

ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE YER ALAN
5201 ADA 10 PARSEL ÜZERİNDEKİ 1, 2, 3, 4 VE 5
NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜMLERDEN OLUŞAN İŞYERİ
BİNASI**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	31.01.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	03.09.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	29.12.2025
RAPOR TARİHİ	30.12.2025
RAPOR NO	ATA-2510067
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECEİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN BİNANIN DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ, GÜVENEVLER MAHALLESİ FARABİ SOKAK NO:27 BB. No: 1-2-3-4-5
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Çiğdem HATACIKOĞLU - Değerleme Uzmanı (Lisans No:411409) Metin EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:402617) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)
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 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
- 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
- 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

7 - Sonuç

- 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

Ek 1 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar

Ek 2 - Yapılaşmaya ilişkin belgeler

Ek 3 - Tapu belgesi (kopya)

Ek 4 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)

Ek 5 - İmar durum yazısı(kopya)

Ek 6 - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya) ve Mesleki Tecrübe Belç

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 5 adet taşınmazın değerleme tarihindeki pazar 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

Atakule Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Çankaya Mahallesi Çankaya Caddesi No 1B/68 Çankaya/Ankara

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 5 adet bağımsız bölümün (1/1 hisseli), değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için ATA-2510067 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Çiğdem HATACIKOĞLU Değerleme Uzmanı olarak raporun hazırlanmasında, Metin EVLEK Değerleme Uzmanı olarak raporun kontrol edilmesinde, Eren Kurt Sorumlu Değerleme Uzmanı olarak raporun onaylanmasında görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 3 adet değerleme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	ATA-1910100	ATA-2010026	ATA-2110031
Rapor Tarihi	30.12.2019	30.12.2020	24.12.2021
Rapor Konusu	5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN BİNA	5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN BİNA	5 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN BİNA
Raporu Hazırlayanlar	A.Özgün HERGÜL Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ Eren KURT	A.Özgün HERGÜL Metin EVLEK Eren KURT	A.Özgün HERGÜL Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	4.975.000	5.680.000	7.000.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli : Ankara
İlçesi : Çankaya
Bucağı : -
Mahallesi : Güven
Köyü : -
Sokağı : -
Mevkii : -
Pafta No : I29B13A1B
Ada No : 5201
Parsel No : 10
Alanı : 514,00 m²
Vasfı : 6 Katlı Apartman Beton
Sınırı : Planındadır.
Tapu Cinsi : Kat Mülkiyetli
Yevmiye No : 61291
Tapu Tarihi : 19.12.2011

B.B.NO	KAT	ARSA PAYI	NİTELİK	CİLT NO	SAHİFE NO	YEVMIYE NO	TAPU TARİHİ	MALİK
1	ZEMİN	20 / 116	Mağaza	61	5987	61291	19.12.2011	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
2	1	24 / 116	Mesken	61	5988	61291	19.12.2011	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
3	2	24 / 116	Mesken	61	5989	61291	19.12.2011	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
4	3	24 / 116	Mesken	61	5990	61291	19.12.2011	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
5	4	24 / 116	Mesken	61	5991	61291	19.12.2011	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 18.11.2025 tarihinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi üzerinden alınmış olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Taşınmazlar üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

* Beyan: Yönetim Planı: 15.12.2011 (19.12.2011 tarih ve 61291 yevm.)

* Beyan: KM' ne Çevrilmiştir. (04.06.2012 tarih ve 25777 yevm.)

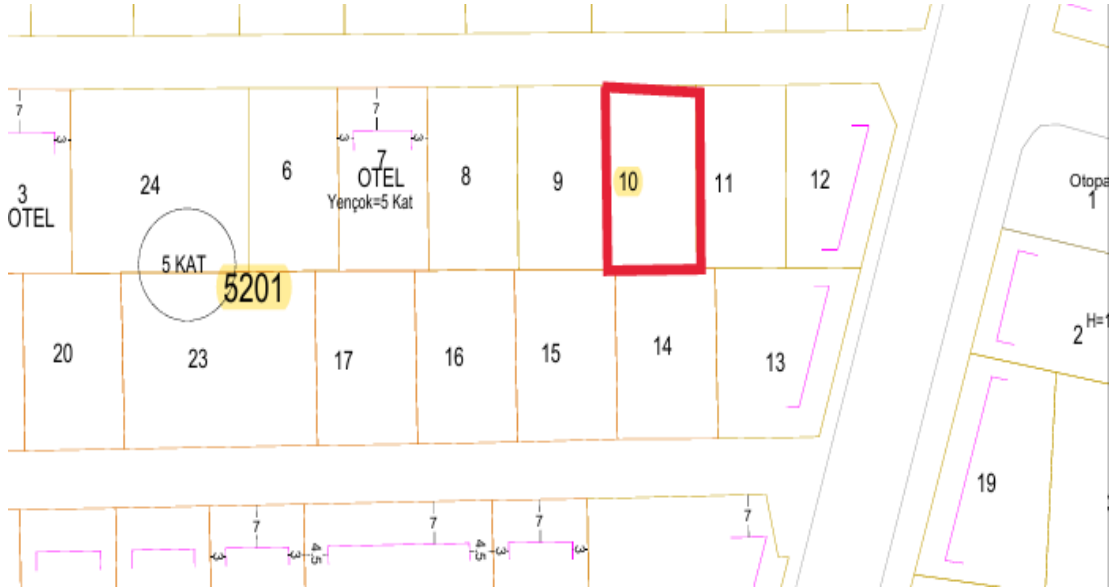
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde, taşınmazların mülkiyetinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 18.12.2025 tarihinde alınan bilgiye göre; İmarın 5201 ada 10 sayılı parselin 30660 nolu kesin parselasyon planı ile oluşturulduğu, bölge kat nizamı planında ayırık nizam 5 katlı konut alanında kaldığı, ön bahçe mesafesinin 7.00m olduğu, parselin cephe aldığı yolda Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 19.f.1. maddesine göre ticaret kullanımına yönelik uygulama yapılabileceği, ilgili parselin Mania hattı sınırlarında kalması nedeniyle saçak seviyeleri belirlenirken Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün ilgili Genelgeleri doğrultusunda Mania Planlarına uyulması gerektiği, belirtilmiştir.



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

Son üç yıl içerisinde imar planlarında herhangi bir değişiklik olmadığı gözlemlenmiştir.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazlara ait 06.12.2010 tasdik tarihli mimari proje incelenmiştir. Taşınmaz projesine göre 1 bodrum kat, zemin kat, 4 normal kat ve çatı arası olmak üzere toplam 6 kat ve çatı arası katından oluşmaktadır.

Çankaya Belediyesi'nde yer alan dosyasında taşınmazın 16.05.2012 tarih ve 39 no.lu Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir. Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne göre taşınmaz yol kotu altında 1 kat, yol kotu üstünde 5 kat olmak üzere toplam 6 katta, zemin ve normal katların her birinde 1 adet bağımsız bölüm olmak üzere 5 adet bağımsız bölüm için toplam 1459 m² kullanım alanına izinli olduğu görülmüştür.

Taşınmazın dosyasında yapı ruhsatı görülememiştir. Mimari proje üzerinde 16.05.2011 tarih ve 89/11 no.lu yapı ruhsatı bilgisi görülmüş, Yapı kullanma izin belgesi'nde ise aynı tarihli ilk yapı ruhsatı ile 07.05.2012 tarihli son yapı ruhsatı bilgileri olduğu görülmüştür.

Taşınmazın dosyasında herhangi bir yıkım kararı ya da cezai tutanağa rastlanmamıştır.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Taşınmaz için mimari proje onaylanmış, yapı ruhsatı ve yapı kullanım izin belgesi alınmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinler alınarak inşaat tamamlanmıştır. Kat mülkiyeti kurulmuştur.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

ADS Ankara Yapı Denetim LTD. ŞTİ. Aşağı Öveçler 1328 Sokak No: 8/7 Balgat /Ankara

2.3.6 - Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu binaya ait enerji verimlilik sertifikası rastlanmamıştır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Güvenevler Mahallesi, Farabi Sokak, 27 dış kapı numaralı (tapu kayıtlarına göre 5201 Ada, 10 no.lu Parsel üzerinde yer alan) binanın tamamını oluşturan, 20/116 arsa paylı zemin kat 1 no.lu mağaza, 24/116 arsa paylı 1. kat 2 no.lu mesken, 24/116 arsa paylı 2. kat 3 no.lu mesken, 24/116 arsa paylı 3. kat 4 no.lu mesken ve 24/116 arsa paylı 4. kat 5 no.lu meskenden oluşan bina. Halihazırda konsolosluk binası olarak kullanıldığı görülmüştür.

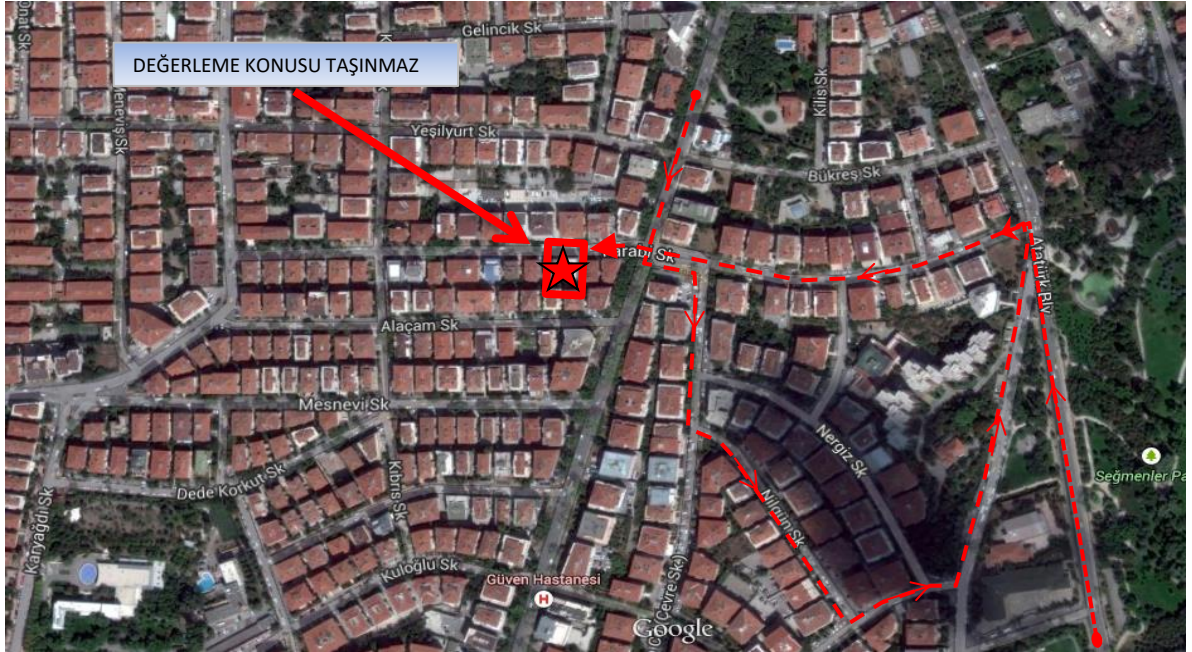
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi sınırları dahilinde, Güvenevler Mahallesi'nde, bölgenin en bilinen sokaklarından biri olan Farabi Sokak üzerinde yer almaktadır. Taşınmaz Farabi Sokak ile Cinnah Caddesi'nin kesiştiği köşeye üçüncü bina konumundadır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede; Farabi Sokak üzerinde "CK Otel", "Niza Park Otel", "Komşu Restoran", "Kalender Zebra Restoran", "Ray Sigorta Bölge Müdürlüğü", "Anadolu Sigorta Bölge Müdürlüğü", Cinnah Caddesi üzerinde yakın mesafede "Türk Amerikan Derneği", "İsveç Büyükelçiliği", yine yakın mesafede bilinen noktalar olarak "Kuğulu Park", "Karum AVM" ve "Hilton Oteli" bulunmaktadır. Yakın çevresinde konut ve işyeri olarak karma şekilde kullanılan binalar ile tamamı işyeri olarak kullanılan 4-5 katlı binalar bulunmaktadır. Söz konusu bölge Ankara'nın en eski ve prestijli yerleşim alanlarından biridir. Son dönemde eski binaların yıkılıp yerine yenilerinin yapılması suretiyle bir değişim göstermektedir. Yeni inşa edilen binaların birçoğu ticari amaçlı ofis tipi kullanıma yönelik inşa edilmektedir.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazların bulunduğu Farabi Sokak trafiği tek yönlü işleyen bir sokaktır. Taşınmaz Cinnah Caddesi'ne üçüncü bina konumunda olmasına rağmen yine trafiği tek yönlü olarak kuzeyden güneye doğru akan Cinnah Caddesi'nden Farabi Sokak'a taşınmazın bulunduğu batı yönünde direkt giriş yoktur. Söz konusu taşınmaza, Çankaya Caddesi'nden Atatürk Bulvarı'na girip, yaklaşık 400 m. ilerideki ilk trafik ışıklarından sonra sola ayrılan Farabi Sokak'a bu sokağın devamındaki Farabi alt geçitinden geçerek ulaşılabilir. Söz konusu taşınmazların bulunduğu bina alt geçiti geçince sol tarafta yer almaktadır. Taşınmaza ayrıca, Cinnah Caddesi'ne Kuğulu Park tarafından girip Atakule istikametinde ilerlerken sola ayrılan Farabi Sokak'a girip trafiği tek yönlü işleyen sırasıyla Üsküp Caddesi ve Nilgün Sokak'ı takip edip sola ayrılan And Sokak'tan sola ayrılan Şehit Ersan Caddesi'ne girip bu caddenin sonundan sola ayrılan Farabi Sokak'a girerek ulaşılabilir. Farabi Sokak trafiği tek yönlü işleyen bir sokak olduğu için Cinnah Caddesi'nden taşınmazlara ulaşmak için bu şekilde bir ring yapmak gereklidir. Taşınmaza ulaşım Cinnah Caddesi üzerinden geçen toplu taşıma araçları ya da özel araçlar ile sağlanabilmektedir.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Güvenevler Mahallesi, Farabi Sokak, 27 kapı nolu, 5201 Ada, 10 numaralı Parsel üzerinde, 5 bağımsız bölümün oluşturduğu 6 kat+çatı katlı olup halihazırda konsolosluk binası olarak kullanıldığı görülmüştür.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bina betonarme karkas yapı sisteminde ayrı kuzeyde inşa edilmiş olup 1 bodrum, zemin, 4 normal kat ve çatı arası kat olmak üzere toplam 6 kat ve çatı katından oluşmaktadır.

Taşınmaz; mimari projesine bodrum katta, 11 araçlık otopark alanı, kazan dairesi, su deposu, zemin katta; bina girişi, 1 no.lu mağaza bölümü ve mağazaya ait mutfak ve wc bölümü, 1., 2., 3. ve 4. normal katlarda binanın kat holleri ve merdiven evi ile birlikte, antre, salon, 2 adet yatak odası, mutfak, banyo ve balkon bölümlerinden oluşan 2, 3, 4 ve 5 no.lu meskenler, çatı katında ise makine dairesi ve teras bölümlerinden oluşmaktadır. Projeye göre; zemin katta yer alan 1 no.lu mağaza brüt 143 m², normal katta yer alan meskenlerin her biri 191'er m² olmak üzere toplam 907 m² kullanım alanından oluşmaktadır. Binanın 552 m² kullanım alanına sahip ortak alanlar dahil toplam inşaat alanı 1.459 m²'dir. Bina halihazırda ayrı ayrı veya bütün olarak kullanılmaya elverişli durumdadır. Yapı konsolosluk binası olarak kullanılmaktadır.

Binanın Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	: B.A.K
Yapı Nizamı	: AYRIK
Yapı Sınıfı	: 3-B
Kullanım Amacı	: KONUT + TİCARİ
Elektrik	: ŞEBEKE
Su	: ŞEBEKE
Isıtma Sistemi	: MERKEZİ SİSTEM
Kanalizasyon	: ŞEBEKE
Su Deposu	: MEVCUT (1 ADET)
Hidrofor	: MEVCUT (1 ADET)
Asansör	: MEVCUT (1 ADET)
Jeneratör	: MEVCUT (1 ADET)
Intercom Tesis	: MEVCUT
Yangın Tesisatı	: MEVCUT
Çatı Tipi	: TERAS
Dış Cephe	: ALUMİNYUM KOMPOZİT PANEL, DEKORATİF PANELLER, MERMER
Park Yeri	: MEVCUT (AÇIK VE KAPALI OTO PARK)
Güvenlik	: VAR
Manzarası	: TERASTAN ÇOK YÖNLÜ ŞEHİR MANZARASI VARDIR
Cephesi	: Kuzey-Doğu-Batı -Güney
Deprem Bölgesi	1.Derece ☐ 2.Derece ☐ 3.Derece ☐ 4.Derece ☒ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Fiili durumda bina, kiracı tarafından konsolosluk binası olarak kullanılmaktadır. Bina içinde zeminler; bodrum katta kapalı garaj bölümünde düzleştirilmiş saha betonu, zemin katın tamamında, tüm kat hollerinde, bağımsız bölümlerin antre ve koridorlarında, banyolarda, tüm mutfaklarda ve wc'lerde granit seramik, merdiven basamaklarında mermer, dördüncü normal kattaki odalarda halı, diğer katlardaki odalarda laminat parke kaplıdır. Duvarlar; banyoda, duş içinde ve lavabo tezgahı üzerinde, mutfak tezgah duvarlarında, wc'lerde lavabo ve klozet arkalarında fayans kaplı diğer hacimlerde saten boyalıdır. Tavanlar, garaj bölümünde boyalı, diğer hacimlerde taş yünü asma tavanıdır. Bina içindeki mutfaklarda laminat kaplı tezgah ve ahşap dolaplar, wc'lerde duvara monteli lavabolar ve gömme rezervuarlı klozetler, genel müdür odasındaki banyoda hilton tipi lavabo, duşakabinli duş teknesi ve klozet bulunmaktadır. Binanın dış cephesi zemin kat seviyesinde mermer kaplı, diğer katlarda alüminyum kompozit panel ve dekoratif delikli alüminyum paneller ile kaplıdır. Binanın yan ve arka tarafındaki açık otopark alanı karo mozaik ile kaplıdır. Binada kullanılan, inşaat ve dekorasyon malzeme ve işçilik kalitesi ile mekanik elemanların kalitesi üst seviyededir.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun

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

Taşınmazlar 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, doğuda Kırşehir ve Kırıkkale; batıda Eskişehir; kuzeyde Çankırı; kuzeybatıda Bolu ve güneyde Konya ve Aksaray illeri ile çevrilidir. Ankara, Orta Anadolu'nun kuzeybatısında bulunan Kızılırmak ve Sakarya nehirlerinin kollarının oluşturduğu ovalarla kaplı bir bölgedir. Bu bölgede orman alanları ile step ve bozkır alanlarını bir arada görmek mümkündür. Akarsu boylarında sıralar halinde görülen iğde, söğüt ve kavak ağaçları step içerisinde yer alır. Genel olarak Karasal İklimin hüküm sürdüğü Ankara'da, kışlar soğuk ve kar yağışlı, yazlar ise sıcak ve kuraktır. Yağışlar en çok ilkbahar mevsimindedir. Karın yerde kalma süresi ortalama 62 gündür. Gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunur. En sıcak aylar Temmuz (ortalama 23,4 °C) ve Ağustos (ortalama 23,9 °C), en soğuk aylar ise Ocak (ortalama 0,6 °C) ve Şubat (ortalama 1 °C) olarak belirlenmiştir.

İlin, en yüksek noktasını 2.015 m. yüksekliğindeki Elmadağ Dağı, en geniş ovasını 3.789 km²'lik yüzölçümü ile Polatlı Ovası, en büyük gölünü yaklaşık 490 km²'lik yüzölçümü (İl içi) ile Tuz Gölü, en uzun akarsuyunu yaklaşık 151 km.lik (İl içi) uzunluğu ile Sakarya Nehri, en büyük barajını 83,8 km².lik yüzölçümü ile Sarıyar Barajı oluşturmakta olup, il geneli itibarıyla 14 doğal göl, 136 sulama göleti ve 11 baraj bulunmaktadır. İlçeleri Akyurt - Altındağ - Ayaş - Bala - Çankaya - Çubuk - Elmadağ - Etimesgut - Gölbaşı - Kalecik - Kazan - Keçiören - Mamak - Pirsaklar - Sincan - Yenimahalle - Beypazarı - Çamlıdere - Evren - Güdül - Haymana - Kızılcahamam - Nallıhan - Polatlı - Şereflikoçhisardır.



Harita 1 - Ankara'nın Konumu

Ankara nüfusunun dörtte üçü hizmet sektöründe çalışmaktadır ve bu sektör ilin gayrisafi hasılasında en büyük paya sahiptir. Bu sektörün bu kadar gelişmesinin nedeni, göçle gelen nüfusa istihdam sağlayacak kadar büyük sanayinin bulunmamasıdır. Ankara il genelinde toprakların %60'ı tarım alanı olarak kullanılmaktadır. Ankara'da yapılan tarım daha çok tarla ürünlerine dayanır. Konya'dan sonra Türkiye'nin ikinci büyük tahıl (buğday) ambarıdır. Geniş ekim alanına sahiptir. Buğdaydan başka, yulaf, arpa, baklagiller, sanayi bitkileri, şeker pancarı, yumru bitkileri, sebze ve meyve çeşitleri, patates oldukça çok yetiştirilir. Sakarya ve buna dökülen akarsuların vadilerinde pirinç ekilir. Armudu ve üzümü meşhurdur. Polatlı, Haymana, Ş. Koçhisar, Bala ve Çubuk'ta buğday ekimi yaygındır. Arpa, yulaf, şekerpancarı, kavun, karpuz ve sebze üretimi de tarımda çok önemli bir yer tutar. Fasulye, yem bitkileri, mercimek, çeltik, ayçiçeği yetiştirilir. Meyvacılık pek yaygın değilse de armut, elma, kayısı, kiraz, vişne, erik ve ceviz gibi meyvalar yetiştirilir. En çok yetiştirilen meyve üzümdür.

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.

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 Elmadağ 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. 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.

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, Kuğulu 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

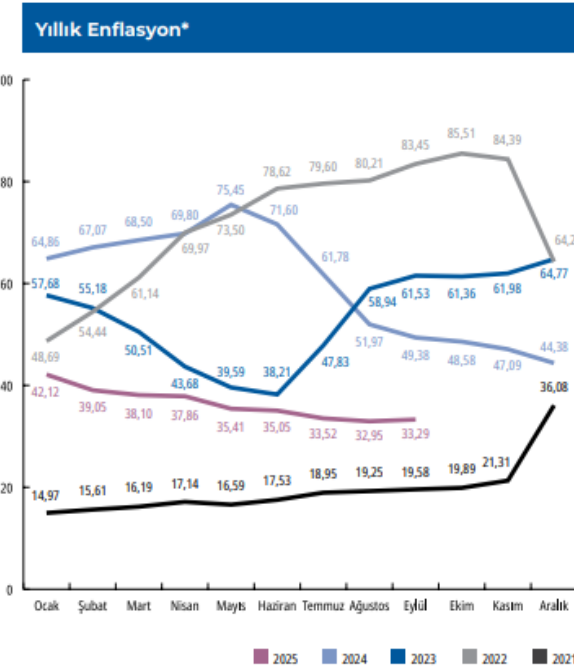
Dünya ekonomisinde hareketlilikte 2025 yılının üçüncü çeyreğinde sınırlı bir toparlanma görülürken, ülkeler bazında ayrışma sürüyor. Ülkeler arasında imzalanan ticaret anlaşmaları ve ABD'nin Ağustos ayı itibarıyla uygulamaya koyduğu yeni tarife oranları ile küresel ticaret politikalarındaki belirsizlikler 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 indirimi 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 indirimi 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)

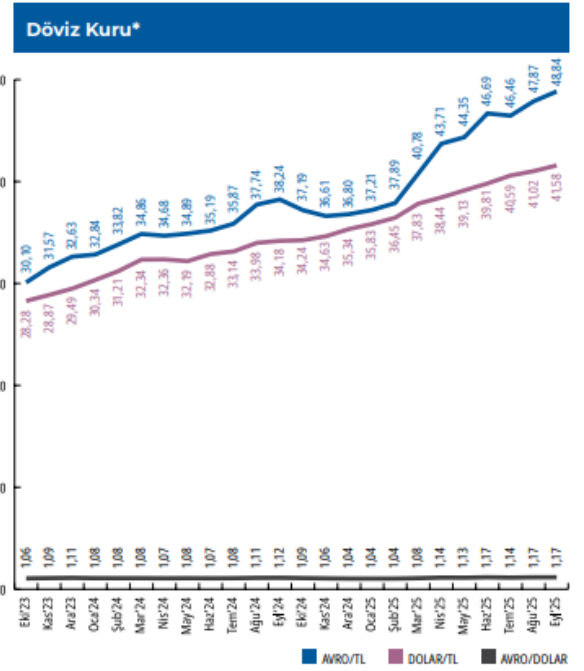
Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	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



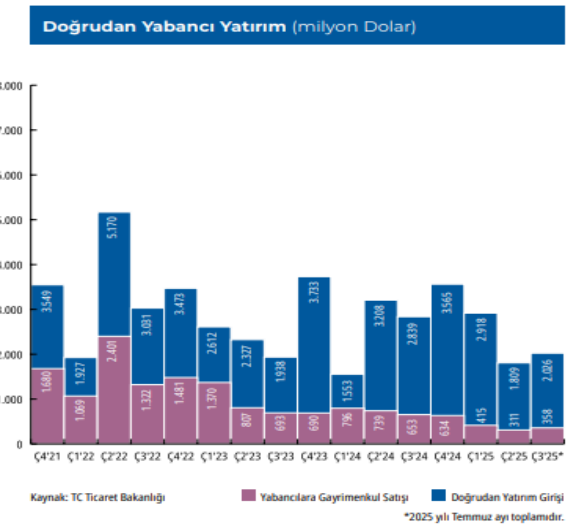
Kaynak: TÜİK

*Bir önceki aya göre değişim



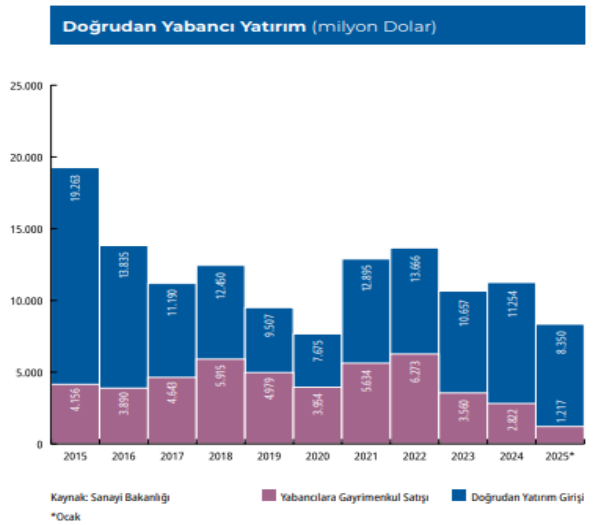
Kaynak: TCMB

*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))

ATA-2510067 ÇANKAYA

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 değişimlerle 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 momentuma 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.

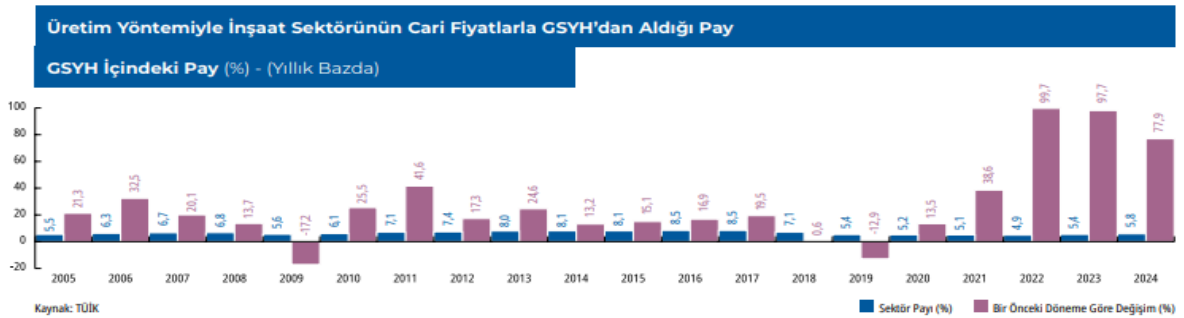
Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda 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.

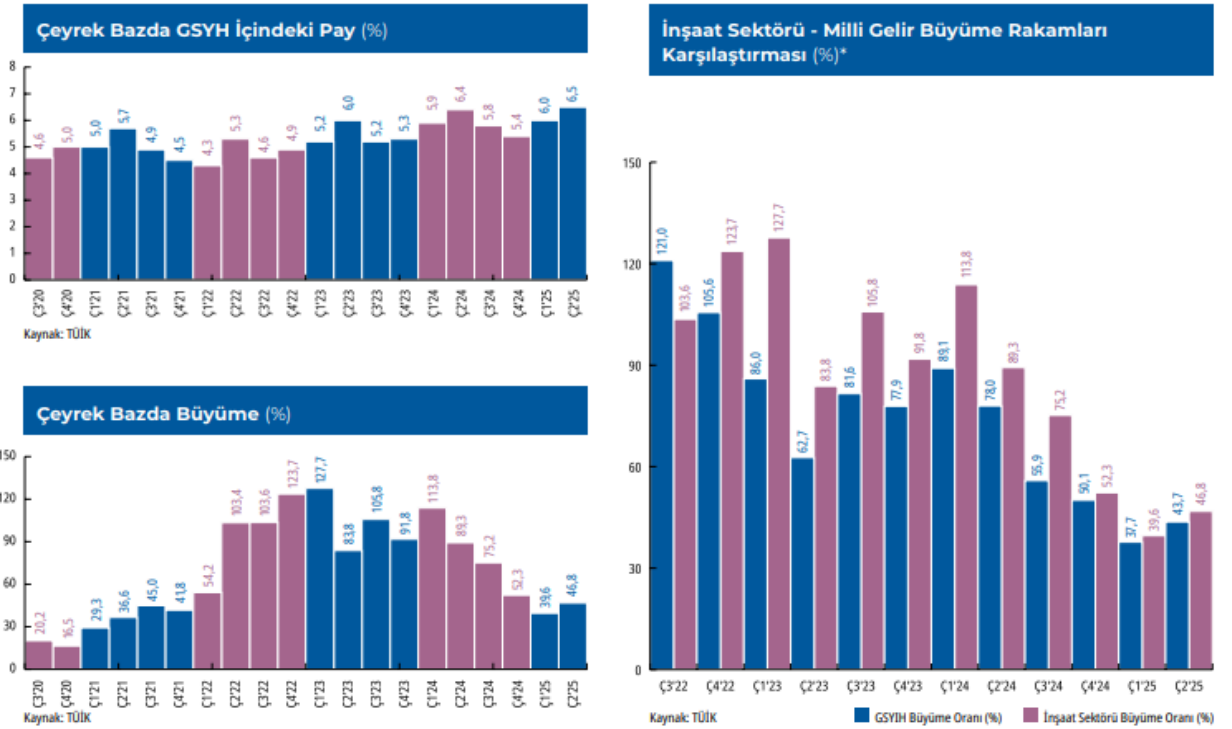
2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, 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 ölçümün %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)

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 çalışıldığı 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.

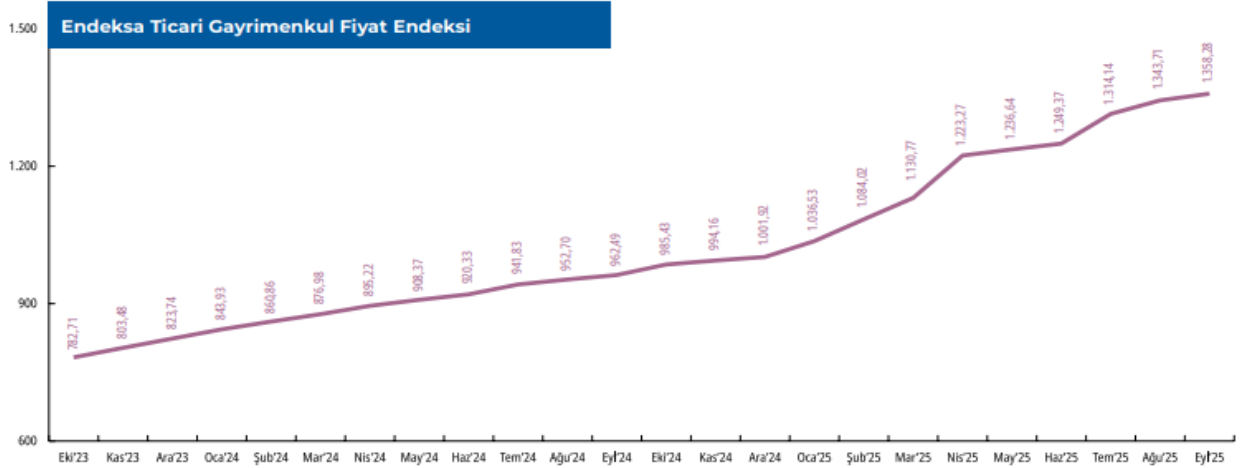
Aynı zamanda ₺ bazında ise %35 artışla ₺2.034/m2 'ye ulaşmış ve Eylül ayı enflasyonu olan %33'ü seviyesinin üstünde bir artış göstermiştir. Böylece, birincil kira seviyesi, bugüne kadarki en yüksek düzeye ulaşarak bir kez da rekor tazelemiştir

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 gerçekleştirilmiştir. 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; Bahçıvan 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 taşıma giderlerinin yüksek seyretmesi, kullanıcıları taşınmadan önce ciddi yatırım gerektirmeyen, hemen kullanılabilir ofis alanlarına yöneltmektedir. 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 %	
	M²/AY	M²/AY	M²/YIL	FT²/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.	2. 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.	2. Ç.	İ. Ç.	YÜKSEK	ÇEYREK
Türkiye	8.00	8.00	8.00	8.00	7.00

Belirtilen birincil ofis getiri oranları parçalık 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)
Kavacık	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.

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

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

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.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir sınırlayıcı kısıtlayıcı faktörle karşılaşılmamıştır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Çankaya İlçesi içinde bilinen bir sokak üzerinde yer almaktadır.
- * Cinnah Caddesi'ne yakın konumdadır.
- * Binada kapalı garaj ve asansör bulunmaktadır.
- * Kat mülkiyetlidir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Gayrimenkul satışı ya da kiralaması komple bina şeklinde olması halinde sınırlı bir alıcı kitlesi bulunduğu düşünülmektedir.

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 itibarı 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 değerlemesi 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 eksiltilir/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

Tamamı 5 adet bağımsız bölümden oluşan binanın pazar değerinin tespitine ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında Pazar Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık Emsaller

1 * RADİKAL GAYRİMENKUL

Tel 0551 278 08 31

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Çankaya Mahallesinde yer alan 10 yıllık 4 katlı 1.100 m² alan kullanımına sahip bina 63.000.000.-TL bedelle satılıktır. Teras, açık-kapalı otoparkı, ön ve arka bahçe bölümünde açık bahçesi bulunmaktadır. Yapım yılı daha genç yapıdır. Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede taşınmazın kira değerinin 350.000-TL olabileceği öğrenilmiştir.

SATILIK	1100	.-M ²	63.000.000	.-TL	57.273	.-TL/M ²
KİRALIK	1100	.-M ²	350.000	.-TL	318	.-TL/M ²

2 * REMAX ATA

Tel 0533 471 01 61

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda Kırangış sokak üzerinde yer alan 26-30 yıllık 4 katlı 690m² arsa üzerinde, 2.400 m² alan kullanımına sahip bina 135.000.000.-TL bedelle satılıktır. Kapalı havuz, açık-kapalı otoparkı, ön ve arka bahçe bölümünde açık bahçesi bulunmaktadır. Emsal taşınmazın önceden dışişleri bakanlığı konutu olarak kullanıldığı öğrenilmiştir.

SATILIK	2400	.-M ²	135.000.000	.-TL	56.250	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	-------------	------	--------	---------------------

3 * ES İNVEST

Tel 0553 320 89 84

Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede yer alan bina , zemin kat, 3 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 5 katlı ve 1.250 m² kullanım alanıdır. Her katın tapusu ayrı olmak üzere toplamda 5 tapulu olduğu, her bir katın ihtiyaca göre farklı şekillerde bölünmesine uygun olduğu beyan edilmiştir.Açık ve kapalı otopark imkanı bulunmaktadır.47.000.000 TL bedelle satılık durumda olup 270.000 TL kira getirisi olabileceği öğrenilmiştir. Konum şerefyesi açısından daha dezavantajlıdır.

SATILIK	1250	.-M ²	47.000.000	.-TL	37.600	.-TL/M ²
KİRALIK	1250	.-M ²	270.000	.-TL	216	.-TL/M ²

4 * KW BORSA ONE TOWER

Tel 0506 264 01 02

Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede Çankaya Mahallesi sokak üzerinde yer alan 26-30 yıllık 5 katlı 642m² arsa üzerinde, 1.200 m² alan kullanımına sahip bina 90.000.000.-TL bedelle satılıktır. Açık-kapalı otoparkı, ön ve arka bahçe bölümünde açık bahçesi bulunmaktadır. Emsal taşınmazın yakın dönemde iç ve dış bölümlerinde tadilat yapılarak daha bakımlı hale getirildiği, açık otoparkının bulunduğu ve yaklaşık 70 m² bahçe kullanımına sahip olduğu bilgisi alınmıştır. Kira getirisinin yaklaşık olarak aylık 500.000.-TL olabileceği öğrenilmiştir.

SATILIK	1200	.-M ²	90.000.000	.-TL	75.000	.-TL/M ²
KİRALIK	1200	.-M ²	500.000	.-TL	417	.-TL/M ²

5 * KOÇAK GAYRİMENKUL

Tel 0532 425 31 25

Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede Çankaya Mahallesi sokak üzerinde yer alan 6 katlı 3.500 m² alan kullanımına sahip bina 140.000.000.-TL bedelle satılıktır. Teras, kapalı otopark bulunmaktadır. Kira getirisinin yaklaşık olarak aylık 1.000.000.-TL olabileceği öğrenilmiştir.

SATILIK	3500	.-M ²	140.000.000	.-TL	40.000	.-TL/M ²
KİRALIK	3500	.-M ²	1.000.000	.-TL	286	.-TL/M ²

6 * Turyap Ankara İncek Temsilciliği

Tel 0533 145 02 04

Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede sokak üzerinde yer alan 26-30 yıllık 7 katlı 477m² arsa üzerinde, 1.200 m² alan kullanımına sahip bina 70.000.000.-TL bedelle satılıktır. Açık-kapalı otoparkı, arka bahçe bölümünde açık bahçesi bulunmaktadır.

SATILIK	1200	.-M ²	70.000.000	.-TL	58.333	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	------------	------	--------	---------------------

7 * BORSA 4

Tel 0533 276 45 47

Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede sokak üzerinde yer alan 26-30 yıllık 4 katlı 1.100 m² alan kullanımına sahip bina 95.000.000.-TL bedelle satılıktır. Açık-kapalı otoparkı bulunmaktadır.

SATILIK	1100	.-M ²	95.000.000	.-TL	86.364	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	------------	------	--------	---------------------

8 * Borsa -2

Tel 0533 276 45 47

Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede Aziziye Mahallesi'nde ara sokak üzerinde yer alan 10 yıllık 2 bodrum kat, zemin kat, 1 normal kat ve çatı katı olmak üzere 5 katlı, 520 m² arsa üzerinde 700 m² alan kullanımına sahip bina 29.500.000.-TL bedelle satılıktır. Zemin katında yaklaşık 190m² camlı açılıp kapanabilir bahçe kullanımı mevcut olup açık otopark imkanı bulunduğu bilgisi alınmıştır.Kira değerinin aylık 165.000-TL olduğu öğrenilmiştir.

SATILIK	700	.-M ²	29.500.000	.-TL	42.143	.-TL/M ²
KİRALIK	700	.-M ²	165.000	.-TL	236	.-TL/M ²

Kiralık Emsaller

9 * COLDWELL BANKER BAŞKENT

Tel 0532 294 03 64

Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede ara sokak üzerinde yer alan 30 yıllık zemin kat, 2 normal kat ve çatı katı olmak üzere 4 katlı, 1.800 m² alan kullanımına sahip bina 395.000.-TL bedelle kiralıktır. Kapalı otopark, açık-kapalı teras alanları,zemin katında ön ve arka bahçe kısmında oturma alanları bulunduğu bilgisi alınmıştır.

KİRALIK	1800	.-M ²	395.000	.-TL	219,44	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	---------	------	--------	---------------------

10 * KNARR GLOBAL

Tel 0533 402 88 04

Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede ara sokak üzerinde yer alan 20 yıllık 6 katlı, 2.400 m² alan kullanımına sahip bina 895.000.-TL bedelle kiralıktır. Emsal taşınmazın yakın dönemde iç ve dış bölümlerinde tadilat yapılarak daha bakımlı hale getirildiği, açık teras ve bahçe kullanımına sahip olduğu bilgisi alınmıştır. Emsal taşınmazın önceden Birleşmiş Milletler Uluslararası Göç Örgütü olarak kullanıldığı öğrenilmiştir.

KİRALIK	2400	.-M ²	895.000	.-TL	372,92	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	---------	------	--------	---------------------

11 * Net+ Property & Investment

Tel 0555 554 69 06

Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede ara sokak üzerinde yer alan 20 yıllık 6 katlı, 771m² arsa alanlı, 2.350m² alan kullanımına sahip bina 850.000.-TL bedelle kiralıktır. Açık bahçe kullanımı bulunmakta olup konsolosluk, klinik ve özel eğitim kurumu tarafından kiralınmaya uygun olduğu bilgisi alınmıştır.

KİRALIK	2350	.-M ²	850.000	.-TL	361,70	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	---------	------	--------	---------------------

12 * LAGOM LIFE VİLLALARI

Tel 0532 313 31 18

Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede ara sokak üzerinde yer alan 10 yıllık 10 katlı, 4.550m² alan kullanımına sahip bina 1.200.000.-TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	4550	.-M ²	1.200.000	.-TL	263,74	.-TL/M ²
----------------	------	------------------	-----------	------	--------	---------------------



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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. Düzeltme 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 - SATILIK BİNA						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (2)	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (6)
SATIŞ FİYATI		63.000.000	135.000.000	47.000.000	90.000.000	70.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	1459	1.100	2.400	1.250	1.200	1.200
BİRİM M ² DEĞERİ		57.273	56.250	37.600	75.000	58.333
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -5%	ORTA BÜYÜK 5%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FİİLİ KULLANIM NİTELİĞİ	TİCARİ BİNA	TİCARİ BİNA	TİCARİ BİNA	TİCARİ BİNA	TİCARİ BİNA	TİCARİ BİNA
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	7 KAT	4 KAT	4 KAT	5 KAT	5 KAT	7 KAT
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	BENZER 0%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KONUM		ORTA İYİ	ORTA İYİ	BENZER	İYİ	İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-10%	0%	-15%	-15%
DİĞER BİLGİLER	YAPIM YILI					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	İYİ -15%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-8%	-8%	-8%	-8%	-8%
TOPLAM DÜZELTME		-13%	-8%	-18%	-18%	-23%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	47.800	49.827	51.750	30.832	61.500	44.917

Parsel üzerinde yer alan binada kat mülkiyeti kurulmuş olup, bağımsız bölüm değerleri takdir edilirken öngörülen kira değerleri ile doğrudan kapitalizasyon yöntemi ve emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan benzer nitelikli taşınmazların ortalama m² satış değerinin konumuna, özelliklerine, yapım yılına vb. niteliklerine göre değiştiği gözlenmiştir. Yukarıdaki emsal karşılaştırma tablosunda binanın tamamı için karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Taşınmazın özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 5 adet emsalden yararlanılmıştır. Buna göre taşınmazların bulunduğu binanın ortak kullanım alanları da dahil ortalama birim m² satış değeri için 47.800.-TL olarak takdir edilmiştir.

PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Toplam Kapalı Alanı (m²)	Birim m² Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (.-TL)
5201	10	1.459,00	47.800,00	69.740.200,00	69.740.000,00
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)				69.740.200 TL	
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (.-TL)				69.740.000 TL	

Emsal karşılaştırma Yaklaşımına göre değerlemesi yapılan her bir bağımsız bölüm için takdir edilen değerler (ortak kullanım alanlarından kazanılan değerler de dahil edilerek) aşağıdaki tabloda ayrı ayrı gösterilmiştir.

Bağ.Bi. No	Bulunduğu Kat	Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m²)	m² Birim Değeri	Taşınmazların Değeri (TL) (KDV Hariç)	Taşınmazların Değeri (TL) (KDV Dahil)
1	Zemin	143,00	111.700	15.973.100	19.167.720
2	1. Kat	191,00	70.000	13.370.000	16.044.000
3	2. Kat	191,00	70.200	13.408.200	16.089.840
4	3. Kat	191,00	71.150	13.589.650	16.307.580
5	4. Kat	191,00	70.150	13.398.650	16.078.380
TOPLAM DEĞER		907,00	92.268	69.739.600	83.687.520
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER				69.740.000	83.687.520

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - KİRALIK BİNA						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (1)	EMSAL (3)	EMSAL (9)	EMSAL (11)	EMSAL (12)
KİRALIK FİYATI		350.000	270.000	395.000	850.000	1.200.000
KİRALIK TARİHİ		KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	1459	1.100	1.250	1.800	2.350	4.550
BİRİM M ² DEĞERİ		318	216	219	362	264
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -5%	BENZER 0%	ORTA BÜYÜK 2%	ORTA BÜYÜK 5%	ÇOK BÜYÜK 20%
FİİLİ KULLANIM NİTELİĞİ	TİCARİ BİNA	TİCARİ BİNA	TİCARİ BİNA	TİCARİ BİNA	TİCARİ BİNA	TİCARİ BİNA
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	7 KAT	4 KAT	5 KAT	4 KAT	6 KAT	10 KAT
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	ORTA KÖTÜ 5%	BENZER 0%	ÇOK İYİ -25%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	İYİ -15%
KONUM		ORTA İYİ	BENZER	BENZER	İYİ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	0%	0%	-15%	0%
DİĞER BİLGİLER	YAPIM YILI					
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	İYİ -15%	ORTA KÖTÜ 5%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOPLAM DÜZELTME		-15%	-20%	2%	-20%	-30%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	228	270	173	224	289	185

Parsel üzerinde yer alan binada kat mülkiyeti kurulmuş olup, bağımsız bölüm değerleri takdir edilirken öngörülen kira değerleri ile doğrudan kapitalizasyon yöntemi ve emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın özelliklerine en yakın olduğu kanaatine varılan 5 adet emsalden yararlanılmıştır.

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi için taşınmazın kira analizi yapılmış olup, bina olarak ortalama kira birim m² değeri 228.-TL/m²/ay olarak öngörülmüştür. Bağımsız bölümlerin münferit değerleri toplam bina kira değeri dikkate alınarak öngörülmüştür.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olması nedeni ile yeniden inşa etme maliyeti yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bölgede yapılan incelemelerde kapitalizasyon oranının % 5,00 - % 7.00 civarında olduğu gözlemlenmiş olup, bu çalışmada kapitalizasyon oranı % 5,70 olarak kullanılmıştır. **Kira bedellerinde son bir yılda yaşanan artışların satış birim değeri artışından daha fazla olduğu ve kapitalizasyon oranının geçen seneye göre yükseldiği öngörülmektedir.**

6.3.1 - Kapitalizasyon Oranı Analizi

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır.

Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede kapitalizasyon oranının % 5,0 -% 7,00 aralığında olduğu gözlemlenmiştir.

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 1	1100	350.000	4.200.000	63.000.000	6,67%
Emsal 3	1250	270.000	3.240.000	47.000.000	6,89%
Emsal 4	1200	500.000	6.000.000	90.000.000	6,67%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen hesaplamalar doğrultusunda oluşturulan net gelir- değeri tablosundan da görüleceği üzere, 5 adet taşınmazın bu yöntemine göre toplam değeri olarak **70.086.947-TL** olarak takdir edilmiştir.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile elde edilen değerleri aşağıdaki listede belirtilmiştir.

Bağ. Bl. No	Bulunduğu Kat	Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m ²)	m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Taşınmazın Değeri (.-TL)
1	Zemin	143,00	573,00	81.939	983.268	5,70%	17.250.316
2	1. Kat	191,00	327,00	62.457	749.484	5,70%	13.148.842
3	2. Kat	191,00	327,00	62.457	749.484	5,70%	13.148.842
4	3. Kat	191,00	330,00	63.030	756.360	5,70%	13.269.474
5	4. Kat	191,00	330,00	63.030	756.360	5,70%	13.269.474
TOPLAM		907,00		332.913,00			70.086.947

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların konumu, büyüklüğü ve nitelikleri de dikkate alındığında mevcut kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre;

Taşınmazın Toplam Değeri (.-TL)	69.740.000 TL
---------------------------------	---------------

■ Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre;

Taşınmazın Toplam Değeri (.-TL)	70.086.947 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. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Taşınmazın değer takdirinde iki farklı yöntem kullanılmış olup, iki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak emsal karşılaştırma yönteminin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için pazar yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bağımsız bölümler kat, konum ve cephelerine göre farklı birim m² değerleri öngörülmüştür. Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibra 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, taşınmazların tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

6.5.5 - Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması 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. Taşınmazın inşaatı tamamlanmış, yapı kullanma izin belgesi alınmış ve kat mülkiyetine geçilmiştir.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Taşınmazlar için piyasa koşullarından elde edilen veriler analiz edilmiş olup, aylık kira değerleri aşağıdaki gibi öngörülmüştür.

Bağ.Bi. No	Bulunduğu Kat	Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m ²)	m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)
1	Zemin	143,00	573,00	81.939
2	1. Kat	191,00	327,00	62.457
3	2. Kat	191,00	327,00	62.457
4	3. Kat	191,00	330,00	63.030
5	4. Kat	191,00	330,00	63.030
TOPLAM		907,00		332.913,00

6.5.7 - Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetlidir.

6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli ve tüm hisseleri Şirkete ait olduğundan bu kapsam dışındadır.

6.5.9 - 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 taşınmazların 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 bilgilerinde yapılan incelemede;

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazın inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmış, kat mülkiyeti kurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "BİNA" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;

Tebliğin 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. Taşınmaza dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmaz üzerinde portföyde bulunmasını olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür.

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, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu 5 adet bağımsız bölümün;

30.12.2025 tarihli toplam değeri için ;

69.740.000 .-TL

(Altmış Dokuz Milyon Yedi Yüz Kırk Bin Türk Lirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

83.688.000 .-TL

Aylık Toplam Kira Değeri için;

332.913 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Çiğdem HATACIKOĞLU

Lisans No: 411409

Değerleme Uzmanı



Metin EVLEK

Lisans No: 402617

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

Lisans No: 402003

- * 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.