

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

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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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



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



2024-ŞGYO-0010

31.12.2024

İş bu rapor kapak+72 sayfadan ibaret olup bir bütündür. Parçalı olarak kullanılamaz.

Yasin ÇABUK

Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 405180)

Soner GÖKDAGLI

Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 410944)

İÇİNDEKİLER

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

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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

4.5. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER	28
4.6. RUHSAT ALINMIŞ YAPILarda YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21 İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	28
4.7. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDığı, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDığı HAKKINDA BİLGİ.....	28
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	29
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ	42
7. SONUÇ	45
7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESi	45
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	46
EKLER	47
1. TAPU ÖRNEKLERİ	47
2. TAKBİS BELGELERİ	48
3. UAVT GÖRSELLERİ.....	49
4. YAZILI İMAR DURUMU, İMAR PLANı, PLAN NOTLARI VE E-İMAR	50
5. YAPI KAYIT BELGELERİ (1, 2 VE 3 NO.LU BAĞIMSIZ BÖLÜMLER)	52
6. ENERJİ KİMLİK BELGESİ GÖRSELLERİ	53
7. PROJE BİLGİLERİ.....	54
8. YAPI RUHSATı/YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	59
9. CİNS TASHİHİNE YÖNELİK TAPU PROJESİ	61
10. TAŞINMAZ FOTOĞRAFLARI	65
11. DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS VE TECRÜBE BELGELERİ	71

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



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

31.12.2024
2024-ŞGYO-0010
Sayfa 3 / 72

RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Sözleşme Tarihi ve Rapor No

01.02.2024 / 2024-ŞGYO-0010 (Çoklu rapor sözleşmesi)

Değerlenen Mülkiyet Hakları

Gayrimenkul Değerlemesi (Pazar Değeri ve Pazar Kirası Takdiri)

Raporun Konusu

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ tarafından talep edilen ve tam hisse ile mülkiyetlerinde olan;

Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çukurca Mahallesi, 26792 ada, 22 parselde, "Betonarme Karkas Bina" nitelikli, kat mülkiyeti tesis edilmiş olarak yer alan binada, 1. Normal Katta 1 no.lu, 2. Normal Katta 2 No.lu "Ofis" nitelikli, 3. Normal Katta 3 No.lu, "Çatı Arası Kullanımlı Ofis" nitelikli ve Zemin Katta 4 No.lu "Dükkan" nitelikli 4 bağımsız bölümün pazar değeri ve pazar kirاسının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

Gayrimenkullerin Adres

Dükkan: Çukurca (Birlik) Mahallesi, 428. Cadde, No: 9/A Çankaya / ANKARA

Ofisler: Çukurca (Birlik) Mahallesi, 428. Cadde, No: 9 / İç Kapı No: 1, 2, 3 Çankaya / ANKARA

Değerleme Konusu Gayrimenkule Ait Bilgiler

Sahibi (1, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler)

Şeker Gayrimenkul Yatırım OrtaklıĞı Anonim Şirketi (1/1)

Mevcut Kullanıcı ve Kullanımı

Değerleme tarihi itibarıyle taşınmazlar binada bir bütün olarak Şekerbank İç Anadolu Bölge Müdürlüğü olarak kullanılmaktadır.

Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

Tapu örnekleri ve TAKBİS belgeleri ekte yer almaktadır.

İmar Durumu

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, rapor konusu taşınmazlarının yer aldığı 26792 ada 22 no.lu parselin;

1/1000 ölçekli "Uygulama İmar Planında "Konut" alanında kaldığı, yapılanma koşullarının;

Ayrik Nizam, 4 Kat, TAKS: 0.35, KAKS: 1.40, Ön Bahçe: 5,00 m, Yan Bahçeler: 3,00 m.

Nihai Değer Takdiri

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

Bağımsız Bölüm Bazlı Değerler Tablodadır.

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

Nihai olarak;

Toplam Pazar Değeri;

37.795.000,00 TL (OtuzyediMilyonYediyüzdoksanbeşBinTürkLirası) + KDV

Toplam Pazar Kirası (KDV/Stopaj Hariç);

183.000,00 TL/Ay (YüzseksenuçBinTürkLirası)

takdir edilmiştir.

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

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Çankaya, Çukurca Mah. 26792 Ada 22 Parsel 1, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0010 Sayfa 5 / 72
--	--	---

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi

31.12.2024

1.2. Raporun Numarası

2024-ŞGYO-0010

1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

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

1.4. Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

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

1.5. Değerleme Tarihi

26.12.2024

1.6. Dayanak Sözleşmenin Tarihi Numarası

01.02.2024 (Çoklu rapor sözleşmesi)

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

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

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

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

Şirketimizce aynı gayrimenkuller için daha önce değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Kuruluşu Tanıtıcı Bilgiler

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

SPK Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar Listesine Alınma Tarihi: 06.10.2022

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

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

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar / İşin Kapsamı

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ tarafından talep edilen ve tam hisse ile mülkiyetlerinde olan;

Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çukurca Mahallesi, 26792 ada, 22 parselde, "Betonarme Karkas Bina" nitelikli, kat mülkiyeti tesis edilmiş olarak yer alan binada, 1. Normal Katta 1 no.lu, 2. Normal Katta 2 No.lu "Ofis" nitelikli, 3. Normal Katta 3 No.lu, "Çatı Arası Kullanımlı Ofis" nitelikli ve Zemin Katta 4 No.lu "Dükkan" nitelikli 4 bağımsız bölümün Pazar Değeri ve Pazar Kirasının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

 : 0 (212) 872 16 36

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

BEYANLAR

Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

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

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Çankaya, Çukurca Mah. 26792 Ada 22 Parsel 1, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0010 Sayfa 8 / 72
--	--	---

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

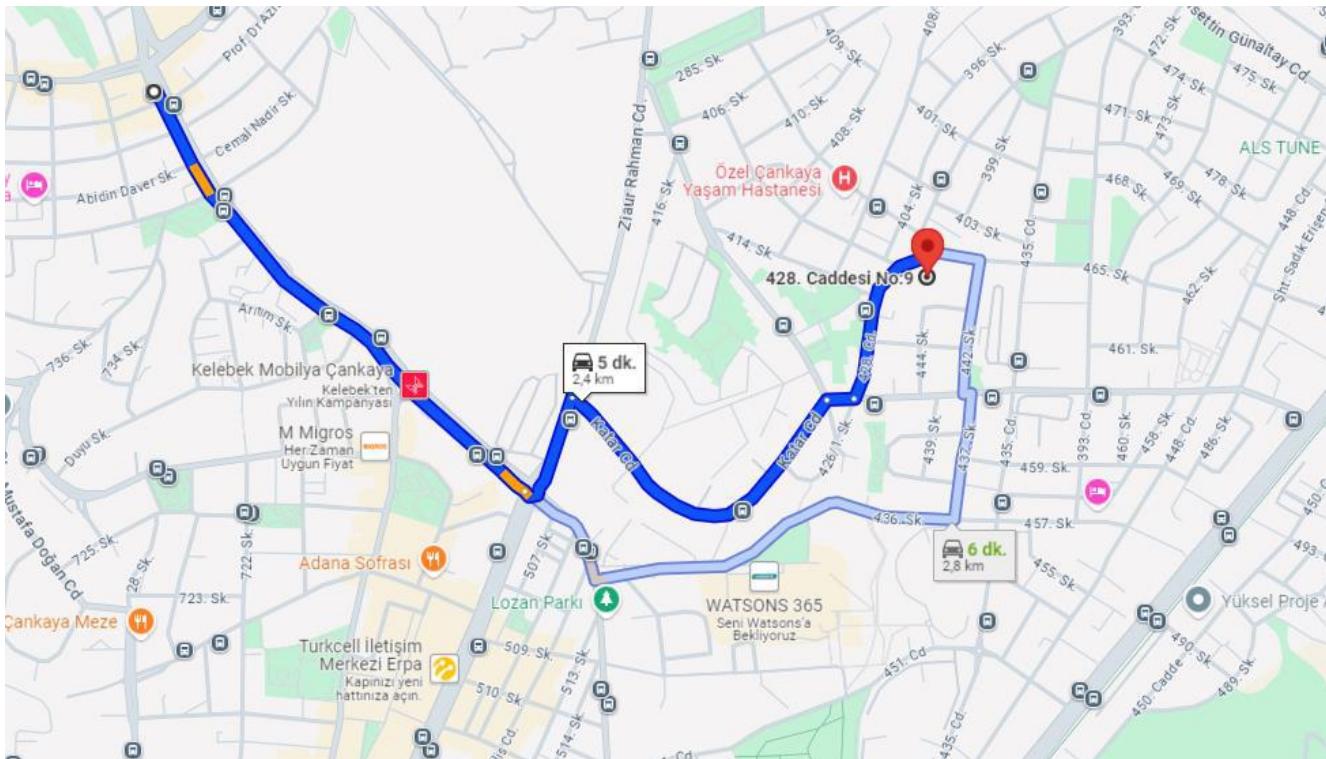
🕸: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

3. GAYRİMENKULLERİN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

3.1.1. Yeri ve Konumu

Değerleme konusu gayrimenkullere, Simon Bolivar Bulvarı, Atakule AVM önünden güneydoğuya hareketle, Simon Bolivar Bulvarı üzerinden yaklaşık 2,4 km. mesafede yer almaktadır, otomobile 5 dakikada ulaşılabilmektedir.



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

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

3.1.2. Parsel Bilgileri

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



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

Bina Nitelik	Blok	Bağımsız Bölüm Adet
Kat Mülkiyet	-	4

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

Tip	Alan (m2)
Yapı	263.02



	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Çankaya, Çukurca Mah. 26792 Ada 22 Parsel 1, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0010 Sayfa 11 / 72
--	--	--

3.1.3. Tapu Kayıtları

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

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

Tapu örnekleri [EK-1](#)'dedir.

3.1.4. TAKBİS Kayıtları

TAKBİS belgelerine göre göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki ortak kayıtlar bulunmaktadır.

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

Edinme Sebebi : Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği

Tarih-Yevmiye : 14.01.2020 / 3659

Beyanlar Hanesinde:

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

Eklentiler Hanesinde:

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

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

TAKBİS örnekleri [EK-2](#)'dedir.

UAVT Adres Kodu

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

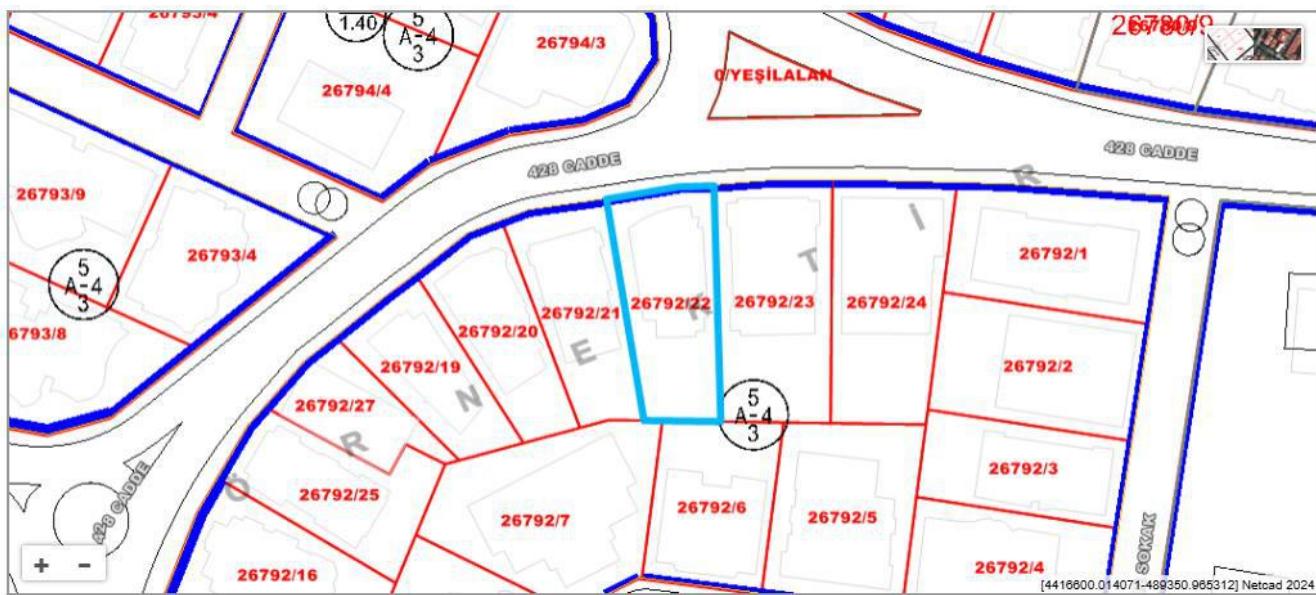
UAVT görselleri [EK-3](#)'tedir.

3.1.5. Plan, Proje, Ruhsat, Şema v.b.

İmar Planı / E-Plan (MERİ-06912634)



Çankaya Belediyesi



İmar Durumu

T.C. Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden müşteri tarafından alınan ve EK-3'te yer alan 09.06.2023 tarihli yazda belirtildiği ve tarafımıza bilgi olarak verildiği üzere, rapor konusu taşınmazlarının yer aldığı Ankara, Çankaya, Çukurca Mahallesi, 26792 Ada 22 No.lu Parselin; 81054 no'lu parselasyon planı ile oluşturulduğu, onaylı 1/1000 ölçekli "Uygulama İmar Planında Ayrık Nizam 4 Katlı "Konut" alanında kaldığı, yapılanma koşullarının; TAKS: 0.35, KAKS: 1.40, (Ön Bahçe: 5,00 m, Yan Bahçeler: 3,00 m.) olduğu belirtilmiştir.

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

Bilgilerinize arz ederim.

Belma TEKİN

İmar ve Şehircilik Müdürü

Yazı örneği ekleriyle ve E-İmar görseli [EK-4](#)'tedir.

İmar Planı



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

TAKBİS tarihi itibarıyle, taşınmazların tapu sicilinde devri ve değeri olumsuz etkileyen beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

3.3. Gayrimenkuller ile İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar 14.01.2020 tarih 3659 yevmiye ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği edinme sebebi ile Şeker Gayrimenkul Yatırım OrtaklıĞı Anonim Şirketi adına tescilli dir.

Son 3 yılda imar planında değişiklik bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

3.4. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler



Yakın çevresi ağırlıklı olarak konut niteliklidir. Yeşil, kamusal ve eğitim alanları mevcuttur.

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

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

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

Tarafımıza herhangi bir sözleşme ibraz edilmemiştir.

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

Yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

29.12.1997 tarihli 591 sayılı Yapı Ruhsatı ve eki Mimari Proje

06.04.2000 tarihli 102/2000 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi.

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

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

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

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

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

29.06.2001 tarihli 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uygulamasından önce yapılmıştır.

3.9. Eğer Belirli Bir Projeye İstinden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğu ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

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

3.10. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

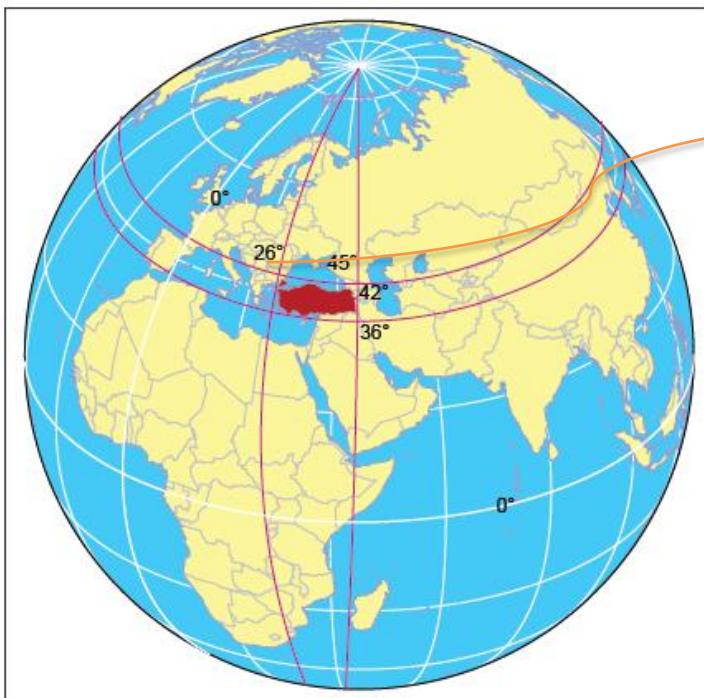
Proje No	Uavt Kod/No	Ruhsat Tarihi	Tadilat Tarihi	Proje Tarihi	Proje Durumu	Bina Adı	İl	İlçe	Tipoloji	Kullanım Alanı(m2)	Toplam Sınıf	Karbon Sınıf	Geçerlilik Tarihi
556082	517815 / 111127346	16.09.1997		13.02.2020	Otomatik Onaylandı	Birlik Mah. 428 Sk. No:9	ANKARA	ÇANKAYA	İşyeri Binası	1,434.39	E	D	13.02.2030

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

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

TÜRKİYE



Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2023

Türkiye nüfusu 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu

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

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

Nüfus artış hızı binde 1,1 oldu

Yıllık nüfus artışı hızı 2022 yılında binde 7.1 iken, 2023 yılında binde 1.1 oldu.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

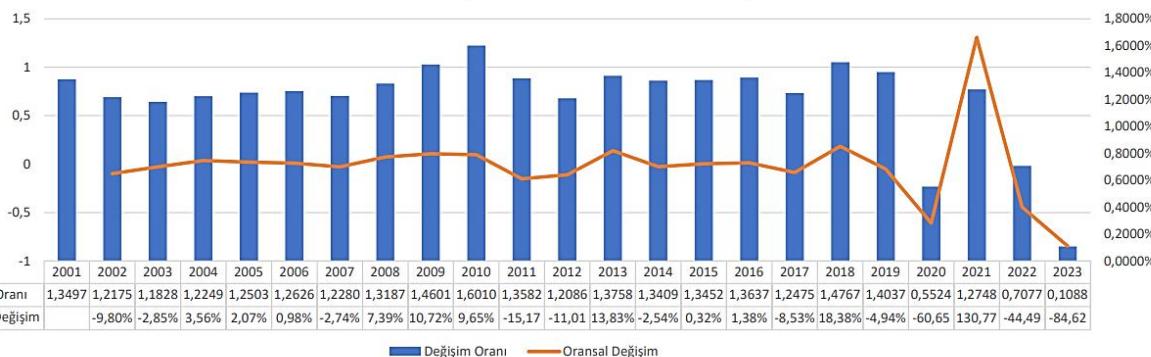
Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yı, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan izledi.

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

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

Yıl	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Nüfus	64 729 501	65 603 160	66 401 851	67 187 251	68 010 215	68 860 539	69 729 967	70 586 256	71 517 100	72 561 312	73 722 988	74 724 269
Artan Nüfus Sayısı	873 659	798 691	785 400	822 964	850 324	869 428	856 289	930 844	1 044 212	1 161 676	1 001 281	
Değişim Oranı	1,3497%	1,2175%	1,1828%	1,2249%	1,2503%	1,2626%	1,2280%	1,3187%	1,4601%	1,6010%	1,3582%	
Oransal Değişim	-9,80%	-2,85%	3,56%	2,07%	0,98%	-2,74%	7,39%	10,72%	9,65%	7,39%	10,72%	9,65%
Yıl	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Nüfus	75 627 384	76 667 864	77 695 904	78 741 053	79 814 871	80 810 525	82 003 882	83 154 997	83 614 362	84 680 273	85 279 553	85 372 377
Artan Nüfus Sayısı	903 115	1 040 480	1 028 040	1 045 149	1 073 818	995 654	1 193 357	1 151 115	459 365	1 065 911	599 280	92 824
Değişim Oranı	1,2086%	1,3758%	1,3409%	1,3452%	1,3637%	1,2475%	1,4767%	1,4037%	0,5524%	1,2748%	0,7077%	0,1088%
Oransal Değişim	-11,01%	13,83%	-2,54%	0,32%	1,38%	-8,53%	18,38%	-4,94%	-60,65%	130,77%	-44,49%	-84,62%

TÜRKİYE NÜFUS DEĞİŞİM ORANI VE ORANSAL DEĞİŞİM



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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

Ankara İlİ

Ankara, Türkiye'nin başkenti ve en kalabalık ikinci ilidir. Nüfusu 2023 yılı itibarıyla 5.803.482 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 215'tir. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre dünyada elli yedinci sırada yer almaktadır. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir. Bilinen tarihi en az 10 bin yıl öncesine, Eski Taş Çağ'a 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 düşüğü Ankara Muharebesi Çubuk yakınlarında ve Türk Kurtuluş Savaşı'nın dönüm noktası olan Sakarya Muharebesi Polatlı yakınlarında yapılmıştır.



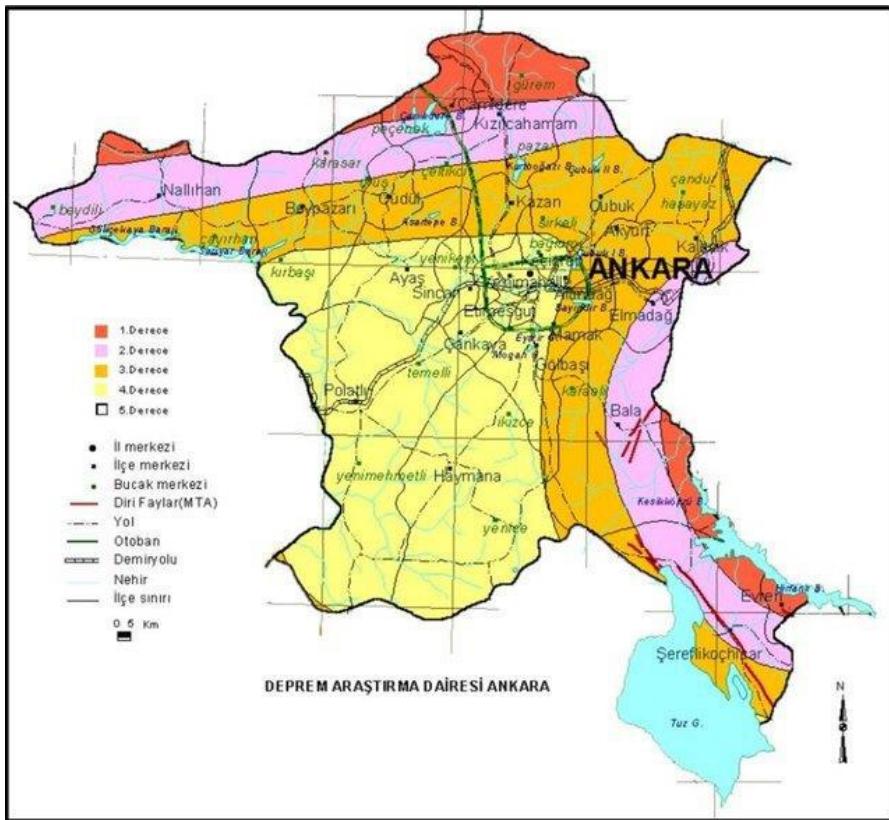
Aylar	Ankara İklimi												[Daralt]
	Oca	Şub	Mar	Nis	May	Haz	Tem	Ağu	Eyl	Eki	Kas	Ara	
En yüksek sıcaklık (°C)	16,6	20,4	27,8	31,1	33,0	37,0	41,0	40,4	36,0	33,3	24,4	20,4	41,0
Ortalama en yüksek sıcaklık (°C)	4,4	6,6	11,6	17,3	22,2	26,6	30,2	30,3	26,0	19,8	12,9	6,6	17,8
Ortalama sıcaklık (°C)	0,4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

Kaynak: Meteoroloji Genel Müdürlüğü^[53]

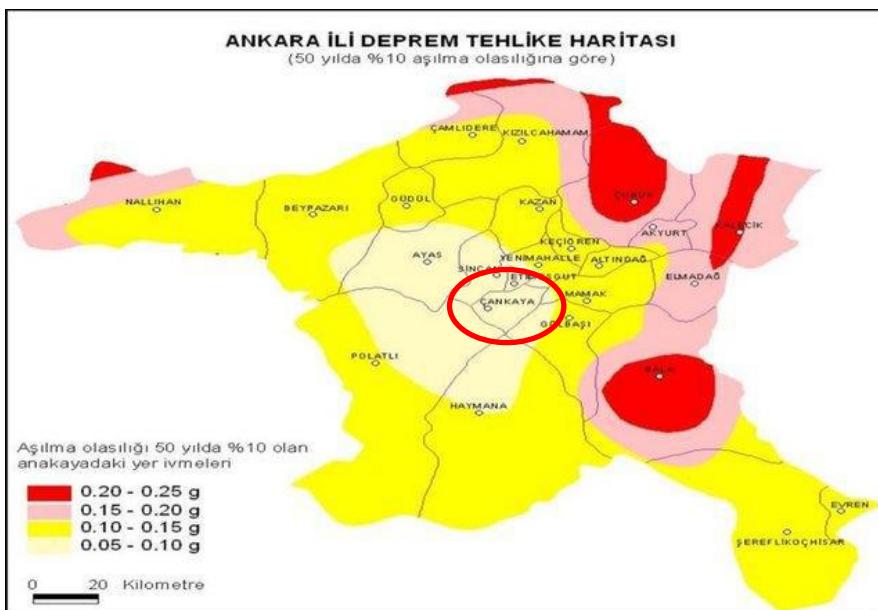
Ankara kara iklimine sahiptir. Şehir dışındaki il topraklarının büyük kısmı tahlil tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur. İlın çeşitli yerlerindeki doğal güzellikler korumaya alınmış, dinlenme ve eğlence amaçlı kullanıma sunulmuştur.

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

Depremsellik¹



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



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

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

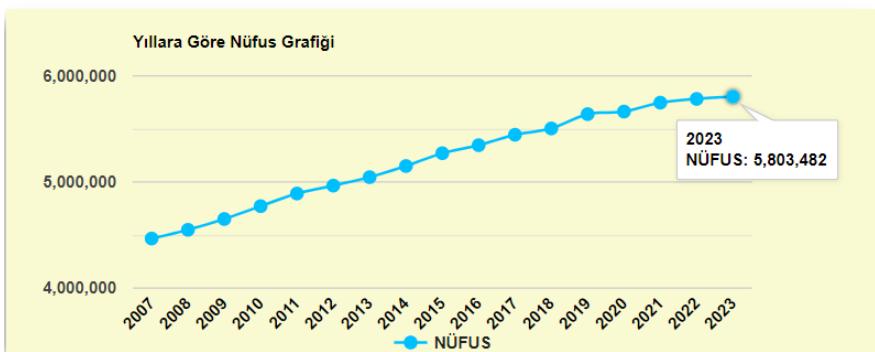
ANKARA NÜFUSU: 5.803.482

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

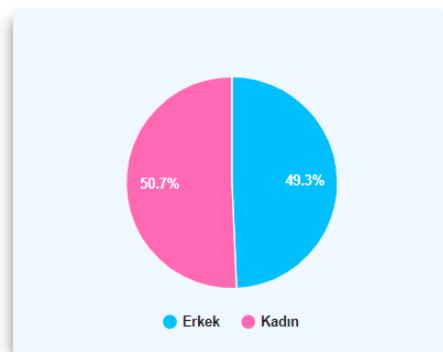
ANKARA NÜFUSU

PLAKA	İL ADI	TOPLAM NÜFUS	ERKEK NÜFUSU	KADIN NÜFUSU
6	ANKARA	5.803.482	2.860.361	2.943.121

ANKARA Nüfusu Yıllara Göre Grafiği



ANKARA Nüfusu Cinsiyete Göre Grafiği


ANKARA iline ait diğer bilgiler

ANKARA bağlı İlçe sayısı:

25

ANKARA bağlı Mahalle sayısı:

1422

ANKARA Nüfusu En büyük ilçesi:

ÇANKAYA (937.546)

ANKARA Nüfusu En küçük ilçesi:

EVREN (3.581)

ANKARA Yüzölçümü:

25.632 Km²

ANKARA Nüfus Yoğunluğu:

226 /Km²
ANKARA İLCELERİ SOSYO EKONOMİK GELİŞMİŞLİK SIRALAMASI
Ankara İlçeleri

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

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

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

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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

Çankaya İlçesi

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

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

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

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

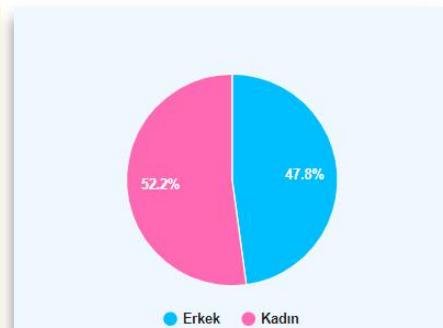
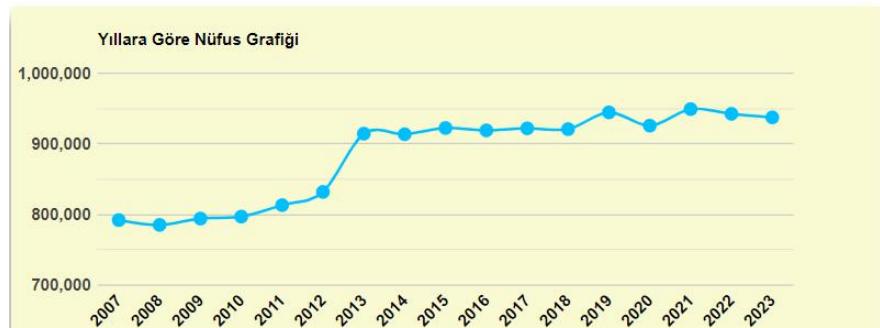
ANKARA ÇANKAYA NÜFUSU: 937.546


ÖNCEKİ YILA GÖRE
 AZALIŞ ORANI %0,53
 AZALIŞ MIKTARI 5.007

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

ANKARA ÇANKAYA NÜFUSU DETAY

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



Kaynak: nufusune.com

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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

Depremsellik

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

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

Çukurca (Birlik) Mahallesi

ANKARA ÇANKAYA BİRLİK MAHALLESİ NÜFUSU: 30.238



ÖNCEKİ YILLA GÖRE
AZALIŞ ORANI %0,63
AZALIŞ MİKTARI 191

BİRLİK Mahallesi Genel Bilgileri

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

ANKARA ÇANKAYA BİRLİK MAHALLE NÜFUSU YILLARA VE CİNSİYETE GÖRE DAĞILIM GRAFİKLERİ



Çukurca (Birlik) Mahallesi, 2023 nüfusuyla Çankaya 124 mahallesi arasında 3. sıradadır.

Kaynak: nufusune.com

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

Enflasyon Raporu 2024-IV²

1. Genel Değerlendirme

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

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

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

Yılın ikinci çeyreğinde yıllık ve çeyreklik bazda büyümeye oranları gerilemiştir.

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

² TCMB



Mevsimsellikten arındırılmış istihdam artışı üçüncü çeyrekte devam etmiş ve diğer talep ve üretim göstergelerinin genelinden ayrılmıştır.

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

Tüketici enflasyonunun 2024 yılı ekim ayında yüzde 48,58'e gerilemesiyle birlikte enflasyondaki düşüş süreci devam etmiştir.

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

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

1.1 Para Politikası Kararları

Ağustos-ekim döneminde TCMB, politika faizini yüzde 50 düzeyinde sabit tutmuştur.

TCMB politika faizini sabit tutmakla birlikte, enflasyon üzerindeki yukarı yönlü risklere karşı ihtiyatlı duruşunu korumuştur.

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

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

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

2. Ekonomik Görünüm

2.1 Küresel Ekonomi

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

Küresel büyümeye yönelik kompozisyonu, geopolitik riskler, finansal koşullar ve arz yönlü faktörler, emtia fiyatları üzerinde belirleyici olmaya devam etmektedir.

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

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

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

2.2 Finansal Koşullar

Ağustos ayı başında geopolitik gelişmeler, resesyon endişeleri ve Japonya Merkez Bankası'nın sürpriz faiz artırımı ile çok hızlı bozulan küresel risk iştahı, devam eden süreçte iyileşme kaydetmiş ancak geopolitik riskler ve ABD seçim sürecinin getirdiği belirsizlikler nedeniyle toparlanma sınırlı kalmıştır. Türk lirasının ima edilen oynaklısı son dönemde artış kaydetmiştir.

TCMB rezervlerindeki güçlü artış eğilimi devam etmektedir. DİBS getirileri artış kaydetmiştir.

Finansal koşullardaki sıkılık korunmaktadır. Bankaların mevduat kompozisyonundaki TL payı artmaya devam etmiştir. Sıkı finansal koşullar ve makroihtiyaç politikalar kredi büyümeyinde belirleyici olmaya devam etmektedir.

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

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

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Çankaya, Çukurca Mah. 26792 Ada 22 Parsel 1, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0010 Sayfa 24 / 72
--	--	--

2.3 İktisadi Faaliyet

Arz ve Talep Gelişmeleri

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

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

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

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

Dış Ticaret ve Ödemeler Dengesi Görünümü

2024 yılının üçüncü çeyreğinde altın hariç ihracat ve ithalat azalmıştır.

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

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

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

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

Kamu Maliyesi Gelişmeleri

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

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

2.4 Enflasyon

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

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

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

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

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

Enflasyonun Belirleyicileri

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

Toplam talep yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaşmaktadır.

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

Üretici enflasyonu ana eğilimi ılımlı seyrini korumuştur.

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

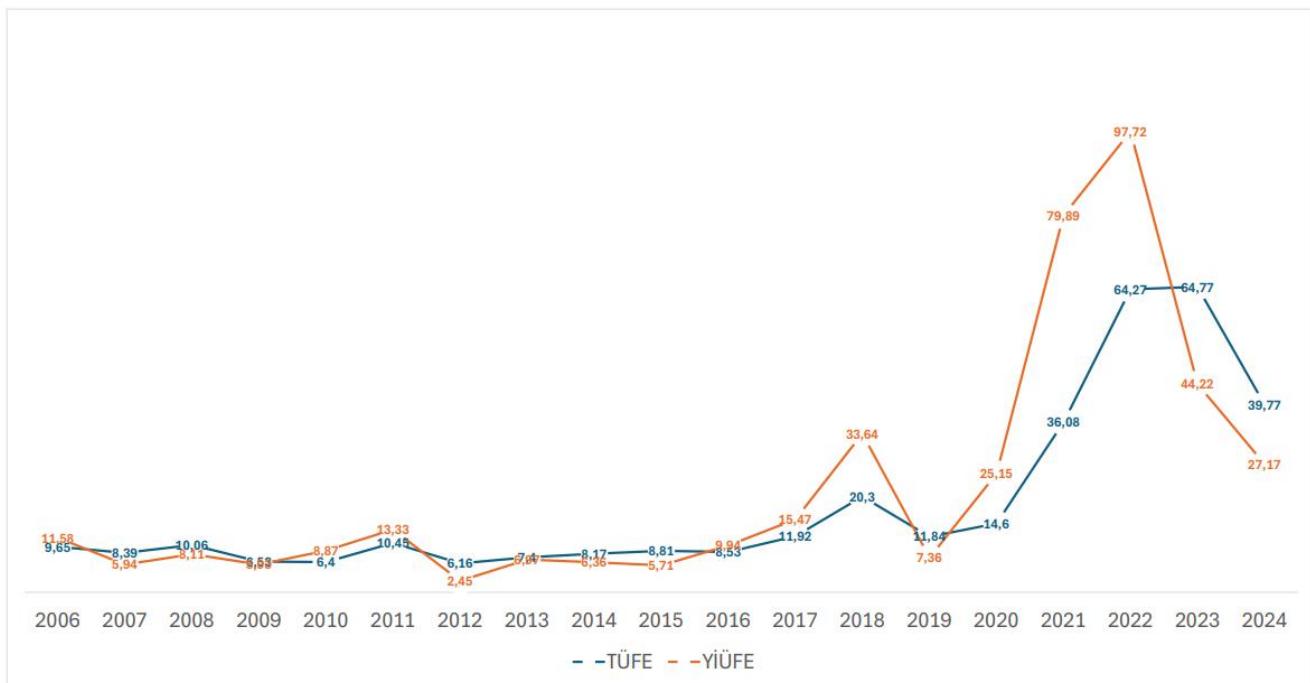
GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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

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



Ekim 2024 / TÜİK Verileri

Yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranı, Ekim 2024
 Domestic producer price index and rate of change, October 2024
 [2003=100]

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

Tüketici fiyat endeks rakamları (2003=100)

Consumer price index numbers (2003=100)

Aylık değişim (%)

Monthly rate of change (%)

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

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

[2015=100]

[CPA Ver 2.1]

Yıl	Ay	F					41			41.00.1					41.00.2				
		İnşaat					Binalar			İkamet amaçlı binalar					İkamet amaçlı olmayan binalar				
		Toplam	Oran	Malzeme	Oran	İşçilik	Oran	Toplam	Malzeme	İşçilik	Toplam	Oran	Malzeme	Oran	İşçilik	Oran	Toplam	Malzeme	İşçilik
2015	12	100,60	99,34	99,34	100,19	103,62	101,15	100,19	103,40	101,23	100,27	103,35	100,93	99,95	103,57				
2016	12	118,90	18,19%	113,71	14,47%	131,36	26,77%	118,52	113,02	131,40	118,52	17,08%	112,77	12,47%	131,39	27,13%	118,54	113,75	131,46
2017	12	138,14	16,18%	136,38	19,94%	142,35	8,37%	137,28	135,26	142,02	136,77	15,40%	134,48	19,25%	141,90	8,00%	138,90	137,60	142,43
2018	12	173,57	25,65%	176,22	29,21%	167,19	17,45%	173,33	176,12	166,78	172,55	26,16%	175,25	30,32%	166,53	17,36%	175,76	178,74	167,70
2019	12	192,25	10,76%	184,91	4,93%	209,90	25,55%	192,47	185,13	209,65	192,23	11,41%	184,55	5,31%	209,41	25,75%	193,25	186,86	210,52
2020	12	240,35	25,02%	241,02	30,34%	238,74	13,74%	240,76	241,55	238,91	239,27	24,47%	239,57	29,81%	238,61	13,94%	245,43	247,44	239,97
2021	12	403,16	67,74%	447,74	85,77%	296,07	24,01%	401,78	446,90	296,22	396,96	65,90%	442,30	84,62%	295,42	23,81%	416,97	460,62	299,12
2022	12	719,25	78,40%	787,69	75,93%	554,85	87,41%	716,43	784,89	556,28	708,73	78,54%	778,25	75,96%	553,06	87,21%	740,66	804,67	567,87
2023	12	1203,41	67,31%	1215,09	54,26%	1175,36	111,83%	1192,25	1198,69	1177,19	1182,85	66,90%	1188,13	52,67%	1171,03	111,74%	1221,84	1230,18	1199,32
2024	09	1580,65	31,35%	1498,43	23,32%	1778,15	51,29%	1571,53	1486,52	1770,44	1562,78	32,12%	1474,50	24,10%	1760,46	50,33%	1599,09	1522,34	1806,30

TÜRK İNŞAAT MALZEME VE İŞÇİLİK ENDEKSİ

TÜRK İNŞAAT MALZEME VE İŞÇİLİK ENDEKSİ, EYLÜL 2024

TurkStat, Construction Cost Index, September 2024

İKAMET AMAÇLI BİNALAR MALZEME VE İŞÇİLİK ENDEKS DEĞİŞİM ORANLARI**GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

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

Telefon: 0 (212) 872 16 36

E-posta: www.ggd.com.tr | E-posta: info@ggd.com.tr | Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Çankaya, Çukurca Mah. 26792 Ada 22 Parsel 1, 2, 3 ve 4 No.'lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0010 Sayfa 27 / 72
--	---	--

4.3. Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler
Bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

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

Bodrum Katta;

4 Bağımsız Bölüm No'lu dükkan ait Depo, 1, 2 ve 3 numaralı bağımsız böülümlere ait Depo Eklentileri, Otopark, Teknik Merkez, DUŞ/WC ve Kaloriferci Odası

Zemin Katta;

4 Bağımsız Bölüm No'lu Dükkan ve Giriş Holü

İçinde Bir Adet Ofis Bulunan,

1. Normal Katta;

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

2. Normal Katta;

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

3. Normal Kat ve Çatı Arası Katta;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dış cepheleri mantolama alüminyum cephe kaplama ve kısmen boyalıdır.

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

Mevcut yapı kayıt belgelerine göre değerlendirme konusu 1 no.lu bağımsız bölüm $290,31\text{ m}^2$, 2 no.lu bağımsız bölüm $297,91\text{ m}^2$, 3 no.lu bağımsız bölüm $381,93\text{ m}^2$ 'dir.

4 no.lu dükkan alanı ise onaylı mimari projesine göre $274,85\text{ m}^2$ 'dir. Binada yaklaşık 459 m^2 ortak alan bulunmaktadır. Taşınmazların mahallinde yapılan incelemede yapı kayıt belgelerinde belirtilen alanlar ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

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

Projenin GZFT (SWOT) Analizi

GÜÇLÜ <ul style="list-style-type: none">✓ Ulaşımı kolay olması.✓ Prestijli lokasyonda yer alması.✓ Sosyal ve kültürel alanlara yakın olması.	ZAYIF <ul style="list-style-type: none">✓ Yeni deprem yönetmeliğinden önce yapılmış olması.✓ Yapı yaşıının ilerlemiş olması (Yaklaşık 28 yıl).
FIRSAT <ul style="list-style-type: none">✓	TEHDİT <ul style="list-style-type: none">✓ Ekonomik konjonktürdeki olumsuzluklara bağlı inşaat maliyetlerinin yükselmesinin yanı sıra alıcı potansiyelinin de azalması.

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

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

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

Bodrum katta ihtiyacıa yönelik mahaller oluşturulmasının düzeltilebilir nitelikte olduğu değerlendirilmiştir.

4.6. Ruhsat Alınmış Yapıarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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

4.7. Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

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

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Çankaya, Çukurca Mah. 26792 Ada 22 Parsel 1, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-SGYO-0010 Sayfa 29 / 72
--	--	--

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri

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

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gereklidir:

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

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

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

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

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

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

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir.

Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir.

Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Çankaya, Çukurca Mah. 26792 Ada 22 Parsel 1, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0010 Sayfa 30 / 72
--	--	--

Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir, (h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanıcıları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır.

Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyat elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayıılır.

Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübeün avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyatattan varlıklarını satan bir satıcı basretsiz olarak kabul edilmez.

Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi Pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Kirası

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

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

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

"Uygun kiralama şartları" değerlendirme tarihi itibarıyla pazarda bu tür mülkler için pazar katılımcılarının üzerinde anlaşabilecekleri tipik şartlardır.

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

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

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

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

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

UDS Tanımlı Değer Esası – Makul Değer

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

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

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

Makul değer, pazar değerinden daha geniş bir kavramdır.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

: 0 (212) 872 16 36

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

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Çankaya, Çukurca Mah. 26792 Ada 22 Parsel 1, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0010 Sayfa 31 / 72
--	--	--

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

Makul değerin kullanımıyla ilgili bazı örnekler aşağıdaki gibidir:

- (a) Payları borsada işlem görmeyen bir işletmede pay sahipliği için makul olan fiyatın belirlenmesi: burada belirli iki tarafın elinde bulundurduğu payların değeri, taraflar arasında makul olarak görülen fiyatın, pazarda elde edilemeyecek fiyatattan farklı olabileceğini gösterebilir.
- (b) Kiralanmış bir varlığın kalıcı olarak devredilmesi veya bir kira yükümlülüğünün iptal edilmesi amacıyla, kiraya veren ile kiracı arasında makul bir fiyatın belirlenmesi.

UDS 105 "Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri"

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gereklidir.

Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlenmede kullanılan temel yaklaşımlardır.

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

Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

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

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

Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlenmede kullanılan temel yaklaşımlardır.

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

Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

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

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

Ancak, değerlendirmeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gereklidir. Özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gereklilikle 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 gereklilikleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirmeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gereklilik gösterilmektedir.

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

Değerlendirmeyi gerçekleştirenlerin her üç yaklaşımında da ilişkili gözlemlenebilir pazar bilgisini azami şekilde kullanmaları gereklilik gösterilmektedir.

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

 girisim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Çankaya, Çukurca Mah. 26792 Ada 22 Parsel 1, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-SGYO-0010 Sayfa 32 / 72
--	--	--

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

Pazar Yaklaşımı

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

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşımı önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gereklidir:

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

Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlendirme gerçekleştirenin diğer yaklaşımının uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değer pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gereklidir:

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

Pazar Yaklaşımı Yöntemleri

Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi

Kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen karşılaşırılabilir işlemler yönteminde, gösterge niteliğindeki değer ulaşılabilmesi için değerlendirme konusu varlığın aynısı veya benzeri varlıklara ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir. Dikkate alınan karşılaşırılabilir işlemdede değerlendirme konusu varlık da yer alırsa, bu yöntem bazen geçmiş işlemler yöntemi olarak nitelendirilir.

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

Bazen karşılaşırılabilir listeler yöntemi olarak nitelendirilen bu yöntemin gösterge niteliğindeki değerin belirlenmesinde tek başına kullanılmaması gereklidir. Birlikte diğer yöntemlerle beraber dikkate alınması uygun olabilir.

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

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

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

: 0 (212) 872 16 36

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



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

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

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

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

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

Çalışmada Uygulanan Değerleme Yöntemleri

Pazar Yaklaşımı / Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi

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

Çalışmada Pazar Yaklaşımı / Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi uygulanmıştır.

5.1. Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

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

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

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

Pazar Değeri

Pazar Değeri; bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekliliği görülen tahmini tutardır.

Pazar Kirası

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

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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



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

Satılık Dükkan Emsali Araştırması

Emsal 1 / RADİKAL Gayrimenkul / 0531 278 08 31

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

Emsal 2 / RADİKAL Gayrimenkul / 0531 278 08 31

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

Emsal 3 / CAN REMAX Emlak / 0532 597 08 46

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

Emsal 4 / REMAX VIP Emlak / 0549 566 62 61

428 Cadde üzerindeki, 21-25 senelik binanın zemin katında konumlu, 180 m² bodrum kat depo mahalli + 180 m² zemin kat dükkan mahalli olmak üzere toplam 360 m² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen, halihazırda mülk sahibi tarafından kullanılan dükkanın 12.800.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

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

Emsal 5 / EA Emlak / 0533 725 98 36

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

Satılık Dükkan Emsal Bilgileri

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

Satılık Ofis Emsali Araştırması

Emsal 1 / COLDWELL Gayrimenkul / 0532 286 10 29

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

Emsal 2 / KW FOCUS Emlak / 0532 514 13 14

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

Emsal 3 / CAN REMAX Emlak / 0532 597 08 46

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

Satılık Ofis Emsal Bilgileri

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

5.1.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamda Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler

Dükkan Emsal Krokisi



Ofis Emsal Krokisi


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

Dükkan Emsal UyumlAŞtırma

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

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

Ofis Emsal UyumlAŞtırma

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

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

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

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

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

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

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

Buna göre pazar değerleri aşağıda gösterilmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

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

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

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

Maliyet yaklaşımı uygulanmamıştır.

5.3. Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar (Uygulanmamıştır)

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

Kullanılmamıştır.

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

Kullanılmamıştır.

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

Kullanılmamıştır.

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

Kullanılmamıştır.

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

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

Kiralık Dükkan Emsalleri (Beyan)

Beyan 1 / RADİKAL Gayrimenkul / 0531 278 08 31

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

Beyan 2 / RADİKAL Gayrimenkul / 0531 278 08 31

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

Beyan 3 / CAN REMAX Emlak / 0532 597 08 46

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

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

Beyan 4 / REMAX VIP Emlak / 0549 566 62 61

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

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

Beyan 5 / EA Emlak / 0533 725 98 36

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

Kiralık Dükkan Emsal Bilgileri (Beyan)

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

Kiralık Ofis Emsalleri

Beyan 1 / COLDWELL Gayrimenkul / 0532 286 10 29

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

Beyan 2 / KW FOCUS Emlak / 0532 514 13 14

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

Beyan 3 / CAN REMAX Emlak / 0532 597 08 46

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

Emsal 4 / ANGORA Emlak / 0530 044 04 06

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

Emsal 5 / EA Emlak / 0533 725 98 36

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

Kiralık Ofis Emsal Bilgileri

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

Kiralık Dükkan Emsal Konumları



Kiralık Ofis Emsal Konumları



Kiralık Dükkan Emsal Uyumlaştırma

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

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

 : 0 (212) 872 16 36

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



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

31.12.2024
2024-ŞGYO-0010
Sayfa 41 / 72

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

Kiralık Ofis Emsal Uyumlama

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

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

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

Buna göre pazar kiraları aşağıda gösterilmiştir.

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

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

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

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

5.4.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

5.4.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
Kullanılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

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

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

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

Değerleme konusu 3 ofis farklı katlarda ve biri çatı piyeslidir.

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

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

Tarafımızca yapılan araştırmalara göre;

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

Bağımsız bölüm bazlı değerler tabloda gösterilmiştir.

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

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

Bağımsız bölüm bazlı değerler tabloda gösterilmiştir.

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

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Çankaya, Çukurca Mah. 26792 Ada 22 Parsel 1, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0010 Sayfa 43 / 72
--	--	--

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

Asgari hususlara raporda yer verilmiştir.

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

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

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

Bodrum katta ihtiyaça yönelik mahaller oluşturulmasının düzeltilebilir nitelikte olduğu değerlendirilmiştir.

Belediye dosyasında herhangi bir olumsuz tutanağa ve karara rastlanmamıştır.

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

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

TAKBİS tarihi itibariyle, taşınmazın tapu sicilinde devri ve değerini olumsuz etkileyen beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

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

İncelenen belgeler kapsamında devredilmesinde bir sınırlama tespit edilmemiştir.

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

Değerleme konusu bağımsız bölümler, 2000 yılında Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış, kat mülkiyeti tesis edilmiş yapıda yer almaktadır.

6.7. Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı ise, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkullerde TAKBİS tarihi itibariyle üst hakkı belirtmesi bulunmamaktadır.

	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ankara, Çankaya, Çukurca Mah. 26792 Ada 22 Parsel 1, 2, 3 ve 4 No.lu Bağımsız Bölümler	31.12.2024 2024-ŞGYO-0010 Sayfa 44 / 72
--	--	--

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

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

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

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

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

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

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

7. SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

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

Belediye dosyasında herhangi bir olumsuz tutanağa ve karara rastlanmamıştır.

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

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

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

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

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



7.2. Nihai Değer Takdiri

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

Bağımsız Bölüm Bazlı Değerler Tablodadır.

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

Nihai olarak;

Toplam Pazar Değeri:

37.795.000,00 TL (OtuzyediMilyonYediyüzdoksanbeşBinTürkLirası) + KDV

Toplam Pazar Kirası (KDV/Stopaj Hariç);

183.000,00 TL/Ay (YüzseksenuçBinTürkLirası)

takdir edilmiştir.

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



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

31.12.2024
2024-ŞGYO-0010
Sayfa 47 / 72

EKLER

1. Tapu Örnekleri

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TASIMMAZ BİLGİLERİ		
İl: ANKARA İlçe: ÇANKAYA Mahalle/Köy: ÇUKURCA Ada: 26792 Parsel: 22 Yüz Ölçümü: 813,00 m ² Niteliği: BETONARME KARKAS BINA		
BAĞIMSIZ BÖLÜM		
Niteliği: OFİS Blok/Giriş/Kat No: -/- / BİRİNCİ	Arsa Payı: 20/100 Bağımsız Bölüm No: 1	Proje m ² : Cilt/Sayfa No: 45 - 4363
MALİK BİLGİLERİ		
Adı Soyadı/Baba Adı: Hissesi: SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM TAN ŞİRKETİ		
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER		
Taşınmaz Tipi/No: 267836 Kat Mülkiyeti	Edinme Nedeni: Tüzel Kişiİklerin Üvan Değişikliği	İlgem Bedeli: Sicilne Uygundur Verilis Tarihi: 14/01/2020 Nüfus: 31 Yekili Mülke Uygunluğunu:
Konum Bilgisi: 	Tescil Tarihi/Yevmiye No: 14/01/2020 - 3659	
EKLENİ: EK:1 NOLU DEPO		

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerif ve belirtilmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TASIMMAZ BİLGİLERİ		
İl: ANKARA İlçe: ÇANKAYA Mahalle/Köy: ÇUKURCA Ada: 26792 Parsel: 22 Yüz Ölçümü: 813,00 m ² Niteliği: BETONARME KARKAS BINA		
BAĞIMSIZ BÖLÜM		
Niteliği: OFİS Blok/Giriş/Kat No: -/- / İKİNCİ KAT	Arsa Payı: 20/100 Bağımsız Bölüm No: 2	Proje m ² : Cilt/Sayfa No: 45 - 4364
MALİK BİLGİLERİ		
Adı Soyadı/Baba Adı: Hissesi: SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM TAN ŞİRKETİ		
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER		
Taşınmaz Tipi/No: 267837 Kat Mülkiyeti	Edinme Nedeni: Tüzel Kişiİklerin Üvan Değişikliği	İlgem Bedeli: Sicilne Uygundur Verilis Tarihi: 14/01/2020 Nüfus: 31 Yekili Mülke Uygunluğunu:
Konum Bilgisi: 	Tescil Tarihi/Yevmiye No: 14/01/2020 - 3659	
EKLENİ: EK:2 NOLU DEPO		

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerif ve belirtilmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TASIMMAZ BİLGİLERİ		
İl: ANKARA İlçe: ÇANKAYA Mahalle/Köy: ÇUKURCA Ada: 26792 Parsel: 22 Yüz Ölçümü: 813,00 m ² Niteliği: BETONARME KARKAS BINA		
BAĞIMSIZ BÖLÜM		
Niteliği: ÇATI ARASI KULLANIMLI OFİS Blok/Giriş/Kat No: -/- / ÖÇUNCÜ KAT	Arsa Payı: 30/100 Bağımsız Bölüm No: 3	Proje m ² : Cilt/Sayfa No: 45 - 4365
MALİK BİLGİLERİ		
Adı Soyadı/Baba Adı: Hissesi: SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM TAN ŞİRKETİ		
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER		
Taşınmaz Tipi/No: 267838 Kat Mülkiyeti	Edinme Nedeni: Tüzel Kişiİklerin Üvan Değişikliği	İlgem Bedeli: Sicilne Uygundur Verilis Tarihi: 14/01/2020 Nüfus: 31 Yekili Mülke Uygunluğunu:
Konum Bilgisi: 	Tescil Tarihi/Yevmiye No: 14/01/2020 - 3659	
EKLENİ: EK:3 NOLU DEPO		

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerif ve belirtilmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
TAPU SENEDİ

TASIMMAZ BİLGİLERİ		
İl: ANKARA İlçe: ÇANKAYA Mahalle/Köy: ÇUKURCA Ada: 26792 Parsel: 22 Yüz Ölçümü: 813,00 m ² Niteliği: BETONARME KARKAS BINA		
BAĞIMSIZ BÖLÜM		
Niteliği: DÜKKAN Blok/Giriş/Kat No: -/- / ZEMİN KAT	Arsa Payı: 30/100 Bağımsız Bölüm No: 4	Proje m ² : Cilt/Sayfa No: 45 - 4366
MALİK BİLGİLERİ		
Adı Soyadı/Baba Adı: Hissesi: SEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM TAN ŞİRKETİ		
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER		
Taşınmaz Tipi/No: 267839 Kat Mülkiyeti	Edinme Nedeni: Tüzel Kişiİklerin Üvan Değişikliği	İlgem Bedeli: Sicilne Uygundur Verilis Tarihi: 14/01/2020 Nüfus: 31 Yekili Mülke Uygunluğunu:
Konum Bilgisi: 	Tescil Tarihi/Yevmiye No: 14/01/2020 - 3659	
Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerif ve belirtilmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.		



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

31.12.2024
2024-SGYO-0010
Sayfa 48 / 72

2. TAKBİS Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLÜŞMKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.



Tarih: 12.12.2024 17:03



Kaydi Oluşturan: BARIŞ CAN YILDİRIMER (ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydi (Aktif Malikler için Detaylı - SBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatlıMukayedeli	Ada/Parsel:	26792/22
Taşınmaz Kimlik No:	267835	AT Yüzölçüm(m²):	813.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Niteliğ:	OFİS
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇUKURCA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BIN No:	/1/1
Cilt/Sıfıra No:	45/4363	Araza Pay/Piyada:	20/100
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Niteliğ:	BETONARMED KARKAS BINA

1

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/Bİ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.P.31/05/2000 (Şablon: Yönetmelik Belirtilmesi)			

EKLENİT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
			1 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLÜŞMKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.



Tarih: 12.12.2024 17:03



Kaydi Oluşturan: BARIŞ CAN YILDİRIMER (ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydi (Aktif Malikler için Detaylı - SBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatlıMukayedeli	Ada/Parsel:	26792/22
Taşınmaz Kimlik No:	267837	AT Yüzölçüm(m²):	813.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Niteliğ:	OFİS
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇUKURCA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BIN No:	/2/2
Cilt/Sıfıra No:	45/4364	Araza Pay/Piyada:	20/100
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Niteliğ:	BETONARMED KARKAS BINA

2

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/Bİ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.P.31/05/2000 (Şablon: Yönetmelik Belirtilmesi)			

EKLENİT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
			1 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLÜŞMKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.



Tarih: 12.12.2024 17:03



Kaydi Oluşturan: BARIŞ CAN YILDİRIMER (ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydi (Aktif Malikler için Detaylı - SBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatlıMukayedeli	Ada/Parsel:	26792/22
Taşınmaz Kimlik No:	267838	AT Yüzölçüm(m²):	813.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Niteliğ:	ÇATI/ARASI KULLANIMLOFT
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇUKURCA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BIN No:	/3/3
Cilt/Sıfıra No:	45/4365	Araza Pay/Piyada:	30/100
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Niteliğ:	BETONARMED KARKAS BINA

3

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/Bİ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.P.31/05/2000 (Şablon: Yönetmelik Belirtilmesi)			

EKLENİT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
			1 / 3

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLÜŞMKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.



Tarih: 12.12.2024 17:03



Kaydi Oluşturan: BARIŞ CAN YILDİRIMER (ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydi (Aktif Malikler için Detaylı - SBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatlıMukayedeli	Ada/Parsel:	26792/22
Taşınmaz Kimlik No:	267839	AT Yüzölçüm(m²):	813.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Niteliğ:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇUKURCA	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BIN No:	/ZEMİN/4
Cilt/Sıfıra No:	45/4366	Araza Pay/Piyada:	30/100
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Niteliğ:	BETONARMED KARKAS BINA

4

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/Bİ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.P.31/05/2000 (Şablon: Yönetmelik Belirtilmesi)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eti Birlik No	Hisse Payı/Piyada	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515150074	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Üretilmesi Döşemealtı 14-01-2020 3659	

1 / 2

34892	Düzen	EK 1 NOLU DEPO
-------	-------	----------------

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eti Birlik No	Hisse Payı/Piyada	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515150075	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Üretilmesi Döşemealtı 14-01-2020 3659	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) SSXp5v5Gw5rZ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

34893	Düzen	EK 2 NOLU DEPO
-------	-------	----------------

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eti Birlik No	Hisse Payı/Piyada	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515150075	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Üretilmesi Döşemealtı 14-01-2020 3659	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 3V3vdPlwKEH kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

34994	Düzen	EK 3 NOLU DEPO
-------	-------	----------------

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eti Birlik No	Hisse Payı/Piyada	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
515150076	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Üretilmesi Döşemealtı 14-01-2020 3659	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) rydGcID2yt kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

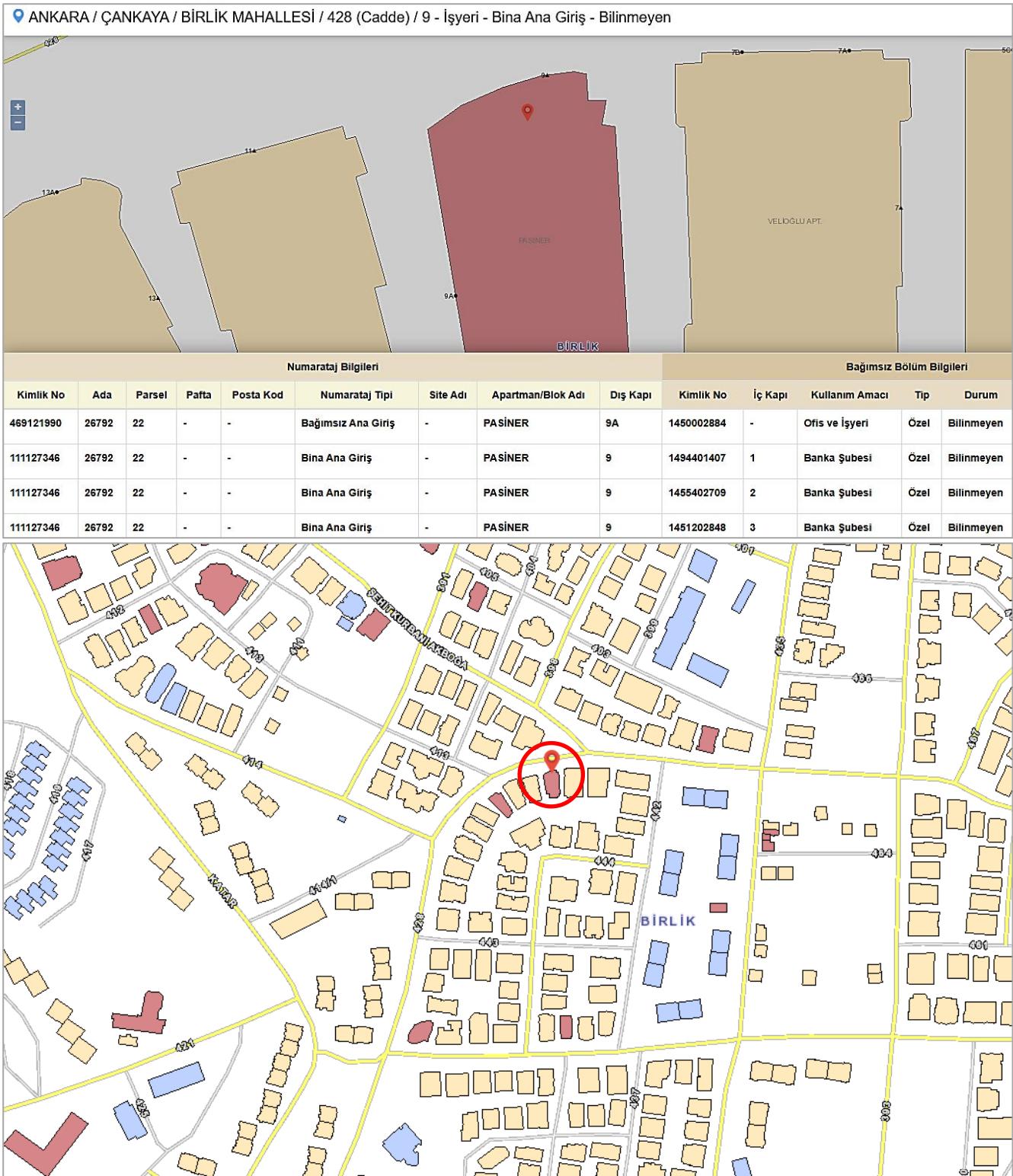
GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Telefon: 0 (212) 872 16 36

E-posta: www.ggd.com.tr | E-posta: info@ggd.com.tr | E-posta: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

3. UAVT GörSELLeri



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

: 0 (212) 872 16 36

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



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

31.12.2024
2024-SGYO-0010
Sayfa 50 / 72

4. Yazılı İmar Durumu, İmar Planı, Plan Notları ve E-İmar

09.06.2023-770798



T.C.
ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
 İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-5389070-115.99-[4901/21 ve 26792/22]-770798
 Konu : Çukurca Bülk Mah. 26792/22, Kavaklıdere
 Mah. 4901/21 Parsel(İmar Durumu Bilgisi)

IVEDİ
09.06.2023

ŞEKERBANK T.A.Ş GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE
 Bülk Mahallesi 428 Cadde No:9
 Çankaya/ANKARA

İlgili : Müdürlüğümüz evrakına kayıtlı 27.04.2022 tarihli ve E-735672 sayılı yazınız

Lütfen ilgili yazının İmar Durumu bilgisi bulunmamakla birlikte, bağımsız bölmelerin bulunduğu taranıma göre onaylanmasını istemiyorsunuz.

Bağlılıcaklara ilişkin İmar Durumu bilgisi bulunmamakla birlikte, bağımsız bölmelerin bulunduğu taşınmazlarla ilişkin İmar Durumu bilgisi onaylanmayı istemiyorsunuz.

- Kavaklıdere Mahallesi, İmar 4901 ada 21 sayılı parselin 5950 nolu parselasyon planı ile oluşturulduğu, parselin enathi imar plamında ve Bölge Konut Nizamında İmar kullanım konut, yapılaşma şekli 11 Blok Nizam 6 Katlı olduğu, 20 m² yola tekirin bulunduğu, ayrıca parselin bulunduğu alanın, Çankaya Bülk Mahallesi 26792/22, Kavaklıdere Mah. 4901/21 Parsel(İmar Durumu Bilgisi) 13/07/2005 tarih ve 1829 sayılı kararı ile onaylanan Kızılay ve Yakın Çevresi Merkezi İç Alan (MIA) sınırları içerisinde olduğunu.

- Çukurca Bülk Mahallesi, İmar 26792 ada 22 sayılı parselin 81054 nolu parselasyon planı ile oluşturulduğu, onaylı uygulama planında Ayrık Nizam 4 Katlı Konut alanında kaldığı, yapılaşma koşullarının TAKS : 0,35, KAKS:1,40 olduğu tespit edilmiş olup, parselin enathi İmar durumlarını ve yapılaşma koşullarını gösteren parselasyon planı önceleri ve plan notları yazımız ekinde gönderilemektedir. Söz konusu taşınmazlarla İmar durumu dosyasında bulunan yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi, m² cetevi ve kat planlarının Mütüflükümüz Arşiv Otomasyon Bürosonda harç ücreti yatırılmak kaydıyla, suret belgelerinin temin edilebileceğiniz hususları tespit edilmiştir.

Bilgileriniz arz ederim.

Belma TEKİN
 İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek:
 1- 81054 Nolu Plan Notları. (1 sayfa)
 2- Mta Plan Notları. (1 sayfa)
 3- Plan Orneği (2 sayfa)

Bu belge, giventili elektronik İmza ile imzalanmıştır.
 Belge Doğrulama Kodu: BSDLDRDF7BL Pın Kodu: 48862
 Belge Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cankaya-belediyesi-ohys>
 Adres/Ziye Gözükü Cad. No:11 A-1 Blok Kat:2 Konut / Ankara
 Telefon: 0312 438 90 55 Faks: 0312 438 90 55
 Web sitesi: www.cankaya.bel.tr
 Kep Adresi:cankaya.beltrsi@o3.kep.tr

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.



KIZILAY VE YAKIN CEVRESİ MBRKEZİ İŞ ALANLARI

PLAN NOTLARI :

- Plan onay sunum içinde kalan alanlarda bu plan öncesi yürürlükte olan planlara ait yapılaşma koşulları geçerlidir. Plan onay sunum içinde yer alan İmar da pınellerindeki aplikasyon işlemleri bir önceki İmar planları esas almaktadır.
- Plan onay sunum içindeki tüm konut parcellerde yapılmış olacak binaların bir kusum / toplamı konularla birlikte ünvanı amacı (merkezi iş alan işyerleri) kullanılabilir. Gömülü kalmak koşuluyla bodrum katlarında İmar Yönetmeliği koşullarına göre tevsiyedir.
- Atatürk Bulvarının Akyay Kavşağından Sıhiye Meydanuna kadar olan bölgelerde, plan 50,00m.lik yol genişliği dahilindeki özel mütükkelere, bu yola cepli parcellerin ön bölgeleri içinde kalacak şekilde mevcut esaslı zeminin esas esas 30,00m. olarak belirlenmiştir.
- Maddede vurgulanmış olakta, dâha önce yapılmış tekrarlı mevduyeti halinde geriye döntü yapılmalarına ve bulvarlar tek amacına uygun olarak yaya dolusun amacı kullanılmışa devam edilecektir. Plan sunum içerisinde kalan alanlarda yaya dolusunu engelleyecek herhangi bir bahçe duvarı, set..., vb. (istinat duvarı hariç) tesisler yapılmamaz.
- Parsellerin on bahçe mesafeleri, İmar Yasasının 34.maddesi ve Ankara İmar Yönetmeliğinin 45. ve 61.maddelerine uygun olarak kalınlıkları birek ya da dolasına uygun olarak kullanılacaktır.
- Mevcut binalarda kullanım değişikliği nedeniyle ortaya çıkan ottopark ihtiyacı parsel içindeki karsılantıda parseldeki konutların kullanımına düşünen maddede tescil edilecektir.
- Yan ve arka bahçelerde yapı yaklaşımı sururları kapalı bir haccin teşkil etmemek üzere bina ceplerinde yanın düzleşen düzlenenbilir. Yerini kabule İmar Mütüflüğü yetkilileridir.
- A) 1034 ada 12,13,14,15,16,17 ve 18 sayılı parsellere Hmax=18.50m. (6 kat) yapılaşma koşullarında tescit belgesi kullanımdandır.
 B) 1034 ada 2,4,5,7,9,10,11,19 ve 20 sayılı konut parcellerde Kızılay ve yakını çevresi merkezi iş alan güveni kesimi sunur - tespiti ilişkin 1/1000 ölçekte uygulama inanç plan değişikliğinin 2 no'lu plan notunda belirlenen koşullar gereklidir.

KIZILAY VE YAKIN CEVRESİ MERKEZİ İŞ ALANI GÜNEY KESİMI SINIR TESPİTİ İLİŞKİN HAZIRLANAN 1/1000 UYUŞMAZLIK HESAPLAMA MECDESİNIN 03/05/2005 GÜN VE 418 SAYILI KARARI İLE KABUL EDİLEREK, 5216 SAYILI YASA İTİARINDA ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECDESİNİN 13/07/2005 GÜN VE 1829 SAYILI KARARI İLE TADİLEN ONAYLANMIŞTIR

ÇUKURCA III. KISIM PLAN NOTLARI

PLAN NO: 81054 (13616 - 26760 ila 26784 - 26786 ila 26803 - 26569 ila 26572)

(26769 - 26770 - 26771 adalar dahil değildir.)

- Üzerinde bina bulunan parcellerde mevcut durum İmar durumudur. Yıkılıp yeniden yapılmış halinde İmar durumuna uyulacaktır.
- Parcel çizgisi gösterilmeyen adaların mümkün olduğu kadar hisse durumlarına göre parselasyon yapılacaktır. Ancak yeni yapılaşma için parcel öncé hattı, aynı nizamda 3 katlı bölgede 16,00m.den, 4 katlı bölgede 18,00m.den, ikili blokta ise 10,00m.den az olamaz.
- Plan üzerinde "Ayrık nizam" olarak verilenmiş parcellerde karşılıklı muvafakat sağlanmak şartıyla "İkili blok" nizam " uygulanabilir.
- Yayaolların servis ve ottopark gibi alanlar kullanılabilir.
- ± 0,00 kotonu göre binaların saçı seviyesi 12,50m den fazla olamaz.
- Parseller genellikle yoldan kotlanıracaktır. Ancak ada bazında yapılacak etide göre tabii zeminden çok yerlere. Birde fazla yola cephe bulunan parcellerde ± 0,00 kotonu yükseltildiği yerlere.
- Parselasyon planıada ölçüde veya etaplar halinde belediye veya ilgili kurumlarca yapılabilir.
- Parsel arka bahçelerinde buldozerin veya mal sahiblerinin isteği üzerine park, oyun alan, açık veya zemin atı kapalı ottopark olarak, ada içi düzenlenmeler yapılabilir. Bu adaların arka bahçe duvarları yapılmayacak, zornunu müştemişat (Komürük, kapıcı dairesi, teshi merkezi, trafo vb.) bina içinde yapılacaktır.
- ± 0,00 kotonu altında açığa çıkan bodrum katlarından istan edilecek 1 bodrum kat ile zorunlu müştemişatlar hariç diğer katar inşaat alımı (KAKS) hesabına dahildir. TAKS / KAKS verilemeyecek parcellerde ± 0,00 kotonu altında açığa çıkan bodrum katar Yönetmelik hükümlerine dayalı inşaat yapılacaktır.
10. TAKS 50 olarak belirlenen tescit parcellerinde $Hmax=6.50m$. (2 kat) olacaktır
- 11-Taahhütname verilen tapulama parcellerde % 35 D.O.P üzerinde kalan alanlar (sağlık tesisleri, kültür tesisleri, idari tesisler, yesil alan, camii, yol vs. kamuya tek edilecek alanlar) kanael eğmeden ve bu alanlar içerisinde kalan binalar yıkılmadan inşaat yapılmazılmıştır.
- 12- 26765 ada 1,2,3,9,10,11 parsellere, 26767 ada 1,2,3 parsellere de, (jeolojik nedenle özel önem gerektiren konut alanlarında) laboratuvara dayalı jeolojik etüt yapılmadan inşaat yapılmazılmıştır.
- 13-Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 42. maddesine göre getirilecek tekniklerde laboratuvara dayalı jeolojik etüt aranacaktır.
- 14-İmar durumu TAKS = 0,30, KAKS=1,00 olarak belirlenen İmar adaları dışındaki diğer tüm imar adalarına, Yönetmelik hükümleri uyarınca yol cepheinde **kapalı** olmakla yapılmazıltır. Bu alanlar inşaat emsaline dahil değildir.
- 15- 26771/1, 26762/1, 26763/3, 4,5,6 - 26778/1, 6,7,8,9 parsellerde yol genişlemesi nedenle yolu kalan kamışları ilgilii belediye tescil aşamasında bedelsiz terk edilmesi halinde bir önceki senet yüzölçümü üzerinden inşaat hakları verilecektir.
- 16-Yönetmelik hükümlerine göre ottopark ihtiyaci yol genişlemesi nedeniyle parsel içinde karsılıklı yolla 5,00m. mesafede cepheli parcellerde yol cepheinde ottopark izni verilecektir.
- 17-Blok nizam parsellerde inanç yapı aşamasında ayrı nizam parsel veya yaşıl alan komşu cephesinde en 3,00 metre, kişiye bağlı parcellerde yola mesafe en 4,50 metre, yaya ulaşımı mesafesi birakılacaktır. Bu notun uygulanmasına gerek祈れ parcellerde minimum cephe mesafesinin yeterli olmadığı durumlarda bitişik parsel ile təhviđi sağlanacaktır. Yaya ulaşımı kosulları geçerli olup yıkılıp yenilenmesi halinde yukarıdaki kosullara uyulacaktır.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

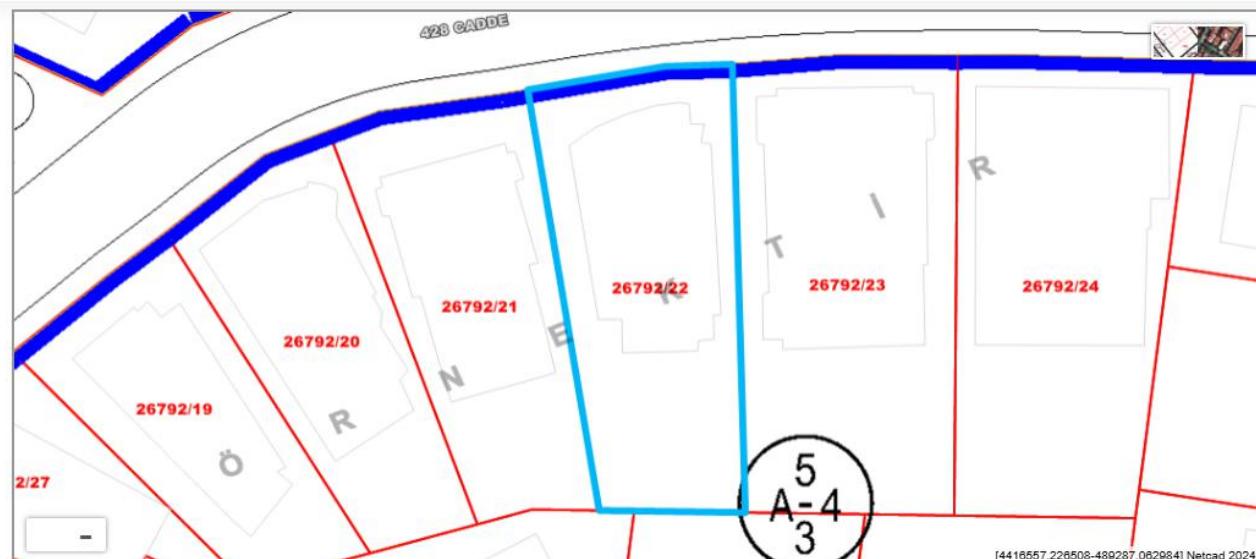
🌐: www.ggd.com.tr 📩: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

E-İmar



@ [Twitter](#) [Facebook](#) [In](#)

Ana Sayfa [Yi](#)



[.KML İndir \(4\)](#)

[.KML Formatında Parsel Geometrisini İNDİR](#)

Yürürlükteki İmar Planı

Ölçeği

-

Tasdık Tarihi

-

İmar Planı

-

Plan Fonsiyon Uyarı
(²)

-

Kullanım Kararı

[Konut Alanı](#)

Bina Yüksekliği

YÖNETMELİK

Ön Bahçe

5

Yan Bahçe

3

Arka Bahçe

-

Top. İnşaat Alanı

-

Maks. Konut Sayısı

Kat Adedi

4

Yapılışma Nizamı

AYRIK

T.A.K.S

0.35

K.A.K.S (Emsal)

1.40

Hımkas

Yençok

Açıklama

-

Kısıtlama

KADASTRO PARSELİ

İl

ANKARA

Pafta

I29B13A3B

İlçe

ÇANKAYA

Ada/Parsel

26792 / 22 [Harita](#)

Tapu Kütüğü

ÇUKURCA

Parsel Alanı (¹)

812,95 m² [Tapu alanı değişildir!](#) [Bilgi](#)

KADASTRO PARSEL ADRESİ

İdari Mahalle

BİRLİK

Cadde / Sokak

428 CADDE

Kapı No

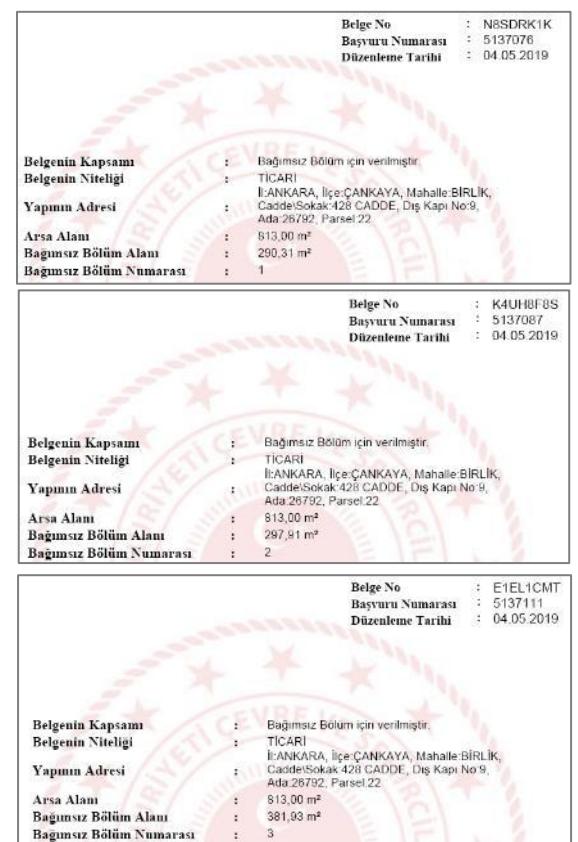
9A [Harita](#) [Parsel Kapı Listesi](#)



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

31.12.2024
2024-SGYO-0010
Sayfa 52 / 72

5. Yapı Kayıt Belgeleri (1, 2 ve 3 No.lu Bağımsız Bölümler)



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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



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

31.12.2024
2024-ŞGYO-0010
Sayfa 53 / 72

6. Enerji Kimlik Belgesi Görselleri

bep ^{TR} bina enerji performansı		ENERJİ KİMLİK BELGESİ																													
Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü																													
Tipi: İşyeri Binası																															
İnşaat Ruhsat Tarihi: 16.09.1997	Veriliş Tarihi: 13.02.2020																														
Tadilat Tarihi:	Geçerlilik Tarihi: 13.02.2030																														
Toplam Alan: 1.760,69	Performans Sınıfı: E																														
Ada/Parsel/Pafta: 26792 / 22	Emisyon Sınıfı: D																														
UAVT Bina No: 111127346																															
Adı: Bırlik Mah. 428 Sk. No:9																															
Adresi: BIRLIK MAH. 428 CAD. NO: 9 ÇANKAYA/ANKARA																															
<p>Sahibinin Adı Soyadı: Bırlik Mah. 428 Sk. No:9</p> 																															
 <p>ENERJİ PERFORMANSI Yüksek ORAN</p> <table border="1"> <tr> <td>A 0 - 39</td> <td>120</td> </tr> <tr> <td>B 40 - 79</td> <td></td> </tr> <tr> <td>C 80 - 99</td> <td></td> </tr> <tr> <td>D 100 - 119</td> <td></td> </tr> <tr> <td>E 120 - 139</td> <td></td> </tr> <tr> <td>F 140 - 174</td> <td></td> </tr> <tr> <td>G 175 - ...</td> <td></td> </tr> </table> <p>Düyük</p>		A 0 - 39	120	B 40 - 79		C 80 - 99		D 100 - 119		E 120 - 139		F 140 - 174		G 175 - ...		<p>SERA GAZI EMİSYONU Düşük ORAN</p> <table border="1"> <tr> <td>A 0 - 39</td> <td>118</td> </tr> <tr> <td>B 40 - 79</td> <td></td> </tr> <tr> <td>C 80 - 99</td> <td></td> </tr> <tr> <td>D 100 - 119</td> <td></td> </tr> <tr> <td>E 120 - 139</td> <td></td> </tr> <tr> <td>F 140 - 174</td> <td></td> </tr> <tr> <td>G 175 - ...</td> <td></td> </tr> </table> <p>42,93 kg eşdeğ. CO₂/m²yl</p>	A 0 - 39	118	B 40 - 79		C 80 - 99		D 100 - 119		E 120 - 139		F 140 - 174		G 175 - ...		<p>YENİLENEBİLİR ENERJİ KULLANIM ORANI % 0,00</p> 
A 0 - 39	120																														
B 40 - 79																															
C 80 - 99																															
D 100 - 119																															
E 120 - 139																															
F 140 - 174																															
G 175 - ...																															
A 0 - 39	118																														
B 40 - 79																															
C 80 - 99																															
D 100 - 119																															
E 120 - 139																															
F 140 - 174																															
G 175 - ...																															

Belgenin	Belge Düzenleyenin		Kare Kod
Numarası:	M24067DECDB49	Adı Soyadı:	HASAN ERDOĞAN
Veriliş Tarihi:	13.02.2020	Firması:	HASAN ERDOĞAN
Son Geçerlilik Tarihi:	13.02.2030		
İptal Edilen EKB No:		Sertifika No:	ATLASLT-06-0169
		İmza:	

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

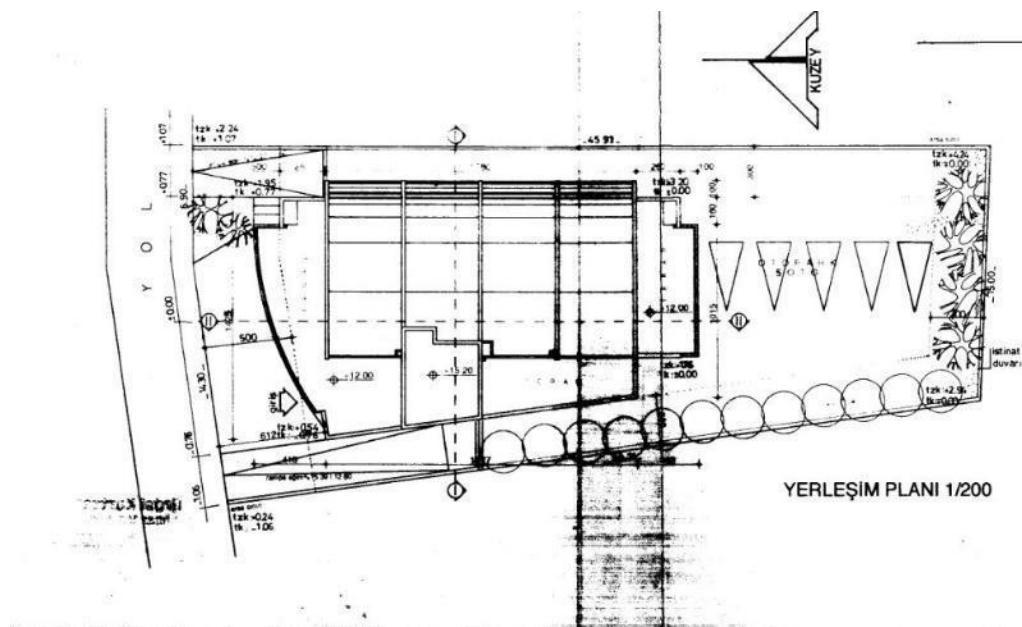
Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

 : 0 (212) 872 16 36

7. Proje Bilgileri

PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPANIN					TARİH	PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPITRANIN				
UNVAN	ADRESİ	MESLEKİ	VİRGİD	SİG. NO	UNVANI	ADRESİ	MESLEKİ	VİRGİD	SİG. NO	
NCN MİMARLIK LTD. ŞTİ	KİBRİS SİRAĞA 19/2 06560 A. KÜTAHYA ANKARA	MİMARLIK	HİTT	63002770	PASİNER ENDÜSTRİYEL TEŞİSLER SAN. ve TİC. A.Ş.	3 CADDE NO:2 BİRÜM / ÇANKAYA	SEÇİMLER		72205.0002	

KULLANIM AMACI		K O N U T						
ARSANIN								
BELEDİYE	İLÇESİ	Mahalle/Koy	Sokak	Pafta	Ada	Parsel no	İmar Durumu	
CANKAYA		BİRLİK			26792	22		
ODALAR ARASI ORTAK BELGE UYGULAMASINA GÖRE YAPININ								
Mimari hizmet sınıfı	Statik hizmet sınıfı	Kat adedi	Alanı(m ²)	Maliyet gurubu	İnsaat süresi	Taşıyıcı sistem	En büyük açıklık	
III		5	2000	III/B		b.a.karkas		
MİMARİ PROJE GRUBU	İsim	Ünvan	Dipl. No:	Oda No:	İmza	Proje Adı:	Pafta adı:	
TASARIM	Nuri HATIRU	Mimar	18837	16020		MİMARİ UYGULAMA PROJESİ		
GİZEN								
KONTROL	Nuri HATIRU	Mimar	18837	16020				
ODA VİZESİ								
		Arzu KARAYILMAZ Mimar Oda Sıfı No: 2-14-0	15 EYLÜL 1997					
Tarih: Ağuustos'97 Ölçük: 1/200, 1/50, 1/20 Referansları:								

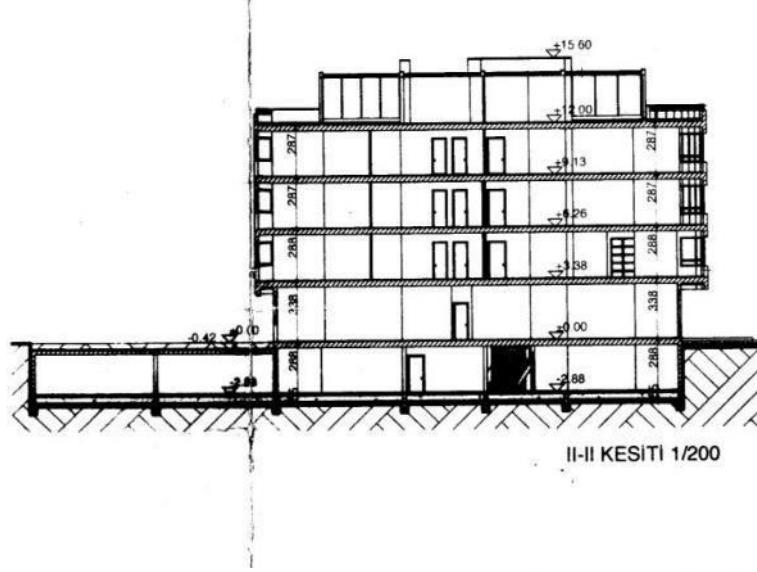
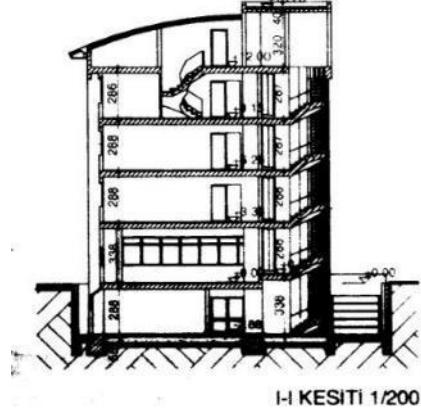


GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

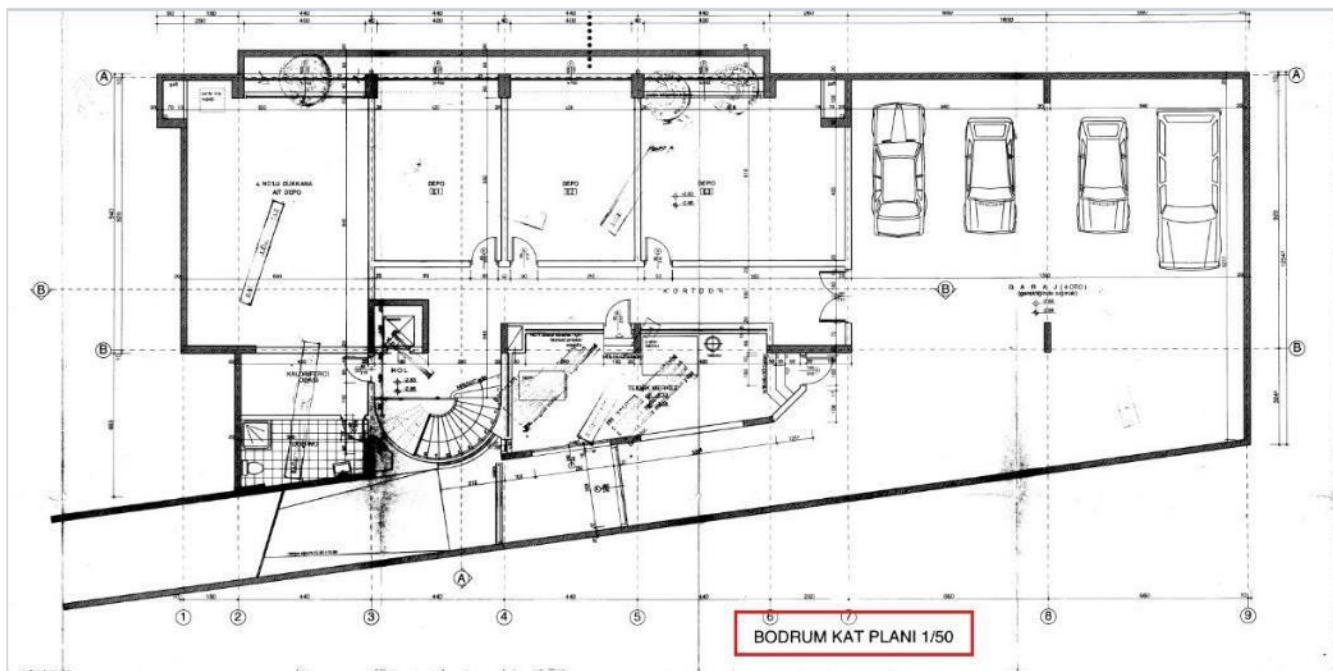
: 0 (212) 872 16 36

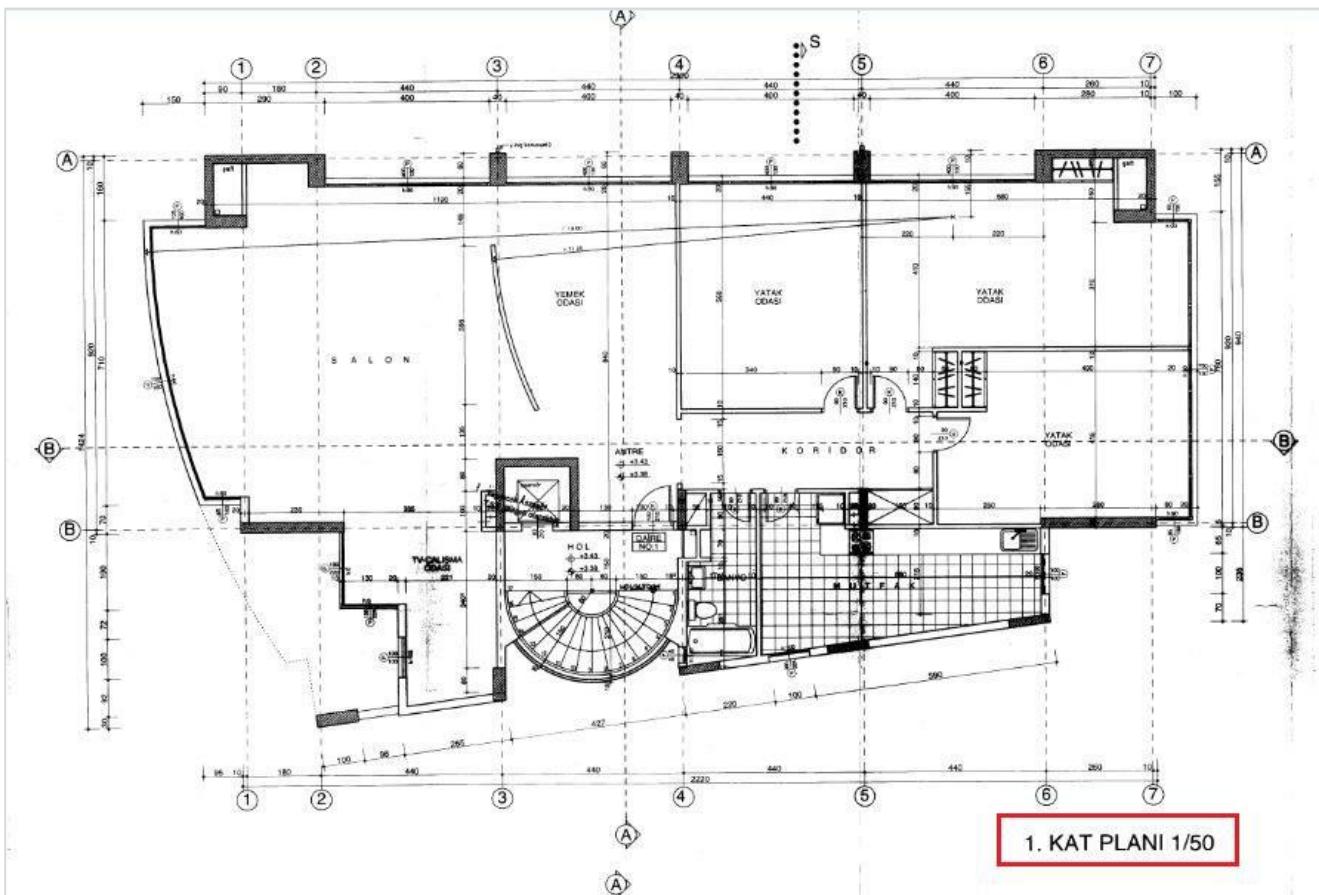
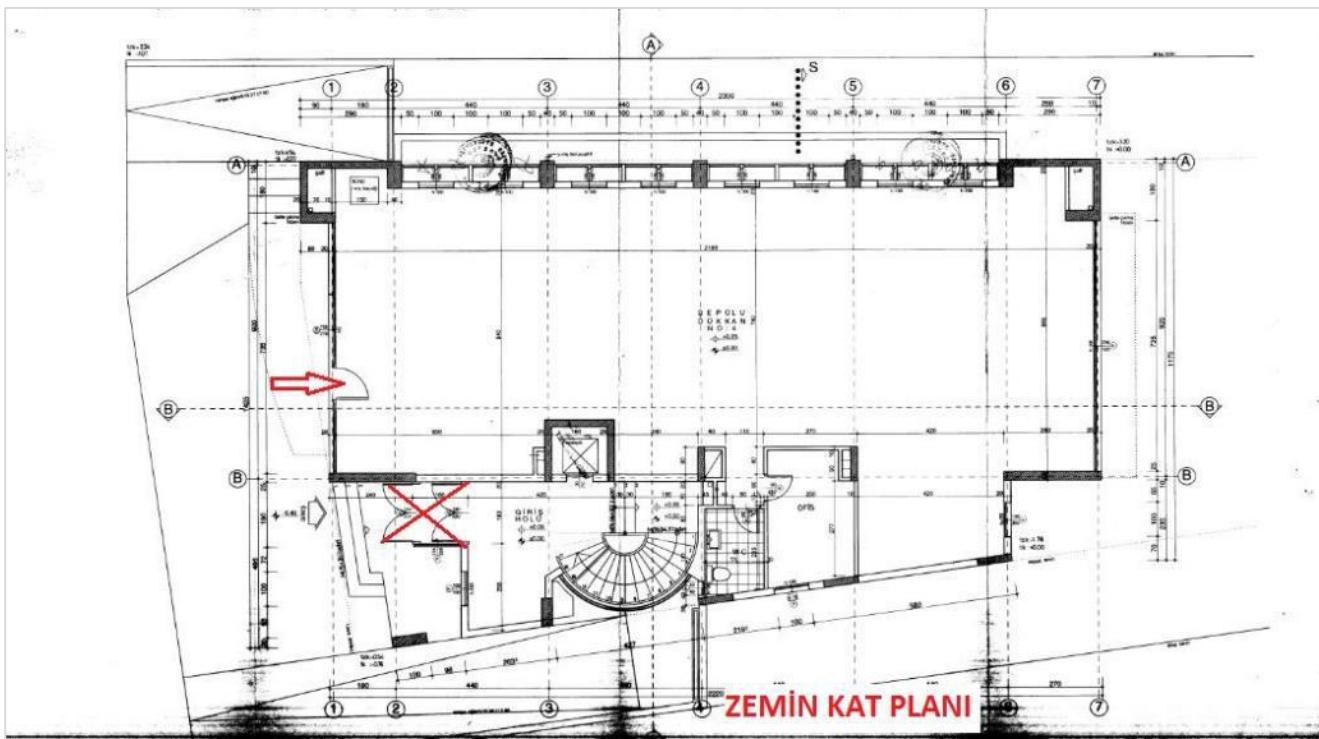
: www.ggd.com.tr : info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

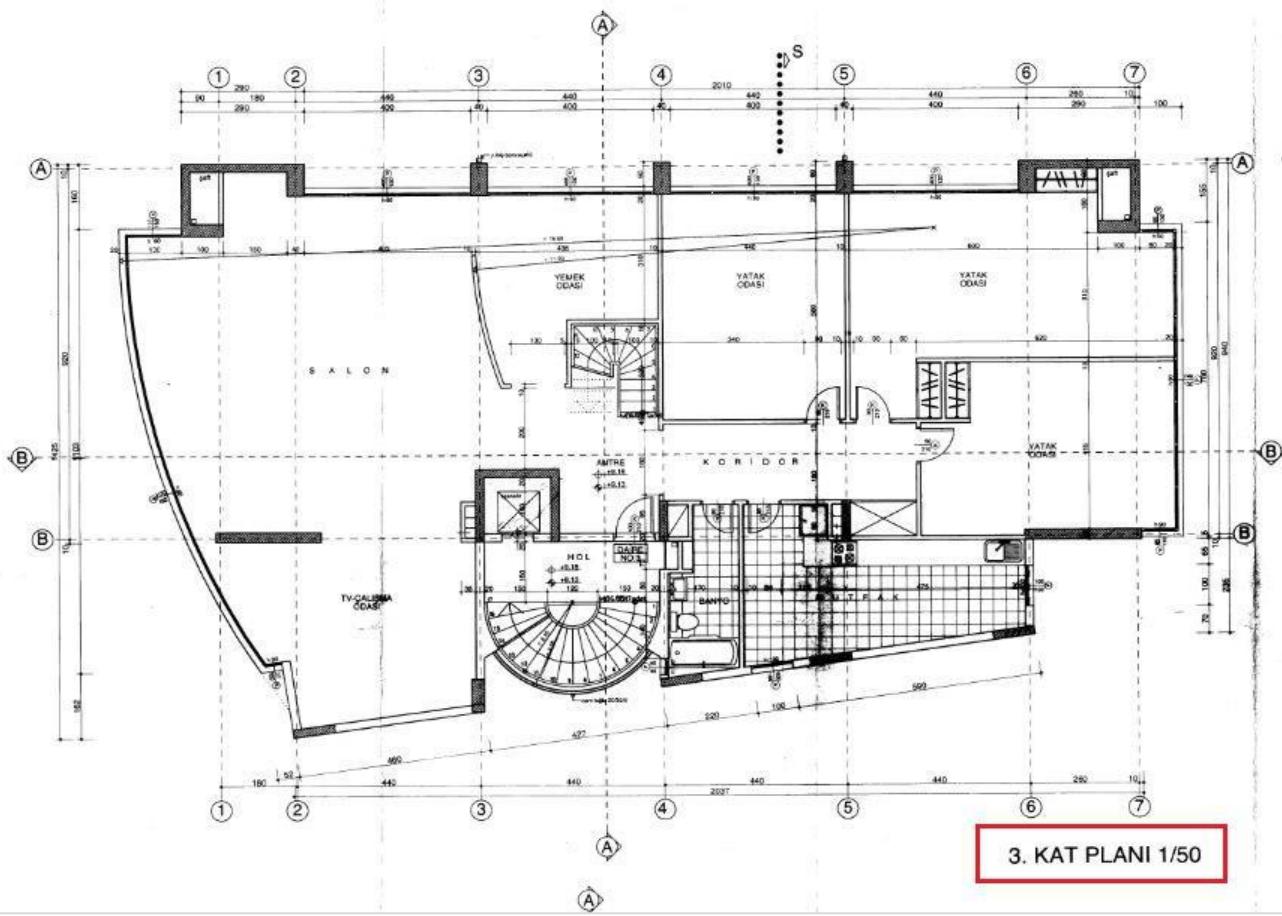
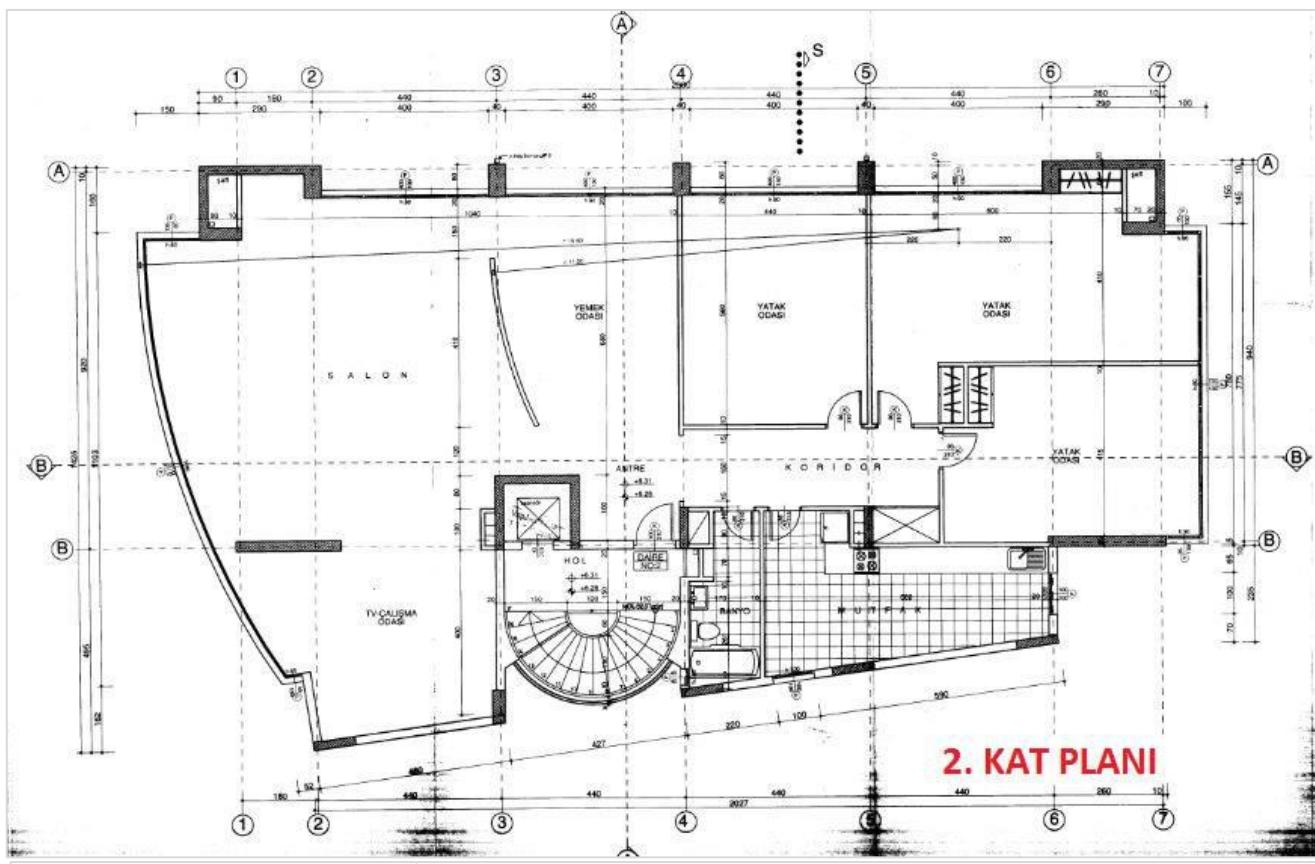


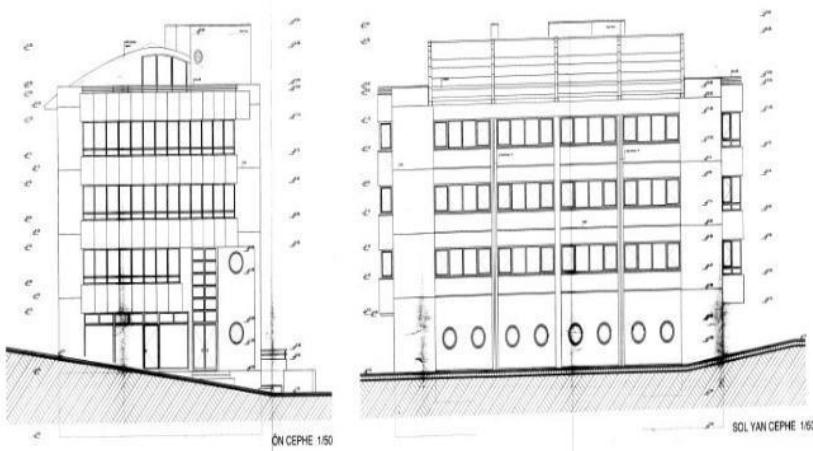
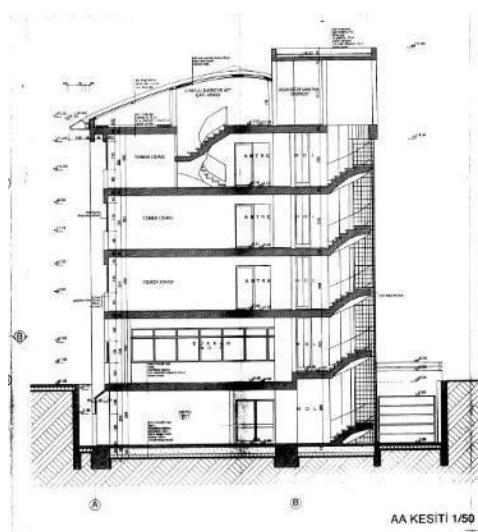
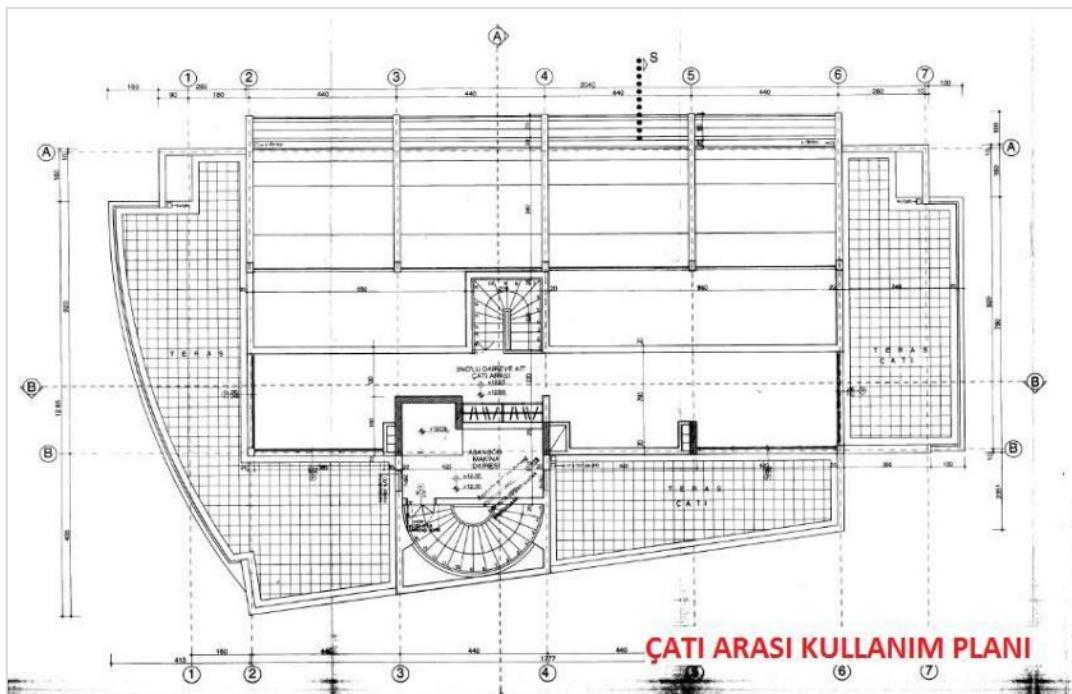
BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

Bulunduğu kat	Bağımsız bölüm no	Niteligi	Arsa Payı	Eklentisi
Zemin kat	4	Depolu Dükkan	30/100	Yok
1. kat	1	Konut	20/100	DEPO-E1
2. kat	2	Konut	20/100	DEPO-E2
3.kat	3	Çatı arası kull.Konut	30/100	DEPO-E3
TOPLAM				100/100









GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

 : 0 (212) 872 16 36

☆: www.ggd.com.tr ☐: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



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

31.12.2024
2024-ŞGYO-0010
Sayfa 59 / 72

8. Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi

Yapı İzin Belgesi (Yapı Ruhsatı) / 29.12.1997 - 591

64 İngiliz basılıp bagıştırmışlarında kontrol eden taksit ayrıçılık, unvanı, mızacı, tanrı tabiat edilmiştir.		İnf. ve İng. Başkanlığı - 65 İngiliz basılı, ayrıçılık, unvanı, mızacı tanrı bilgileri bulunmadığı Taksit İDAKİ Fatura İşbu faturanın 22.12.1997	
Tümel Vizesi	Toprak Vizesi	İle Yatırım Vizesi	
63 5.77 temmuz mahallinde yapılan kontrolde rühsat ve okçunu uygun olara kıkır yapıldığını testi edilmiş	64 5.77今まで mahallinde yapılan kontrolde rühsat ve okçunu uygun olara kıkır yapıldığını testi edilmiş	65 5.77今まで mahallinde yapılan kontrolde rühsat ve okçunu uygun olara kıkır yapıldığını testi edilmiş	
66 Duzenlenen ad soyadı, unvanı, mızacı, tanrı <i>Selim AYDIN</i> <i>Selim AYDIN</i>	68 Duzenlenen ad soyadı, unvanı, mızacı, tanrı <i>Murat CETİN</i> <i>Murat CETİN</i>	72 Duzenlenen ad soyadı, unvanı, mızacı, tanrı <i>Fatih KAYA</i> <i>Fatih KAYA</i>	
67 Kontrol edilen ad soyadı, unvanı, mızacı, tanrı <i>Mehmet MİHMET</i> <i>Mehmet MİHMET</i>	70 Kontrol edilen ad soyadı, unvanı, mızacı, tanrı 06.01.1972 <i>Semrahan YILDIRIM</i> <i>Semrahan YILDIRIM</i>	73 Kontrol edilen ad soyadı, uyguru, mızacı, tanrı <i>MURAT CETİN</i> <i>MURAT CETİN</i>	
71 Onaylayıcının ad soyadı, unvanı, mızacı, tanrı <i>Nuri TAŞKAN</i> <i>Nuri TAŞKAN</i>	71 Onaylayıcının ad soyadı, unvanı, mızacı, tanrı <i>Nuri TAŞKAN</i> <i>Nuri TAŞKAN</i>	74 Onaylayıcının ad soyadı, unvanı, mızacı, tanrı <i>Murat CETİN</i> <i>Murat CETİN</i>	
AÇIKLAMA			
- Bu fatura 219158501 nolu İmar Kurumu'nun doğ. mülkiyetinde geçen hizmetlerdir. - Bu mülk (tem. 1, 1.iesi 3 muzaffer) ev sahibi tarafından satıldı. - 1. muzaffer Bilecik'te bulunan 2. 1. no muhalle Malye ve Gümruk Bahçesi'nde suna muzaffer. - Devlet İstatistik Bütçesindeki penderkesi: Duyuru sayfası: es me salih baba verdi. - Formun doldurulması ile ilgili olarak açıklaması şöyledir: Sigortaya applied: yes olmaz - Rühsat ve menzil: Yeni yapıyı, kırık veya katlaşı, inşaat, inşaatçı, işyeri, bina, duvar, inşaat duvar, işsiz yeriyle, hanı, hanı, hanı, hanı olduğu yaşıltıcılar - İsimle İsmi: Katerin, şubesi, kimliği, hanı, hanı olduğu yaşıltıcılar - Yalı tutu: Dardar, gazi, sırı, kılı, ve hangisinin kullanımına yaşıltıcılar - 25- Yaptırılmış her bir unvanın kullanımı masketildi: Ev, apartman, ofis, müdürlük, pasaj, girişinde dukanın bina içindeki yerin, depo-ardı, garaj-ardı, armeniyo-ardı, otel-motel, lokanta, fabrika, atölye, malzihane, hastane, otel, camii, resmi bina ve denizde bulunan olduğu yaşıltıcılar - İngiliz toplam malzeti kriteri: İngiliz toplam malzeti Baysindır ve İskan Barrangır'ca testi edip sayımlanmış, imişte ona ve grubuna göre belirlenmiş son impiat m²' mm² materyalleri esas alınarak bulunan değer olup, istifa değil hanır - Adı okunup İngiliz toplam malzetylerein, esas alındı, yıl yazıcıları - 37- Yatırım toplam değeri: En son verilen emlak ve vergi bayannameye göre giderlerin vergi değeri esas alınarak yapılan değerdir. (1) - 38- Toplam Mıyarlı İmpline toplam malzeti kriterini arsa değerine İle toplanmasının bulanıklığı degerdir. - İkinci elin ona: Çok, bol, enzam, asıhp vb. dev hanefi oduluğu yaşıltıcılar - 40- İleştiren doğru maddesi: Sayı çok levha, levha blok, birek, birek, birek, şap, şap, gaz bonz vb. doğru maddelerden hangisine kullanıla bilen yaşıltıcılar - 41- Yılmaz yapının cm: Birek, şapka, şap, kapşon, şap, şap, şap - 44- Tespit prosesleri: Hem verilen ve hem de diğer test şartnameyi taşıyan yan yan yaşıltıcılar - 51- Taahhüdü, Fener, müraciät etmektedir. Neler taahhüd ettiğinden tanrı ve yüzde yazılacaktır			
(1) Devri veya temlik sunulduktan sonra edilmiş ve tespit işlem commus anasında bu değer en son verilen Emlak Vergisi Bayannamesindeki potansiyel değerden düşük olmazsa kaydedilir, devri veya temlik bedeldir			

Yol kötü altı kat sayısı 1, yol kötü üstü kat sayısı 4 kat + Çatı Arası Kullanımı olmak üzere toplam 5 kat, 1 depolu dükkan + 3 daire olmak üzere toplam 4 bağımsız bölüm, ortak yer ile beraber 1.679 m^2 inşaat alanı.



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

31.12.2024
2024-SGYO-0010
Sayfa 60 / 72

Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) / 06.04.2000 – 102

YAPI RUHSATI		İşbu yedek TÜRK STANDARDINA uygun yapı mezzanine ve yüz esneme kullanılmıştır. Bu paragraf kabule veya silinme esas tegül eder.	
1. Ruhsat veren kurum Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü		2. Ruhsat tarihi: 29 ARALIK 1997 3 - Ruhsat numarası 591-	
4. Ruhsatın veren mevzuat Yeni İmza Ruhsatı		5. Mahalle: Çukurca 6. Posta no: 7. Ada no: 8. Parsel no: 9. İmar durumu tarihi 10. İmar durumu numarası 11. İsim ve Kafl.Asim. 12. Yararlı tarihi 13. Topu taşıdı kişiye veren kurum Çankaya 1. Bölge T.E.M.	
14. Topu tesdi kişiye veren kurum Çankaya 1. Bölge T.E.M.		15. Topu tesdi kişiye veren kurum 22.12.1997	
16. Adı soyadı / Ünvanı Resimli İmza:		20. Adı soyadı / Ünvanı Pasinler Endüstriyel San. ve Tic. A.Ş.	
17. Başlıktaki vergi dairesi Seğmenler V.D.		18. Vergi dairesi no: 22 Başlıktaki vergi dairesi Seğmenler V.D. 22005/2002	
19. Adres: Birlik Mah.3.Cad.No:2 Çankaya/ANKARA		24. Adres: Birlik Mah.3.Cad.No:2 Çankaya/ANKARA	
25. Yapan her bir ünvanının kullanma məsələsi		26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 26. Yapan her bir ünvanının kullanma məsələsi Koçut 3 1 440, A. 5014, 12.00 25.818,507 - 3 B Depolu Dükkan 1 376	
35. İskanın toplam məsələ kimiyyəti (Aşağı hançir) 43.349,273,253,-		36. Açı ölçüsü 3979 37. Yapanın ayaq değəri 487.800,000,- 38. Toplam məsələ (Aşağı dərslər) 43.349,273,253,-	
39. İskanın ona B.A.K. 40. İskanın daşıma məsələsi Toplam: 34.113,00		41. Yama yapının onası Toplam: ---	
RUHSAT İLK PROJELER			
FENNE MESSULUN (TUS)			
42. Mıman proje 16.10.1997		49. Adı soyadı Erdaşan ENÇELİK	
43. Stikli proje 03.12.1997		50. Adresi: Birlik Muh.3.Cad.No:2 Çankaya/ANKARA	
44. Təsəss proyekti Səhəkli Proj:27.11.1997 Elk Pr:12.12.1997 D.yaz: Pr:15.05.1997		51. Təchizat ANR:33.Nost.22.12.1997 gilia ve 64889 enyil: tankı. 54. İmza:	
45. Dövlet istehsal toplam: 3663,03		52. Nümunə nömrəsi: ---	
46. Hərəkət qazı toplaşdırılmışdır yeri Mühərri: 2016-277 parselər		53. Olaş no: 34779	
RUHSATLA İLGİLİ MUHTEŞİF GELİRLER			
55. Gelən məsələ 56. Mənzil tərəfi 57. Mənzil no: 58. Turan (TL): 59. Açılmama Yol-kanal hərə		60. Otopark hərə Yol: Uz.B.Sehir Tələk Komissiyonun Bina-İşgəl Hərə: 25.12.1997 892863 32.802.000,- Ges-Inq.Tiq.Hərə: " " 4.332.600,- Bel.His.Uz.: " " 850.817.000,- Toplam: 117.951.600,-	
61. Duzenleyən adı soyadı, ünvanı, mənzil:		62. Kontroll edən id. adı soyadı, ünvanı:	
63. Onaylayan id. adı soyadı, ünvanı:		64. İskanın başlıktı daşıma məsələsində kontrol edən id. adı soyadı, ünvanı:	
TSE Məlumat: 1996 - 1999 T.S. T.S. 8737			

65. İskanın başlıktı daşıma məsələsində kontrollü rəsəd, para, məbləğində kəşfiyyatı bələdçi tabit edilir.			
66. İskanın başlıktı daşıma məsələsində kontrollü rəsəd, para, məbləğində kəşfiyyatı bələdçi tabit edilir.			
67. Kontroll edən id. adı soyadı, ünvanı, mənzil:			
68. Duzenleyən id. adı soyadı, ünvanı, mənzil:			
69. İskanın başlıktı daşıma məsələsində kontrollü rəsəd, para, məbləğində kəşfiyyatı bələdçi tabit edilir.			
70. Kontroll edən id. adı soyadı, ünvanı, mənzil:			
71. Onaylayan id. adı soyadı, ünvanı:			
72. Duzenleyən id. adı soyadı, ünvanı, mənzil:			
73. Kontroll edən id. adı soyadı, ünvanı, mənzil:			
74. Onaylayan id. adı soyadı, ünvanı:			
AÇIKLAMA			
- Bu ruhsat, 3194 İmar Kanunu ilə bağlı məsləkəmə gore hazırlanmışdır. - Bu məsləkə formu, 1 il 3 nüshə olaraq düzənləndirilir. Aşağı yazılmış vərilişlər 1 ilici nüshə Belediyyəde keçilərlər. 2 ilici nüshə Məlyə ve Gümrük Bakarıñığın son nüshə ido, Dövlət İstəkli Eləmanlıdır. 3 ilici nüshə gəndərəkçəkdir. Duyuru sayfası e-mail sahəne vənəngçər. - Formun doldurulması ilə işlək apıqlaması şəxsi gəndərək bığır appıqlası yərənətir. - Rəsədən vəmən məsləkə: Yeniyepə, kat veya kat levə, təkəst, fəsərlik, bəngiç, dəvən, əsər dəvən, qəzəbə dəvən, qəzəbə və və. Həngər işmən qəzəbə və və. - 11-12. İskanın başlıktı daşıma məsələsi: 11. Yarıt. 12. Yarıt. 13. Yarıt. 14. Yarıt. - 12. Yarıt. 13. Yarıt. 14. Yarıt. 15. Yarıt. 16. Yarıt. 17. Yarıt. 18. Yarıt. 19. Yarıt. 20. Yarıt. - 25. Yəni hər bir ünvanın kullanma məsləkə: Ev, apartament, dəlik, mənzil, lokanta, fabika, atölye, məlahət, həstəhanə, ofis, cari, nəsim böyük və den hamzə olaraq yazılmalıdır. - İskanın toplam məsələ kimiyyətinə ait deşər ilə toplaşdırılmışdır. - İskanın toplam məsələ kimiyyətinə ait deşər ilə toplaşdırılmışdır. - 35. Yəni hər bir ünvanın kullanma məsləkə: Ev, apartament, dəlik, mənzil, lokanta, fabika, atölye, məlahət, həstəhanə, ofis, cari, nəsim böyük və den hamzə olaraq yazılmalıdır. - 36. Açı ölçüsü: 3979 - 37. Yapanın ayaq değəri: 487.800,000,- 38. Toplam məsələ (Aşağı dərslər): 43.349,273,253,- - 39. İskanın ona B.A.K. 40. İskanın daşıma məsələsi Toplam: 34.113,00 - 41. Yama yapının onası Toplam: --- - 42. Mıman proje 16.10.1997 - 43. Stikli proje 03.12.1997 - 44. Təsəss proyekti Səhəkli Proj:27.11.1997 Elk Pr:12.12.1997 D.yaz: Pr:15.05.1997 - 45. Dövlet istehsal toplam: 3663,03 - 46. Hərəkət qazı toplaşdırılmışdır yeri Mühərri: 2016-277 parselər - 47. İskanın başlıktı daşıma məsələsində kontrollü rəsəd, para, məbləğində kəşfiyyatı bələdçi tabit edilir.			
- Bu ruhsat, 3194 İmar Kanunu ilə bağlı məsləkəmə gore hazırlanmışdır. - Bu məsləkə formu, 1 il 3 nüshə olaraq düzənləndirilir. Aşağı yazılmış vərilişlər 1 ilici nüshə Belediyyəde keçilərlər. 2 ilici nüshə Məlyə ve Gümrük Bakarıñığın son nüshə ido, Dövlət İstəkli Eləmanlıdır. 3 ilici nüshə gəndərəkçəkdir. Duyuru sayfası e-mail sahəne vənəngçər. - Formun doldurulması ilə işlək apıqlaması şəxsi gəndərək bığır appıqlası yərənətir. - Rəsədən vəmən məsləkə: Yeniyepə, kat veya kat levə, təkəst, fəsərlik, bəngiç, dəvən, əsər dəvən, qəzəbə dəvən, qəzəbə və və. Həngər işmən qəzəbə və və. - 11-12. İskanın başlıktı daşıma məsələsi: 11. Yarıt. 12. Yarıt. 13. Yarıt. 14. Yarıt. - 12. Yarıt. 13. Yarıt. 14. Yarıt. 15. Yarıt. 16. Yarıt. 17. Yarıt. 18. Yarıt. 19. Yarıt. 20. Yarıt. - 25. Yəni hər bir ünvanın kullanma məsləkə: Ev, apartament, dəlik, mənzil, lokanta, fabika, atölye, məlahət, həstəhanə, ofis, cari, nəsim böyük və den hamzə olaraq yazılmalıdır. - 35. Yəni hər bir ünvanın kullanma məsləkə: Ev, apartament, dəlik, mənzil, lokanta, fabika, atölye, məlahət, həstəhanə, ofis, cari, nəsim böyük və den hamzə olaraq yazılmalıdır. - 36. Açı ölçüsü: 3979 - 37. Yapanın ayaq değəri: 487.800,000,- 38. Toplam məsələ (Aşağı dərslər): 43.349,273,253,- - 39. İskanın ona B.A.K. 40. İskanın daşıma məsələsi Toplam: 34.113,00 - 41. Yama yapının onası Toplam: --- - 42. Mıman proje 16.10.1997 - 43. Stikli proje 03.12.1997 - 44. Təsəss proyekti Səhəkli Proj:27.11.1997 Elk Pr:12.12.1997 D.yaz: Pr:15.05.1997 - 45. Dövlet istehsal toplam: 3663,03 - 46. Hərəkət qazı toplaşdırılmışdır yeri Mühərri: 2016-277 parselər - 47. İskanın başlıktı daşıma məsələsində kontrollü rəsəd, para, məbləğində kəşfiyyatı bələdçi tabit edilir.			
- Bu ruhsat, 3194 İmar Kanunu ilə bağlı məsləkəmə gore hazırlanmışdır. - Bu məsləkə formu, 1 il 3 nüshə olaraq düzənləndirilir. Aşağı yazılmış vərilişlər 1 ilici nüshə Belediyyəde keçilərlər. 2 ilici nüshə Məlyə ve Gümrük Bakarıñığın son nüshə ido, Dövlət İstəkli Eləmanlıdır. 3 ilici nüshə gəndərəkçəkdir. Duyuru sayfası e-mail sahəne vənəngçər. - Formun doldurulması ilə işlək apıqlaması şəxsi gəndərək bığır appıqlası yərənətir. - Rəsədən vəmən məsləkə: Yeniyepə, kat veya kat levə, təkəst, fəsərlik, bəngiç, dəvən, əsər dəvən, qəzəbə dəvən, qəzəbə və və. Həngər işmən qəzəbə və və. - 11-12. İskanın başlıktı daşıma məsələsi: 11. Yarıt. 12. Yarıt. 13. Yarıt. 14. Yarıt. - 12. Yarıt. 13. Yarıt. 14. Yarıt. 15. Yarıt. 16. Yarıt. 17. Yarıt. 18. Yarıt. 19. Yarıt. 20. Yarıt. - 25. Yəni hər bir ünvanın kullanma məsləkə: Ev, apartament, dəlik, mənzil, lokanta, fabika, atölye, məlahət, həstəhanə, ofis, cari, nəsim böyük və den hamzə olaraq yazılmalıdır. - 35. Yəni hər bir ünvanın kullanma məsləkə: Ev, apartament, dəlik, mənzil, lokanta, fabika, atölye, məlahət, həstəhanə, ofis, cari, nəsim böyük və den hamzə olaraq yazılmalıdır. - 36. Açı ölçüsü: 3979 - 37. Yapanın ayaq değəri: 487.800,000,- 38. Toplam məsələ (Aşağı dərslər): 43.349,273,253,- - 39. İskanın ona B.A.K. 40. İskanın daşıma məsələsi Toplam: 34.113,00 - 41. Yama yapının onası Toplam: --- - 42. Mıman proje 16.10.1997 - 43. Stikli proje 03.12.1997 - 44. Təsəss proyekti Səhəkli Proj:27.11.1997 Elk Pr:12.12.1997 D.yaz: Pr:15.05.1997 - 45. Dövlet istehsal toplam: 3663,03 - 46. Hərəkət qazı toplaşdırılmışdır yeri Mühərri: 2016-277 parselər - 47. İskanın başlıktı daşıma məsələsində kontrollü rəsəd, para, məbləğində kəşfiyyatı bələdçi tabit edilir.			
- Bu ruhsat, 3194 İmar Kanunu ilə bağlı məsləkəmə gore hazırlanmışdır. - Bu məsləkə formu, 1 il 3 nüshə olaraq düzənləndirilir. Aşağı yazılmış vərilişlər 1 ilici nüshə Belediyyəde keçilərlər. 2 ilici nüshə Məlyə ve Gümrük Bakarıñığın son nüshə ido, Dövlət İstəkli Eləmanlıdır. 3 ilici nüshə gəndərəkçəkdir. Duyuru sayfası e-mail sahəne vənəngçər. - Formun doldurulması ilə işlək apıqlaması şəxsi gəndərək bığır appıqlası yərənətir. - Rəsədən vəmən məsləkə: Yeniyepə, kat veya kat levə, təkəst, fəsərlik, bəngiç, dəvən, əsər dəvən, qəzəbə dəvən, qəzəbə və və. Həngər işmən qəzəbə və və. - 11-12. İskanın başlıktı daşıma məsələsi: 11. Yarıt. 12. Yarıt. 13. Yarıt. 14. Yarıt. - 12. Yarıt. 13. Yarıt. 14. Yarıt. 15. Yarıt. 16. Yarıt. 17. Yarıt. 18. Yarıt. 19. Yarıt. 20. Yarıt. - 25. Yəni hər bir ünvanın kullanma məsləkə: Ev, apartament, dəlik, mənzil, lokanta, fabika, atölye, məlahət, həstəhanə, ofis, cari, nəsim böyük və den hamzə olaraq yazılmalıdır. - 35. Yəni hər bir ünvanın kullanma məsləkə: Ev, apartament, dəlik, mənzil, lokanta, fabika, atölye, məlahət, həstəhanə, ofis, cari, nəsim böyük və den hamzə olaraq yazılmalıdır. - 36. Açı ölçüsü: 3979 - 37. Yapanın ayaq değəri: 487.800,000,- 38. Toplam məsələ (Aşağı dərslər): 43.349,273,253,- - 39. İskanın ona B.A.K. 40. İskanın daşıma məsələsi Toplam: 34.113,00 - 41. Yama yapının onası Toplam: --- - 42. Mıman proje 16.10.1997 - 43. Stikli proje 03.12.1997 - 44. Təsəss proyekti Səhəkli Proj:27.11.1997 Elk Pr:12.12.1997 D.yaz: Pr:15.05.1997 - 45. Dövlet istehsal toplam: 3663,03 - 46. Hərəkət qazı toplaşdırılmışdır yeri Mühərri: 2016-277 parselər - 47. İskanın başlıktı daşıma məsələsində kontrollü rəsəd, para, məbləğində kəşfiyyatı bələdçi tabit edilir.			
- Bu ruhsat, 3194 İmar Kanunu ilə bağlı məsləkəmə gore hazırlanmışdır. - Bu məsləkə formu, 1 il 3 nüshə olaraq düzənləndirilir. Aşağı yazılmış vərilişlər 1 ilici nüshə Belediyyəde keçilərlər. 2 ilici nüshə Məlyə ve Gümrük Bakarıñığın son nüshə ido, Dövlət İstəkli Eləmanlıdır. 3 ilici nüshə gəndərəkçəkdir. Duyuru sayfası e-mail sahəne vənəngçər. - Formun doldurulması ilə işlək apıqlaması şəxsi gəndərək bığır appıqlası yərənətir. - Rəsədən vəmən məsləkə: Yeniyepə, kat veya kat levə, təkəst, fəsərlik, bəngiç, dəvən, əsər dəvən, qəzəbə dəvən, qəzəbə və və. Həngər işmən qəzəbə və və. - 11-12. İskanın başlıktı daşıma məsələsi: 11. Yarıt. 12. Yarıt. 13. Yarıt. 14. Yarıt. - 12. Yarıt. 13. Yarıt. 14. Yarıt. 15. Yarıt. 16. Yarıt. 17. Yarıt. 18. Yarıt. 19. Yarıt. 20. Yarıt. - 25. Yəni hər bir ünvanın kullanma məsləkə: Ev, apartament, dəlik, mənzil, lokanta, fabika, atölye, məlahət, həstəhanə, ofis, cari, nəsim böyük və den hamzə olaraq yazılmalıdır. - 35. Yəni hər bir ünvanın kullanma məsləkə: Ev, apartament, dəlik, mənzil, lokanta, fabika, atölye, məlahət, həstəhanə, ofis, cari, nəsim böyük və den hamzə olaraq yazılmalıdır. - 36. Açı ölçüsü: 3979 - 37. Yapanın ayaq değəri: 487.800,000,- 38. Toplam məsələ (Aşağı dərslər): 43.349,273,253,- - 39. İskanın ona B.A.K. 40. İskanın daşıma məsələsi Toplam: 34.113,00 - 41. Yama yapının onası Toplam: --- - 42. Mıman proje 16.10.1997 - 43. Stikli proje 03.12.1997 - 44. Təsəss proyekti Səhəkli Proj:27.11.1997 Elk Pr:12.12.1997 D.yaz: Pr:15.05.1997 - 45. Dövlet istehsal toplam: 3663,03 - 46. Hərəkət qazı toplaşdırılmışdır yeri Mühərri: 2016-277 parselər - 47. İskanın başlıktı daşıma məsələsində kontrollü rəsəd, para, məbləğində kəşfiyyatı bələdçi tabit edilir.			
- Bu ruhsat, 3194 İmar Kanunu ilə bağlı məsləkəmə gore hazırlanmışdır. - Bu məsləkə formu, 1 il 3 nüshə olaraq düzənləndirilir. Aşağı yazılmış vərilişlər 1 ilici nüshə Belediyyəde keçilərlər. 2 ilici nüshə Məlyə ve Gümrük Bakarıñığın son nüshə ido, Dövlət İstəkli Eləmanlıdır. 3 ilici nüshə gəndərəkçəkdir. Duyuru sayfası e-mail sahəne vənəngçər. - Formun doldurulması ilə işlək apıqlaması şəxsi gəndərək bığır appıqlası yərənətir. - Rəsədən vəmən məsləkə: Yeniyepə, kat veya kat levə, təkəst, fəsərlik, bəngiç, dəvən, əsər dəvən, qəzəbə dəvən, qəzəbə və və. Həngər işmən qəzəbə və və. - 11-12. İskanın başlıktı daşıma məsələsi: 11. Yarıt. 12. Yarıt. 13. Yarıt. 14. Yarıt. - 12. Yarıt. 13. Yarıt. 14. Yarıt. 15. Yarıt. 16. Yarıt. 17. Yarıt. 18. Yarıt. 19. Yarıt. 20. Yarıt. - 25. Yəni hər bir ünvanın kullanma məsləkə: Ev, apartament, dəlik, mənzil, lokanta, fabika, atölye, məlahət, həstəhanə, ofis, cari, nəsim böyük və den hamzə olaraq yazılmalıdır. - 35. Yəni hər bir ünvanın kullanma məsləkə: Ev, apartament, dəlik, mənzil, lokanta, fabika, atölye, məlahət, həstəhanə, ofis, cari, nəsim böyük və den hamzə olaraq yazılmalıdır. - 36. Açı ölçüsü: 3979 - 37. Yapanın ayaq değəri: 487.800,000,- 38. Toplam məsələ (Aşağı dərslər): 43.349,273,253,- - 39. İskanın ona B.A.K. 40. İskanın daşıma məsələsi Toplam: 34.113,00 - 41. Yama yapının onası Toplam: --- - 42. Mıman proje 16.10.1997 - 43. Stikli proje 03.12.1997 - 44. Təsəss proyekti Səhəkli Proj:27.11.1997 Elk Pr:12.12.1997 D.yaz: Pr:15.05.1997 - 45. Dövlet istehsal toplam: 3663,03 - 46. Hərəkət qazı toplaşdırılmışdır yeri Mühərri: 2016-277 parselər - 47. İskanın başlıktı daşıma məsələsində kontrollü rəsəd, para, məbləğində kəşfiyyatı bələdçi tabit edilir.			
- Bu ruhsat, 3194 İmar Kanunu ilə bağlı məsləkəmə gore hazırlanmışdır. - Bu məsləkə formu, 1 il 3 nüshə olaraq düzənləndirilir. Aşağı yazılmış vərilişlər 1 ilici nüshə Belediyyəde keçilərlər. 2 ilici nüshə Məlyə ve Gümrük Bakarıñığın son nüshə ido, Dövlət İstəkli Eləmanlıdır. 3 ilici nüshə gəndərəkç			



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

31.12.2024
2024-ŞGYO-0010
Sayfa 61 / 72

9. Cins Tashihine Yönelik Tapu Projesi

"13897107_70-Mimari Proje_40877_ÇankayaTapuimarBarışı No 1-2-3_2019-06-19_26792-22-Çankaya-Tapu"
olarak adlandırılmış, değişiklikle yönelik Mimari Proje

DURU MİMARLIK PROJE TASARIM				
Yeni Mah. Akçakoca Cad. No:23/22 Bahçeköy/İSTANBUL				
proje				
ŞEKERBANK ANKARA BÖLGE MÜDÜRLÜK BİNASI PROJESİ				Çankaya,ANKARA M
PARSEL BİLGİLERİ				
İl: Ankara	İlçesi: Çankaya	Belediyesi: Çankaya	Mahallesi: Çukurca	Sokak:
Pafta	Adı: 26792	Parsel: 22	Ara Alan: 813.00m ²	
mimari proje				
PROJE SORUMLUSUNUN				
adı soyadı: ZEKERİYA KARA	kaşe / imza			
ünvanı: MİMAR				
oda sicil no: 49960				
bel. sic. no: 20824				
oda belge no: 34-7271	vergi d. no: 39614069356			
ONAY				
İşveren				

BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

BB NO	BÖLÜM / KAT	CİNS / NİTELİK	EKLENTİ	NET M ²	BRÜT M ²	ARSA PAYI	MALİKİ	HİSSEİ	İMZA
1	1. NORMAL KAT	OFİS	-	280,31	290,31	20/100	ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.	Tam	
2	2. NORMAL KAT	OFİS	-	287,91	297,91	20/100	ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.	Tam	
3	3. NORMAL KAT	ÇATI ARASI KULLANIMLI OFİS	-	371,93	381,93	30/100	ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.	Tam	
4	ZEMİN KAT	DÜKKAN	-	264,85	274,85	30/100	ŞEKER PROJE GELİŞTİRME VE GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş.	Tam	

Tamamı 4(dört) bağımsız bölüm olup 100/100 hissedir.

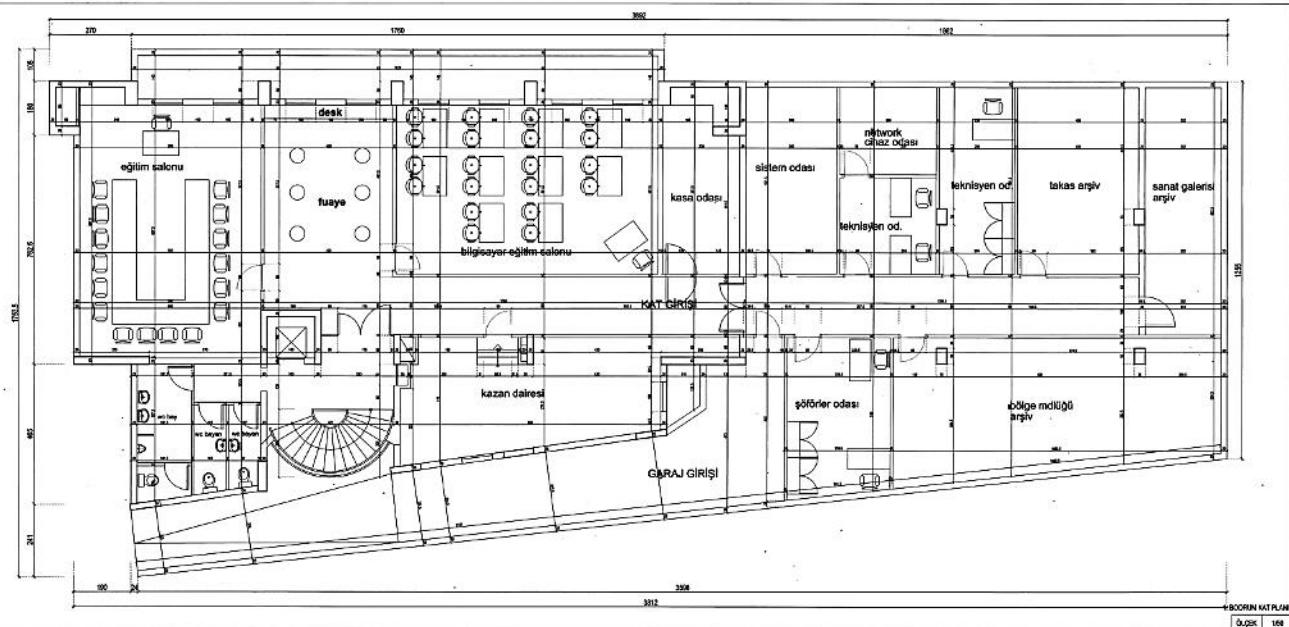
GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

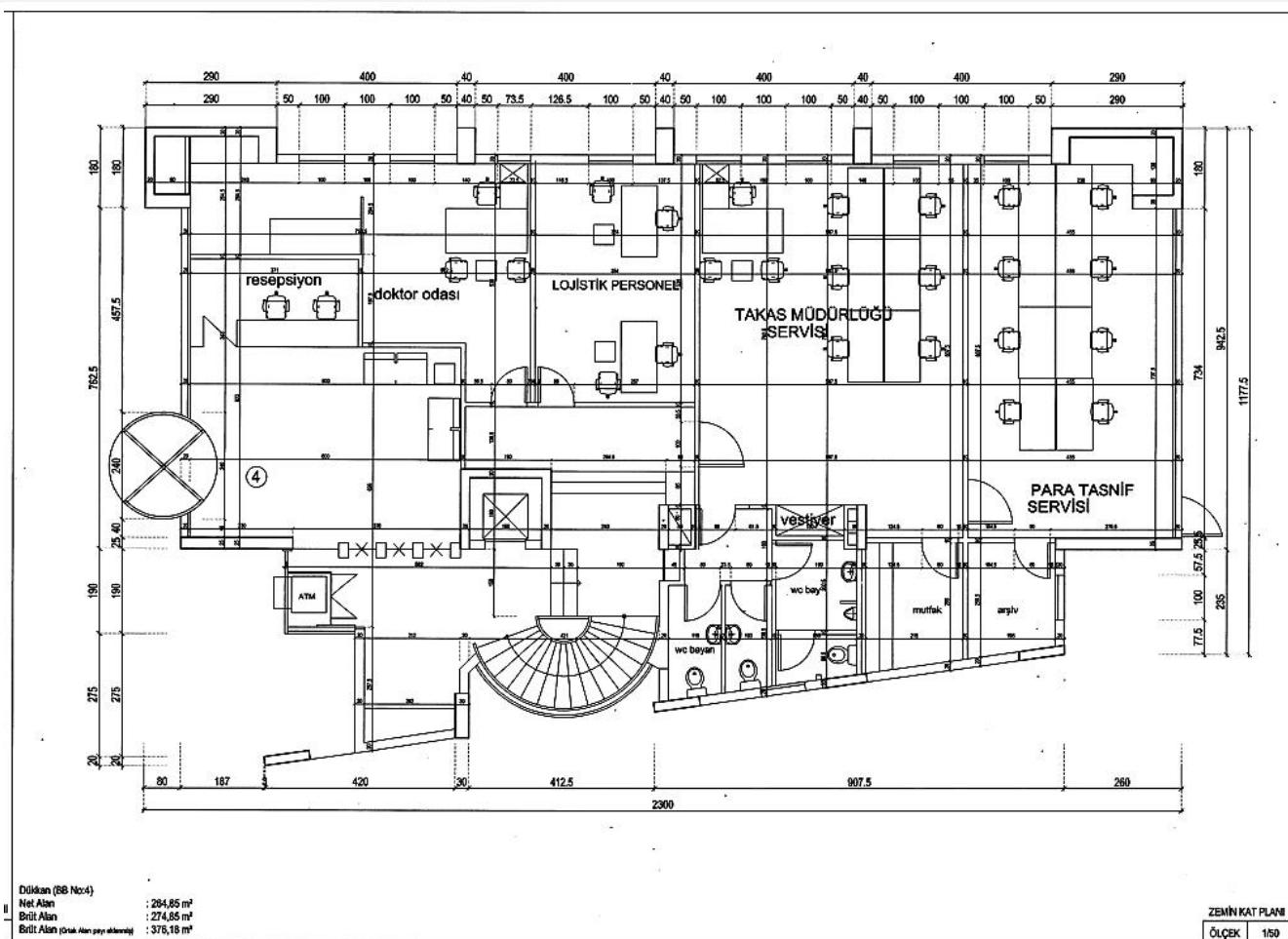
: 0 (212) 872 16 36

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

Bodrum Kat Planı



Zemin Kat Planı (4 No.lu Bağımsız Bölüm)



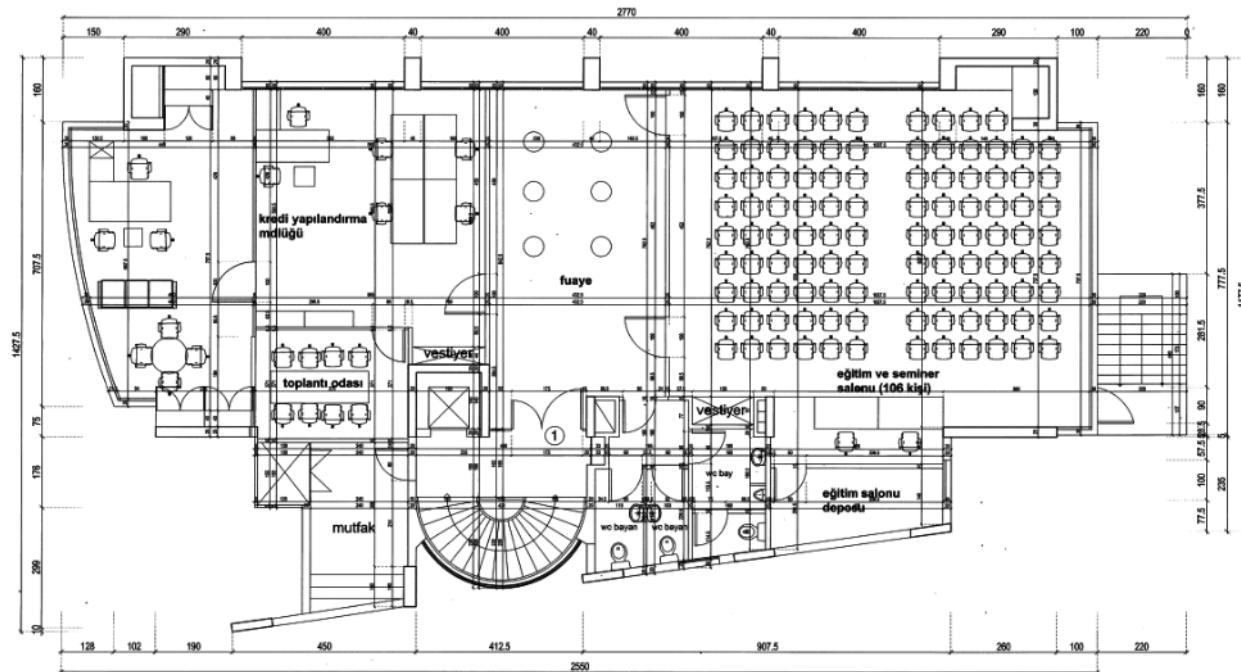
GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

Telefon: 0 (212) 872 16 36

E-posta: www.ggd.com.tr **Kep:** girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

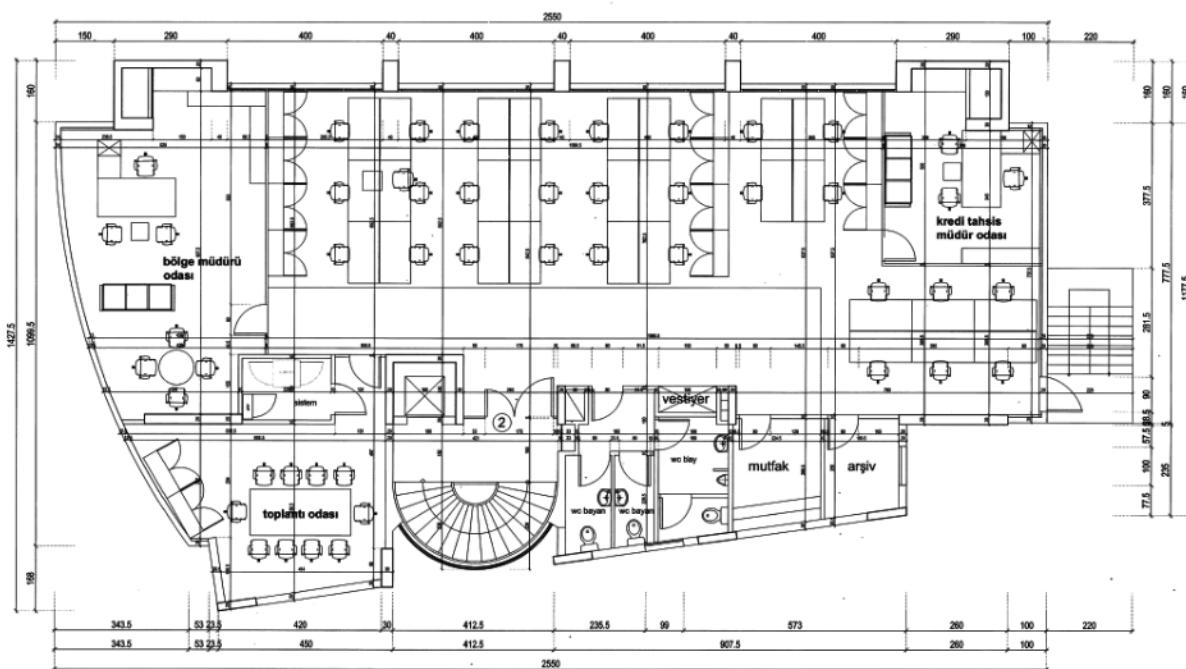
1. Normal Kat Planı (1 No.lu Bağımsız Bölüm)



Ofls (BB No:1)
Net Alan : 280,31 m²
Brüt Alan : 290,31 m²
Brüt Alan (Drah Alan per aktevning) : 397,34 m²

OLCEK 150

2. Normal Kat Planı (2 No.lu Bağısız Bölüm)



Offs (BB Nr.2)	
Net Alan	: 287,91 m ²
Brt. Alan	: 297,91 m ²
Brt. Alan (exkl. Neu-pen-öffnung)	: 407,74 m ²

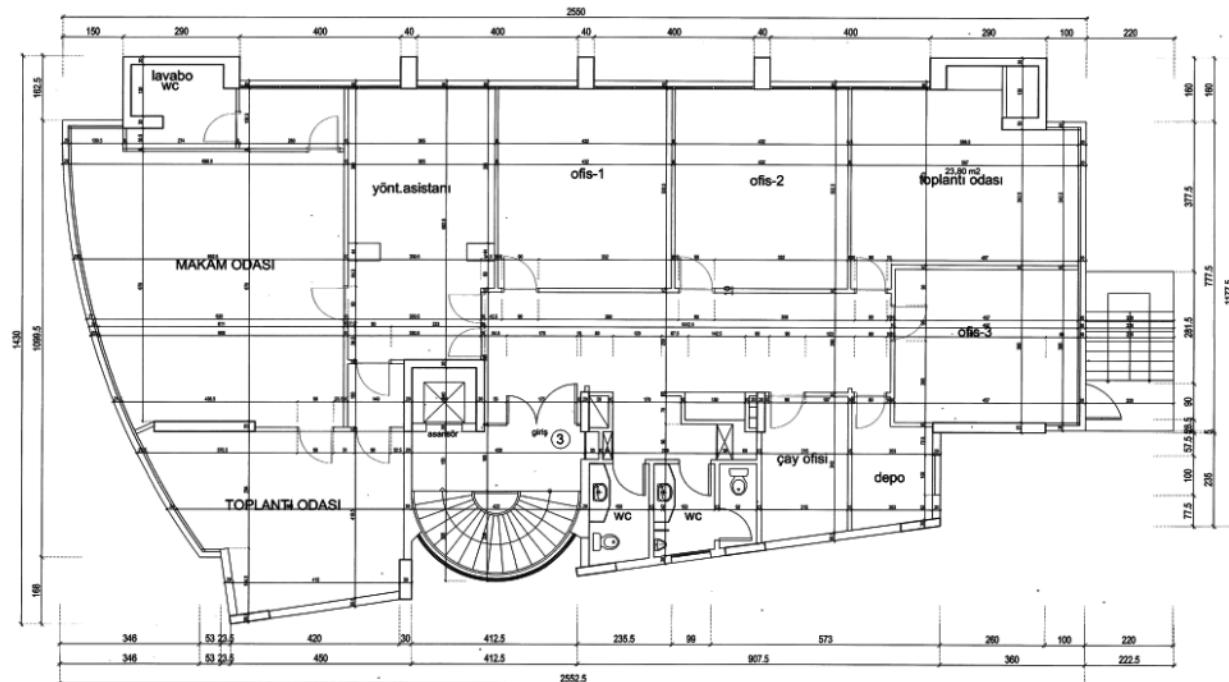
2. KAT PLANI

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Colorist Sitesi B Blok N

 : 0 (212) 872 16 36
 : www.ggd.com.tr : info@ggd.com.tr Ken: girisimgavrimenkul@hs03.ken.tr

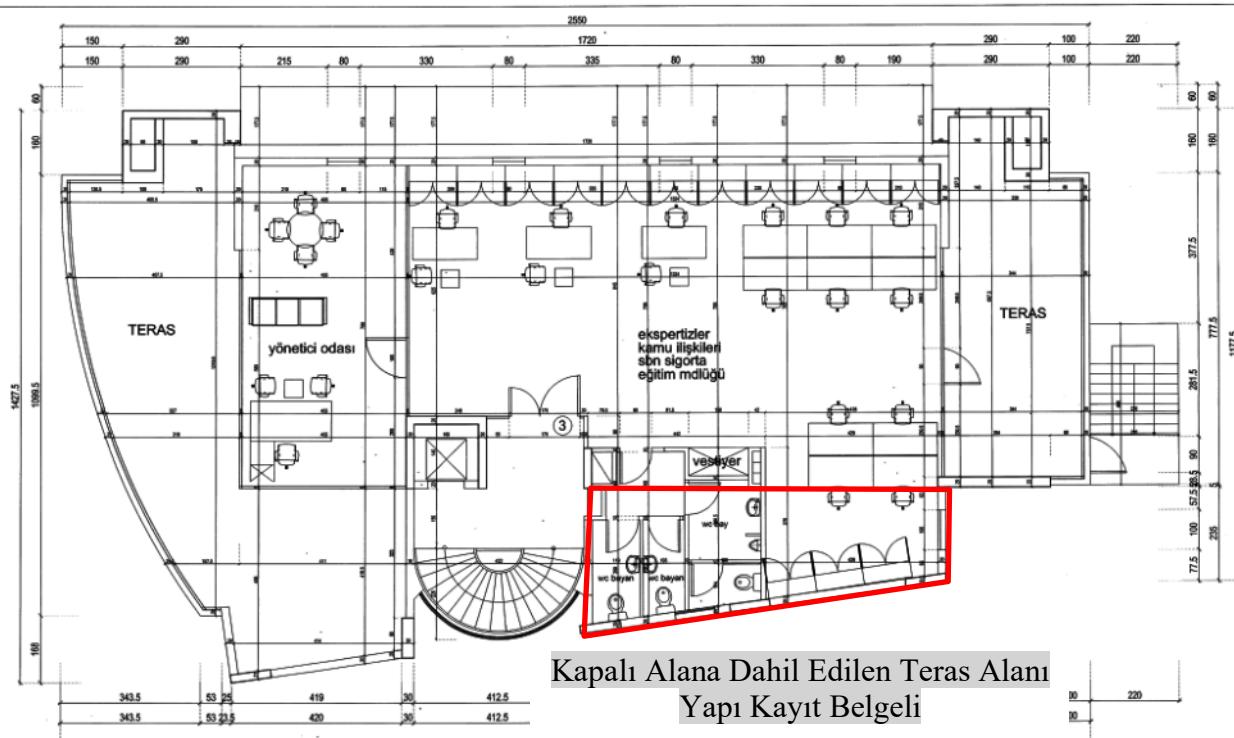
3. Normal Kat Planı (3 No.lu Bağımsız Bölüm)



Catı Arası Kullanımı Ofis (BB No:3)
Net Alan : 371,93 m²
Brüt Alan : 381,93 m²
Brüt Alan (çatı alanına eklenip) : 522,74 m²

3. KAT PLAN
ÖLÇÜK 1:50

Çatı Arası Planı (3 No.lu Bağımsız Bölüm)



Kapalı Alana Dahil Edilen Teras Alanı
Yapı Kayıt Belgeli

ÇATI ARASI PLAN
ÖLÇÜK 1:50

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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

10. Taşınmaz Fotoğrafları



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

🕸: www.ggd.com.tr 📩: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

🕸: www.ggd.com.tr 📩: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



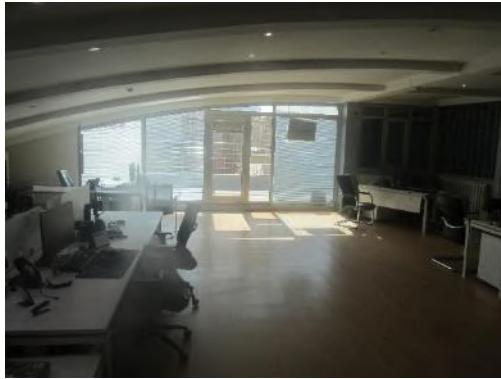
GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

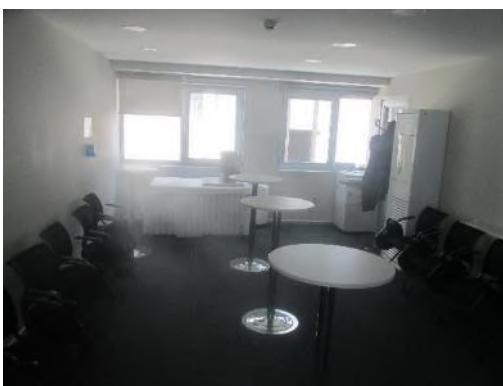
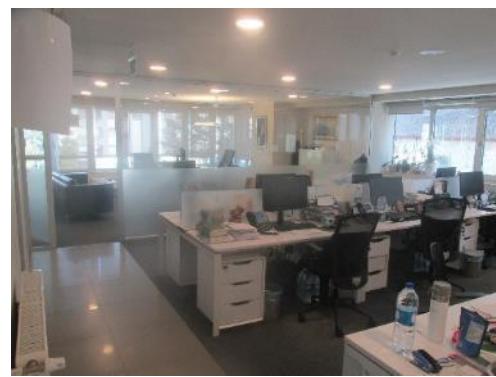
Mimaroba Mah. Mustafa Kemal Bulvarı Colorist Sitesi B Blok No: 4/1 Daire: 37 Büyükçekmece/İstanbul

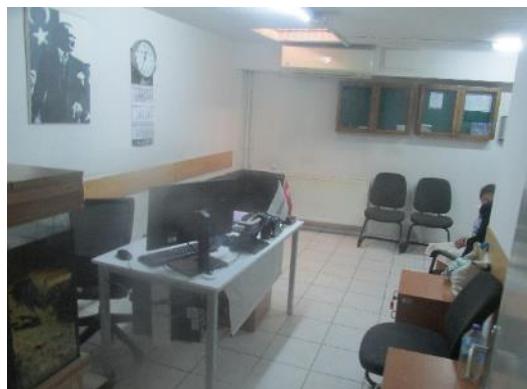
☎: 0 (212) 872 16 36

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

İç GörSELLER









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

31.12.2024
2024-ŞGYO-0010
Sayfa 71 / 72

11. Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri





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

31.12.2024
2024-ŞGYO-0010
Sayfa 72 / 72

