1.250,00 ₺/m ²	250.000,00 ₺/Ay
1. NORMAL KAT	158,00 m ²	350,00 ₺/m ²	55.000,00 ₺/Ay
2. NORMAL KAT	165,00 m ²	350,00 ₺/m ²	58.000,00 ₺/Ay
YASAL/MEVCUT DURUM KİRA TOPLAMI	413.000,00 ₺/Ay		

2. B.B. (OTEL) YASAL/MEVCUT DEĞER			
AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	KAT DEĞERİ
3. NORMAL KAT	165,00 m ²	220,00 ₺/m ²	36.300,00 ₺/Ay
4. NORMAL KAT	165,00 m ²	220,00 ₺/m ²	36.300,00 ₺/Ay
5. NORMAL KAT	165,00 m ²	210,00 ₺/m ²	34.700,00 ₺/Ay
6. NORMAL KAT	165,00 m ²	210,00 ₺/m ²	34.700,00 ₺/Ay
7. NORMAL KAT	165,00 m ²	210,00 ₺/m ²	34.700,00 ₺/Ay
8. NORMAL KAT	165,00 m ²	210,00 ₺/m ²	34.700,00 ₺/Ay
9. NORMAL KAT	165,00 m ²	210,00 ₺/m ²	34.700,00 ₺/Ay
ÇATI KAT	88,00 m ²	160,00 ₺/m ²	14.100,00 ₺/Ay
YASAL/MEVCUT DURUM KİRA TOPLAMI	260.200,00 ₺/Ay		
TOPLAM KİRA	673.200,00 ₺/Ay		

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	
TAŞINMAZLARIN TOPLAM AYLIK KİRASİ	673.000 ₺/Ay
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YILLIK KİRASİ	8.076.000 ₺/Ay
KİRA ÇARPANI	21,6691
GELİR YÖNTEMİNE ESAS TOPLAM DEĞERİ	175.000.000 ₺

4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konusu taşınmazlara ilişkin her herhangi bir olumsuz hukuki durum söz konusu değildir.



4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar

Değerleme konusu gayrimenkullerden 1 bağımsız bölüm “Depolu Dükkan” ve 2 bağımsız bölüm “Çatı Aralı Otel” nitelikli olup, mevcut imar durumu doğrultusunda projelerin yapılması ve yapılaşması en verimli kullanımı olacaktır.

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

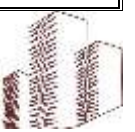
Niteliği gereği değerlendirme konusu taşınmazların hâlihazırdaki kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazlar tam hisseye sahip olup, Müşterek veya Bölünmüş Kısımlara Esas Değerleme Analizi söz konusu değildir.

4.20 Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.



Bölüm 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri
- 5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri
- 5.3 Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş
- 5.4 Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

Değerleme aşamasında “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” uygulanmıştır.

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü İmar Servisi’nden 30.04.2025 tarihinde alınan imar durum bilgilerine göre; değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu parsel olan 1046 ada 27 parsel 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında “MİA + Ticaret” Alanı lejanti içerisinde yer almakta olup yapılaşma koşulları; 10 kat, Hmax: 30.50 m olarak belirlenmiştir.

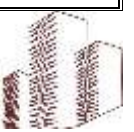
5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

Taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu’nun 02.01.2019 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.Ç) Madde 22 uyarınca;

“b) 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 fıkrafta yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.”

“c) 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.” olarak geçmektedir.

Taşınmazların tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut kullanımına uygun olması sebebiyle GYO portföyünde “Bina” olarak değerlendirilmesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

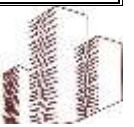


Bölüm 6

SONUÇ

- 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi
- 6.2. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,
- 6.3. Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,
- 6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dâhil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



6. SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Taşınmazların değerlemesinde emsal karşılaştırma metodu yaklaşımının kullanılması uygun bulunmuş, diğer yöntemler imar mevzuatı çerçevesinde değerlendirilememiştir. Değerleme konusu taşınmazların konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan satış kabiliyeti ve emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır. Taşınmazların satış kabiliyeti "SATILABİLİR" durumdadır.

6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde yapılması planlanan bağımsız bölümlerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satım konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmıştır. Taşınmazların mevcut durumu, konum özellikleri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

Kullanılan Kriterler

Bölgede yer alan satılık arsa nitelikli taşınmazlar incelenmiş ve emlakçı görüşlerine de başvurulmuştur. Değerlemeye konu taşınmazların Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğünde imar durumu incelenmiştir. Bölgede yapılaşmanın çok düşük olması ve bölgeye müteahhit talebinin düşük olması nedeni ile proje geliştirme işlemi uygulanamamıştır. Şerefiye çalışmasına konu olan taşınmazlar için öncelikli olarak benzer tipte avantajlı-dezavantajlı arsalar göz önünde bulundurularak değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir.

1. B.B. (ŞUBE) YASAL/MEVCUT DEĞER			
AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	KAT DEĞERİ
1. BODRUM KAT	200,00 m ²	57.500,00 ₺/m ²	11.500.000,00 ₺
ZEMİN KAT	200,00 m ²	230.000,00 ₺/m ²	46.000.000,00 ₺
1. NORMAL KAT	158,00 m ²	115.000,00 ₺/m ²	18.170.000,00 ₺
2. NORMAL KAT	165,00 m ²	90.000,00 ₺/m ²	14.850.000,00 ₺
YASAL/MEVCUT DURUM TOPLAMI		90.520.000 ₺	

2. B.B. (OTEL) YASAL/MEVCUT DEĞER			
AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	KAT DEĞERİ
3. NORMAL KAT	165,00 m ²	82.800,00 ₺/m ²	13.660.000,00 ₺
4. NORMAL KAT	165,00 m ²	69.700,00 ₺/m ²	11.500.000,00 ₺
5. NORMAL KAT	165,00 m ²	69.700,00 ₺/m ²	11.500.000,00 ₺
6. NORMAL KAT	165,00 m ²	69.700,00 ₺/m ²	11.500.000,00 ₺
7. NORMAL KAT	165,00 m ²	62.300,00 ₺/m ²	10.280.000,00 ₺
8. NORMAL KAT	165,00 m ²	62.300,00 ₺/m ²	10.280.000,00 ₺
9. NORMAL KAT	165,00 m ²	62.300,00 ₺/m ²	10.280.000,00 ₺
ÇATI KAT	88,00 m ²	62.300,00 ₺/m ²	5.480.000,00 ₺
YASAL/MEVCUT DURUM TOPLAMI		84.480.000 ₺	

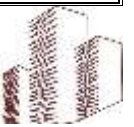
TOPLAM DEĞER	175.000.000 ₺
---------------------	----------------------

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	
TAŞINMAZLARIN TOPLAM AYLIK KİRASİ	673.000 ₺/Ay
TAŞINMAZLARIN TOPLAM YILLIK KİRASİ	8.076.000 ₺/Ay
KİRA ÇARPANI	21,6691
GELİR YÖNTEMİNE ESAS TOPLAM DEĞERİ	175.000.000 ₺



Gelir Yönteminde Kullanılan Veriler

Otel Oda Sayısı : 35 OdaGünlük Oda Geliri : 1.750 ₺/Gün Yıllık Doluluk Oranı : %60 Diğer Gelirler Oranı: : %2 Genel İşletme Gideri Oranı : %55 Kapitalizasyon Oranı : % 19,90	Artık Değer (Dönem Sonu Değer) =Son Yıl Giderlerden Arındırılmış Net Kar X 10 Yıllık Kapitalizasyon
--	---



GELİR İNDİRİME YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER TESPİT TABLOSU (TL)											
YILLAR	1. YIL	2. YIL	3. YIL	4. YIL	5. YIL	6. YIL	7. YIL	8. YIL	9. YIL	10. YIL	TOPLAM (TL)
GELİRLER											
Otel Oda Sayısı	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
Günlük Oda Geliri	1.750,00 ₺	2.012,50 ₺	2.314,38 ₺	2.661,53 ₺	3.060,76 ₺	3.519,88 ₺	4.047,86 ₺	4.655,03 ₺	5.353,29 ₺	6.156,28 ₺	6.156,28 ₺
Otelin Faat Olduğu Gün Sayısı	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
Ortalama Yıllık Doluluk Oranı	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
Otel Brüt Oda Geliri*	13.413.750,00 ₺	15.425.812,50 ₺	17.739.684,38 ₺	20.400.637,03 ₺	23.460.732,59 ₺	26.979.842,47 ₺	31.026.818,84 ₺	35.680.841,67 ₺	41.032.967,92 ₺	47.187.913,11 ₺	272.349.000,52 ₺
Diğer Gelirler**	268.275,00 ₺	308.516,25 ₺	354.793,69 ₺	408.012,74 ₺	469.214,65 ₺	539.596,85 ₺	620.536,38 ₺	713.616,83 ₺	820.659,36 ₺	943.758,26 ₺	5.446.980,01 ₺
Dükkan Gelirleri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dönem sonunda oluşacak artık değer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOPLAM GELİRLER	13.682.025,00 ₺	15.734.328,75 ₺	18.094.478,06 ₺	20.808.649,77 ₺	23.929.947,24 ₺	27.519.439,32 ₺	31.647.355,22 ₺	36.394.458,51 ₺	41.853.627,28 ₺	264.724.192,55 ₺	494.388.501,70 ₺
GİDERLER											
İşletme Giderleri Oranı	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
İşletme Giderleri Tutarı	7.525.113,75 ₺	8.653.880,81 ₺	9.951.962,93 ₺	11.444.757,37 ₺	13.161.470,98 ₺	15.135.691,63 ₺	17.406.045,37 ₺	20.016.952,18 ₺	23.019.495,00 ₺	26.472.419,26 ₺	26.472.419,26 ₺
Otel Yenileme Gideri	-	-	1.200.000,00 ₺	-	-	1.500.000,00 ₺	-	-	2.000.000,00 ₺	-	-
TOPLAM GİDERLER	7.525.113,75 ₺	8.653.880,81 ₺	11.151.962,93 ₺	11.444.757,37 ₺	13.161.470,98 ₺	16.635.691,63 ₺	17.406.045,37 ₺	20.016.952,18 ₺	25.019.495,00 ₺	26.472.419,26 ₺	157.487.789,29 ₺
NET NAKİT AKIŞI											
İNDİRİME KAT SAYISI***	20,0%	0,8333	0,5787	0,4823	0,4019	0,3349	0,2791	0,2326	0,1938	0,1615	0,1615
NET BUGÜNKÜ DEĞER	5.130.759,38 ₺	4.916.977,73 ₺	4.017.659,22 ₺	4.515.766,01 ₺	4.327.609,09 ₺	3.644.945,08 ₺	3.974.488,21 ₺	3.808.884,54 ₺	3.262.567,61 ₺	38.478.991,52 ₺	76.078.648,39 ₺
NET BUGÜNKÜ DEĞER - ₺	76.078.648,39 ₺										
NET BUGÜNKÜ DEĞER - ₺	76.080.000,00 ₺										



6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaştırılması,

Kıymet takdirlerine etken oluşturan kıstasların her birinin gayrimenkulün değerine olan etkisi göz önünde bulundurularak çalışma sonuçlandırılmıştır.

TAŞINMAZLARIN DEĞERİ			
NİTELİK	DEĞER	USD	EURO
TAŞINMAZLARIN SİGORTA DEĞERİ	42.269.000,00 ₺	1.061.232,59 \$	906.132,56 €
TAŞINMAZLARIN KDV HARIÇ DURUM DEĞERİ	175.000.000,00 ₺	4.393.662,08 \$	3.751.524,73 €
TAŞINMAZLARIN KDV DAHİL DURUM DEĞERİ	210.000.000,00 ₺	5.272.394,50 \$	4.501.829,67 €
Merkez bankasının 26.06.2025 taşınmazın değerlendirme günü olan gösterge niteliğindeki efektif satış verileri esas alınmıştır		38,4963 ₺	39,8301 ₺

Değerleme konusu taşınmazların kira değerinin 673.000 ₺/Ay olduğu hesaplanmıştır.

6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir. İş bu rapor 27.06.2025 tarihinde 72 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerlendirme ve proje geliştirme raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Necati Murat SÜLÜNOĞLU Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 410627)	Fatih Orkun SAKALLI Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 407060)	Çetin BEGİÇ Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400479)
---	--	---

