

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, Kavaklıdere Mah. 4901 Ada 21 Parsel (2 No'lu B.B.)



2024-ŞGYO-0011

31.12.2024

İş bu rapor kapak+57 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 DAIR 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 GERÇEKLEŞTİRİDİĞİ 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 PROJELYE 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	38
7. SONUÇ	40
7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESi	40
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	40
EKLER	41
1. TAPU ÖRNEĞİ	41
2. TAKBİS BELGESİ	42
3. YAZILI İMAR DURUMU	43
4. PROJE BİLGİLERİ	44
5. YAPI RUHSATı/YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	49
6. TAŞINMAZ FOTOĞRAFLARI	51
7. DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS VE TECRÜBE BELGELERİ	56

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



RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Sözleşme Tarihi ve Rapor No

01.02.2024 / 2024-ŞGYO-0011 (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 ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ mülkiyetinde olan;

Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kavaklıdere Mahallesi, "Arsa" nitelikli, 612,00 m² yüzölçümlü, 4901 ada, 21 parselde, kat irtifakı tesis edilmiş olarak yer alan binada, 1. ve 2. Katta 2 No.lu, "Dubleks Mesken" nitelikli 1 adet bağımsız bölümün Pazar Değeri ve Pazar Kirasının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

Gayrimenkullerin Adres

Kavaklıdere Mahallesi, Kızılırmak Caddesi No: 16/2 İç Kapı No: 2 Çankaya / ANKARA

Değerleme Konusu Gayrimenkule Ait Bilgiler

Sahibi (2 No.lu Bağımsız Bölüm)

Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık Anonim Şirketi (1/1)

Mevcut Kullanıcı ve Kullanımı

Değerleme tarihi itibarıyle taşınmaz işyeri olarak kullanılmaktadır.

Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

Tapu örneği ve TAKBİS belgesi ekte yer almaktadır.

İmar Durumu

Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, rapor konusu taşınmazın yer aldığı 4901 ada 21 no.lu parselin;

1/1000 ölçekli "Uygulama İmar Planı"nda "Merkezi İş + Konut" alanında kaldığı, Ayrik Nizam, H (Yençok)= 6 Kat yapılanma koşulları bulunduğu bilgisi edinilmiştir.



Nihai Değer Takdiri

7.1. de ve rapor içerisinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu “Dubleks Mesken” nitelikli (fili olarak ofis kullanılmış) 1 adet bağımsız bölüme ilişkin KDV hariç 19.950.000 TL Pazar Değeri, 100.000 TL/Ay Pazar Kirası takdir edilmiştir.

Nihai olarak;

Pazar değeri; 19.950.000 TL (OndokuzMilyonDokuzyüzelliBinTürkLirası) + KDV

Pazar kirası (Stopaj/KDV Hariç); 100.000 TL/ay (YüzBinTürkLirası)

takdir edilmiştir.

Yasin ÇABUK

Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 405180)

Soner GÖKDAGLI

Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 410944)



1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi

31.12.2024

1.2. Raporun Numarası

2024-ŞGYO-0011

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 faydalaların 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 fıkrı kapsamında hazırlanmıştır.

1.8. Değerleme konusu gayrimenkulün aynı kuruluş tarafından daha önceki tarihlerde değerlemesi yapılmışsa, son üç değerlendirmemeye 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 ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ mülkiyetinde olan;

Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kavaklıdere Mahallesi, "Arsa" nitelikli, 612,00 m² yüzölçümlü, 4901 ada, 21 parselde, kat irtifakı tesis edilmiş olarak yer alan binada, 1. ve 2. Katta 2 No.lu, "Dubleks Mesken" nitelikli 1 adet 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 uzmanın 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 uzmanın, 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.



Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Satın alan/kiralayan ve satan/kiraya veren 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

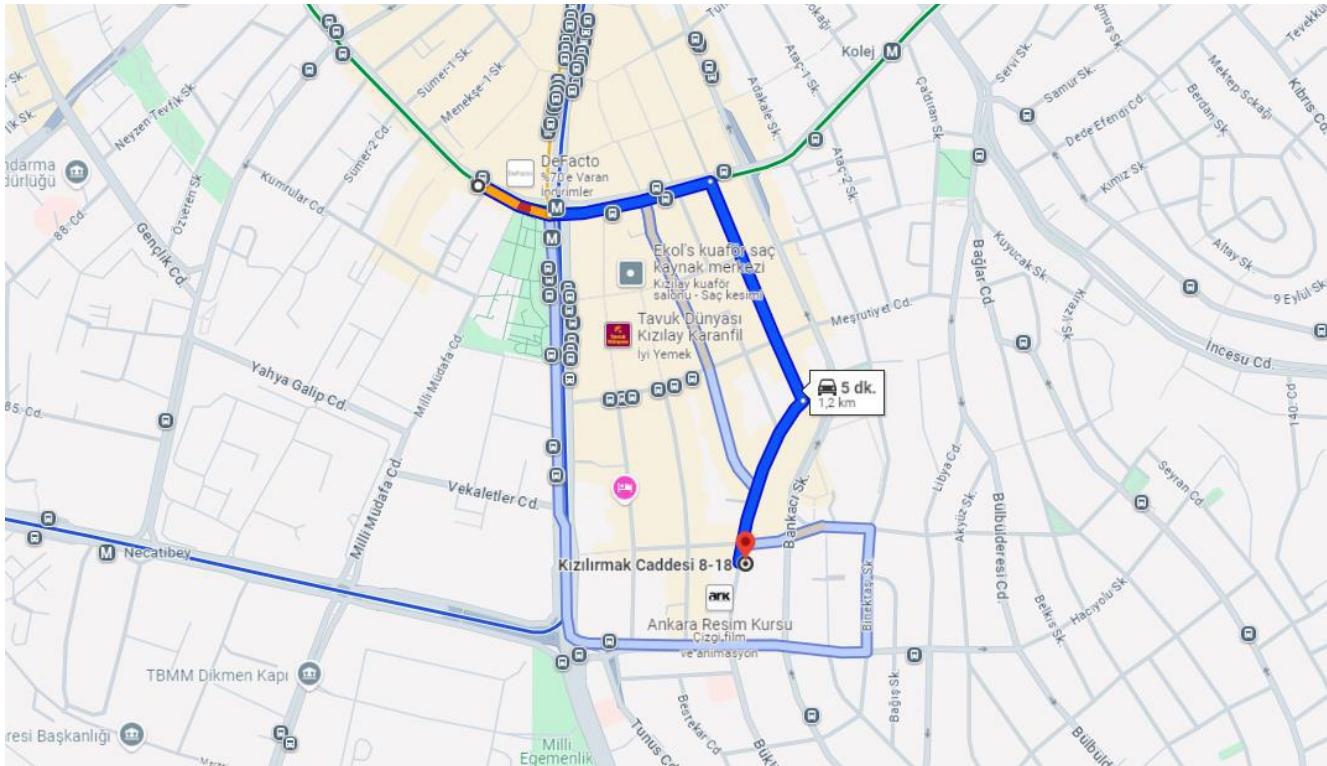
🕸: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr

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, Gazi Mustafa Kemal Bulvarı, Kızılay AVM önünden doğuya hareketle, Kocatepe Camii çevresinden yaklaşık 1,2 km. mesafede yer almaktadır, otomobille 5 dakikada ulaşılabilir.



Kızılay Alışveriş Merkezi önünden Gazi Mustafa Kemal Bulvarı üzerinden doğuya hareketle Ankara Metrosu yönünde Kızılay Metro Durağını geçerek yaklaşık 150 m. sonra Ziya Gökalp Caddesi yönünde devam edilir. Cadde üzerinde 300 m. ilerlenir, hemen sonrasında Bayındır-2 Sokak yönünde sağa dönülür, 200 m. ilerledikten sonra Mimar Kemal Ortaokulu yanından geçilerek Bayındır-2 Sokak yönünde 400 m. ilerlenir ve Kızılırmak Caddesi yönünde sağa dönülür. 350 m. ilerlendikten sonra 16 dış kapı no.lu binada konu gayrimenkule ulaşılır.

Taşınmazın yakın çevresinde Türkiye Diyanet Vakfı Genel Merkezi, Kocatepe Camii, Güvenpark bulunmaktadır.

Taşınmaza ulaşım özel araçlar ve toplu taşıma araçları ile rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.

3.1.2. Parsel Bilgileri

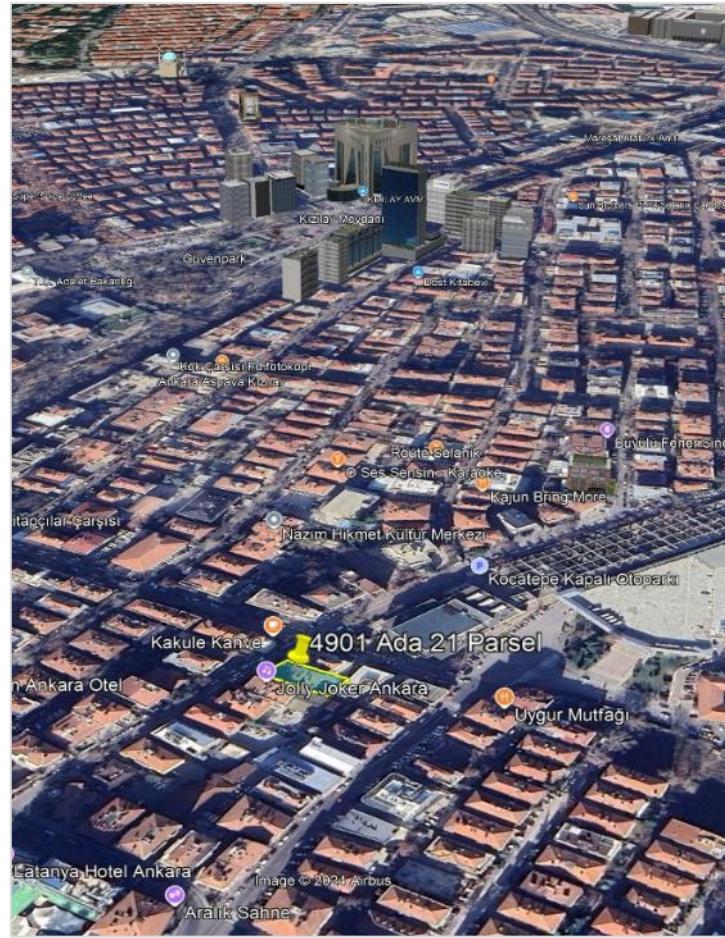
4901 Ada 21 Parsel (Enlem: 39°54'53.15"K Boylam: 32°51'29.92"D Google Earth)



İl	Ankara
İlçe	Çankaya
Mahalle/Köy	Kavaklıdere (Me)
Mahalle No	1401
Ada	4901
Parsel	21
Tapu Alanı	612,00
Nitelik	Arsa
Mevkii	-
Zemin Tip	Kat İrtifak
Pafta	I29-B-08-D-1-C

Bina Nitelik	Blok	Bağımsız Bölüm Adet
Kat İrtifak	-	14

Kat	Nitelik	BB No
ZK	Mesken	1
1+2	Dubleks Mesken	2
3. NK	Mesken	3
3. NK	Mesken	4
3. NK	Mesken	5
4. NK	Mesken	6
4. NK	Mesken	7
4. NK	Mesken	8
5. NK	Çatı Aralı Mesken	9
5. NK	Çatı Aralı Mesken	10
5. NK	Çatı Aralı Mesken	11
ZK	Depolu Dükkan	12
ZK	Depolu Dükkan	13
ZK	Depolu Dükkan	14



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



3.1.3. Tapu Kayıtları

Zemin Tipi	Katırtfakı					
Ada/Parsel	4901/21					
AT Yüzölçümü (m ²)	612,00					
İl/İlçe/Mahalle	ANKARA / ÇANKAYA					
Mahalle/Mevkii	KAVAKLIDERE / -					
Kayıt Durum	Aktif					
Ana Taşınmaz Nitelik	Arsa					
Malik / Hisse	ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ (TAM)					
Edinme Sebebi	Satış					

Taşınmaz Kimlik No	Cilt/Sayfa No	B.B. Nitelik	Kat	B.B. No.	Arsa Pay / Payda	Edinme Tarihi-Yevmiye
566320	74/7226	Dubleks Mesken	1+2	2	1536/4736	11.02.2021 / 2475

Değerleme konusu taşınmazı yer aldığı yapı Kat İrtifaklıdır. Tapu örneği [EK-1](#)'dedir.

3.1.4. TAKBİS Kayıtları

TAKBİS belgesine göre göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

Malik / Hisse : ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ (1/1)

Edinme Sebebi : Satış

Tarih-Yevmiye : 11.02.2021 / 2475

Beyanlar Hanesinde:

- Y.PLANI: 14/07/1998 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)
- 59500 NOLU İMAR PLANINA GÖRE 20 M2 YOLA GİDECEKTİR. (Şablon: İmar Planına Göre Tescile Tabidir Belirtmesi)

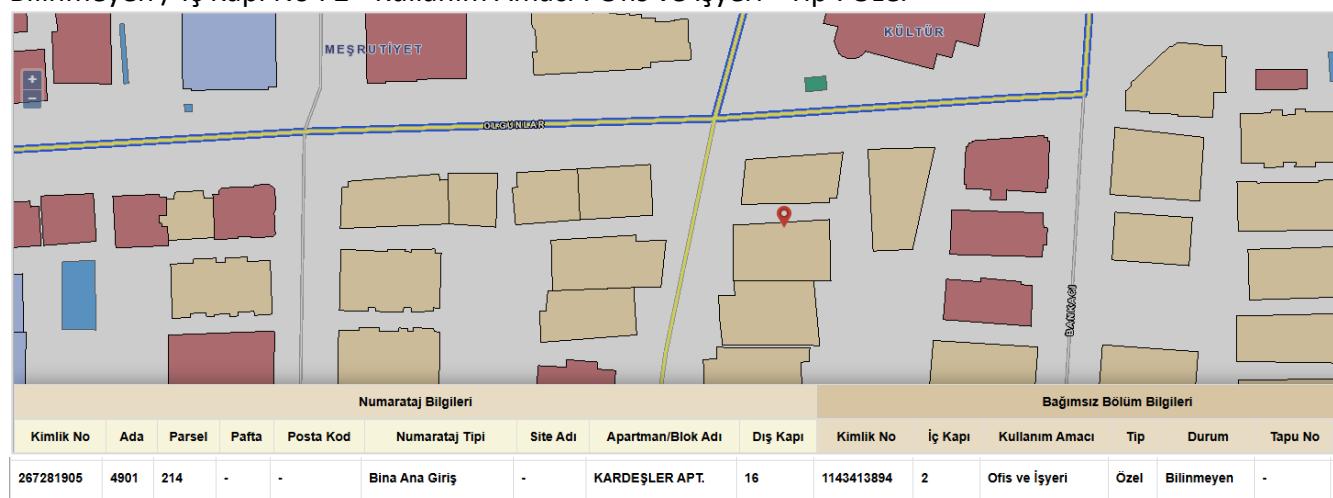
TAKBİS tarihi itibariyle, Yönetim Planı ve İmar Planına Göre Tescile Tabidir Belirtmesi beyanları bulunmakta, taşınmazlarının tapu sicilinde devri ve değeri olumsuz etkileyen beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

TAKBİS örneği [EK-2](#)'de yer almaktadır.

UAVT Adres Kodu

2 No.lu B.B. / 1143413894

ANKARA / ÇANKAYA / KAVAKLIDERE MAHALLESİ / KIZILIRMAK (Cadde) / 16 - Mesken - Bina Ana Giriş - Bilinmeyen / İç Kapı No : 2 - Kullanım Amacı : Ofis ve İşyeri - Tip : Özel



Parsel no. 214 olarak görülmekle birlikte çevre parseller incelendiğinde 21 olması gerekmektedir.

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

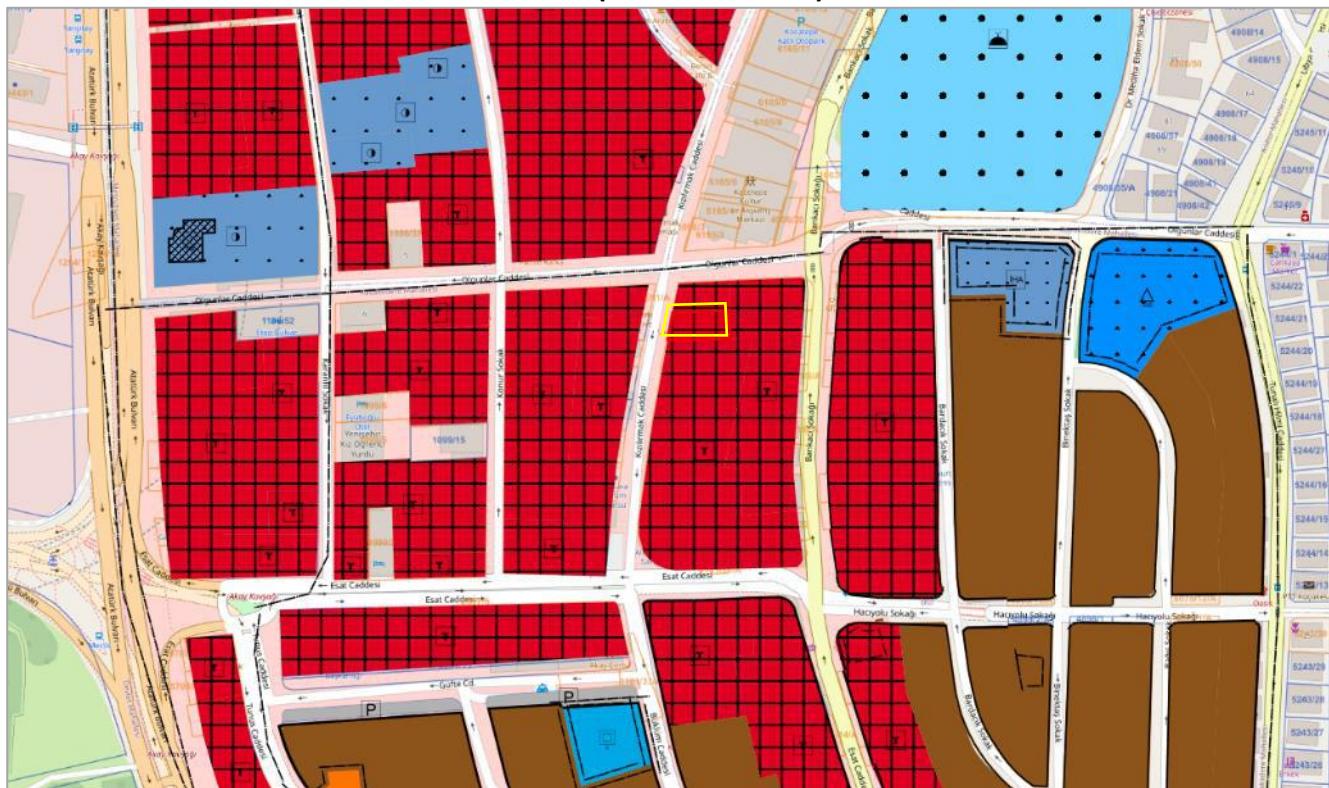
3.1.5. Plan, Proje, Ruhsat, Şema v.b.

İmar Planı

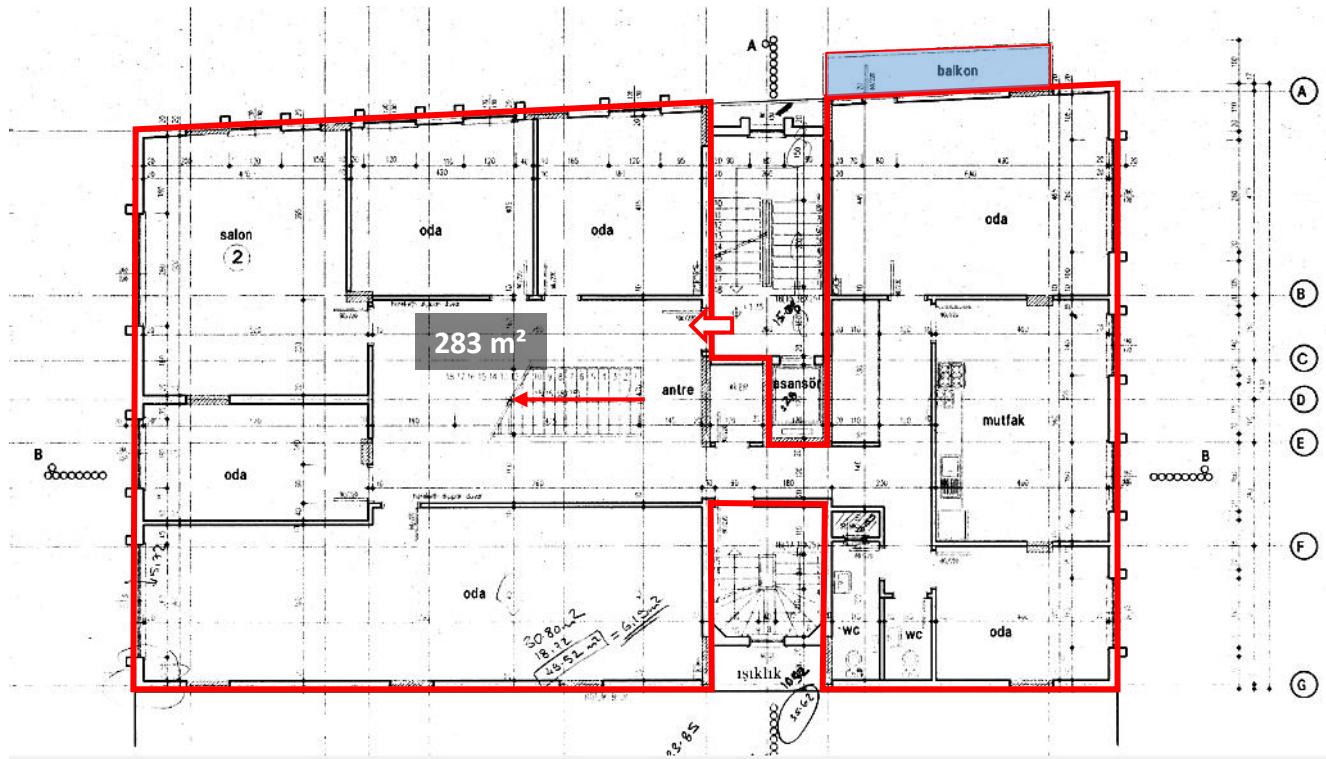
T.C. Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden müsteri tarafından alınan ve EK-3'te yer alan 09.06.2023 tarihli yazda belirtildiği ve tarafımıza bilgi olarak verildiği üzere, rapor konusu taşınmazlarının yer aldığı Ankara, Çankaya, Kavaklıdere Mahallesi, 491 Ada 21 No.lu Parselin; 59500 no'lu parselasyon planı ile oluşturulduğu, parselin onanlı imar planında ve Bölge Kat Nizamı Planında imar kullanımı "Konut", yapılışma şeklinin ise **Blok Nizam 6 Kat** olduğu, 20 m² yola terkinin olduğu, ayrıca parselin bulunduğu alanın, Çankaya Belediye Meclisinin 03.05.2005 tarih ve 418 sayılı kararı ile kabul edilerek, Ankara Büyükşehir Meclisinin 13.07.2005 tarih ve 1829 sayılı kararı ile onaylanan Kızılay ve Yakın Çevresi Merkezi İş Alanı (MİA) sınırları içerisinde kaldığı bilgisi edinilmiştir.

-Kavaklıdere Mahallesi, imarın 4901 ada 21 sayılı parselin 59500 nolu parselasyon planı ile oluşturulduğu, parselin onanlı imar planında ve Bölge Kat Nizamı Planında imar kullanımı Konut, yapılışma şekli ise Blok Nizam 6 Kat olduğu, 20 m² yola terkinin bulunduğu, ayrıca parselin bulunduğu alanın, Çankaya Belediye Meclisinin 03/05/2005 tarih ve 418 sayılı kararı ile kabul edilerek, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 13/07/2005 tarih ve 1829 sayılı kararı ile onaylanan Kızılay ve Yakın Çevresi Merkezi İş Alanı (MİA) sınırları içerisinde kaldığı,

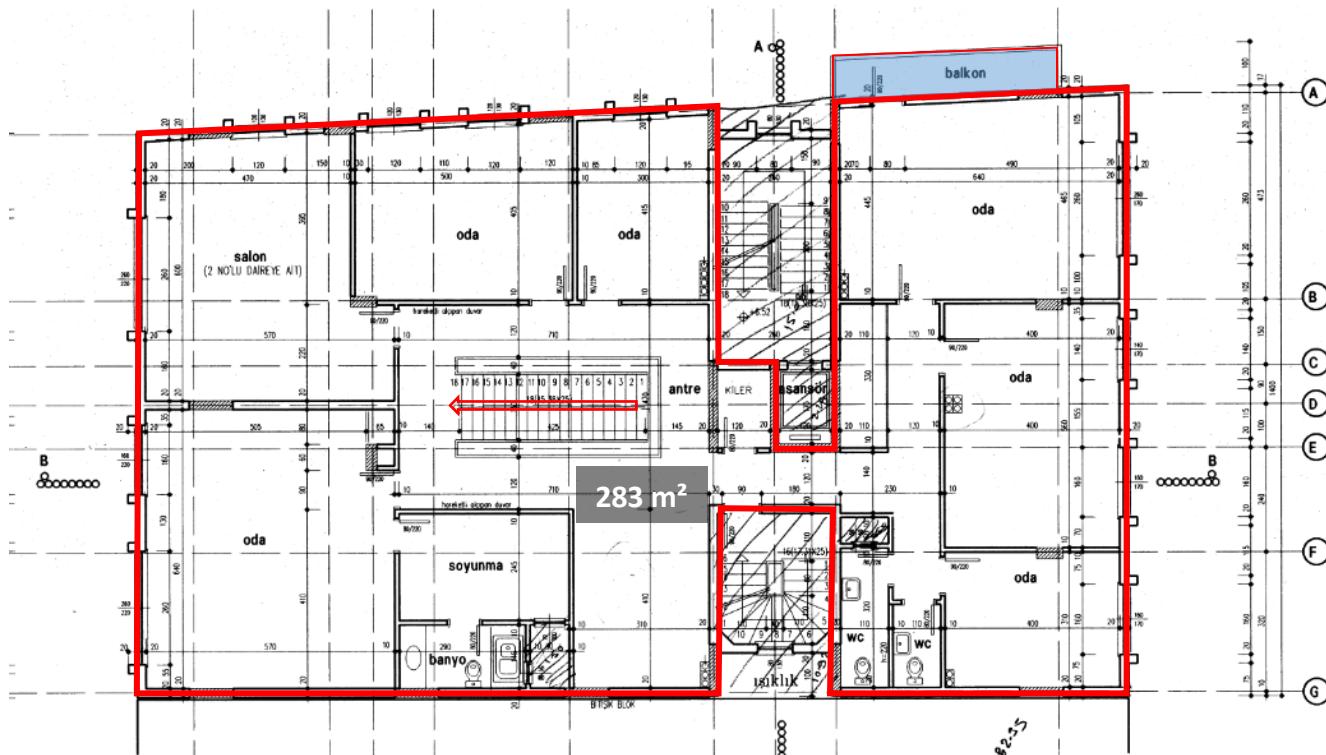
E-Plan (MERİ-06254626)



Değerleme Konusu 2 No.lu Bağımsız Bölümün 1. Normal Kat Planı



Değerleme Konusu 2 No.lu Bağımsız Bölümün 2. Normal Kat Planı



Diğer proje bilgileri ekte yer almaktadır.

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

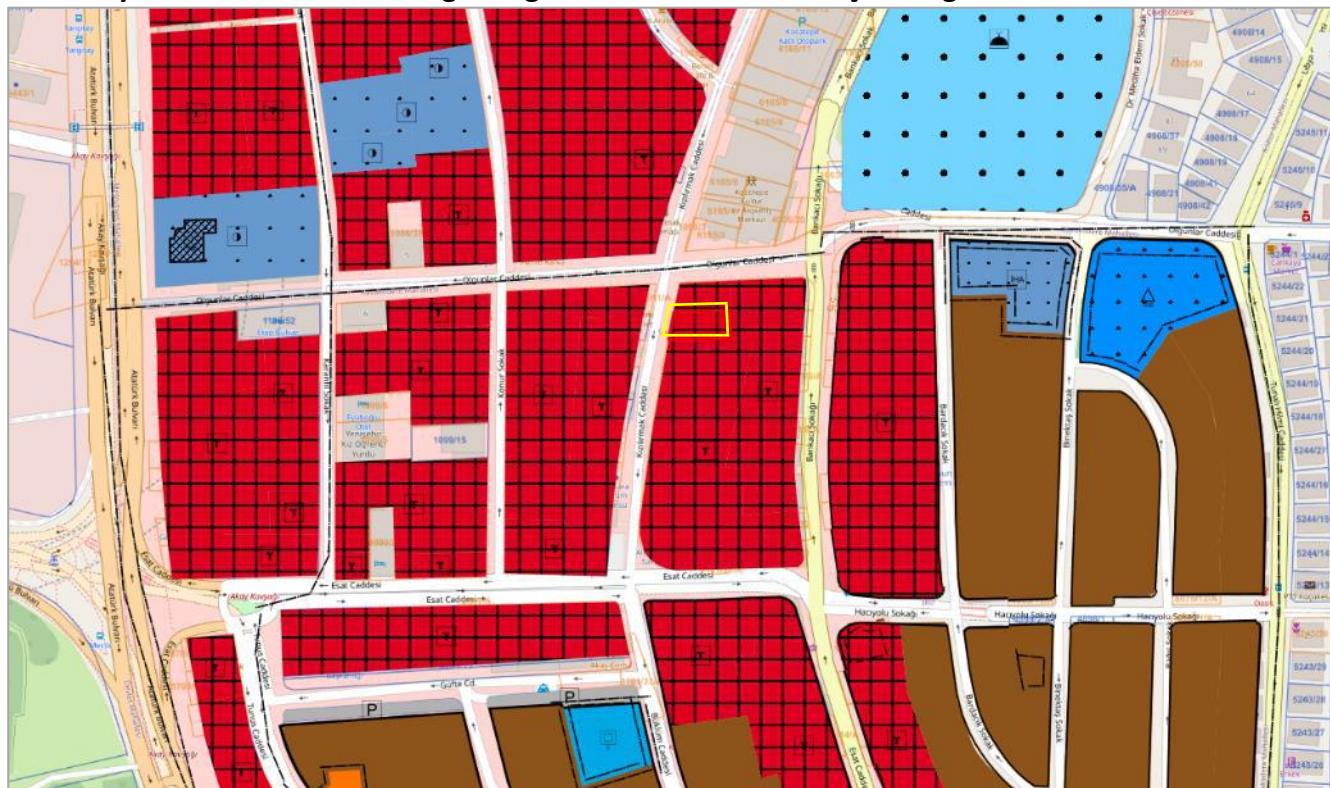
TAKBİS tarihi itibariyle, taşınmazın tapu sicilinde devri ve değeri olumsuz etkileyen beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

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 taşınmaz 11.02.2021 tarih 2475 yevmiye ile satış edinme sebebi ile "Şeker Kentsel Dönüşüm ve Danışmanlık Anonim Şirketi" adına tescilliidir.

Son 3 yılda imar planında değişiklik bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

3.4. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler



Yakın çevresi ağırlıklı olarak ticaret ve konut niteliklidir. Eğitim, BHA ve dini yapı alanları bulunmaktadır.

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

Tarafımızla ilgili 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 gerekliliği 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.

16.08.1995 tarihli 478 sayılı Yapı Ruhsatı ve eki Mimari Proje.

22.04.1999 tarihli 237/99 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi.

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 irtifaklı yapıda 1 adet bağımsız bölümün pazar değer ve pazar kirası değerlemesidir.

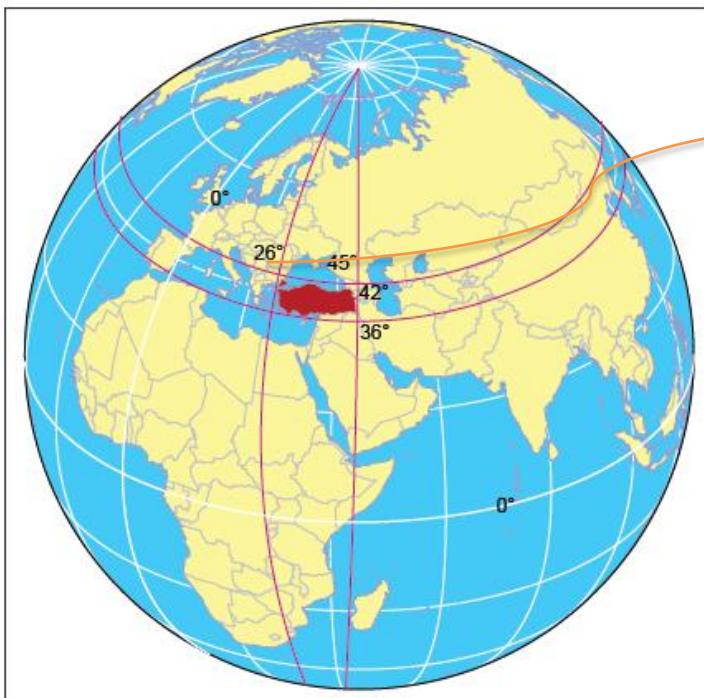
3.10. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Dosya muhteviyatında rastlanmamıştır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

TÜRKİYE



Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2023

Türkiye nüfusu 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu

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

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

Nüfus artış hızı binde 1,1 oldu

Yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 7,1 iken, 2023 yılında binde 1,1 oldu.

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

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

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

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

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.

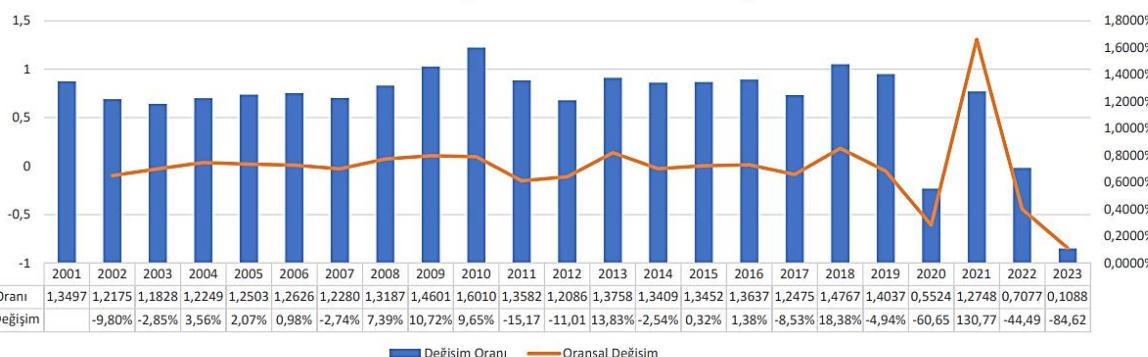
Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yı, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan izledi.

Yüz ölçümü büyüğünde 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%	-2,74%	7,39%	10,72%
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.



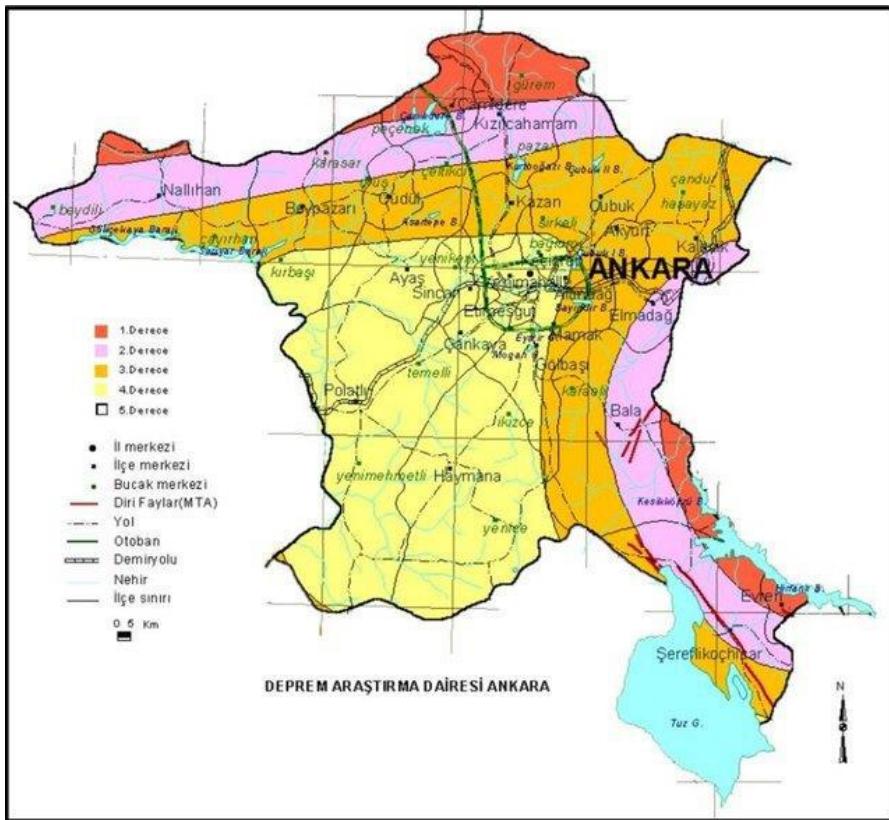
Aylar	Ankara İklimi [Daralt]												
	Oca	Şub	Mar	Nis	May	Haz	Tem	Ağu	Eyl	Eki	Kas	Ara	Yıl
En yüksek sıcaklık (°C)	16,6	20,4	27,8	31,1	33,0	37,0	41,0	40,4	36,0	33,3	24,4	20,4	41,0
Ortalama en yüksek sıcaklık (°C)	4,4	6,6	11,6	17,3	22,2	26,6	30,2	30,3	26,0	19,8	12,9	6,6	17,8
Ortalama sıcaklık (°C)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

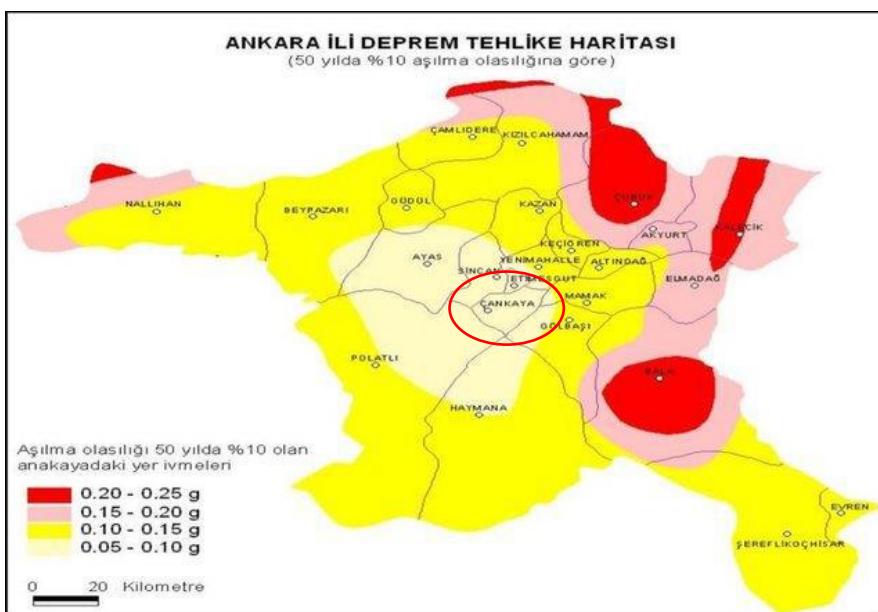
İlin adını taşıyan tavşanı, keçisi, atı ve kedisi dünya çapında bilinir, armudu, çiğdem, yerel yemeklerden Ankara tavası ve Kızılıcahamam ve Beypazarı'nın maden suyu ise ülke çapında tanınır. Ovalık bir alanda kurulan ilin yüzölçümünün yaklaşık %50'sini tarım alanları, %28'ini ormanlık ve fundalık alanlar, %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



Ankara ili tüm ilçeleriyle 1 ila 4. Derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Çankaya ilçesi 4. Derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Ankara'nın en riskli bölgelerinin başında Demetevler geliyor. Sonrasında Çamlıdere, Kazan ve Kızılcahamam risk içeren ilçeler arasında yer alıyor. Ankara ve bağlı yerleşkeler, Kuzey Anadolu Fay Sistemi gibi çok aktif (yıkıcı deprem yinelenme aralığı (250-300 yıl) ve plaka sınırı niteliğinde bir deprem kaynağı ile Çeltikçi, Ayaş, İnönü-Eskişehir, Tuzgölü, Seyfe, Salanda, Kesikköprü, Küredağ, Balaban ve Afşar fay kuşakları gibi aktif fakat yinelenme aralığı

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



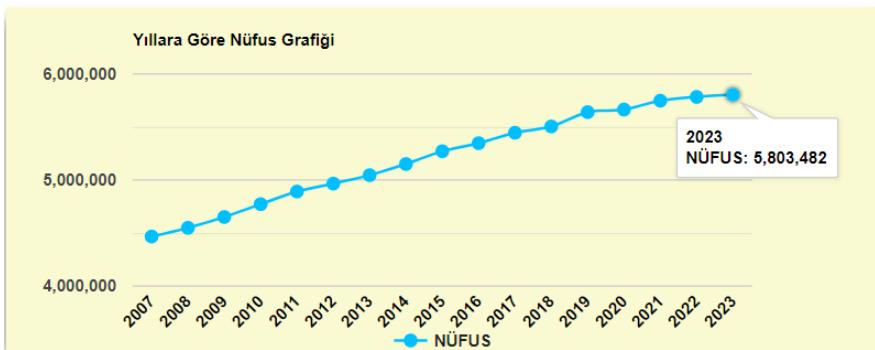
Kırşehir depremi şehirde hasara yol açmıştır. Ankara içinde meydana gelen en kuvvetli deprem, 6,1 büyüklüğündeki 2005 Balâ depremidir.

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. Kademedede 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 büyükelçiliklerini, iş alanlarını, ticaret merkezlerini, bankaları, büyük otelleri, kültür ve sanat kuruluşlarını, restoranları, eğlence ve dinlenme yerlerini barındıran bir yerleşim alanı. Yeni Türk devletinin kuruluşundaki güç günleri yakından yaşamış olan bu ilçe, sağlığında Atatürk'ün konutuna, ölümünde Anıtkabir'ine mekan oldu. Günlük nüfus hareketlerine bağlı olarak Çankaya'nın nüfusu, gün boyunca 2 milyona ulaşmaktadır. İlçenin bu özelliğiyle kent içinde ayrı bir kent merkezi özelliğine sahiptir. İlçe aynı zamanda, uluslararası kültürel ve sanatsal etkinliklerin de merkezi durumundadır. Bu özelliği, onu Ankara'nın en gözde ilçesi haline getirmektedir. Çankaya, bütün bu özelliklerle, 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 / Görsellik açısından bilgi amaçlı yer verilmiştir.

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



Depremsellik

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

DASK risk bölgесine göre Kavaklıdere Mahallesi, 5. Derece Risk Bölgesinde yer almaktadır.

Kavaklıdere Mahallesi

ANKARA ÇANKAYA KAVAKLIDERE MAHALLESİ NÜFUSU: 6.144

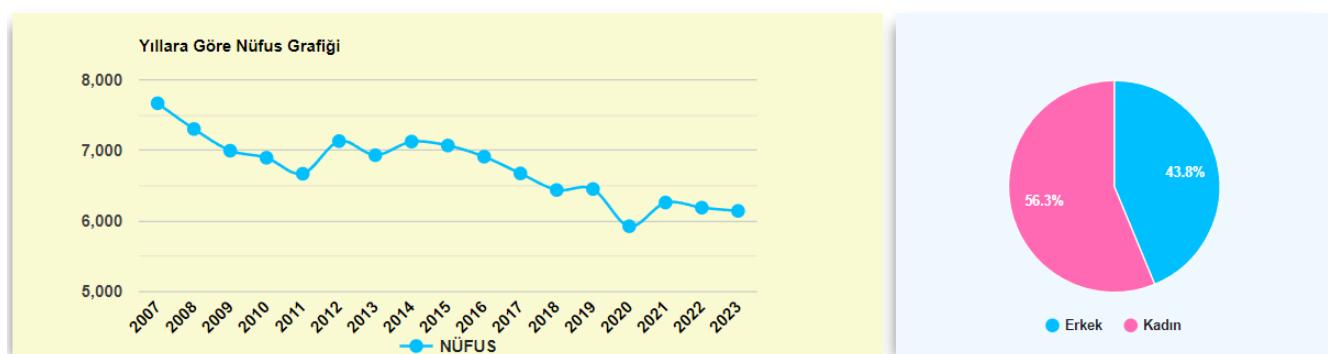


ÖNCEKİ YILA GÖRE
AZALIŞ ORANI %0,74
AZALIŞ MİKTARI 46

KAVAKLIDERE Mahallesi Genel Bilgileri

Bağlı Olunan İl Adı	ANKARA	Toplam Nüfusu	6.144
Bağlı Olunan İlçe Adı	ÇANKAYA	Erkek Nüfusu	2.688
Bağlı Olunan Belediye Adı	ÇANKAYA	Kadın Nüfusu	3.456
Bağlı Olunan Belediyyenin Niteliği	BÜYÜKŞEHİR İLÇE		

ANKARA ÇANKAYA KAVAKLIDERE MAHALLE NÜFUSU YILLARA VE CİNSİYETE GÖRE DAĞILIM GRAFİKLERİ



Kavaklıdere Mahallesi, 2023 nüfusuyla Çankaya 124 mahallesi arasında 61. 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 sürdürdüğü, hizmet sektöründeki enflasyon katkılarının ise zayıflayarak devam ettiği görülmektedir.

Ağustos ayı başında jeopolitik gelişmeler, resesyon 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.

² TCMB



Üçüncü çeyreğe ilişkin göstergeler yurt içi talebin yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaşlığını ima etmektedir. 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. Tüketicilerin 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 ihtarlı durusunu 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 oluştuğunda 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 görünümü ve 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 sürdüğü gözlenmektedir.

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

Küresel risk iştahındaki dalgalanmalar ile gelişmiş ülke merkez bankalarının politika kararlarına yönelik belirsizlikler, gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy girişlerinde dalgalandırmaktadır.

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 makroiyatı politikalar kredi büyümeye belirleyici olmaya devam etmektedir.

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

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



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

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

Kamu Maliyesi Gelişmeleri

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

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

2.4 Enflasyon

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 seyir izlemiştir.

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

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

Enflasyonun Belirleyicileri

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

Toplam talep yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaşmaktadır.

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

Üretici enflasyonu ana eğilimi ılımlı seyrini korumuştur.

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

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

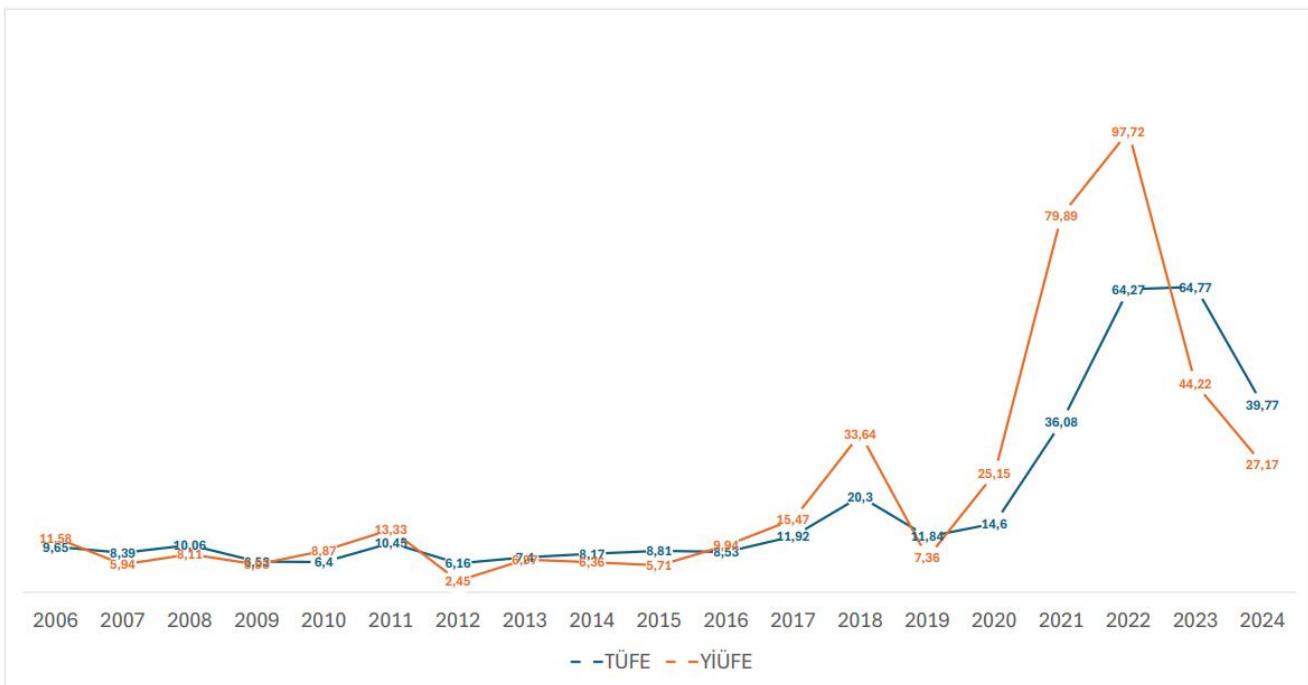
🌐: www.ggd.com.tr 📩: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ankara, Çankaya, Kavaklıdere Mah. 4901 Ada 21 Parsel
2 Bağımsız Bölüm No.lu Dubleks Mesken

31.12.2024
2024-ŞGYO-0011
Sayfa 25 / 57

	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

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

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		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

Tel: 0 (212) 872 16 36

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



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

4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu bağımsız bölümün yer aldığı yapı; Ankara ili, Çankaya ilçesi, Kavaklıdere Mahallesi, Kızılırmak Caddesi'nde, arsa nitelikli, 612,00 m² yüzölçümlü, 4901 ada 21 parseldedir. Yapı kat irtifaklı olup kat mülkiyeti tesis edilmemiştir.

Bina, 1 Bodrum Kat + Zemin Kat + 5 Normal Kat (+ Çatı Piyesi)'tan oluşmaktadır.

1.Bodrum Katta; Dükkanlara ait depolar ve otopark,

Zemin Katta; Bina girişi ve dükkanlar,

1. ve 2. Katta; Değerleme konusu dubleks nitelikli 2 No'lu Bağımsız Bölüm,

3. ve 4. Normal Katlarda; 3'er adet mesken,

5. Normal Katta; 3 adet Çatı Aralı Mesken,

olmak üzere toplam 14 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Değerleme konusu 2 numaralı bağımsız bölüm, tapuda dubleks mesken nitelikli olup binanın 1. ve 2. katının tamamında, düşey sirkülasyon sağlayan merdiven, yanın merdiveni ve asansör dışındaki alanda yer almaktadır.

Onaylı mimari projesine göre 1. katı brüt 283 m², 2. katı brüt 283 m² olmak üzere toplam 566 m² brüt kapalı alana sahiptir. Ayrıca her 2 katında 5'er m²'lik açık balkonlar bulunmaktadır.

Taşınmaz içerisinde 11 Adet Oda, 2 Adet Salon, 4 Adet WC, Kiler bölümleri bulunmaktadır. Mahallinde ofis olarak kullanılmaktadır. Kullanım ihtiyacına göre iç hacimlerinde bölümlemeler yapılmıştır. Zeminler parke, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyadır. Islak hacim zeminleri ve duvarları seramiktir. Alçıpan asma tavanlıdır.

Taşınmazın bulunduğu bina B.A.K tarzda, 1. sınıf malzeme ve işçilik kalitesi ile inşa edilmiştir. Dış cepheleri mantolama ve alüminyum cephe kaplama, kısmen boyalıdır. Bina girişi Kızılırmak Caddesinden girilerek Zemin Kat seviyesinden sağlanmaktadır.

Projenin GZFT (SWOT) Analizi

GÜÇLÜ <ul style="list-style-type: none">✓ Ulaşımın kolay sağlanması,✓ Şehir merkezinde yer olması,✓ Sosyal ve kültürel alanlara yakın olması,	ZAYIF <ul style="list-style-type: none">✓ Yeni deprem yönetmeliğinden önce yapılmış olması.✓ Yapı yaşıının ilerlemiş olması (Yaklaşık 30 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 İnşaati Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Ruhsat eki projesinden farklı olarak bağımsız bölümün içinde ihtiyaç dahilinde, ruhsata tabi olmayan basit tadilat niteliğinde mahaller oluşturulduğu görülmüştür.

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

Bağımsız bölümün içinde ihtiyaç dahilinde, basit tadilat niteliğinde mahaller oluşturulduğu görülmüştür.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği MADDE 4 – Tanımlar

i) Basit tamir ve tadil: Yapıarda esaslı tadilat kapsamında olmayan, taşıyıcı sistemi, bağımsız bölümün dış cephesini, ıslak hacimlerin yerini ve sayısını değiştirmeyen; derz, iç ve dış siva, boyacı, badana, oluk dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile bahçe duvarı, duvar kaplamaları, baca, saçak, çatı onarımı ve kiremit aktarılması gibi her türlü tamir ve tadil işlemlerini, MADDE 59 – Yapı ruhsatı gerekmeyen inşai faaliyetler

(I) Basit tamir ve tadiller, balkonlarda yapılan açılır kapanır katlanır cam panel uygulamaları, korkuluk, pergola, çardak/kameriye ve benzerlerinin yapımı ile bölmeye duvar, bahçe duvarı, duvar kaplamaları, baca, saçak, çatı ve benzeri elementlerin tamiri ve pencere değişimi ruhsata tabi değildir. (Ek cümle: RG-25/2/2022-31761) Ayrıca iç mekânların tasarımlına dair iç mekân projesi değişikliği ile taşıyıcı sistemi ve yangın güvenliğini etkilemeyen mahal listesi değişiklikleri de ruhsata tabi değildir.

Yukarıdaki açıklamalar kapsamında bağımsız bölümler içinde hafif malzeme ile bölümlendirmelerin yapılmasının basit tadilat niteliğinde olduğu, ruhsata tabi olmadığı değerlendirilmiştir.

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 gayrimenkul kat irtifaklı yapıdadır. Kat mülkiyeti tesis edilmemiştir. Mevcut durumda ofis olarak kullanılmaktadır.



5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri

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



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

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



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.

Değerlemeyi 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.



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 değeri 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 değere 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 zamanlı 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 karşılaştırılmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esası ve değerlendirmede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıklar yansıtılmak amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli 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 değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gereklidir.

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 gereklidir.

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 Emsal Araştırması

Emsal 1 / TURYAP Gayrimenkul / 0537 280 71 39

Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede, Büklüm Sokak üzerinde konumlu, 25-30 yıllık binanın 4. katında bulunan, 70 m² alanlı ofis 2.350.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 2 / COLDWELL Emlak / 0535 363 86 96

Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede, Atatürk Bulvarı üzerinde konumlu, 30 yıllık binanın 5. katında bulunan, 100 m² alanlı ofis 3.275.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 3 / GMY Emlak / 0543 846 74 16

Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede, Kennedy Caddesi üzerinde konumlu, 25-30 yıllık binanın 4. katında bulunan, 85 m² alanlı ofis eşyalı olarak 4.300.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 4 / COLDWELL Emlak / 0507 398 75 35

Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede, Kennedy Caddesi üzerinde konumlu, 30 yıllık binanın 2. katında bulunan, 55 m² alanlı ofis 2.450.000 TL bedelle satılıktır.

Emsal 5 / TUNALIM Gayrimenkul / 0505 754 69 02

Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede, Bestekâr Sokak üzerinde konumlu, 25-30 yıllık binanın 1. katında bulunan, 96 m² alanlı ofis 3.880.000 TL bedelle satılıktır.

Satılık Emsal Bilgileri

Sıra No	Mahalle	Kat	Bina Yaşı	Satış Fiyatı (TL)	M2	İlan No	İlan Tarihi	İlan Sahibi	İletişim
1	Kızılırmak	4	25-30	2.350.000	70	1128565221	20.10.2024	Turyap Emlak	(537) 280-7139
2	Kızılırmak	5	30	3.275.000	100	1198021112	16.10.2024	Coldwell Emlak	(535) 363-8696
3	Kızılırmak	4	25-30	4.300.000	85	1134613641	15.10.2024	GMY Gayrimenkul	(543) 846-7416
4	Kızılırmak	2	30	2.450.000	55	1197156691	11.10.2024	Coldwell Emlak	(507) 398-7535
5	Kızılırmak	1	25-30	3.880.000	96	1151686804	02.10.2024	Tunalım Gayrimenkul	(505) 754-6902

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



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



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

Emsal No.	Mahalle	Kat	Bina Yaşı	İstenilen Fiyat (TL)	m ²	TL/m ²	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m ²	Konum Uyum	Düzeltilmiş Birim Fiyat TL/m ²
1	Kızılırmak	4	25-30	2.350.000	70	33.571	-5%	31.893	0%	31.893
2	Kızılırmak	5	30	3.275.000	100	32.750	-5%	31.113	0%	31.113
3	Kızılırmak	4	25-30	4.300.000	85	50.588	-5%	48.059	-20%	38.447
4	Kızılırmak	2	30	2.450.000	55	44.545	-5%	42.318	-10%	38.086
5	Kızılırmak	1	25-30	3.880.000	96	40.417	-5%	38.396	-5%	36.476
Ortalama					40.374			38.356		35.203

Satılık ofis emsalleri, mümkün olduğunda yakın konumdan ve benzer nitelikli ofisler arasından seçilmiştir. Pazarlık ve uyumlaştırma sonucu satış birim değeri 35.203 TL/m² bulunmuştur.

Değerleme konusu 2 bağımsız bölüm no.lu taşınmaz için 35.200 TL/m² pazar değeri kabul edilmiştir.

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

2 no.lu bağımsız bölüm için birim pazar değeri 35.203 TL/m² bulunmuş, 35.200 TL/m² kabul edilmiştir.

Buna göre **pazar değeri**:

$566 \text{ m}^2 \times 35.200 \text{ TL/m}^2 = 19.923.200 \text{ TL bulunmuş, } 19.950.000 \text{ TL takdir edilmiştir.}$

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, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır.

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

Değerleme konusu fiili olarak ofis nitelikli gayrimenkul, tamamlanmış kat irtifaklı yapıda yer alan bağımsız bölüm 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 Çıktılarının 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 Ulaşilan Sonuç (Sonuca Ulaşırken Yapılan Tüm Hesaplamaları içerecek Şekilde)**

Kullanılmamıştır.

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

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

Kiralık Emsaller

Emsal 1 / KUMRULAR Gayrimenkul / 0506 930 73 99

Değerleme konusu taşınmazın üst katında konumlu, 85 m² alanlı ofisin aylık 20.000 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.

Emsal 2 / REMAX Can Emlak / 0533 591 37 15

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı Kızılırmak Sokak üzerinde konumlu, 30 ve üzeri yıllık binanın 3. katında bulunan, 90 m² alanlı ofis aylık 25.000 TL bedelle kiralıktır.

Emsal 3 / REALITY WORLD Gayrimenkul / 0532 482 55 91

Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede, Akay Caddesi üzerinde konumlu, 25-30 yıllık binanın 1. katında bulunan, 120 m² alanlı ofis aylık 28.500 TL bedelle kiralıktır.

Emsal 4 / BORSEM Emlak / 0532 778 50 87

Değerleme konusu taşınmaza çok yakın mesafede, Büklüm Sokak üzerinde konumlu, 20-25 yıllık binanın 1. katında bulunan, 120 m² alanlı ofis aylık 40.000 TL bedelle kiralıktır.

Emsal 5 / METRE Emlak / 0532 309 12 03

Değerleme konusu taşınmaza yakın mesafede, Tunus Caddesi üzerinde konumlu, 25 ve üzeri yıllık binanın 2. katında bulunan, 85 m² alanlı ofis aylık 25.000 TL bedelle kiralıktır.

Kiralık Emsal Bilgileri

Sıra No	Mahalle	Kat	Bina Yaşı	Satış Fiyatı (TL)	M2	İlan No	İlan Tarihi	İlan Sahibi	İletişim
1	Kızılırmak	3	29	20.000	85		18.10.2024	Kumrular Emlak	(506) 930-7399
2	Kızılırmak	3	30	25.000	90	1199920282	28.10.2024	Remax Can Emlak	(533) 591-3715
3	Kızılırmak	1	25-30	28.500	120	1144993360	16.10.2024	Reality World Emlak	(532) 482-5591
4	Kızılırmak	1	25-30	40.000	120	1208285201	01.11.2024	Borsem Emlak	(532) 778-5087
5	Kızılırmak	2	25	25.000	85	1201731659	02.11.2024	Metre Emlak	(532) 309-1203

Kiralık Emsal Konumları



Kiralık Emsal UyumlAŞTIRMA

Emsal No.	Mahalle	Kat	Bina Yaşı	İstenilen Fiyat (TL)	m2	TL/m2	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m ²	Konum Uyum	Düzeltilmiş Birim Fiyat TL/m ²
6	Kızılırmak	3	29	20.000	85	235	-20%	188	0%	188
7	Kızılırmak	3	30	25.000	90	278	-25%	208	-10%	188
8	Kızılırmak	1	25-30	28.500	120	238	-25%	178	-10%	160
9	Kızılırmak	1	25-30	40.000	120	333	-25%	250	-25%	188
10	Kızılırmak	2	25	25.000	85	294	-25%	221	-20%	176
ORTALAMA						276		209		180

Kiralık ofis emsalleri, mümkün olduğunda yakın konumdan ve benzer nitelikli ofisler arasından seçilmiştir. Pazarlık ve uyumlAŞTIRMA sonucu aylık kira birim değeri 180 TL/m² bulunmuştur.

Kira değeri ise 180 TL/m²-ay kira değeri kabul edilmiştir.

Buna göre **pazar kirası**:

$566 \text{ m}^2 \times 180 \text{ TL/m}^2\text{-ay} = 101.880 \text{ TL/ay}$ bulunmuş, **100.000 TL/ay kabul edilmiştir.**

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.

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



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

Kullanılmamıştır.

5.4.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

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

5.4.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Kullanılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

Direkt kapitalizasyon araştırmalarında yeterli uygun emsale ulaşılammamış, yapılan karşılaştırılabilir işlemler yönteminin değeri gerçekçi yansittiği kanaatine varılmıştır.

Değer oluşumunda, alanın emsallere göre önemli ölçüde büyük olması, bağımsız bölümün dubleks nitelikli olması nedeniyle üst katın ayrı kullanılamaması, büyük alanlı ofislerde talebin küçük alanlı ofislere göre nispeten düşük olması, kat mülkiyeti tesis edilmemiş olması gibi özellikleri dikkate alınmıştır.

Tarafımızca yapılan araştırmalara göre birim pazar değeri; 35.203 TL/m² bulunmuş, 35.200 TL/m² kabul edilmiştir. Buna göre;

Pazar Değeri: $566 \text{ m}^2 \times 35.200 \text{ TL/m}^2 = 19.923.200 \text{ TL}$ bulunmuş, **19.950.000 TL takdir edilmiştir.**

Birim pazar kirası, **180 TL/m²-ay** kabul edilmiştir.

Pazar Kirası: $566 \text{ m}^2 \times 180 \text{ TL/m}^2\text{-ay} = 101.880 \text{ TL/ay}$ bulunmuş, **100.000 TL/ay takdir edilmiştir.**

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

Mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcuttur.

İç mekanlarda hafif malzeme ile yapılan mahaller, basit tadilat kapsamında değerlendirilmiştir.

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

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

TAKBİS tarihi itibarıyle, taşınmazın tapu sicilinde devri ve değeri etkileyen herhangi bir beyan, şerh, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

6.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek 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 Yönerek Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu dubleks mesken (fiili olarak ofis), 1999 yılında Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış, kat irtifaklı (kat mülkiyeti tesis edilmemiş) 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 itibarıyle üst hakkı belirtmesi bulunmamaktadır.

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 Bente, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına 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 Atıf Yapmak Suretiyle Değerlendirme Yapılması Gerekmektedir.)

Değerleme konusu, tapuda dubleks mesken nitelikli gayrimenkul fiili olarak ofis nitelikli kullanılmaktadır. Gayrimenkulün tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumlu değildir. Bağımsız bölümde ihtiyaç dahilinde, hafif malzeme ile iç mahaller oluşturulduğu görülmekte birlikte ruhsata tabi olmayan basit tadilat niteliğinde değerlendirilmiştir.

Diğer yandan, değerlendirme konusu gayrimenkulün yer aldığı yapının Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmakla birlikte Kat irtifaklı olup Kat Mülkiyeti tesis edilmemiştir.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazın tapudaki niteliği ile fiili kullanımının uyumlu olmaması, Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmakla birlikte kat irtifaklı olup, Kat Mülkiyeti tesis edilmemesi nedenleriyle GYO portföyüne alınmasının uygun olmayacağı kanaatine varılmıştır.



7. SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

TAKBİS açıklaması [3.1.4.](#)'te yer almaktadır. TAKBİS tarihi itibarıyle bağımsız bölüm üzerinde devri ve değeri etkileyen herhangi bir şerh, beyan, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır.

2 no.lu bağımsız bölümün içinde ihtiyaç dahilinde, bolumlendirmeler yapıldığı görülmekle birlikte ruhsata tabi olmayan basit tadilat niteliğinde olduğu değerlendirilmiştir.

Değer oluşumunda, alanın emsallere göre önemli ölçüde büyük olması, bağımsız bölümün dubleks nitelikli olması nedeniyle üst katın ayrı kullanılamaması, büyük alanlı ofislerde talebin küçük alanlı ofislere göre nispeten düşük olması, kat mülkiyeti tesis edilmemiş olması gibi özellikleri dikkate alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın tapudaki niteliği ile fiili kullanımının uyumlu olmaması, Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmakla birlikte kat irtifaklı olup, Kat Mülkiyeti tesis edilmemesi nedenleriyle GYO portföyüne alınmasının uygun olmayacağı kanaatine varılmıştır.

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 "Dubleks Mesken" nitelikli (fili olarak ofis kullanılmış) 1 adet bağımsız bölüme ilişkin KDV hariç 19.950.000 TL Pazar Değeri, 100.000 TL/Ay Pazar Kirası takdir edilmiştir.

Nihai olarak;

Pazar değeri; 19.950.000 TL (OndokuzMilyonDokuzyüzelliBinTürkLirası) + KDV

Pazar kirası (Stopaj/KDV Hariç); 100.000 TL/Ay (YüzBinTürkLirası)

takdir edilmiştir.

Ekler

- 1 - Tapu Örneği
- 2 - TAKBİS Belgesi
- 3 - Yazılı İmar Durumu
- 4 - Proje Bilgileri
- 5 - Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi
- 6 - Taşınmaz Fotoğrafları
- 7 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri

EKLER

1. Tapu Örneği

				
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ				
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	ANKARA		
	İlçe:	ÇANKAYA		
	Mahalle/Köy:	KAVAKLI DERE		
	Ada:	4901	Parcel:	21
	Yüz Ölçümü:	612,00 m ²		
Niteligi:	ARSA			
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteligi:	DUBLEKS MESKEN	Arsa Payı:	
			1536/4736	
	Blok/Giriş/Kat No: -/ / 1+2	Bağımsız Bölüm No:	2	Cilt/Sayfa No: 74 - 7226
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı: Hissesi: ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ Tam			
TESCILE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No: 566320	Edinme Nedeni: Satış	İşlem Bedeli: 1.020.000,00	
	Konum Bilgisi: 	Tescil Tarihi/Yevmiye No: 11/02/2021 - 2475	Sıhpite Uygundur Veriliş Tarihi: 11/02/2021 Merve ÖLMEZ Sürüer TM Yekilli Modur Yardımcısı	
Çankaya TM'den 03/02/2021 tarih ve 2021/13746 evrak no ile verilen yetkiye dayanarak yapılmıştır.				
Mülk yetkin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve beraatler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.				

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, Kavaklıdere Mah. 4901 Ada 21 Parsel
2 Bağımsız Bölüm No.lu Dubleks Mesken

31.12.2024
2024-SGYO-0011
Sayfa 42 / 57

2. TAKBİS Belgesi

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-11-2024-14:12



Kayıdı Oluşturan: SERDAR NURİ ESER (ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBi var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlıtifikasi	Ada/Parsel:	4901/21
Taşınmaz Kimlik No:	566320	AT Yüzölçüm(m2):	612.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DUBLEKS MESKEN
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KAVAKLIDERE (ME)	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1+2//2
Cilt/Sayfa No:	74/7226	Arsa Pay/Payda:	1536/4736
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.PLANI: 14/07/1998(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			
Beyan	59500 NOLU İMAR PLANINA GÖRE 20 M2 YOLA GİDECEKTİR.(Şablon: İmar Planına Göre Tescile Tabidir Belirtmesi)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
566773677	(SN:8298939) ŞEKER KENTSEL DÖNÜŞÜM VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 11-02-2021 2475	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkqm.gov.tr> adresinden) 0V0gUVAFXPJ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



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, Kavaklıdere Mah. 4901 Ada 21 Parsel
2 Bağımsız Bölüm No.lu Dubleks Mesken

31.12.2024
2024-SGYO-0011
Sayfa 43 / 57

3. Yazılı İmar Durumu

09.06.2023-770798



T.C.
ÇANKAYA BELEDİYE BASAKLIGI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-5384907-115.99-[4901/21 ve 26792/22]-770798
Konu : Cukurca Birlik Mah.26792/22, Kavaklıdere
Mah.4901/21 Parsel(İmar Durumu Bilgisi)

İVEDİ
09.06.2023

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

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

İlgili yazınız ile Çankaya İleci Kavaklıdere Mahallesi 4901 ada 21 sayılı parsel 2 nolu bağımsız bölümün ve Cukurca Mahallesi 26792 ada 22 sayılı parsel 1, 2, 3, 4 nolu bağımsız bölümlerin imar durum bilgilerinin tarafınına gönderilmesi istenmektedir.

Bağımsız bölümlere ilişkin imar durumu bilgisi bulunmamakta birlikte, bağımsız bölümlerin bulunduğu taşınmazlara ilişkin yapılan incelemede;

-Kavaklıdere Mahallesi, imarın 4901 ada 21 sayılı parselin 59500 nolu parselasyon planı ile oluşturulduğu, parselin onanı imar planında ve Bölge Kat Nizamı Planında imar kullanımı Konut, yapılaşma şekli ise Blok Nizam 6 Kat olduğu, 20 m² yola terkinin bulunduğu, ayrıca parselin bulunduğu alanın, Çankaya Belediye Meclisinin 03/05/2005 tarih ve 419 sayılı kararı ile kabul edilerek, Ankara Büyükkent Belediye Meclisinin 13/07/2005 tarih ve 1829 sayılı kararı ile onaylanan Kızılay ve Yakın Çevresi Merkezi İş Alanı (MIA) sınırları içerisinde kaldığı,

-Cukurca Birlik Mahallesi, imarın 26792 ada 22 sayılı parselin 81054 nolu parselasyon planı ile oluşturulduğu, ona uyulmana imar planında Ayrık Nizam 4 Katlı Konut alanında kaldığı, yapılaşma koşullarının TAKS: 0.35, KAKS:1.40 olduğunu tespit edilmiş olup, parselerin imar durumlarını ve yapılaşma koşullarını gösteren parselasyon plan örnekleri ve plan notları yazımız ekinde gönderilmektedir. Söz konusu taşınmazlara ait işlemi dosyasında bulunan yapı rühsatı, yapı kullanma izin belgesi, m² cenevi ve kat planlarının Mütürlüğündür. Arşiv Otomasyon Bürosunda harç ücreti yatırılmak kaydıyla, suret belgelerinin temin edilebilceği koşulları tespit edilmiştir.

Bilgilendirme arz ederim.

Belma TEKİN
İmar ve Şehircilik Müdürü

Ek:

- 1- 81054 Nolu Plan Notları. (1 sayfa)
- 2- Mia Plan Notları. (1 sayfa)
- 3- Plan Örneği (2 sayfa)

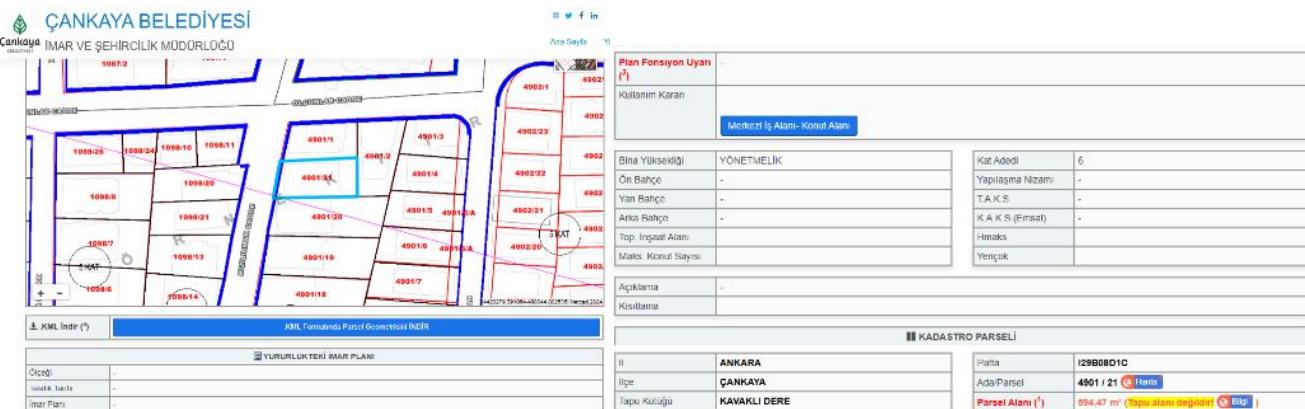
KIZILAY VE YAKIN ÇEVRESİ
MERKEZİ İŞ ALANLARI

PLAN NOTLARI :

- 1- Plan onay sınır içinde kalan alanlarda bu plan öncesinde yürütürtüle olan planlara ait yapılaşma koşulları geçerlidir. Plan onama sınır içinde yer alan imar adı parsellerindeki aplikasyon işlemlerinde bir önceki imar planları esas alınacaktır.
- 2- Plan onay sınırındaki tüm konut parsellerinde yapılmış/ yapılacak binaların bir kısmı / tamamı / konutlarda birlikte umumi amaçlı (merkezi iş alanları işlevleri) kullanılabilir. Görmekte kalmak koşuluyla bodrum katlarında imar Yönetmeliği koşullarına göre teşvik yapılabılır.
- 3- Atatürk Bulvarının Akay Kavşağından Sıhhiye Meydanına kadar olan bölümünden, planın 50.00mlik yol genişliği dahilindeki özel mülketyeler, bu yola cepheli parselin ön bahçeleri içinde kalacak şekilde mevcut asfalt zeminin esas alınarak 30.00m. olarak belirlenmiştir.
- 4- 3. Maddede vurgulanın aksı, daha önce yapılmış terklerin mevduyeti halinde geriye dönük yapılamayacak ve bulvarın tek amaca uygun olarak yaya dolasıma amaç kullanılmaya devam edilecektir. Plan sınır içerisinde kalan alanlarda yaya dolasımını engellecek herhangi bir bahçe duvarı, set....vb. (istinat duvarı hariç) tesilis yapılamaz.
- 5- Parcellerin ön bahçe mesafeleri, İmar Yasasının 34.maddesi ve Ankara İmar Yönetmeliğinin 45. ve 61.maddelerine uygun olarak kaldırılmış birlikte yaya dolasım alanı olarak kullanılacaktır.
- 6- Mevcut binaların kullanım değişikliği nedeniyle ortaya çıkan otopark ihtiyacı parsel içindeki karsılaması. Parsel içerisinde karsılaması durumunda yürütürlükteki yönetmelik koşullarına göre işlem tesisi edilecektir.
- 7- Yan ve arkı bahçelerde yapı yaklaşması sınırlı disinda kapalı bir hacim teşkil etmemek üzere bina cephelarında yangın merdiveni düzenlenebilir. Yerini kabule İmar Mütördüğü yetkilidir.
- 8- A)1034 ada 12,13,14,15,16,17 ve 18 sayılı parsellere Hmax=18.50m. (6 kat) yapılaşma koşullerinde tıcaret bölgeyi kullanmaktadır.
B) 1034 ada 2,4,5,7,9,10,11,19 ve 20 sayılı konut parselerde Kızılay ve yakın çevresi merkezi iş alanı güney kesimi sınırı tespiti ilişkin 1/1000 ölçeli uygulama imar plan değişikliğinin 2 no'lu plan notunda belirlenen koşullar geçerli olacaktır.

KIZILAY VE YAKIN ÇEVRESİ MERKEZİ İŞ ALANI GÜNEY KESİSİ SINIR TESPİTİ İLİŞKİN HAZIRLANAN 1/1000 UİP
ÇANKAYA BELEDİYE MECLİSİNİN 03/05/2005 GÜN VE 419 SAYILI KARARI İLE KABUL EDİLEREK, 5216 SAYILI YASA
ÜVARINCA ANKARA BÜYÜKKENT BELEDİYE MECLİSİNİN 13/07/2005 GÜN VE 1829 SAYILI KARARI İLE TADİLEN
ONAYLANMIŞTIR

E-İmar





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ankara, Çankaya, Kavaklıdere Mah. 4901 Ada 21 Parsel
2 Bağımsız Bölüm No.lu Dubleks Mesken

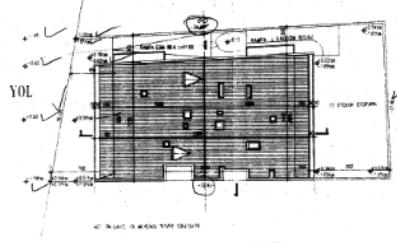
31.12.2024
2024-SGYO-0011
Sayfa 44 / 57

4. Proje Bilgileri

GÜN MİMARLIK LTD. STİ. 2. SÜMER SOKAK No:33/4 Kızılay ANKARA Tel: 231 60 90 - 231 60 91									
MÜELLİFİN ADI SOYADI		ÜNVANI	ODA SİGNÖ	ODA BELİNO	SÜRMALILOLU İMZASI				
MEHMET GÜNER		MİMAR	14 559	06..1153	2. Sümer S. 2024 2024-SGYO-0011				
PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPANIN									
ADI SOYADI ÜNVANI	ADRESİ	MESLEKİ	VERGİ DA.	VERGİ NO.	YAPILAN İŞİM NEVİ	PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPANIN			
GÜN MİMARLIK LTD. STİ. SÜMER SOK:33/4 KIZILAY - ANKARA	MİMARLIK	MİTHATPAŞA	426992018		MİMAR PROJE	GESTAS A.S			
					OLGUMLAR SOK 32/7 ANKARA	CANVARA	39492 002/6		
YAPININ SAHİBİ		GESTAS A.S.							
KULLANMA AMACI		KOMİT							
ARSANIN									
İL	İLÇESİ	MAHALLE	SOKAĞI	PARFA	ADA	PARSEL	İMAR DURUMU		
ANKARA	CANKAYA	KAVAKLIDERE	KIZILIRMAK		4901	Z1			
odalar arası ortak esaslara göre									
MİMAR HEZ. SINIFI	STATİK HEZ. SINIFI	MALİYET GRUBU	KAT ADEM	ALAN M2	İNSAAT SÜRESİ	TASTIMCI SİSTEM	EN BÜYÜK ACIKLIK	EN BÜYÜK KAT YERİ	HAREKETLİ TOPL. KG/M2
ÖLÇEK	MİMAR PROJE		1/50	1/200					
STATİK PROJE									
ONAY									

İMAREN 4901 ADA 21 SAYILI PARSELİNDE YAPILACAK
OLAN BİNAYA AİT 1/50 MİMARİ TATBİKAT PROJESİDİR.

VAZİYET PLANI
1/200



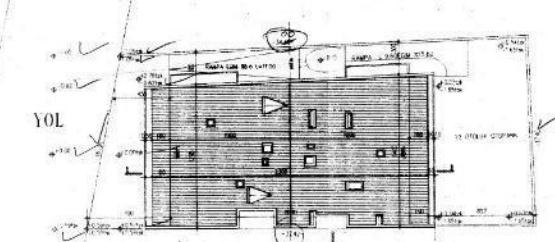
BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ			
BULUNDUĞU KAT	NO		
ZEMİN KAT	12. DEPOLU DÜKKAN	20/592	YOKTUR
	13. DEPOLU DÜKKAN	20/592	YOKTUR
	14. DEPOLU DÜKKAN	22/592	YOKTUR
	1. MESKEN	26/592	YOKTUR
ÜVE 2. KAT	2. DUBLEKS MESKEN	192/592	YOKTUR
	3. MESKEN	32/592	YOKTUR
3. KAT	4. MESKEN	32/592	YOKTUR
	5. MESKEN	32/592	YOKTUR
4. KAT	6. MESKEN	32/592	YOKTUR
	7. MESKEN	32/592	YOKTUR
	8. MESKEN	32/592	YOKTUR
5. KAT	9. ÇATI AHŞAP MESKEN	40/592	YOKTUR
	10. ÇATI AHŞAP MESKEN	40/592	YOKTUR
	11. ÇATI AHŞAP MESKEN	40/592	YOKTUR

22-06-1995

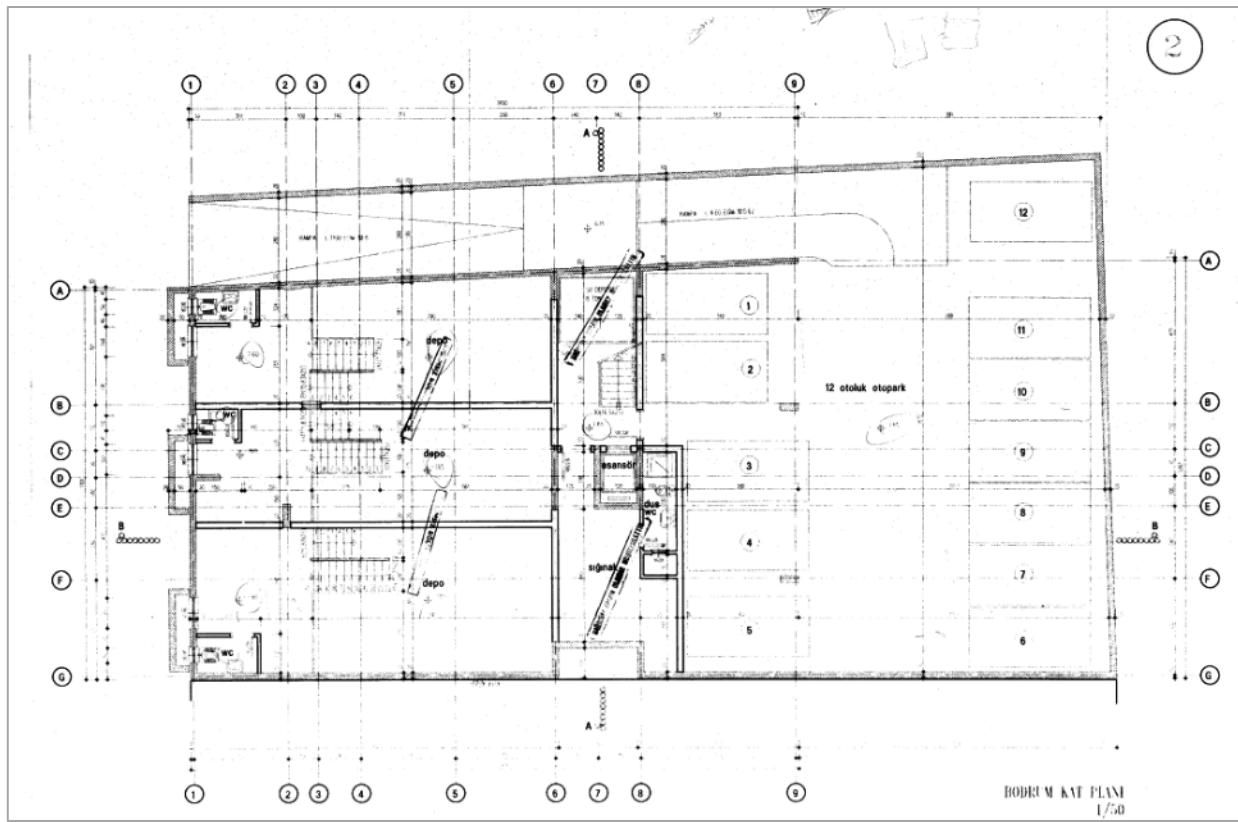


İMAREN 4901 ADA 21 SAYILI PARSELİNDE YAPILACAK
OLAN BİNAYA AİT 1/50 MİMARİ TATBİKAT PROJESİDİR.

VAZİYET PLANI
1/200

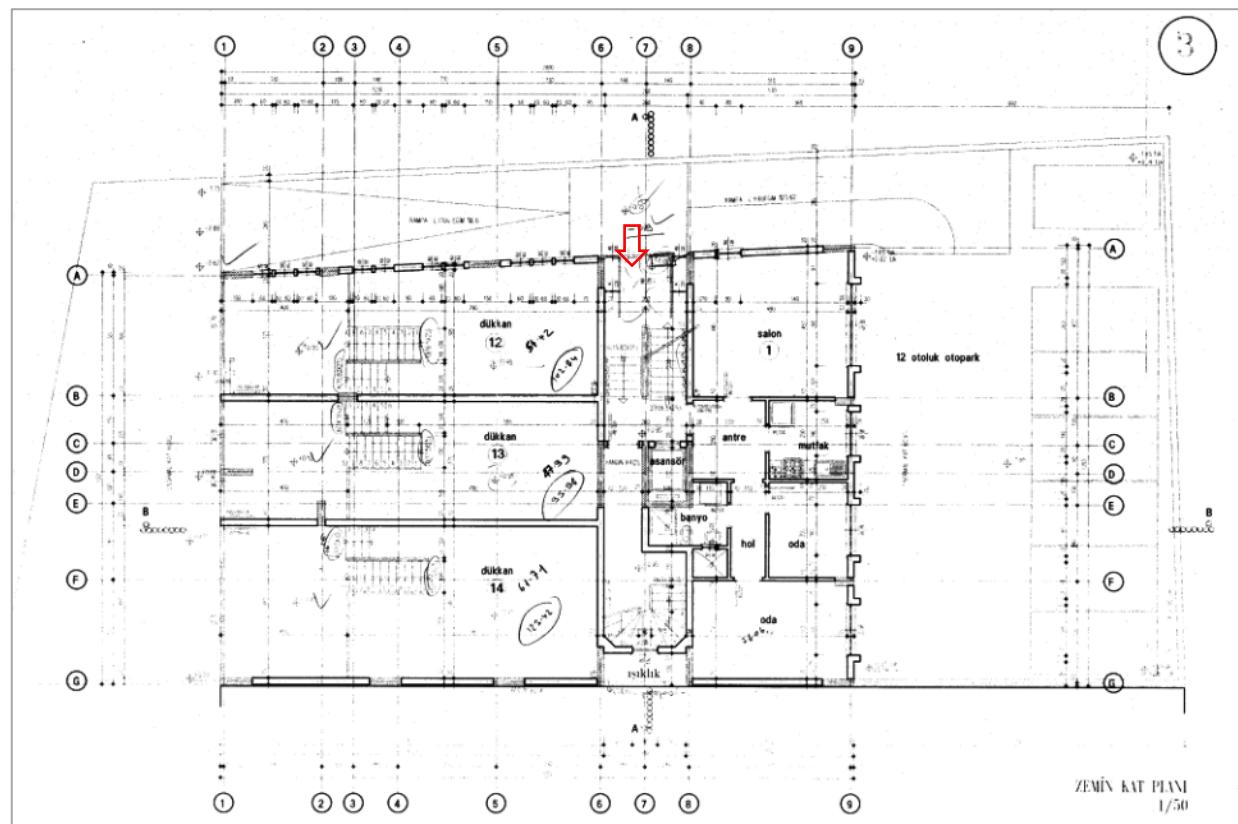


Bodrum Kat



BODRUM KAT PLANI
1/50

Zemin Kat



ZEMİN KAT PLANI
1/50

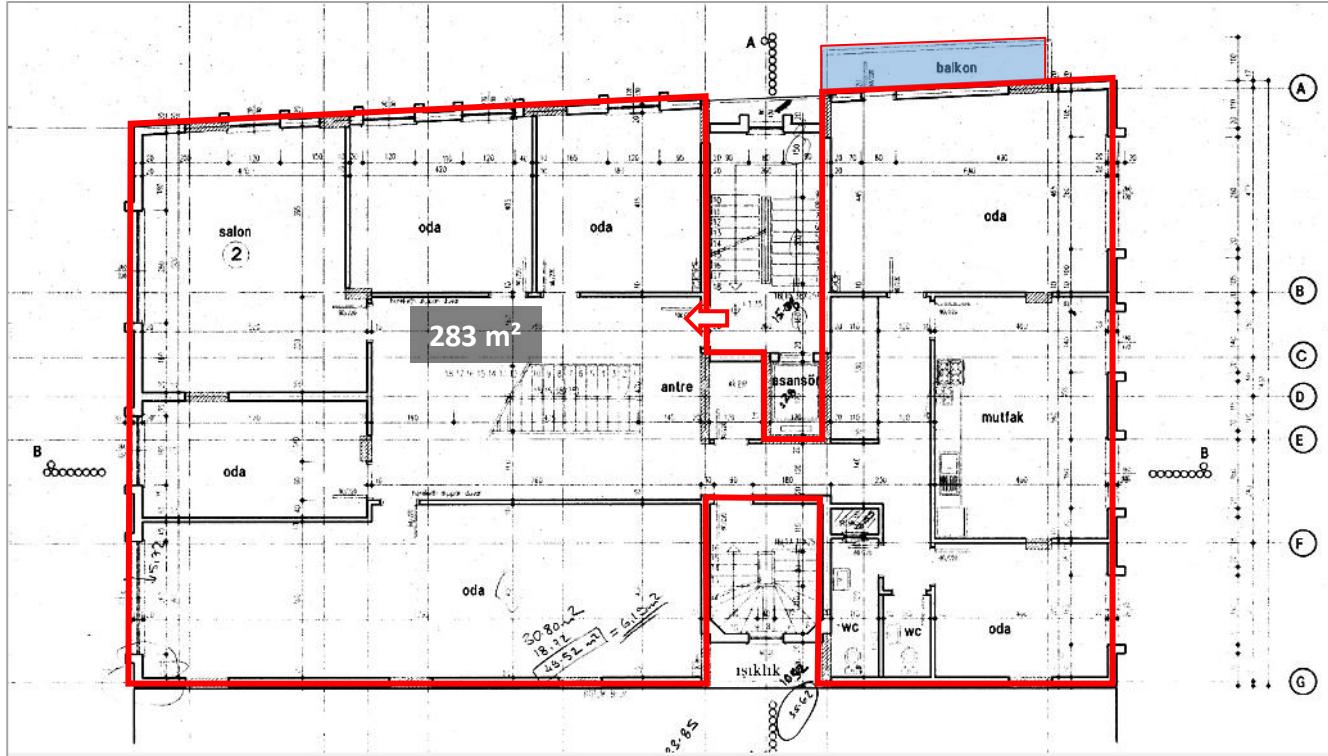
GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

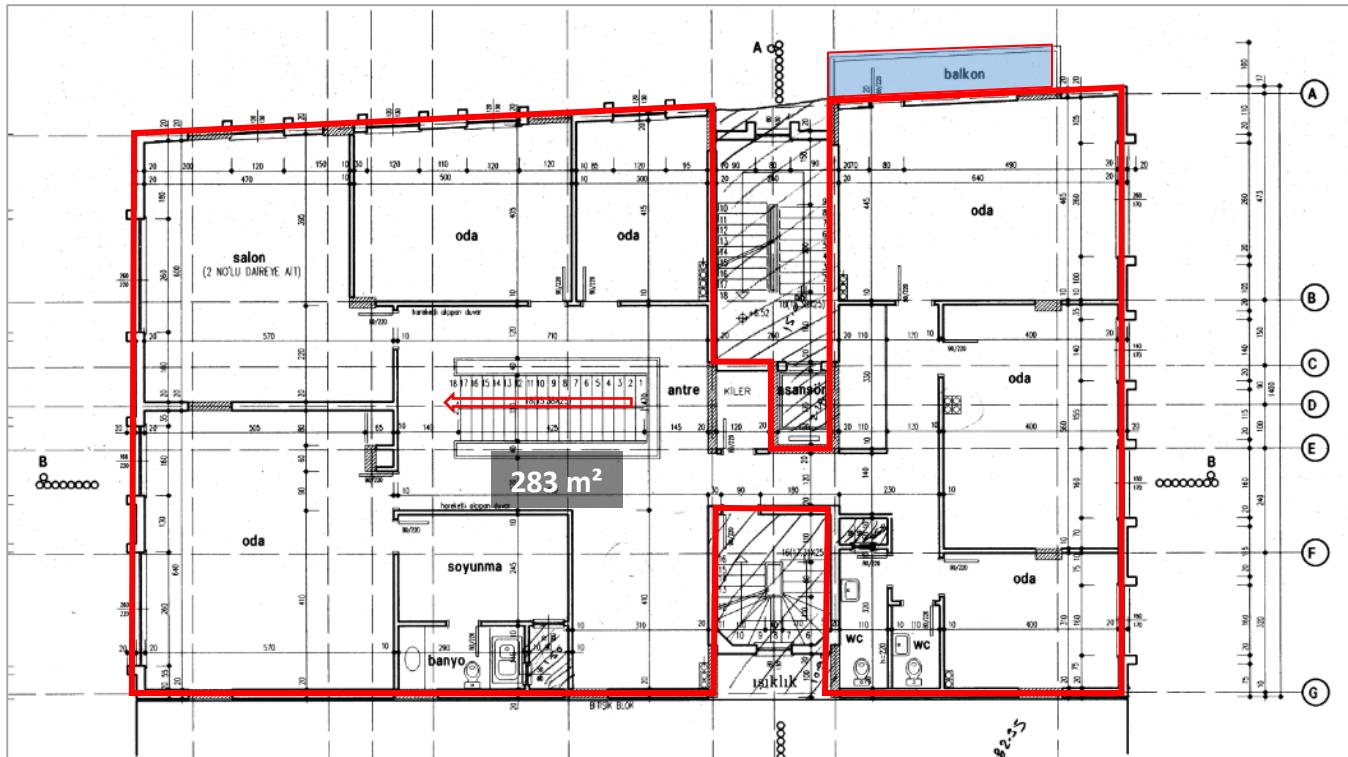
☎: 0 (212) 872 16 36

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

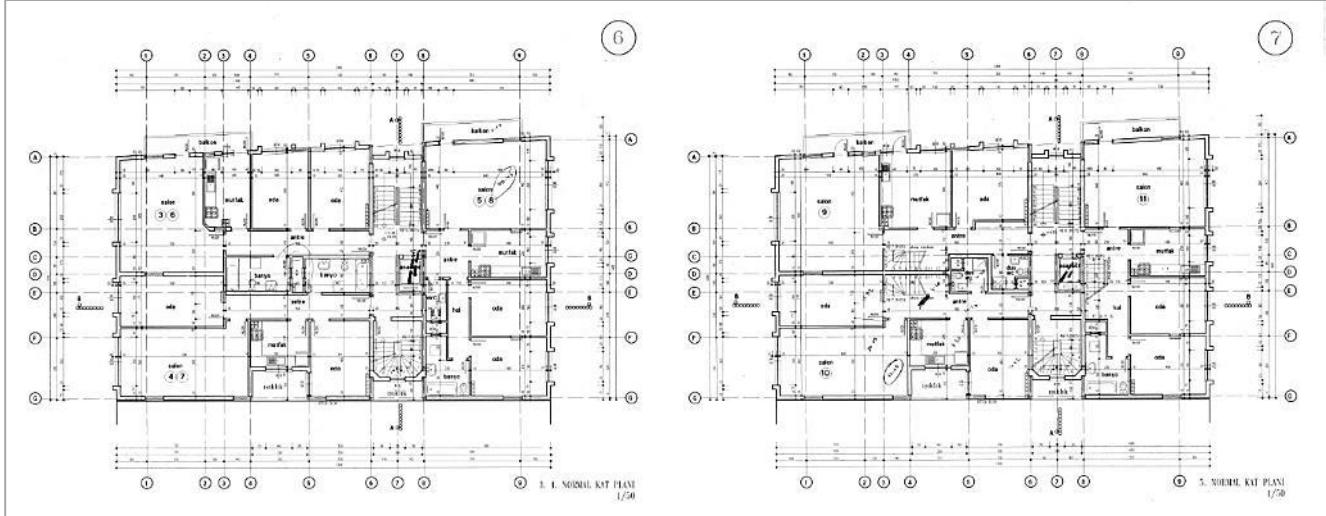
Değerleme Konusu 2 No.lu Bağımsız Bölümün 1. Normal Kat Planı



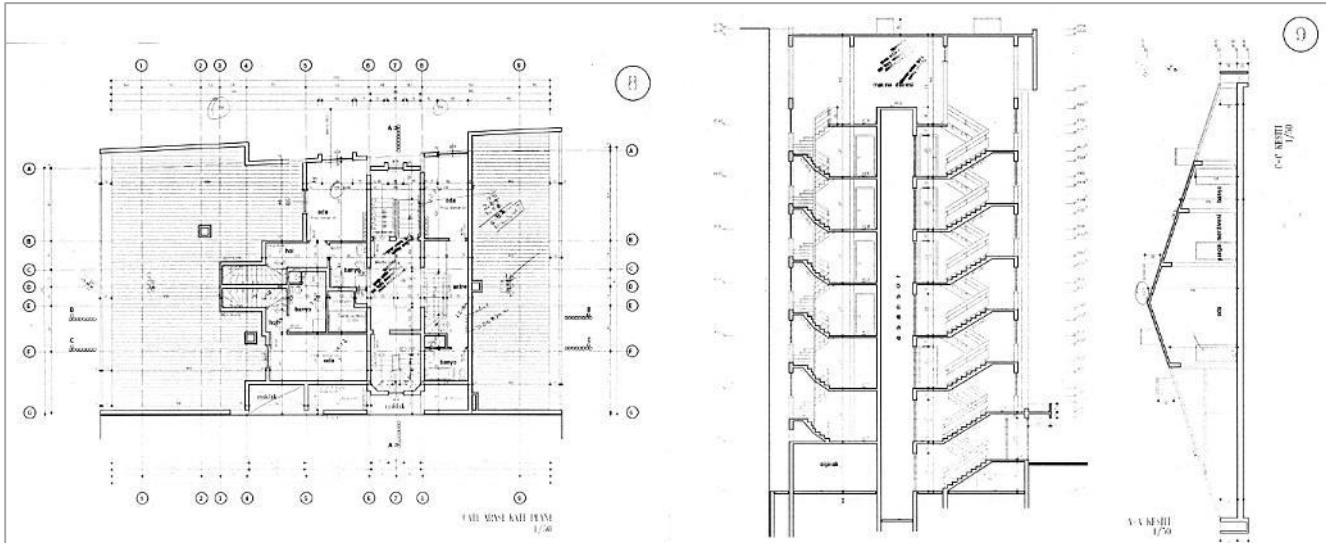
Değerleme Konusu 2 No.lu Bağımsız Bölümün 2. Normal Kat Planı



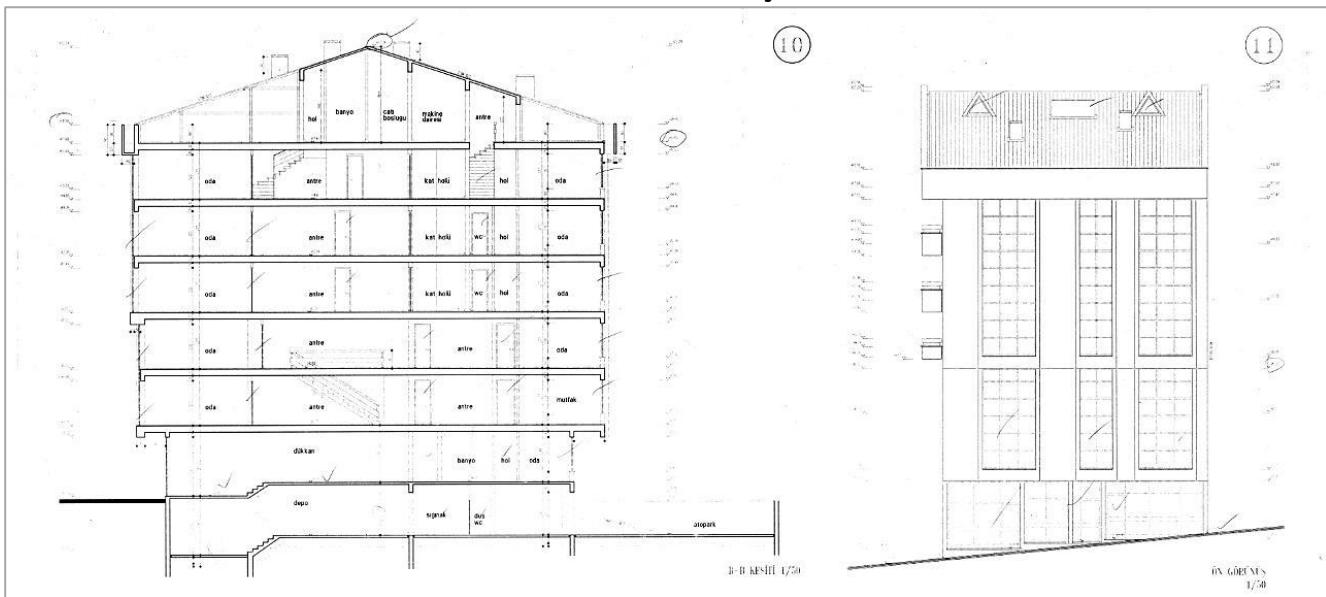
3. ve 4. ve 5. Normal Kat



Çatı Piyesi ve Kesit



Kesit ve Görünüş



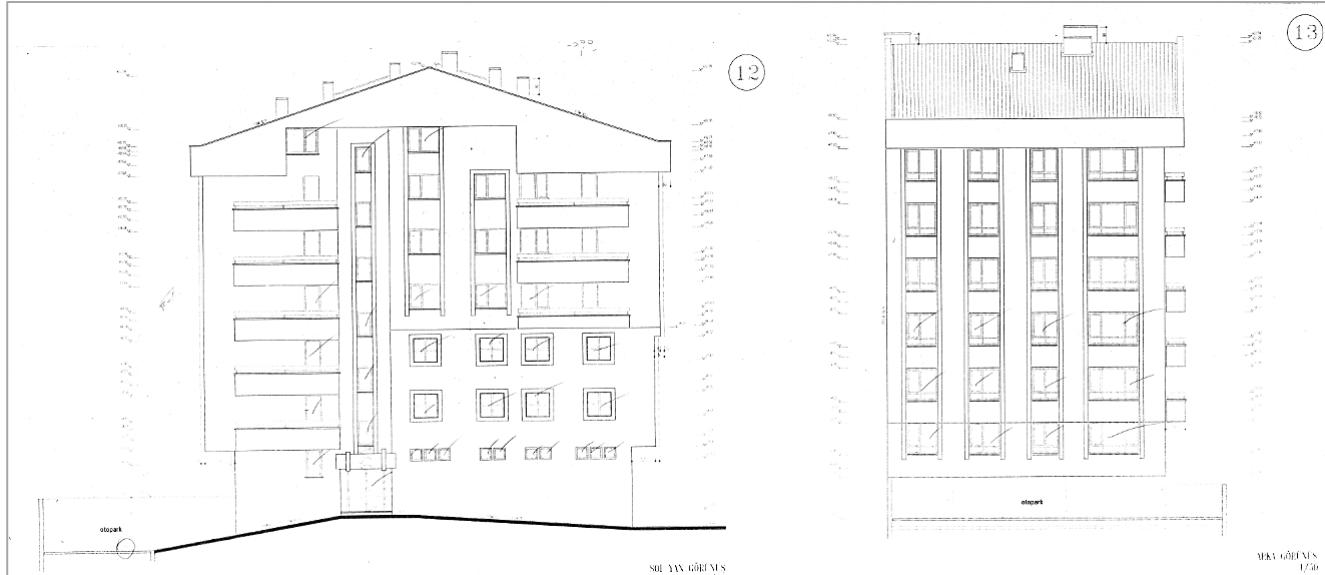
GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

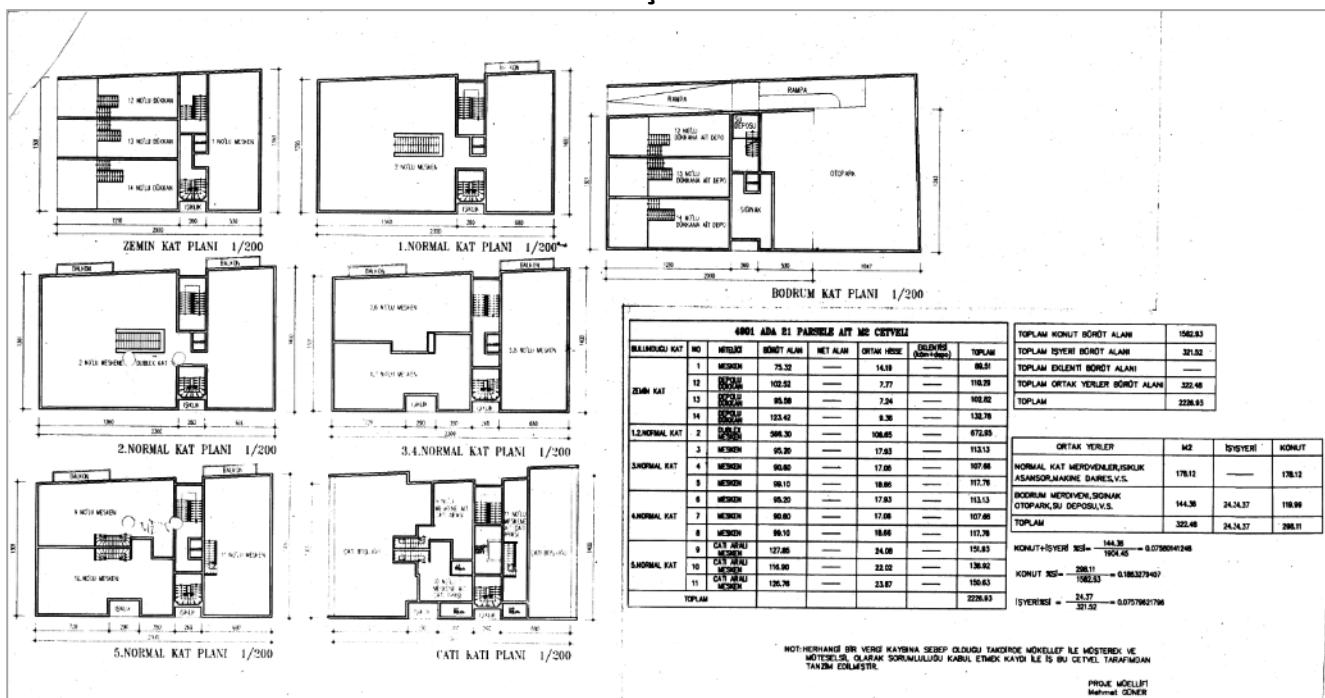
☎: 0 (212) 872 16 36

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

Görünüler



Kat Şeması





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ankara, Çankaya, Kavaklıdere Mah. 4901 Ada 21 Parsel
2 Bağımsız Bölüm No.lu Dubleks Mesken

31.12.2024
2024-ŞGYO-0011
Sayfa 49 / 57

5. Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi

Yapı Ruhsatı / 16.08.1995-478

66. İmza taşınan başlangıçtadır. mahafîde kontrol eden teknik personel adı, soyadı, ünvanı, mesesi, tarih: namazlı , 22.01.1990 İmbâhîde klaresi iskelesi yapılmıştır.		Haft. ve 1992 5 kattı	65. İmza taşınan başlangıçtadır. teknik personel adı, soyadı, ünvanı, mesesi, tarih: namazlı , 27.07.1995
Temel Vizyon İmzası	Toprak Kozası İmzası	İslam Yatırım Vizesi	
 Aytekin ALDIN Bölge İmzalı Mahafîde mihafîdeye mülakat yapılış kontrolü, rühsat ve ekstreme uygun olarak yapıldığı testi edilmiştir.	 Koca İsmail YILMAZ Bölge İmzalı Mahafîde mihafîdeye mülakat yapılış kontrolü, rühsat ve ekstreme uygun olarak yapıldığı testi edilmiştir.		
66. Düzeneñyeni adı soyadı, ünvanı, imza, tarih İsmail Demir Bölge İmzalı Mahafîde mihafîdeye mülakat yapılış kontrolü, rühsat ve ekstreme uygun olarak yapıldığı testi edilmiştir.	69. Düzeneñyeni adı soyadı, ünvanı, imza, tarih: İsmail Tek	72. Düzeneñyeni adı soyadı, ünvanı, imza, tarih: Murat Cetin Bölge İmzalı Mahafîde mihafîdeye mülakat yapılış kontrolü, rühsat ve ekstreme uygun olarak yapıldığı testi edilmiştir.	73. Konroi edenin adı soyadı, ünvanı, imza, tarih Murat Cetin Bölge İmzalı Mahafîde mihafîdeye mülakat yapılış kontrolü, rühsat ve ekstreme uygun olarak yapıldığı testi edilmiştir.
67. Konroi edenin adı soyadı, ünvanı, imza, tarih M. İlhan ÇELIKVACI Bölge İmzalı Mahafîde mihafîdeye mülakat yapılış kontrolü, rühsat ve ekstreme uygun olarak yapıldığı testi edilmiştir.	70. Konroi edenin adı soyadı, ünvanı, imza, tarih: Şahabettin YILDIRIM Bölge İmzalı Mahafîde mihafîdeye mülakat yapılış kontrolü, rühsat ve ekstreme uygun olarak yapıldığı testi edilmiştir.	74. Onaylayan 50. sayılı, ünvanı, imza, tarih M. İlhan ÇELIKVACI Bölge İmzalı Mahafîde mihafîdeye mülakat yapılış kontrolü, rühsat ve ekstreme uygun olarak yapıldığı testi edilmiştir.	75. Onaylayan 50. sayılı, ünvanı, imza, tarih Şahabettin YILDIRIM Bölge İmzalı Mahafîde mihafîdeye mülakat yapılış kontrolü, rühsat ve ekstreme uygun olarak yapıldığı testi edilmiştir.
68. Onaylayan 50. sayılı, ünvanı, imza, tarih M. İlhan ÇELIKVACI Bölge İmzalı Mahafîde mihafîdeye mülakat yapılış kontrolü, rühsat ve ekstreme uygun olarak yapıldığı testi edilmiştir.	71. Onaylayan 50. sayılı, ünvanı, imza, tarih Şahabettin YILDIRIM Bölge İmzalı Mahafîde mihafîdeye mülakat yapılış kontrolü, rühsat ve ekstreme uygun olarak yapıldığı testi edilmiştir.	76. Onaylayan 50. sayılı, ünvanı, imza, tarih M. İlhan ÇELIKVACI Bölge İmzalı Mahafîde mihafîdeye mülakat yapılış kontrolü, rühsat ve ekstreme uygun olarak yapıldığı testi edilmiştir.	77. Onaylayan 50. sayılı, ünvanı, imza, tarih Şahabettin YILDIRIM Bölge İmzalı Mahafîde mihafîdeye mülakat yapılış kontrolü, rühsat ve ekstreme uygun olarak yapıldığı testi edilmiştir.
Boşluklar 31/14 Sayılı İmza Kararının İlgî maddelerine göre hizmet demezgir. Boşluklarla, 1. said 3 tâbiha olup düzeneñyeni olur. Rühsat sahibine vorulucekler. 1inci nîsha Meliye ve Gümrük Kanâhı, son nîsha ise Devlet İstatistik Enstitüsüne gönderilecektir. Duyuru sayfaları ona mevâhîde verilecektir. Formun doldurulmasında Boşluklar arapça olarak perakeli boğazlı bilgiler apajda yer almış. 4 - Rühsatın verilmesi: Yeni yeri, yet, kav ya tek ikrevet, tadien, fotsip, bâzâru duvan, istan duvan, rühsat ünvanı ve hançîli çınvalı raziyezacektir. 11 - İsteme târihi: Kâfirîyet, sobit, kimisi, hâzîne orduyu yaşınezacektir. 12 - Yekâti: Dolab eza, sun, katib, hançîne hâzîne orduyu yaşınezacektir. 25 - Yapan: her bir ünvanın kâlma mevkisi: Ex. apartman, dükkan, mağaza, pasaj içindeki dükkan, bina içi dükkan (yapı, depo, ardaya, garaj, hançîne, stok), özel noter lokanta, şube, ofis, şubesinde, hastane, clâb, cem, rem, binen vb. ve hançîne olğulu yaşınezacektir. 36 - İmzaın toplam maliyeti: İmzaın yüz ölçümü ile Bayindır ve İstan Bakamâneye sebîl edilip yâzılmalıdır. İmzaın yüzü ve gunbute göre bâleferen on ikişit m²'lik maliyetleri esas alınarak bulunan değer olup, arsa deşîli harjîktir. 37 - Arsa olğus: İmzaın 5'lik brim malîyetlerinin esas alındığı yaşınezacektir. 37 - Yâzın arsa deşîli: Genel en emâlik vergi bayannejemede gösterten vergi deşîli esas alınarak yazılen, deşîli (*). 38 - Toolan Mâlîyet: İmzaın toplam maliyetini kâymetîna arsa deşîli de teplâmidan bulusacak deşîdir. 39 - İkinci el cinsî, betonarme, ahşap vb. den hançîne olğusu yaşınezacektir. 40 - İkinci el doğu maddeleri: Sos, çelik levha, beron tab, birek, tutla, ahşap, top, gaz-beton vb. dolgu maddelerinden hançîne kulan-ılacıya olğusu yaşınezacektir. 41 - Yâzın yapımı: Birek, tutla, top, rûzgâr, gaz-beton vb. betâlcıkları. 42 - Teşkilat projevit: Han elâkât ve hâmidâr (her teşkilat projelerinin tasâih târibi aynı yaşınezacektir.) * 51 - Taahhûd: 15. mesut enâkat. Nötr teşkilat taahhûdnameinin târifîni yaşınezacektir.			
(*) Devir veya temîlik suretiyle ekdeğim ve tapusa olum girmesi arzulandı. deşîr en venen-Emlâk Vâvelî Beyannameâde gösterten deşîlerin çıkış olmamak kuryâdi, devir veya temîlik bedâlidir.			

Yol kotu altı kat sayısı 1, yol kotu üstü kat sayısı 6 olmak üzere toplam 7 kat, 3 dükkan + 11 mesken olmak üzere toplam 14 bağımsız bölüm, 2.227 m^2 inşaat alanı.



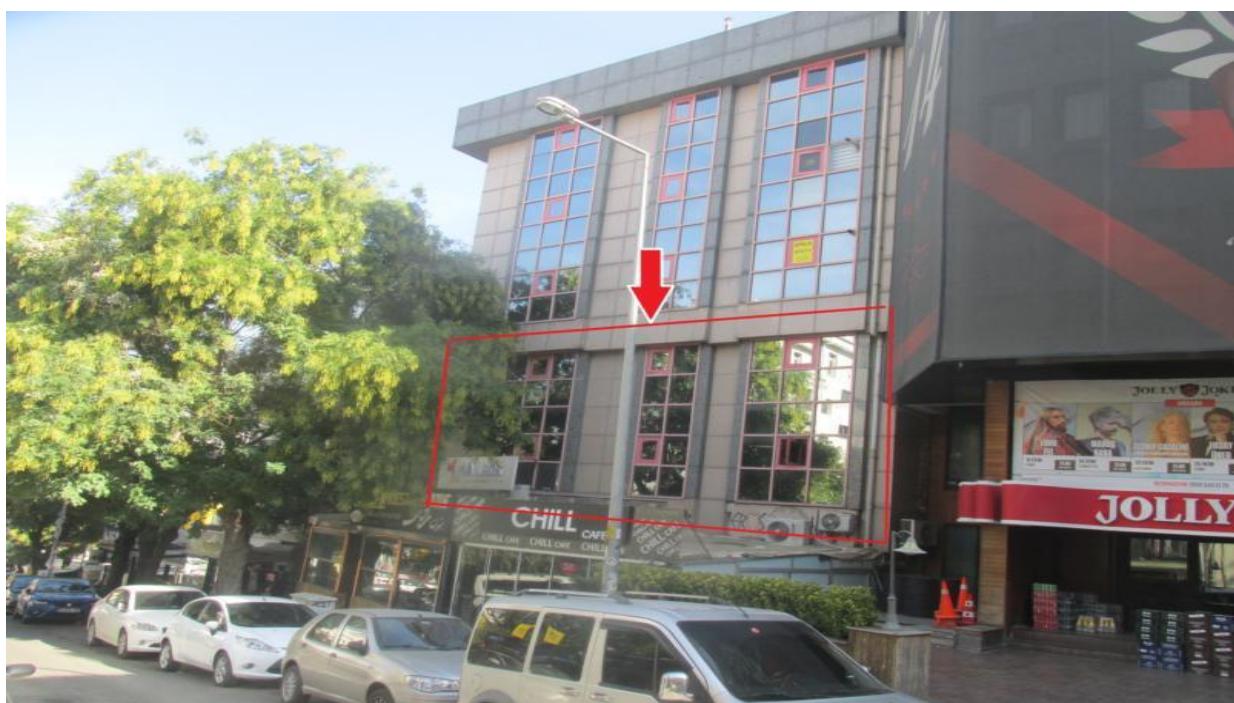
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ankara, Çankaya, Kavaklıdere Mah. 4901 Ada 21 Parsel
2 Bağımsız Bölüm No.lu Dubleks Mesken

31.12.2024
2024-ŞGYO-0011
Sayfa 50 / 57

Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) / 22.04.1999-237/99

Yol kotu altı kat sayısı 1, yol kotu üstü kat sayısı 6 olmak üzere toplam 7 kat, 3 dükkan + 11 mesken olmak üzere toplam 14 bağımsız bölüm, 2.227 m^2 inşaat alanı.

6. 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

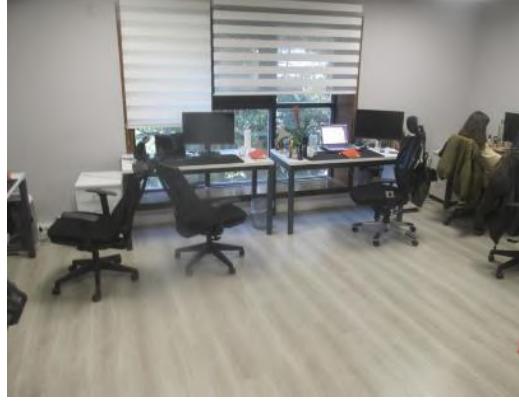
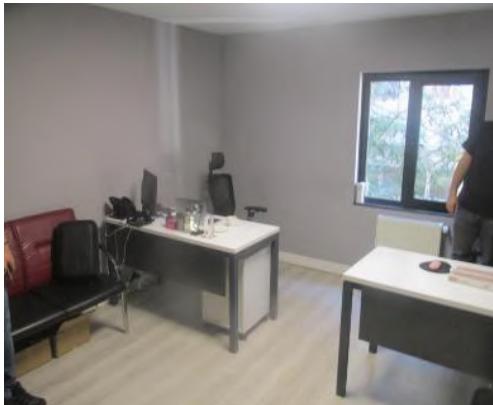
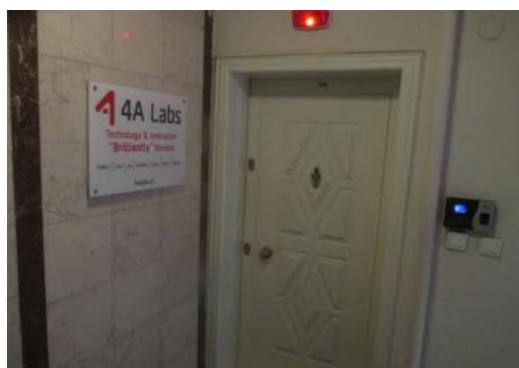
🕸: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr





İç GörSELLer

2 No.lu B.B.

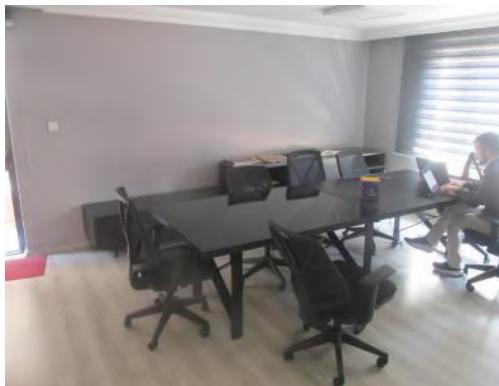


GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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





7. Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri



