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

smartkurumsal
gayrimenkul değerleme danışmanlık

Gayrimenkul Değerleme Raporu

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

GAZİOSMANPAŞA MAHALLESİ, İRAN CADDESİ,
KARUM İŞ MERKEZİ, NO: 21 / 439
ÇANKAYA / ANKARA

NURULLAH KIBAR
e-imza
Bu belge ********** kimlik numaralı NURULLAH KIBAR tarafından elektronik olarak imzalanmıstır.
Tarih: 15/01/2026 16:52

08.01.2026
SM-25-SDK-008

MERVE GÜNES
e-imza
Bu belge ********** kimlik numaralı MERVE GÜNES tarafından elektronik olarak imzalanmıstır.
Tarih: 15/01/2026 16:39

MEHMET ÖZTÜRK
e-imza
Bu belge ********** kimlik numaralı MEHMET ÖZTÜRK tarafından elektronik olarak imzalanmıstır.
Tarih: 15/01/2026 17:01

Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler	
Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri	**Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.** Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr
Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri	**Nurol Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi** Maslak Mah. Büyükdere Cad. Nurol Plaza Sitesi No:255 İç Kapı No:103, Sarıyer/İSTANBUL Tel: +90 (212) 286 82 40 Faks: +90 (212) 285 99 56
Sözleşme Tarihi / Sayısı	20.10.2025
Talep Tarihi / Sayısı	20.10.2025 / 008
Değerleme Tarihi	31.12.2025
Rapor Tarihi	08.01.2026
Rapor Numarası	SM-25-SPK-008
Raporun Türü	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar)	1 Adet Ofis
Değerlemeye Konu Taşınmazın Tapu Bilgileri	Ankara ili, Çankaya ilçesi, Gaziosmanpaşa mahallesi, 2944 ada 21 parsel, 17.990 m² yüz ölçümlü taşınmaz üzerinde konumlu, “Büro” nitelikli 439 no.lu bağımsız bölüm
Değerlemeye Konu Taşınmazın Adresi	Gaziosmanpaşa Mahallesi, İran Caddesi, Karum İş Merkezi No: 21 / 439, Çankaya / ANKARA
Taşınmazın Pazar Değeri (KDV Hariç)	**8.500.000.-TL** **Sekizmilyonbeşyüzbin Türk Lirası**
Taşınmazın Pazar Değeri (KDV Dahil)	**10.200.000.-TL** **Onmilyonikiyüzbin Türk Lirası**
Taşınmazın Aylık Pazar Kira Değeri	**42.500.-TL** **Kırkikibinbeşyüz Türk Lirası**
Raporu Hazırlayan Uzman Yardımcısı	Nurullah KİBAR Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi (Ankara Üniversitesi) Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK 924076)
Raporu Hazırlayan Uzman	Merve GÜNEŞ Harita Mühendisi (Selçuk Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
Raporu Kontrol Eden Denetmen / Sorumlu Değerleme Uzmanı	Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187) (mRICS No: 6869236)

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ 5
1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI 5
1.2 UYGUNLUK BEYANI 5
1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER 5
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 8
2.1 DEĞERLEMEYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ 8
2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ 8
2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR 8
3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ 9
3.1 TAPU KAYITLARI 9
3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ 10
3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ 10
4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER 11
4.1 TAŞINMAZIN TANIMI 11
4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ 11
4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ 18
4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 20
4.5. SWOT ANALİZİ 22
5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ 23
5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ 23
5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ 23
5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ 23
6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER 26
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ 26
6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER 33
6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER 33
6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER 33
6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ 33
6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ 34

6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ 34
6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ 34
7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME 38
8. SONUÇ 39

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ

1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI

Bu değerleme raporunun amacı; NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin talebine istinaden, Gaziosmanpaşa Mahallesi'nde, 17.990,00 m² yüz ölçümlü, 2944 ada 21 parsel üzerinde yer alan "KARGİR İŞHANI" nitelikli taşınmaz içerisinde yer alan 439 bağımsız bölüm numaralı, "BÜRO" nitelikli taşınmaz için pazar değerini içeren Değerleme Raporu'nun hazırlanmasıdır.

1.2 UYGUNLUK BEYANI

Tarafımızca yapılan değerleme çalışması ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçların yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olduğu ve kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, değerleme konusunu oluşturan gayrimenkul ve ilgili taraflarla herhangi bir kişisel ilgi veya önyargısının olmadığını,
- Değerleme hizmetinin karşılığının, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya konulabilecek hareket ve olaylara bağlı olmadığını,
- Değerleme hizmetinin önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmediği ve rapor edilmediğini,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara uygun gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını

beyan ederiz.

1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER

Bu raporda yer alan değerleme çalışması, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" kapsamında hazırlanmıştır ve tebliğ ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar"ı içermektedir. Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları'nı (2017) kapsamaktadır.

UDS 104 tanımlı değer esaslarından, **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 değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

Pazar değeri, değerleme 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 kapsamda, değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Gayrimenkulün niteliği gereği analizde, mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı ve her ikisi de bağımsız hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili makul bilgiye sahiptir ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkullerin makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen Pazar değeri değerleme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerleme tarihine özgüdür.

İş bu değerleme raporundaki değer esası, açık ve rekabetçi bir pazarda, bir el değiştirme işleminde elde dilebilecek en olası fiyattır.

UDS 105 tanımlı değerleme yaklaşımlarından aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır.

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

(c) Maliyet Yaklaşımı.

(a) Pazar Yaklaşımı

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

Pazar yaklaşımı yöntemlerinden, kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen **karşılaştırılabilir işlemler yönteminde**, gösterge niteliğindeki değere ulaşılabilmesi için değerleme konusu varlığın aynısı veya benzeri varlıklarla ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir. Karşılaştırılabilir işlemler yönteminin temel adımları:

(a) ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan karşılaştırma birimlerinin tespit edilmesi,

(b) ilgili karşılaştırılabilir işlemlerin tespit edilmesi ve bu işlemler için temel değerleme ölçütlerinin hesaplanması,

(c) karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların tutarlı bir karşılaştırmalı analizinin yapılması,

(d) karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasındaki farklılıkların yansıtılabilmesi amacıyla değerleme ölçütleri (varsa) için gerekli düzeltmelerin yapılması,

(e) düzeltilmiş değerleme ölçütünün değerleme konusu varlığa uygulanması ve

(f) çeşitli değerleme ölçütünün kullanılması halinde gösterge niteliğindeki değerlerin tek bir sonuca ulaştırılması şeklindedir.

b) Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup standartlarda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları:

(a) değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),

(b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,

(c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,

(d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi,

(e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve

(f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

c) Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlenmesidir.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlenmesidir.

(c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 DEĞERLEMEYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK. A.Ş.

Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA

Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20

E-Posta : iletisim@smartkurumsal.com.tr

Web : www.smartkurumsal.com.tr

Hitit VD – 7720681407

Ticaret Sicil No: 382333

Sermaye: 1.000.000.-TL

2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Maslak Mah. Büyükdere Cad. Nurol Plaza Sitesi No:255 İç Kapı No:103, Sarıyer/İSTANBUL

Tel: 0 212 286 82 40 - Faks: 0 212 285 99 56

E-Posta: info@nurolgyo.com.tr

Web: www.nurolgyo.com.tr

İSTANBUL- Maslak Vergi Dairesi Müdürlüğü - 6320073849

Ticaret Sicil No: 375952

2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan taşınmazın değerleme tarihi itibariyle,

- Pazar değeri tespiti

- Pazar kira değerinin tespiti

talebi bulunmaktadır.

Bu rapor amacına uygun olarak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3) sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" tebliğinin ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ve yine Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz.

Müşteri tarafından tarafımıza herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

3.1 TAPU KAYITLARI

RAPORA KONU TAŞINMAZ	
İli	ANKARA
İlçesi	ÇANKAYA
Mahallesi	GAZİOSMANPAŞA
Köyü	-
Mevkii	-
Pafta No.	-
Ada No.	2944
Parsel No.	21
Yüz ölçümü (m²)	17.990,00
Ana Taşınmazın Niteliği	KARGİR İŞHANI
Blok No.	-
Kat No.	4. ÇARŞI
Bağımsız Bölüm No.	439
Bağımsız Bölümün Niteliği	BÜRO
Arsa Payı	41/10000
Cilt No.	24 / 2354
Sayfa No.	272222
Tarih / Yevmiye No.	06/05/2008 / 10058
Sahibi	NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (1/1)

3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Sistemi üzerinden 04.12.2025 tarihinde, saat 09:52'de alınan tapu kaydına göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

- Y.PLANI 14.06.1991(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi

İrtifaklar Hanesinde:

- H:İRTİFAK HAKKI(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (13.12.1990-7173)

- H:İRTİFAK HAKKI(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (13.12.1990-7190)

3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ

Değerleme konusu taşınmaza ait Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden 04.12.2025 tarihinde alınan TAKBİS belgesine göre taşınmazın son üç yıl içerisinde değişiklik gözlenmemekte olup tapu müdürlüklerinde tapu kütüğü incelemesi yapılamamaktadır.

4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

4.1 TAŞINMAZIN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmaz, tapu kayıtlarına göre Ankara İli, Çankaya İlçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi'nde, 17.990,00 m² yüz ölçümlü, 2944 ada 21 parsel üzerinde yer alan "KARGİR İŞHANI" nitelikli taşınmaz içerisinde yer alan 439 bağımsız bölüm numaralı "BÜRO" nitelikli taşınmazdır.

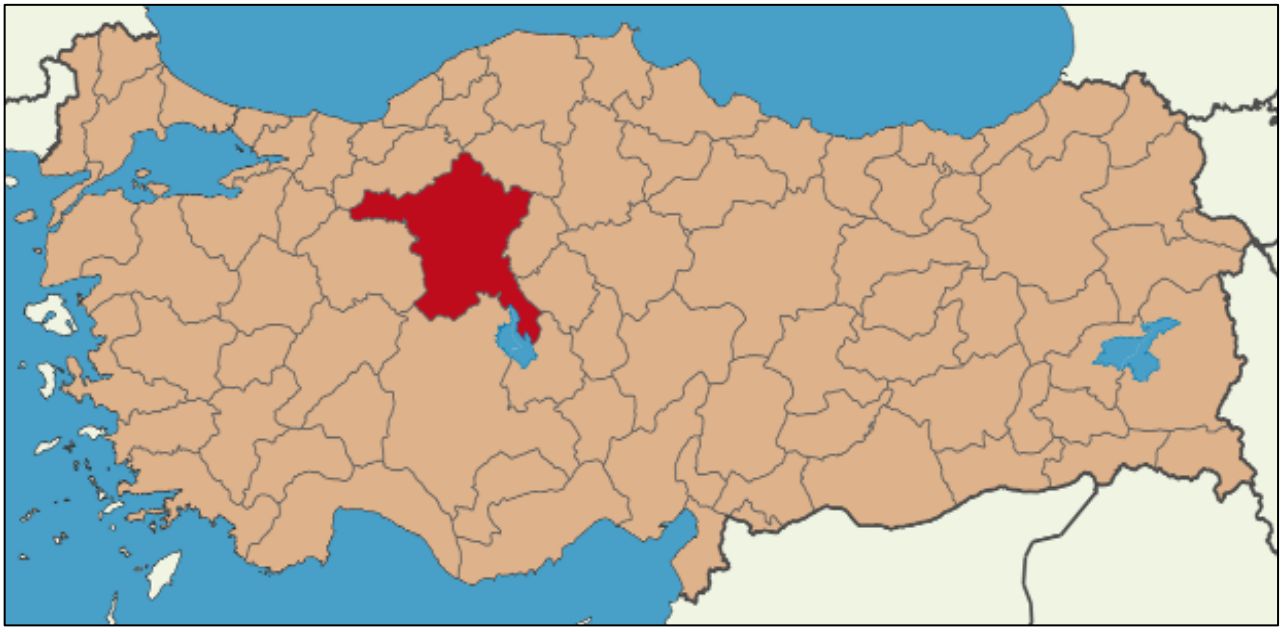
4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ

4.2.1 Ankara İli

Konum:

İç Anadolu'nun kuzeybatısında yer alan Türkiye'nin başkenti Ankara, 32 ve 53 derece doğu boylamı ile 39 ve 57 derece kuzey enlemi arasında bulunur.

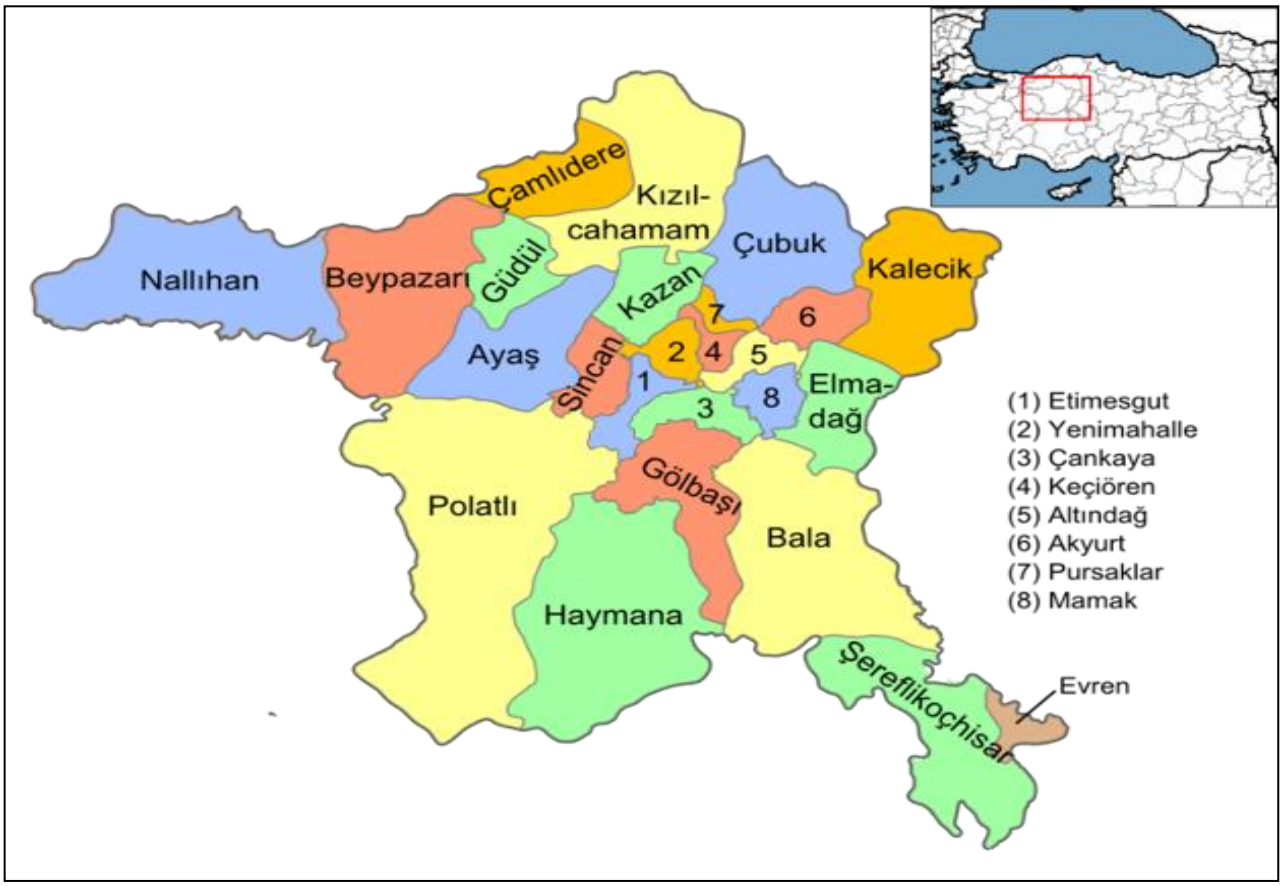
Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük alanı İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır.



İdari Sınırlar:

İl alanı, idari bakımdan Kırıkkale, Çankırı, Bolu, Eskişehir, Konya, Kırşehir ve Aksaray Ankara'nın etrafını çevreleyen komşularıdır.

Ankara ili sınırları içerisinde 25 ilçe bulunmaktadır. Ankara Büyükşehir Belediyesi'ni oluşturan ilçeler; Akyurt, Altındağ, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Evren, Gölbaşı, Güdül, Haymana, Kalecik, Kazan, Keçiören, Kızılcahamam, Mamak, Nallıhan, Polatlı, Pursaklar, Sincan, Şereflikoçhisar ve Yenimahalle'dir.



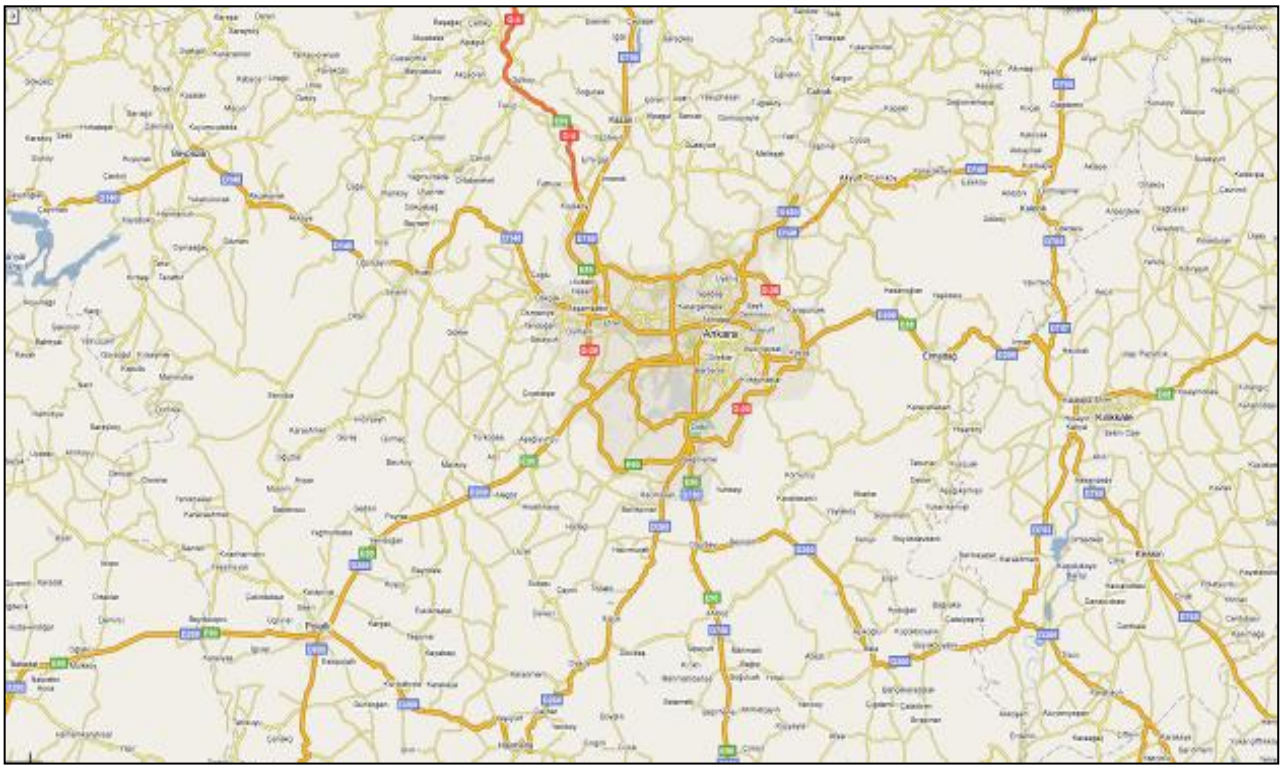
Ulaşım:

İl içinde karayolu, demiryolu ve havayolu ile ulaşım yapılmaktadır. Ayrıca başkent Ankara'da gelişmiş bir toplu taşımacılık sistemi şehir nüfusunun ulaşım ihtiyacını karşılar.

Toplu taşımacılık altyapısına rağmen ve belki ildeki refah seviyesinin bir göstergesi olarak, Ankara nüfus başına motorlu taşıt sayısında 1000 kişiye 241 otomobil ile Türkiye'nin birinci ilidir.

İl merkezinin kuzeyinde yer alan Esenboğa Uluslararası Havalimanı havayolu ile giriş çıkışı sağlayan en önemli noktadır. Esenboğa'dan Türkiye'nin hemen her iline, ayrıca Avrupa, Amerika ve Uzak Doğu'nun çeşitli şehirlerine uçmak mümkündür. 2006 yılında tamamen yenilenip kapasitesi ve işlevi çağdaşlaştırılmıştır. Havalimanını kent merkezine bağlayan yol da tamamen yenilenmiş ve yeni geçitler devreye sokulmuştur. Havayolu ile kente ulaşmanın bir başka yolu da ordunun hizmetindeki Etimesgut Askeri Havalimanıdır. Bu havalimanı sivil uçuşlara kapalı olsa da, gerektiğinde alternatif olarak kullanılmaktadır.

Ankara ili, başkente gidip gelen motorlu vasıta trafiğini kaldırabilmek üzere modern bir karayolu ağına sahiptir. Başkenti çevreleyen O-20 çevre yolu, şehirlerarası trafiğin şehir trafiğini aksatmadan geçmesini sağlar. O-20 başka otoyollara bağlanarak başkentin ilin ve ülkenin diğer kentlerine ulaşımını sağlar. Bunlardan O4 otoyolu (Avrupa E-yolları sistemine göre E89), başkenti İstanbul'a bağlar, O20 (E90) ise başkenti Adana'ya bağlar. İl içindeki diğer devlet yollarının hemen hepsi Ankara şehrine bağlıdır. Ankara şehrini diğer büyük şehirlere bağlayan karayolları arasında D200 (E90) (Bursa -Eskişehir - Ankara), D750 (E90) (Ankara - Aksaray - Adana), D200 (E88) (Ankara - Elmadağ), O-4 (E89) (Zonguldak - Aksaray - Ankara - Kızılcahamam - Gerede), D200 (E88) (Eskişehir -Sivrihisar - Ankara - Kırıkkale - Yozgat - Sivas) bulunur. İl içindeki diğer devlet yolları ise D750 (Tarsus- Pozantı - Aksaray - Ankara - Kazan - Gerede), D765 (Çankırı - Kalecik - Kırıkkale), D260 (Polatlı - Haymana - Balâ), D140 (Beypazarı - Nallıhan), D695 (Polatlı - Akşehir).



İl içinde ilçeler arası ulaşımı sağlayan birçok otobüs firması hizmet vermektedir. İl merkezinde bulunan Ankara Şehirlerarası Terminal İşletmesi (AŞTİ) Avrupa'nın en büyük otobüs terminalleri arasında yer alır. AŞTİ'nin Ankaray ile bağlantısı vardır.

Ankara ilinden geçen iki demiryolu hattı vardır. Bunlardan birincisi Ankara şehrini, batıda Sincan ve Polatlı üzerinden Eskişehir'e, doğuda Irmak ve Boğazköprü üzerinden Kayseri'ye bağlar. İkinci bir hat ise Irmak'ı Çankırı üzerinden Karabük ve Zonguldak'a bağlar. Tren yolu ile giriş çıkışta en önemli yer TCDD Ankara Garı'dır. Burası aynı zamanda ülkenin doğusu ile batısının ayrıldığı noktadır. Halihazırda ülkenin dört bir yanına ve banliyölere buradan tren seferleri düzenlenmektedir. Eskişehir üzerinden Ankara kentini İstanbul'a bağlayacak olan hızlı tren projesinin Ankara - Eskişehir kesimi 2009'da, Eskişehir-İstanbul etabı ise 2014 yılında hizmete girmiştir. Ayrıca Ankara-Konya yüksek hızlı tren hattı da 2011 yılından beri hizmet vermektedir.

İklim:

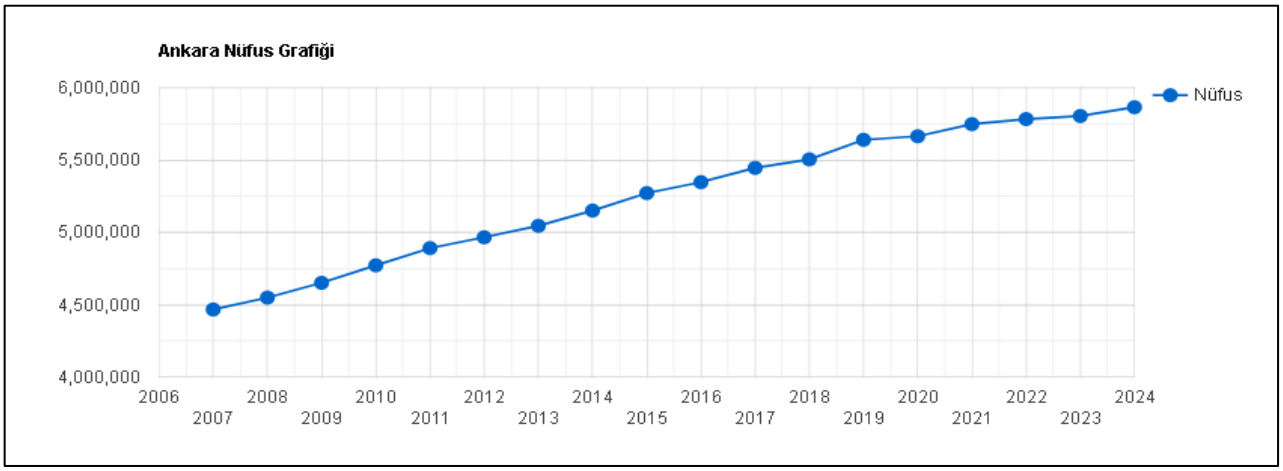
İlin güney ve orta bölümlerinde karasal iklimin soğuk ve kar yağışlı kışları ile sıcak ve kurak yazları, kuzeyinde ise Türkiye'de Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Karasal iklimin hâkim olduğu bölgelerde gece ile gündüz, yaz ile kış mevsimi arasında önemli sıcaklık farkları bulunur.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

Su Kaynakları:

Hidroelektrik enerji sağlayan barajların yanı sıra, Ankara'da içme suyu ve sulama suyu sağlayan barajlar da bulunmaktadır. Bunlardan Çubuk-1 Barajı, Çubuk-2 Barajı, Bayındır Barajı, Kesikköprü Barajı ve Çamlıdere Barajı içme suyu sağlar, Asartepe Barajı sulama suyu sağlar, Kurtboğazı Barajı ise hem içme hem sulama suyu sağlar. Bu su kaynakları büyüyen şehri ihtiyacını karşılamaya yetmediği için, 2008'de Kızılırmak'tan da başkente su getirilmeye başlanmıştır. Yeni baraj inşaat projeleri görüşülmektedir.

Nüfus ve Demografik Yapı:

Ankara ili, Ankara şehrinin başkent olmasından sonra hızla kalabalıklaşmıştır. Özel ve kamu sektörü yatırımları başkent ve yöresine yoğunlaşmış, bunun sonucu ortaya çıkan çalışma olanakları büyük bir nüfus akımına yol açmıştır. Ekonomi, sağlık ve eğitim altyapısının gelişmişliği, suç oranının düşük olması, kişi başına kamu yatırımının ve kişi başına mevduatın yüksek olması gibi nedenlerin göçü teşvik ediyor olması muhtemeldir. Cumhuriyet tarihi boyunca ilin nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Ankara'nın nüfusu, ADNKS verilerine göre 2024 yılı itibariyle **5.864.049** kişidir. 1927 sayımında nüfusu 404.000 olan il, Türkiye nüfusunun %3,2'sine sahipken günümüzde bu oran %6,78'dir.



Yıl	Ankara Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2024	5.864.049	2.888.062	2.975.987
2023	5.803.482	2.860.361	2.943.121
2022	5.782.285	2.856.479	2.925.806
2021	5.747.325	2.843.409	2.903.916
2020	5.663.322	2.805.877	2.857.445
2019	5.639.076	2.793.850	2.845.226
2018	5.503.985	2.728.900	2.775.085
2017	5.445.026	2.702.492	2.742.534
2016	5.346.518	2.653.431	2.693.087
2015	5.270.575	2.621.235	2.649.340
2014	5.150.072	2.562.805	2.587.267
2013	5.045.083	2.507.525	2.537.558
2012	4.965.542	2.474.456	2.491.086
2011	4.890.893	2.439.058	2.451.835
2010	4.771.716	2.379.226	2.392.490
2009	4.650.802	2.318.633	2.332.169
2008	4.548.939	2.267.779	2.281.160

(Kaynak: TÜİK, İstatistik Göstergeler, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Sonuçları)

Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2024	Çankaya	**947.330**	452.771	494.559	% 16,15
2024	Keçiören	**932.128**	454.879	477.249	% 15,90
2024	Yenimahalle	**714.866**	344.245	370.621	% 12,19
2024	Mamak	**686.777**	338.897	347.880	% 11,71
2024	Etimesgut	**629.112**	309.721	319.391	% 10,73
2024	Sincan	**590.309**	303.337	286.972	% 10,07
2024	Altındağ	**414.893**	207.719	207.174	% 7,08
2024	Pursaklar	**165.665**	82.173	83.492	% 2,83
2024	Gölbaşı	**165.201**	83.537	81.664	% 2,82
2024	Polatlı	**130.515**	64.875	65.640	% 2,23
2024	Çubuk	**100.750**	48.881	51.869	% 1,72
2024	Kahramankazan	**62.060**	31.830	30.230	% 1,06
2024	Beypazarı	**48.445**	24.065	24.380	% 0,83
2024	Elmadağ	**45.133**	22.579	22.554	% 0,77
2024	Akyurt	**44.541**	22.135	22.406	% 0,76
2024	Şereflikoçhisar	**33.316**	16.642	16.674	% 0,57
2024	Kızılcahamam	**28.823**	14.805	14.018	% 0,49
2024	Haymana	**27.241**	14.323	12.918	% 0,46
2024	Nallıhan	**26.488**	13.195	13.293	% 0,45
2024	Bala	**21.893**	11.973	9.920	% 0,37
2024	Ayaş	**13.670**	7.206	6.464	% 0,23
2024	Kalecik	**12.801**	6.763	6.038	% 0,22
2024	Çamlıdere	**10.475**	5.626	4.849	% 0,18
2024	Güdül	**8.521**	4.337	4.184	% 0,15
2024	Evren	**3.096**	1.548	1.548	% 0,05

Ekonomi:

Tarım: Ankara ili genelinde toprakların %60'ı tarım alanı olarak kullanılır ve bu oran Türkiye ortalamasının oldukça üzerindedir. Ankara'da yapılan tarım daha çok tarla ürünlerine dayanır. Konya'dan sonra Türkiye'nin ikinci büyük tahıl (buğday) ambarıdır. Geniş ekim alanına sahiptir. Buğdaydan başka, yulaf, arpa, baklagiller, sanayi bitkileri, şeker pancarı, yumru bitkiler, sebze ve meyve çeşitleri, patates oldukça çok yetiştirilir. Sakarya ve buna dökülen akarsuların vadilerinde pirinç ekilir. Armudu ve üzümü meşhurdur. Polatlı, Haymana, Ş. Koçhisar, Bala ve Çubuk'ta buğday ekimi yaygındır. Arpa, yulaf, şekerpancarı, kavun, karpuz ve sebze üretimi de tarımda çok önemli bir yer tutar. Fasulye, yem bitkileri, mercimek, çeltik, ayçiçeği yetiştirilir. Meyvecilik pek yaygın değilse de armut, elma, kayısı, kiraz, vişne, erik ve ceviz gibi meyveler yetiştirilir. En çok yetiştirilen meyve üzümdür.

Hayvancılık: Ankara hayvancılık bakımından önemli bir ilimizdir. Tiftik keçisinin diğer bir ismi de "Ankara keçisidir". Tiftik keçisinin anavatanı Ankara'dır. Amerika ve Afrika'ya Ankara'dan gitmiştir. Yünü makbul olan Ankara keçisi, dünyaca üne sahiptir. Ankara ilinde tiftik keçisi, kıl keçisi, koyun (ak ve karaman cinsi) ve sığır beslenir. Tarımda motorlu araçların artışı yüzünden at ve manda sayısı gittikçe azalmaktadır. Kümes hayvanı yetiştiriciliği de önemli bir yer tutar. Ankara'nın balı da çok meşhurdur ve üretimi yüksektir.

Madenler: Madencilik bakımından pek zengin sayılmaz. Buna rağmen bazı madenler vardır. Nallıhan'da çıkarılan linyit 150 bin tona yaklaşmıştır. Bala, Beypazarı civarında demir, Nallıhan ve Beypazarı'nda linyit; Ayaş ve Bala'da alçı taşı, Çubuk ve Nallıhan'da mermer; Haymana, Kalecik ve Polatlı civarında manganez mevcuttur. İl dâhilinde molibden, volfram, bentonit, trona, feldispat, kil, manyezit, perlit, tuz, pomza taşı vardır.

Sanayi: Sanayi ve ticaret bakımından memleketimizin başta gelen merkezlerindendir. Sanayi, imalat ve gıda kolunda oldukça gelişmiştir. Un, makarna, şeker, yağ, dokuma fabrikaları, süt, tereyağı, et kombinaları, deri ve trikotaj tesisleri vardır. Çimento, tuğla, kiremit ve inşaat makinaları imal eden fabrikalar hızla artmaktadır. Merkezi ve ilçelerinde fabrika sayısı oldukça fazladır. Şehir, 1956'dan bu yana "Enterkonnekte" enerji sistemine bağlıdır. İlin enerji ihtiyacının çoğu Hirfanlı, Sarıyar, Kesikköprü, Çatalağzı ve Çayırhan hidroelektrik santrallarından karşılanır. Ankara ilinde tehlikeli boyutlara ulaşan hava kirliliği son yıllarda alınan tedbirlerle azaltılmıştır.

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

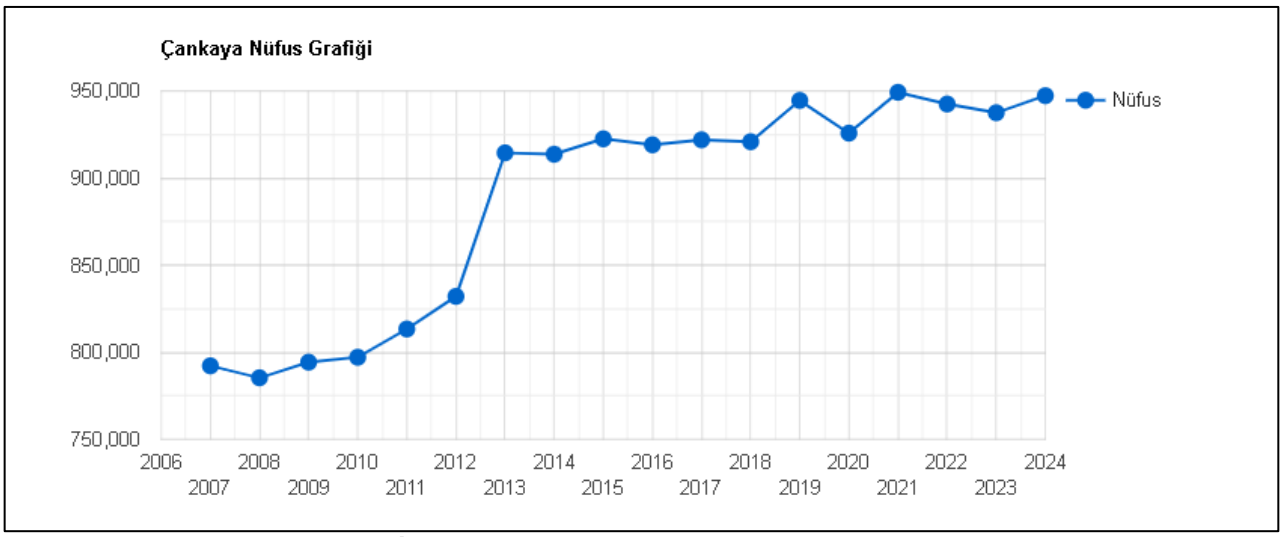
Ankara ilinde özel sektörün katma değer içindeki payı %85'in üzerindedir. İlin sanayisi genel olarak küçük ve orta boylu işletmelerden oluşmaktadır. Bunların %40'ı, savunma ve taşıt üretimi yapan büyük kuruluşların talep gösterdiği makine ve metal alanında üretim yapmaktadır, bunun ardından gıda ve tekstil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

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

4.2.2 Çankaya İlçesi

Ankara ilinin orta kesiminde bulunan ilçe, Ankara'nın başkent olması ile Türkiye'nin yönetim merkezi durumuna gelmiştir. Çankaya, 937.546 kişilik yerleşik nüfusu itibarıyla Ankara'nın birinci, Türkiye'nin ikinci en büyük ilçesi konumundadır. Türkiye'nin en kalabalık ilçelerinden biri olarak nüfusu pek çok ilden daha fazladır. 17 semti, 104 mahallesi ve 3 köyü olan ilçenin 2024 yılı nüfus verilerine göre nüfusu 947.330 kişidir. Gün içinde nüfusu iki milyona kadar çıkabilmektedir. 102 lise ve 11 üniversitesi ile ilçe önemli bir eğitim kentidir. Ankara'nın 13 Ekim 1923 tarihinde yeni kurulan Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olmasının ardından gelişen Çankaya, 1936 yılında ilçe statüsüne erişmiştir. Engebeli bir araziye yerleşmiş olan ilçenin denizden yüksekliği yaklaşık 870 metredir. İlçenin önemli dağları doğu yönünde yer alır. Ankara'nın Elmadağ ilçesine adını veren Elmadağ'ın Çaldığı Tepesi bunlardan birisidir. İlçenin doğu yönünü zirvesi 1.800 metreyi bulan dağlar kaplarken, kuzey ve batısını Ankara Ovası'nın düzlükleri oluşturur. İlçenin kuzeydoğusunda, içinde Hatip Çayı'nın yer aldığı Kayaş Vadisi kent merkezine kadar uzanır. Dikmen Vadisi ve Portakal Çiçeği Vadisi gibi yeni projelerle de ilçenin bir ticaret, turizm ve kültür merkezi haline getirilmesi için çalışmalar yapılmaktadır. Ova özelliği taşıyan düzlükler içinde önceden akarsu yatağı olan dereler vardır. Suları kurutulmuş, çukur alanlar durumunda olan bu dereler, ıslah edilmiş ve üzerleri kapatılmıştır. Günümüzde üzerinden önemli bulvar ve yolların geçtiği bu

dereler İncesu Deresi, Bülbül Deresi, Araplar Deresi, Kavaklıdere ve Cevizlidere'dir. İlçenin en önemli akarsuyu olan İmrahor Deresi, Kavaklıdere, Küçükesat, Seyranbağları, Topraklı ve Cebeci semtlerinden sonra Altındağ ilçesine geçip, İncesu Çayı ile birleşerek Ankara Çayı'na karışır. İlçede yer alan tek göl Eymir Gölü'dür. Kent merkezine 15 kilometre uzaklıktadır. Gölbaşı ilçesinde yer alan Mogan Gölünün kuzeydoğusunda yer alır. Uzunluğu 5 kilometre, eni 300 metre civarındadır. Çevresinde tesislerin yer aldığı gölde balık üretilmektedir. İlçenin ormanlık alanı, Elmadağ, Eymir Gölü ve Çal Dağı arasında yer alan meşelikler ve Oran şehrindeki ormanlık alandır.



Grafik. Çankaya İlçesi Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi

Ankara ilinde bulunan üniversitelerinin büyük bir kısmı bu ilçede konumludur. Türkiye'nin önemli üniversitelerinden birçoğu ile birlikte vakıf üniversiteleri ve kamu sektörü kuruluşlarının büyük çoğunluğunun genel merkezleri ilçede yer almaktadır. İlçede birçok üniversitenin yanı sıra, üniversite hastaneleri, fakülteler gibi üniversite alt kuruluşları bulunmaktadır. Çankaya ilçesindeki üniversiteler şunlardır:

Devlet: Ankara Üniversitesi, Gazi Üniversitesi, Hacettepe Üniversitesi, Orta Doğu Teknik Üniversitesi, Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi, Ankara Sosyal Bilimler Üniversitesi, Ankara Yıldırım Beyazıt Üniversitesi,

Özel: Başkent Üniversitesi, Bilkent Üniversitesi, Çankaya Üniversitesi, TOBB Ekonomi ve Teknoloji Üniversitesi, Ted Üniversitesi, Ufuk Üniversitesi, Altın Koza Üniversitesi, Yıldırım Beyazıt Üniversitesi,

Askeri: Milli Savunma Üniversitesi.

İlçede bulunan Anıtkabir, Atatürk Müzesi, Pembe Köşk, Zafer Anıtı, Güvenlik Anıtı, Güven Park ve TBMM gibi anıt ve binalar çok yakın tarihimizi anlatan eserler arasındadır. MTA Genel Müdürlüğü Tabiat Tarihi Müzesi, ODTÜ Arkeoloji Müzesi, Devlet Resim ve Heykel Müzesi, Anıt Park, Botanik Bahçesi, Abdi ipekçi Parkı, Kurtuluş Parkı, Milli Egemenlik Parkı, Oyuncak Müzesi, Hatti Anıtı, Atakule, ilçenin diğer turist çekim merkezleridir. Ahlatlıbel Spor ve Eğlence Merkezinin yanı sıra, Eymir Gölü de ilçenin güneyinde ODTÜ arazisi içindedir.

4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz Ankara İli, Çankaya İlçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi, İran Caddesi, Karum AVM No:21/439 adresinde yer almaktadır. (UAVT: 1400204978)

taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkule ulaşmak için, bölgenin ana arterlerinden olan Atatürk Bulvarı üzerinden Çankaya istikametinde devam edilirken Kuğulu Kavşağı'ndan sırasıyla Polonya Caddesi ve İran Caddesi takip edilerek Gaziosmanpaşa Semti'ne ilerlenirken sol kolda değerleme konusu taşınmazın içinde yer aldığı ana gayrimenkul olan Karum İş Merkezi'ne ulaşılmaktadır.

Taşınmazı kentin önemli ticaret alanında yer almakta olup yerleşik ve merkezi bir bölgede konumludur. Taşınmazın bulunduğu bölgede genellikle cadde ve bulvara cepheli arsalarda zemin ticari katlar konut nitelikli 4-5 katlı taşınmazlar, oteller, lüks restoran, mağazalar yer almakta olup üst gelir grubuna hitap eden bir bölgedir. Bölge halkı temel ihtiyaçlarını küçük ve orta büyüklükteki işletmelerden yeterli olarak karşılamaktadır. Bölgeden kentin diğer bölgelerine ulaşım toplu taşıma araçlarıyla sağlanmaktadır. Bölge halkı belediye hizmetlerinin tamamından faydalanmaktadır. Altyapı çalışmaları tamamlanmıştır.

Değerlemesi yapılan taşınmaz, konumu itibari ile önemli lokasyonlara yakın mesafede yer almaktadır. Yakın bölgesinde; Sheraton Otel, Seğmenler Parkı, Kuğulu Park gibi lokasyonlara yakın mesafede olmak la beraber, John F. Kennedy Caddesi, Arjantin Caddesi, İran Caddesi, Atatürk Bulvarı ve Tahran Caddesi gibi önemli ulaşım akslarına da yakın konumdadır.

TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE

TAŞINMAZIN KONUMU

4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

Ana Taşınmazın Özellikleri;

ANA TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ			
Yapının İnşaat Tarzı	Betonarme	**Yapının Sınıfı ve Grubu**	5/A
Yapım Yılı	1991	**Yapı Nizamı**	Ayrık
Yapının Toplam Kat Adedi	9 (3BK+ZK+5 NK)	**Ana Taşınmazdaki Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı**	486
Otopark	Var	**Asansör**	Var
Yüzme Havuzu	Yok	**Özel Güvenlik**	Var
Deprem Derecesi	4. Derece	**Deprem Hasar Durumu**	Yok
Açıklama: Ülkemizde yaşanan depremler sonrasında köklü değişiklikler ve düzenlemeler getirilen ve halen yürürlükte olan, günümüzde üzerinde güncellemeler yapılan 06/03/2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik'in son güncellemesi 18/03/2018 tarihinde yapılmış olup Türkiye Deprem ve Bina Yönetmeliği olarak düzenlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı ana taşınmazın inşaatı ise depremler sonrasında düzenleme getirilen 06/03/2007 tarihli yönetmelik öncesinde yapılmıştır.			

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ana taşınmaz, 17.990,00 m² yüzölçümlü arsa üzerinde, ayrık nizam şeklinde, betonarme karkas yapı cinsinde, 3 bodrum + zemin + 5 normal kat + tesisat katlı olarak inşa edilmiştir. İş merkezinin inşaat alanı yaklaşık 62.000 m²'dir. Bunun 12.000 m²'si otopark, 23.000 m²'si ortak alan ve 27.000 m²'si de kullanılabilir alandır. 3. ve 2. bodrum katında, kullanma suyu deposu, dükkanlara ait depolar, yangın suyu deposu, jeneratör odası, aspiratör odası, kapalı otopark, 1. bodrum, zemin ve 1. katı çarsı katları, 2, 3, 4 ve 5. katlar büro katları olmak üzere, 9 kattan oluşan binanın, çarsı içerisinde girişi sağlayan 1 ana kapı, 1 otopark kapısı ve 4 yan kapı olmak üzere 6 adet giriş vardır. Ana giriş 1. bodrum kattan sağlanmaktadır. Parsel sorgu bağımsız bölüm listesine istinaden AVM'de toplam 486 adet, büro, dükkan ve lokanta nitelikli bağımsız bölüm bulunmaktadır. Ortada eliptik bir atrium mimarisinin en önemli özelliğidir. Binanın dış cephe kaplaması betonite boyadır. Bina girişi, yerleri, merdivenleri, kat sahanlıkları ve ortak kullanım alanları granit mermer, duvarları alçılı saten boya kaplamadır. Ayrıca toplam 200 araç kapasiteli B1 ve B2 olarak adlandırılan 2 adet kapalı otopark ve 4 katlı 700 araçlık ticari otopark mevcuttur.

Bağımsız Bölüm Özellikleri:

Değerleme konusu 439 bağımsız bölüm numaralı Büro, Karum Alışveriş Merkezinin 4. çarşı katında konumlu olup B asansörünün 5. Kat çıkışına (Bina girişi 1. bodrum kat seviyesinden sağlanmış olması nedeniyle binada 1. bodrum kat, zemin kat olarak belirtilmiştir.) göre sağ tarafta yer almaktadır. Taşınmaz projesine göre yaklaşık brüt 112 m² kullanım alanına sahiptir. Buna göre büro, giriş holünde danışma bölümü, 3 oda, 433 numaralı büro ile ortak kullanımlı mutfak ve bay ve bayan wc kısımlarından oluşmaktadır. Taşınmaz dahilinde zemin laminant parke, duvarlar plastik boya, tavan alçı asma tavan kaplamadır. Taşınmaz dahilinde yer alan kapılar ahşap doğrama, pencereleri çift camlı alüminyum doğramadır. Taşınmaz Alışveriş merkezinin iç tarafına cepheli vaziyettedir. Taşınmaz dahilinde merkezi klima sistemi bulunmaktadır.

Olumlu ve Olumsuz Faktörler;

OLUMLU ÖZELLİKLERİ	OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ
Alışveriş Merkezi dahilinde olması	Bölgede genel olarak otopark sıkıntısı olması
Bölge altyapısının tamamlanmış olması	AVM sektöründe yoğun rekabet yaşanması
Prestijli bölgede yer alması	Söz konusu AVM'nin üst katlarının tercih edilirliğinin düşük olması
İl merkezine yakın konumlu olması	
Yapı kullanma izin belgesinin bulunması	
Ulaşım avantajının olması	

4.5. SWOT ANALİZİ

OLUMLU YÖNLER		OLUMSUZ YÖNLER		
GÜÇLÜ YANLAR	• AVM içinde yer alması • Merkezi alanda bulunması • Yakınında otel, kongre salonu gibi fonksiyonların olması • Ankara'nın önemli caddelerinden Tunalı Hilmi Caddesi ve Kuğulu Park'a yakın konumda olması, • Peyzaj alanlarının fazla olması,	**ZAYIF YANLAR**	• Proje içinde yer alan bağımsız bölüm sayısının fazla olmasından dolayı uzun satış süresi, • Ortak kullanım alanlarının fazla olması nedeniyle maliyetin yüksek olması, • AVM'nin doluluk oranı ve tercih edilirliğinin düşük olması	**İÇ ETKENLER**
FIRSATLAR	• Ana cadde üzerinde olması, • Çevresinde hem işyerleri hem de konut alanlarının olması • Satış ve kiralama açısından bölgeye talep gösterecek yüksek gelire sahip yatırımcıların olması, • Yakın çevresinde özel hastane ve özel okullar olması	**TEHDİTLER**	• Ülke ekonomisinde dalgalanmalar yaşanması • Ankara'da AVM ve ofis sektöründe çok sayıda farklı seçenekler olması, • Ekonomik gelişmeler ve gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk sebebiyle gayrimenkule olan talebin düşmesi, • Bölgede otopark problemi olması	**DIŞ ETKENLER**

5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

TAŞINMAZIN GÜNCEL İMAR DURUMU			
Plan Türü	1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	**Lejant**	Uluslararası Turizm ve Ticaret Merkezi
İnşaat Nizamı	-	**H max**	Serbest
TAKS	-	**KAKS (Emsal)**	3,35
Çekme Mesafeleri	Ön: 15 m	Yan: 5 m	Arka: 5 m
Diğer	Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan şifahi bilgilere göre taşınmazın bulunduğu parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Uluslararası Turizm ve Ticaret Merkezi" lejantında olup Emsal:3,35, Hmax: Serbest yapılaşma koşullarına sahiptir.		

5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan şifahi bilgilere göre taşınmazın bulunduğu parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Uluslararası Turizm ve Ticaret Merkezi" lejantında olup Emsal:3,35, Hmax: Serbest yapılaşma koşullarına sahiptir.

5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. Çankaya Belediyesinde yapılan incelemelerde;

- Çankaya Tapu Müdürlüğünde taşınmaza ait 12.03.1991 onay tarihli kat irtifakına esas mimari projesi görülmüştür. Binalar vaziyet planına ve imar paftasına göre konumu yerinde yapılan incelemelere göre uygun olduğu tespit edilmiştir. Mimari projesine göre bağımsız bölüm dağılımının yapılmış olduğu görülmüş olup kat irtifakının kurulduğu tespit edilmiştir.
- Ana taşınmaza ait 11.05.1988 tarih ve 189 sayılı, 62.141 m² kapalı alan için verilmiş Yeni Yapı Ruhsatı, 13.08.1991 tarih, 75 sayılı, 486 adet bağımsız bölüm, 62.547 m² kapalı alan için verilmiş Tadilat Yapı Ruhsatı ve taşınmazı da kapsayan 15.04.1994 tarih ve 176/94 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir.

İmar arşiv dosyasında herhangi bir yıkım kararı, cezai işlem, tutanak vb. olumuz evraka rastlanmamıştır.

5.3.1 Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durum Analizi;

Çankaya Tapu Müdürlüğü Arşivinde yer alan 12.03.1991 tarihli kat irtifakına esas mimari projesi incelenmiş olup bağımsız bölümün kat, konum ve alan bakımından mimari projesine uygun inşa edilmiş olduğu tespit edilmiştir.

5.3.2 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir durum mevcut değildir.

5.3.3 Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı proje Resmi Gazate'de yayımlanan 29.06.2001 tarih 4708 sayı ile yayımlanan Yapı Denetim Kanunu öncesinde Yapı Kullanma İzin Belgesi almış olup belge üzerinde Yapı Denetim Kuruluşu bilgileri yer almamaktadır.

5.3.4 Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Tarafımıza dijital ortamda iletilen imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz karar rastlanmamıştır.

5.3.5 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu, proje değerleme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

5.3.6 Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son 3 Adet Değerleme İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için son daha önce kurumumuz tarafından 31.12.2018 tarih, SM-18-SPK-NUROLGYO-002, 31.12.20219 tarih, SM-19-SPK-NUROLGYO-003, 31.12.2020 tarih, SM-20-SPK-NUROLGYO-011 numaralı değerleme raporu hazırlanmıştır.

Rapor No	Tarih	Taşınmazın Değeri (TL)	Raporu İmzalayan Uzmanlar
SM-18-SPK-NUROLGYO-002	31.12.2018	460.000.-TL	Mehmet ÖZTÜRK Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187)
			Ceyhun ÖN Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401394)
SM-19-SPK-NUROLGYO-003	31.12.20219	515.000.-TL	Mehmet ÖZTÜRK Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187)
			Ceyhun ÖN Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401394)
SM-20-SPK-NUROLGYO-011	31.12.2020	600.000.-TL	Ezgi ÇANKAYA Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:4052146)
			Mehmet ÖZTÜRK Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187)

5.3.7 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmaza ait herhangi bir enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz "Büro" niteliğindedir.

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

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

5.3.10 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Devrine/Alım/Satımına Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz için yapılan takyidat incelemesi ve yasal belge incelemeleri sonucunda; Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde devrine, alım satımına engel bir durum bulunmamaktadır.

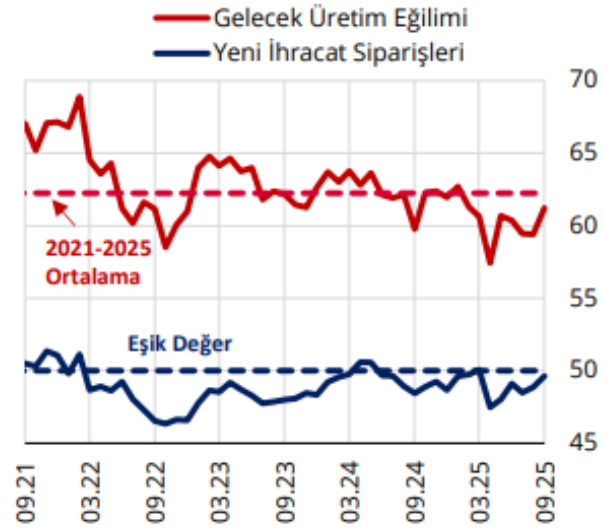
6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ

6.1.1 Küresel Ekonomi

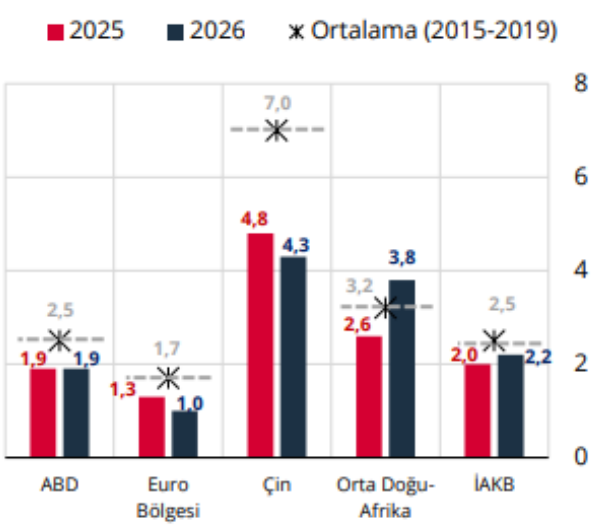
Küresel ticaret politikalarına ilişkin belirsizlik canlılığını korurken, küresel büyüme görünümü zayıf kalmaya devam etmiştir. Yapılan ikili anlaşmalar tarife oranlarının daha makul düzeylerde kalmasını sağlamış, ancak yüksek oranlı sektörel tarifelerin de etkisiyle küresel ticarette korumacılık eğilimi tarife adımları öncesi döneme göre önemli oranda artmıştır. Diğer taraftan, ABD yönetiminin birçok sektörde yürüttüğü incelemeler, ABD-Çin arasında devam eden müzakere süreci ve yine ABD'de devam eden hukuki süreç, ticaret politikası belirsizliğinin yüksek seviyelerini korumasına neden olmaktadır. Tarife adımlarının etkilerini yansıtan PMI göstergeleri nisan ayında en düşük düzeylerine geriledikten sonra bir miktar toparlanmıştır (Grafik 2.1.1). Benzer şekilde yılın ilk yarısında küresel büyüme, yüksek belirsizliğe rağmen görece güçlü kalmış ve birçok ülkede 2025 yılı büyüme tahminleri son dönemde bir miktar yukarı yönlü güncellenmiştir. Ancak bu gelişmelerde, artan tarifelerden etkilenmemek için yatırım ve ticaretin öne çekilmesi ve stok yönetimi gibi geçici unsurların etkili olduğu değerlendirilmektedir. Bu çerçevede korumacı önlemlerin olumsuz etkilerinin 2026 yılında da görülmeye devam etmesi beklenmektedir. 2025 ve 2026 yılları birlikte değerlendirildiğinde tahminler büyük ekonomilerde ekonomik büyümenin 2026 yılında da zayıf kalacağına işaret etmektedir. Türkiye'nin dış talebinin ise Orta Doğu ve Afrika Bölgesinde görünümün kısmen iyileşmesine bağlı olarak, 2026 yılında 2025 yılına göre tarihsel ortalamasına daha yakın ancak zayıf seyretmesi beklenmektedir (Grafik 2.1.2).

Grafik 2.1.1: Küresel PMI Endeksleri (Seviye)



Kaynak: S&P Global.

Grafik 2.1.2: Büyüme Tahminleri* (%)



Kaynak: Consensus Economics, S&P Global.
* Orta Doğu ve Afrika Bölgesi ve İhracat Ağırlıklı Küresel Büyüme Endeksi (İAKB) Türkiye'nin ticaret ortaklarının büyüme tahminlerinin ihracat payları ile ağırlıklandırılması ile hesaplanmıştır.

Enerji ve enerji dışı emtia fiyatları arasındaki ayrışma dikkat çekmektedir. ABD doğal gaz fiyatlarındaki yüksek artışa rağmen enerji emtia endeksi yıllık bazda yüzde 10,2 düşmüştür. Mevcut Rapor döneminde ham petrol fiyatları yüzde 4,4 oranında gerilerken yıllık düşüş yüzde 14,4'e ulaşmıştır. OPEC+'ya üye ülkelerin petrol üretimini artırma kararlarını sürdürmesi ve küresel talep görünümündeki zayıflığın devam etmesi ham petrol fiyatlarını baskılamaktadır. Avrupa doğal gaz fiyatlarının da ABD'dekinin aksine son dönemde önemli bir gerileme kaydettiği görülmektedir. Diğer taraftan, Rapor döneminde yüzde 6,5 artan enerji dışı emtia fiyatlarında yıllık artış yüzde 14 olmuştur. Söz konusu artışta değerli ve endüstriyel metal fiyatlarının etkisi görülmektedir. Merkez bankalarının uluslararası rezervlerini çeşitlendirme stratejilerinin bir sonucu olarak altın talebini sürdürmesi, güvenli finansal varlık arayışı ve gelişmiş ülke merkez bankalarının faiz indirim süreçlerine devam edeceği beklentisiyle değerli metal fiyatları bir önceki Rapor dönemine göre yüzde 18,7 oranında artmıştır. Endüstriyel emtia fiyatları da tarifeler ve arz sorunları nedeniyle söz konusu dönemde yüzde 9,7 oranıyla artmaya devam etmiştir (Tablo 2.1.2).

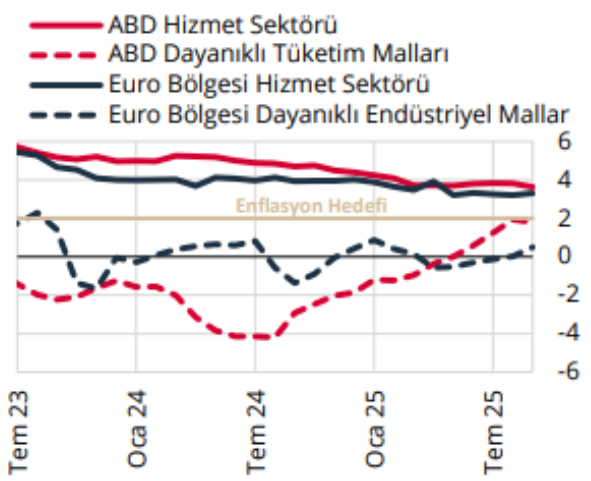
Tablo 2.1.2: Emtia Fiyat Gelişmeleri (%)

	Temmuz 2025	Ağustos 2025	Eylül 2025	Ekim 2025	Yıllık	Bir Önceki Rapor Dönemine Göre*
Emtia Ana Endeksi	-0,6	-1,8	2,0	-0,4	1,0	4,1
Enerji	0,0	-4,6	0,9	-3,5	-10,2	1,8
Tarımsal Emtia	-4,5	0,7	1,9	-1,2	-3,0	3,5
Endüstriyel Metal	1,7	-0,5	2,6	5,4	6,6	9,7
Değerli Metal	0,7	1,0	8,7	9,9	50,2	18,7
Enerji Hariç	-1,2	1,2	3,1	2,6	14,0	6,5
Brent Petrol	-0,7	-3,9	-0,4	-4,9	-14,6	-4,4
Doğal Gaz (ABD)	-9,6	-12,7	4,2	11,4	30,1	45,2
Doğal Gaz (Avrupa)	-7,1	-3,8	-0,9	-1,3	-20,9	-4,4
Kömür	5,2	0,8	-6,8	-0,1	-28,2	-6,1
Alüminyum	3,3	-0,3	2,1	5,1	7,1	10,0
Bakır	11,2	-18,0	3,4	9,8	14,4	13,6
Demir	2,8	4,0	3,4	0,0	-0,4	3,8
Buğday	-0,4	-5,8	1,0	-0,6	-12,7	6,1
Soya	-3,8	-0,6	1,4	1,5	3,2	9,0
Pirinç	-7,0	-1,9	-6,5	-7,8	-29,7	-19,7
Mısır	-5,5	-5,8	7,6	2,3	1,5	15,1
Pamuk	1,2	-0,9	-1,6	-1,4	-11,0	-1,0
Şeker	0,9	0,2	-3,7	-1,5	-30,4	-13,0

Kaynak: Bloomberg.
* 31 Ekim 2025 ile 14 Ağustos 2025 tarihlerinde oluşan fiyatların yüzde değişimini göstermektedir. Renklendirmenin kırmızı ve yeşil olması, fiyatlarda sırasıyla artış ve düşüş olduğunu göstermektedir.

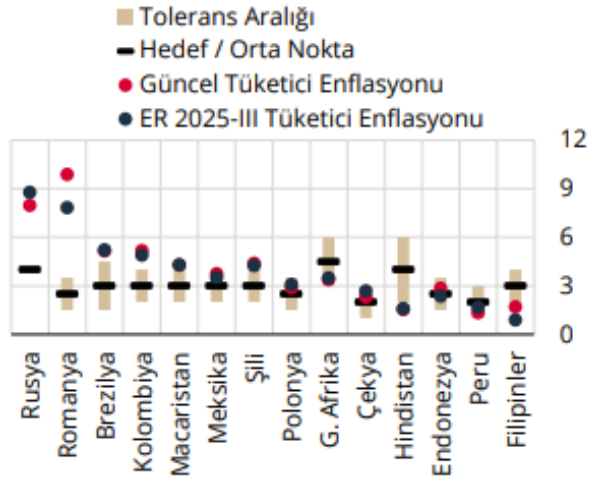
Küresel dezenflasyon süreci ülkeler arası farklılaşmalar olmakla birlikte genel olarak hız kaybederken tarife adımları enflasyonist riskleri canlı tutmaktadır. ABD ve Euro Bölgesinde, hizmet enflasyonu hedef üzerindeki yatay seyrini sürdürürken tarife uygulamalarının da etkisiyle mal enflasyonunda da artış eğilimi görülmektedir (Grafik 2.1.3). Euro Bölgesi'nde yüzde 2,2, ABD'de ise yüzde 3 ile hedefin üzerinde seyreden manşet enflasyon, birçok gelişmiş ülkede de yüzde 2 hedefinin üzerinde kalmaya devam etmiştir. Küresel ticarette artan korumacılık eğilimleri ve enerji fiyatlarındaki dalgalanmalar GOÜ'lerde enflasyon görünümünü farklı şekilde etkilerken gerek enflasyonun yönü gerekse hedefe göre konumunda ülkeler arası belirgin farklılıklar gözlenmektedir (Grafik 2.1.4).

Grafik 2.1.3: ABD ve Euro Bölgesi Mal-Hizmet Enflasyonları (Yıllık, %)



Kaynak: Eurostat, St. Louis Fed.

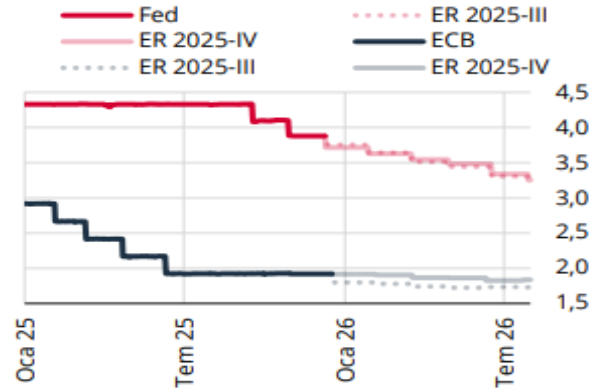
Grafik 2.1.4: Gelişmekte Olan Ülkelerde Tüketici Enflasyonu (Yıllık, %)



Kaynak: Bloomberg, Merkez Bankaları.

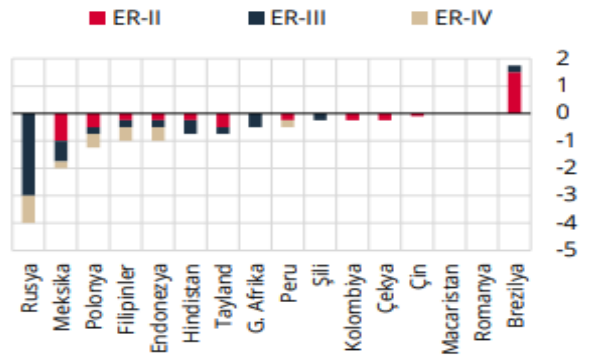
Merkez bankaları; faizlerin mevcut seviyesini, ülkelere özgü faktörleri, enflasyondaki katılıkları ve tarife artışları kaynaklı riskleri dikkate alarak faiz indirim süreçlerini sürdürürken indirimler bir miktar ivme kaybetmiştir. Fed eylül ve ekim toplantılarında 25'er baz puan politika faizini indirmiştir. Piyasa fiyatlamaları Fed'in aralık ayı ve 2026 yılı boyunca faiz indirimlerini sürdürebileceğine işaret etmekle birlikte, faiz indirimlerinin sayısı ve hızı ile ilgili beklentiler farklılaşmaktadır. Diğer yandan temmuz toplantısıyla birlikte faiz indirimlerine ara veren ECB'nin enflasyon görünümüne bağlı olarak yıl sonuna kadar politika faizini sabit tutması beklenmektedir. Piyasa fiyatlamaları geçtiğimiz Rapor dönemine göre Fed için belirgin şekilde değişmezken, ECB içinse daha sınırlı faiz indirimi ima etmektedir (Grafik 2.1.5). Bununla birlikte, ABD'de politika ödünleşmesi daha güçlü ve faizlerin gelecekte izleyeceği patikaya ilişkin belirsizlik de daha yüksektir. Diğer yandan Rapor döneminde Yeni Zelanda Merkez Bankası 75 baz puan; Kanada Merkez Bankası 50 baz puan; Norveç ve İsveç merkez bankaları ise 25'er baz puanla faiz indirimlerini sürdürmüşlerdir. Söz konusu dönemde GOÜ'lerde de indirim süreçleri devam etmiştir (Grafik 2.1.6). Rusya Merkez Bankası 100, Şili, Endonezya ve Polonya merkez bankaları 50'şer, Peru ve Meksika merkez bankaları ise 25'er baz puan faiz indirmişlerdir. Çin ise parasal genişlemeye dönük adımlara ara vermiştir. Vadeli işlemlerin ima ettiği politika faizleri, geçtiğimiz Rapor dönemlerine benzer şekilde, GOÜ merkez bankalarının parasal sıkılığı koruyarak politika faizlerini enflasyon beklentilerinin üzerinde belirlemeye devam edeceklerine işaret etmektedir.

Grafik 2.1.5: Politika Faizleri ve Piyasa Fiyatlamalarının İma Ettiği Faiz Patikaları (Efektif, %)



Kaynak: Bloomberg.

Grafik 2.1.6: GOÜ Politika Faiz Değişimleri (% Puan)



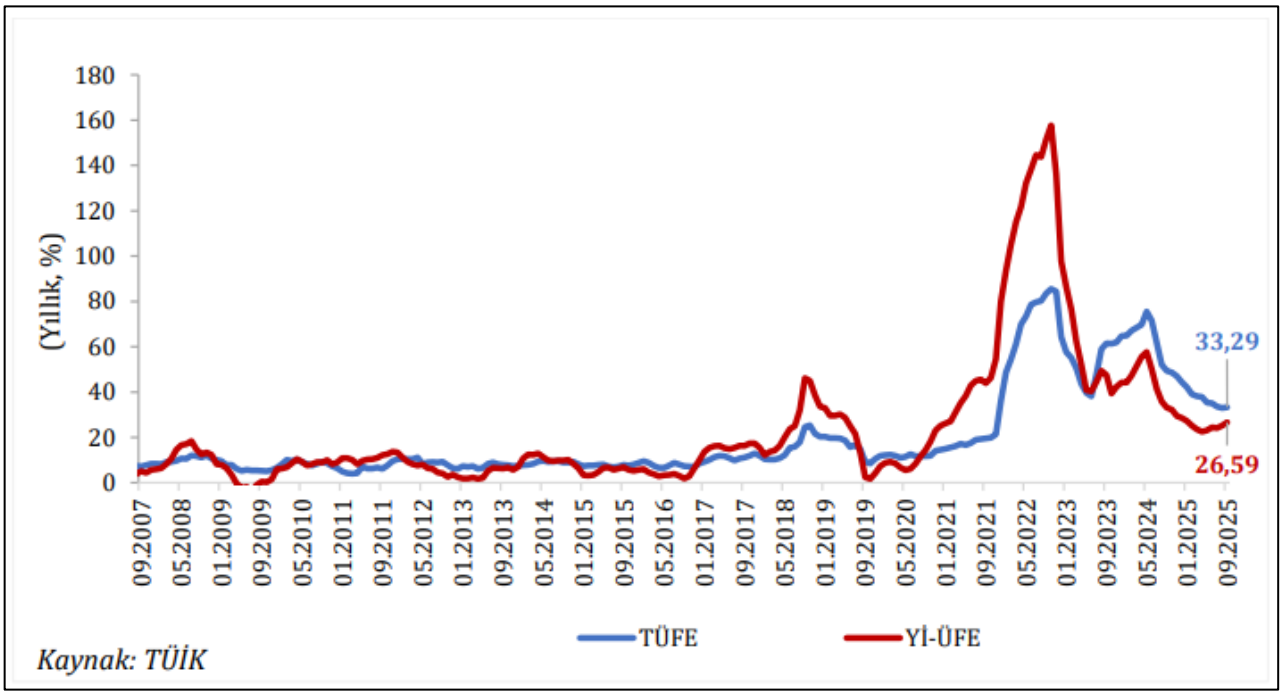
Kaynak: Bloomberg.

6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler

2025 yılında tüketici fiyatları yıllık enflasyonu gerileme eğilimini sürdürmüştür. Ücret artışları, geçmiş enflasyona endeksleme eğilimi ve enerji tarifelerindeki düzenlemeler kaynaklı yönetilenyönlendirilen fiyat ayarlamaları yıl genelinde enflasyonun ana belirleyicileri olmuştur. Gıda fiyatları olumsuz hava koşullarına bağlı arz şokları nedeniyle dalgalanırken, kira ve eğitim kaynaklı katılık hizmet enflasyonunun yavaşlamasını sınırlamıştır. Elektrik, doğal gaz ve petrol fiyatlarındaki gelişmeler enerji enflasyonunu artırmış, döviz kurunda yaşanan gelişmelere bağlı olarak temel mal fiyatları ılımlı seyretmiştir. 2025 yılı Ocak ayında ücret artışları, yönetilen-yönlendirilen fiyat ayarlamaları ve gıda fiyatlarındaki yükselişlerle tüketici fiyatları yüzde 5,03 oranında artarken yıllık enflasyon 2,26 puan azalarak yüzde 42,12'ye gerilemiştir. Şubat ayında giyim ve ayakkabıdaki sezon indirimleri ile hizmet fiyatlarındaki görece zayıflamaya rağmen gıda ve enerji fiyatlarındaki artışların etkisiyle enflasyon yüzde 2,27 olmuş, yıllık enflasyon yüzde 39,05 olarak gerçekleşmiştir. Mart ayında ise zirai don ve Ramazan ayının etkisiyle gıda fiyatlarındaki yükseliş belirleyici olmuş, tüketici fiyatları yüzde 2,46 artarken yıllık enflasyon yüzde 38,10'a gerilemiştir. TÜFE yıllık artış hızı 2025 yılının ikinci çeyreğinde yavaşlama eğilimini sürdürmüştür. Bu dönemde hizmet ve enerji gruplarındaki fiyat artışları enflasyonun ana belirleyicileri olurken, gıda fiyatlarındaki azalış enflasyonist baskıları sınırlamıştır. Nisan ayında tüketici fiyatları yüzde 3,0 artarken yıllık enflasyon 0,24 puan azalışla yüzde 37,86 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde enerji ve temel mal fiyatlarındaki artışlar öne çıkarken gıda grubunda sebze fiyatlarındaki düzeltme belirleyici olmuştur. Mayıs ayında tüketici fiyatları yüzde 1,53 oranında artmış, yıllık enflasyon 2,45 puan azalarak yüzde 35,41'e gerilemiştir. Bu dönemde işlenmemiş gıda fiyatlarındaki düşüş ve hizmet grubundaki yavaşlama dikkat çekmiş, temel mallarda ise döviz kuru etkisi hissedilmeye devam etmiştir. Haziran ayında tüketici fiyatları yüzde 1,37 oranında artarken yıllık enflasyon 0,36 puan azalışla yüzde 35,05 olmuştur. Bu dönemde hizmet ve enerji gruplarındaki fiyat artışları öne çıkarken gıda fiyatları gerilemeye devam etmiş, temel mal fiyatları ise döviz kurunun geçmiş aylara kıyasla dengelenmesinin yanı sıra giyim ve ayakkabı fiyatlarındaki mevsim normallerinin aksine gözlenen düşüş ile ılımlı bir seyir izlemiştir.

2025 yılının üçüncü çeyreğinde TÜFE yıllık enflasyonu gerilemeye devam etmiştir. Hizmet grubunda kira kalemindeki güçlü aylık artışlar sürerken, gıda fiyatları iklim koşullarının etkisiyle mevsim normallerinin üzerinde bir seyir izlemiştir. Enerji grubunda ise akaryakıt fiyatları yataya yakın seyrederken, temel mallarda motorlu araç fiyat artışları giyim ve ayakkabı grubundaki indirimlerle dengelenmiştir. Böylece üçüncü çeyrekte enflasyonun görünümünde hizmet grubundaki katılık ve gıda fiyatlarındaki yüksek seyir belirleyici olmuştur. Temmuz ayında tüketici fiyatları yüzde 2,06 artarken yıllık enflasyon 1,53 puan gerileyerek yüzde 33,52'ye düşmüştür. Bu dönemde tüm ana gruplarda yıllık enflasyon gerilerken, aylık bazda enerji ve hizmet fiyat artışları belirleyici olmuş, gıda fiyatları olumlu seyretmiştir. Enerji tarafında doğalgaz düzenlemesi ile alkollü içecek ve tütün fiyat artışlarında ÖTV güncellemesi öne çıkmıştır. Temel mallarda ise motorlu araç fiyatlarındaki artış, giyim ve ayakkabı grubundaki sezon indirimleriyle dengelenmiştir. Ağustos ayında tüketici fiyatları yüzde 2,04 artmış, yıllık enflasyon 0,57 puan azalarak yüzde 32,95 olmuştur. Bu dönemde gıda grubunda işlenmiş gıda kalemleri ve mevsimsel etkilerle yükselen taze meyve fiyatları öne çıkarken, temel mallarda giyim ve ayakkabı fiyatları gerilemiş, dayanıklı mallarda ılımlı artışlar sürmüştür. Enerji grubunda akaryakıt fiyatları küresel petrol fiyatlarına paralel olarak yataya yakın seyretmiş, hizmet grubunda ise fiyat artış eğilimi yavaşlamakla birlikte kira kalemindeki güçlü artış devam etmiştir. Eylül ayında tüketici fiyatları yüzde 3,23 oranında artarken yıllık enflasyon 0,34 puan artışla yüzde 33,29 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde gıda ve hizmet fiyat artışları belirleyici olmaya devam etmiştir. Gıda fiyatları zirai don ve kuraklık kaynaklı arz yönlü unsurların da etkisiyle olumsuz seyretmeye devam ederken hizmet fiyatlarında kira fiyatlarındaki yüksek seyrin yanı sıra eğitim kalemi öncülüğünde yaşanan dönemsel fiyatlama davranışı etkili olmuştur.

2025 yılında üretici fiyatları yıllık enflasyonu, ilk çeyrekte enerji grubundaki zayıflama ve kur istikrarının desteğiyle gerilerken, ikinci çeyrekte jeopolitik gerilimlerin tetiklediği enerji fiyat artışlarıyla yükselişe geçmiş, üçüncü çeyrekte ise enerji ve akaryakıt fiyatlarındaki artışların yanı sıra taşımacılık maliyetlerindeki yükselişle birlikte bir miktar ivmelenmiştir. 2025 yılının ilk çeyreğinde yurt içi üretici fiyatları yıllık enflasyonu yüzde 23,50 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde, üretici fiyatları artışı enerji grubunun etkisiyle bir miktar zayıflarken, döviz kurundaki istikrarlı seyirle birlikte yıllık üretici enflasyonundaki düşüş eğilimi devam etmiştir. 2025 yılının ikinci çeyreğinde yurt içi üretici fiyatları yıllık enflasyonu yüzde 24,45 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde, küresel ölçekte yaşanan jeopolitik gerilimlerin etkisiyle enerji emtia fiyatlarındaki ivmelenme üretici fiyatlarında belirleyici olmuştur. Yılın üçüncü çeyreğinde doğal gaz ve şebeke suyu tarifelerindeki artışlar üretici fiyatlarını yukarı yönlü etkilerken, akaryakıt fiyatlarındaki yükseliş taşımacılık maliyetleri kaynaklı baskı oluşturmuştur.



6.1.3 Gayrimenkul Piyasası:

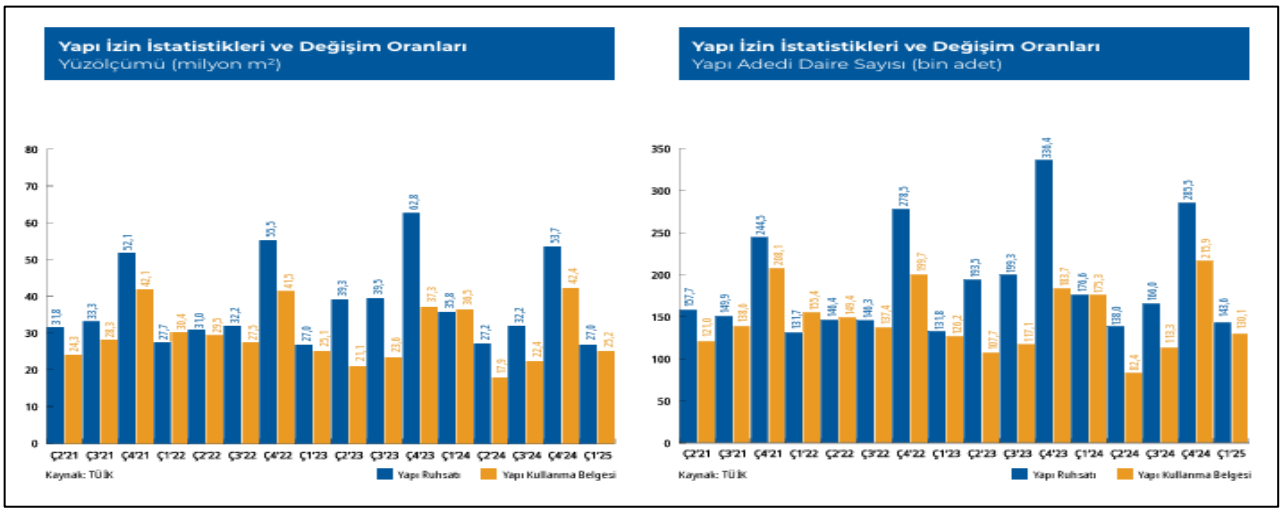
2025 yılının ikinci çeyreğinde konut satışları, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %34,1 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %6,1 oranında artış kaydetmiş ve 356.107 adet olmuştur. Bu rakam, veri tarihinde 2022 yılı ikinci çeyreğindeki 406.335 adetlik satışın ardından kaydedilen en yüksek ikinci çeyrek satış rakamı olarak dikkat çekmektedir.

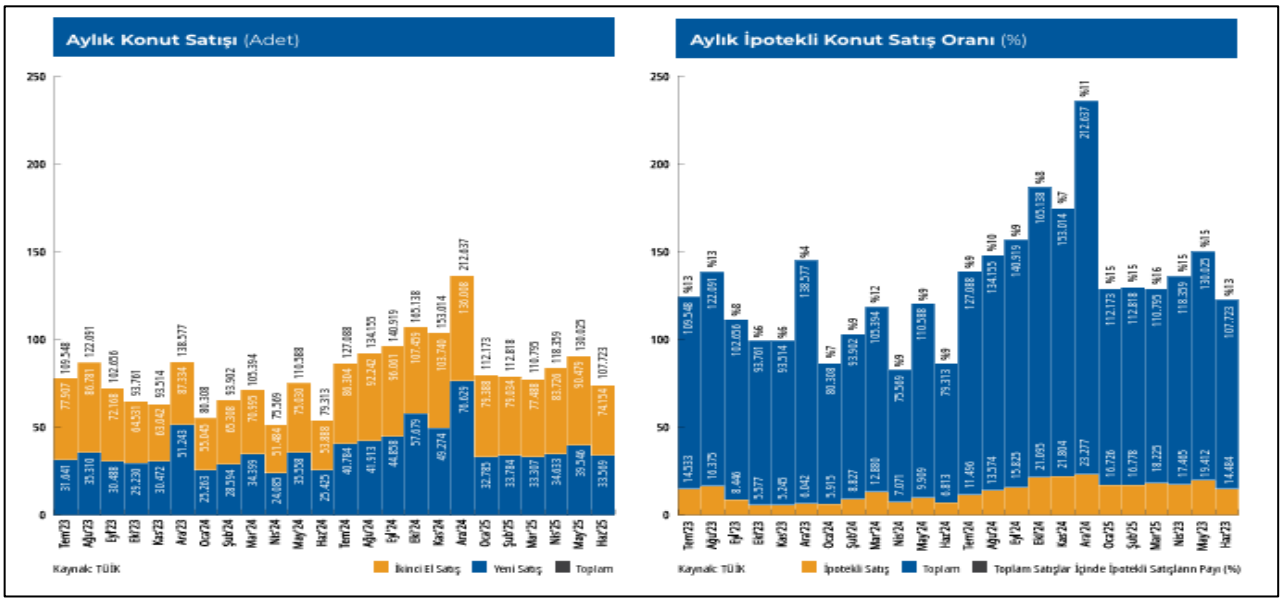
Konut fiyatları artışında 2025 yılının birinci çeyreğinde yıllık artış %31,8 iken ikinci çeyrek sonu itibarıyla yıllık konut fiyat artışı %32,7'ye yükselmiştir. Konut satışlarındaki yükselişi destekleyecek şekilde konut fiyatlarında da üç çeyrek üst üste artış kaydedilmiştir. Reel bazda ise yıllık değişim negatif seyretmeye devam etmekte olmakla birlikte Haziran ayı itibarıyla reel değişim artış trendine devam etmiş ve -%1,7 olarak gerçekleşmiştir. Üç büyük ilden Ankara'da reel değişim artışını sürdürerek %5,3 olurken İstanbul'da reel değişim -%1,8, İzmir'de ise -%2,4 olarak hesaplanmıştır. Yeni konut fiyatlarında ise kısmi bir gerileme kaydedilmiştir. Yeni konut fiyatlarında 2025 yılı birinci çeyreği itibarıyla yıllık değişim %33,5 iken ikinci çeyrekte artış %32,3'e gerilemiştir. Yeni konut fiyatlarında reel bazda değişim ise Haziran ayı itibarıyla -%1,9 olmuştur. Bu sonuçlarla, Türkiye genelinde konut birim fiyatı 39.738 TL/metrekareye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatı 63.279 TL/metrekare, İzmir'de 43.963 TL/metrekare, Ankara'da ise 35.674 TL/metrekare olarak kaydedilmiştir.

Konutların satış durumuna göre değerlendirme yapıldığında, 2025 yılının ikinci çeyreğinde ilk satışlarda yıllık bazda %26,7, ikinci el satışlarda ise yıllık bazda %33,7 oranında bir artış görülmüştür. Yılın ikinci çeyreği itibarıyla, ilk satışlar 107.748 adet olarak kaydedilirken ikinci el satışlar 248.359 adede ulaşmıştır. Yılın ikinci çeyreğinde, ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %29,8'e kıyasla sınırlı bir artış göstermiş ve %30,3 olmuştur.

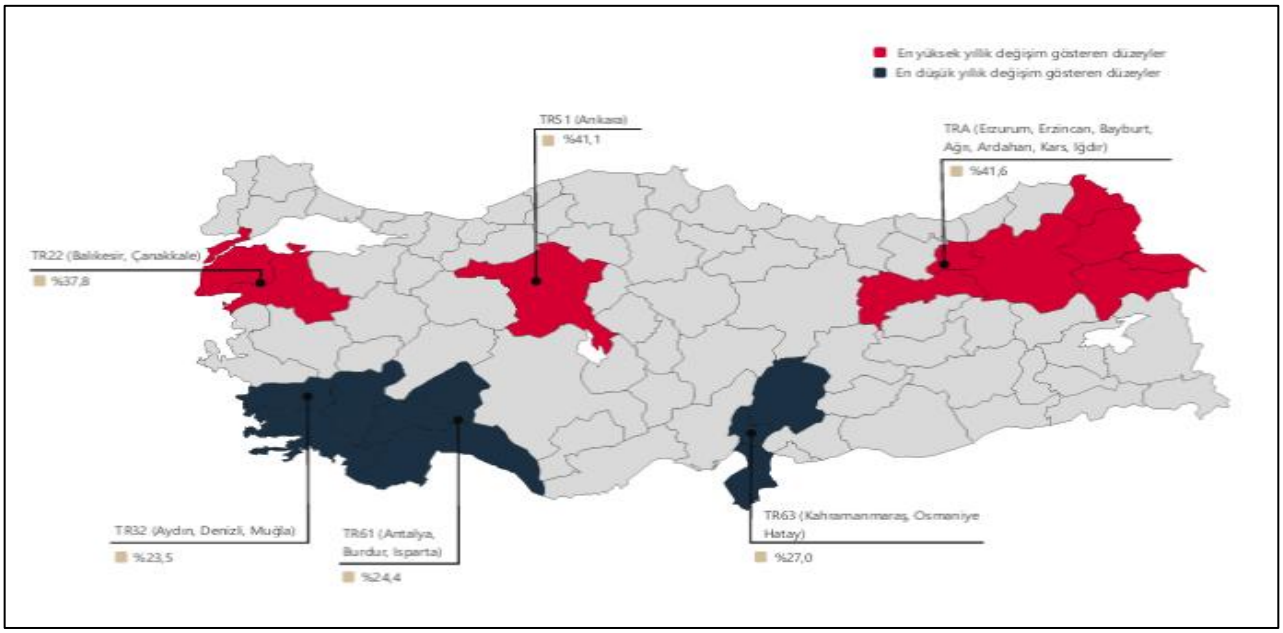
Satış şekline göre yapılan değerlendirmeye göre, 2025 yılının ikinci çeyreğinde 51.361 adet ipotekli satış gerçekleşmiş olup bir önceki yıla kıyasla %115,9 oranında artış kaydedilmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise çeyreklik bazda 1 puan gerileyerek %14,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut kredisi faizlerinde ise sınırlı bir artış gözlenmiştir. Konut kredisi faizleri 2025 yılının ilk çeyreğinde %40,1 iken ikinci çeyrekte %41,8'e yükselmiştir. Diğer satışlarda ise 2025 yılının ikinci çeyreğinde yıllık %26,1 oranında bir artışla 304.746 adet satış gerçekleştirilmiştir.

Yabancılara yapılan satışlarda ise yılın ikinci çeyreği itibarıyla 4.776 adetle geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle aynı sayıda satış gerçekleşmiştir. Geçtiğimiz yıl yabancılara satışların toplam satışlar içerisindeki payı %1,8 iken 2025 yılının ikinci çeyreğinde bu oran %1,3'e gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım 876 adetle Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İkinci çeyrekte il bazında en yüksek satış 1.698 adetle İstanbul'da görülmüştür.





Merkez Bankası'nın 2025 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre yüzde 2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 31,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 1,2 oranında azalmıştır. 2025yılı Ağustos ayında, İstanbul, Ankara ve İzmir'de bir önceki aya göre, sırasıylayüzde3,0, 2,8 ve 2,5 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde30,2,41,1 ve 31,9 oranlarında artış göstermiştir.



	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	192,5	179,4	212,2	186,5
Yıllık Değişim	%31,4	%30,2	%41,1	%31,9
Aylık Değişim	%2,5	%3,0	%2,8	%2,5

6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Taşınmazın değerlemesinde müşteri tarafından değerlemeyi olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazın yapısal özelliklerinin değerlemesinde mahallinde ve resmi kurumlarda yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır.

6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

TAŞINMAZIN TEKNİK ÖZELLİKLERİ			
Elektrik	✓	**Su**	✓
Kanalizasyon	✓	**Isıtma Sistemi**	✓
Asansör	✓	**Klima Sistemi**	✓
Kapalı Otopark	✓	**Yangın Merdiveni**	✓
Jeneratör	✓	**Kapalı Devre Kamera Sistemi**	✓
Kapalı Yüzme Havuzu	x	**Sosyal Tesis**	✓
Diğer Özellikler: -			

Değerleme konusu taşınmazın teknik özelliklerinin değerlemesinde mahallinde yapılan inceleme ve tespitler ile projede planlanan özellikler baz olarak alınmıştır. Taşınmazın teknik donanımının yapının mütemmim cüzü olduğu kabulü ile teknik özellikler, yapısal özellikler ile değerlendirilmiştir.

6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ

Ülkemizde kabul görmüş olan üç farklı değerleme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler "Pazar Değeri Yaklaşımı", "Nakit Akışı / Gelir Akımları Yaklaşımı" ve "Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı" yöntemleridir. Bu yöntemler için yapılan varsayımlar ve nedenleri aşağıda verilmektedir.

Pazar Değeri Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir. Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

Nakit Akışı / Gelir İndirgeme Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin, aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır. Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlemeye konu gayrimenkulün pazar değerini gösterdiği kabul edilir.

Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır." şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ

Değerlemeye konu taşınmazın pazar değeri hesaplanmasında, bölge pazarında benzer nitelikteki taşınmazın serbest piyasa koşullarında alım-satım konu olması ve bölgede alım-satım değerine yeterli veriye ulaşılabiliyor olması göz önünde bulundurularak "Pazar Değeri Analizi" ve "Gelir İndirgeme Analizi" kullanılmıştır.

6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Kurul'un 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartları 2017'de en verimli ve en iyi kullanım fiziksel olarak mümkün, finansal olarak karlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olarak tanımlanmaktadır.

Bu kapsamda, değerleme konusu taşınmazların "Büro" amaçlı kullanımı en etkin ve verimli kullanımıdır.

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaza yakın çevrede yapılan araştırmalarda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

Emsaller:

Emsal 1: Konu taşınmaz ile aynı AVM içerisinde konumlu, 75 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, taşınmaz ile aynı katta ve çarşı içine cepheli olduğu beyan edilen ofisin yaklaşık 2 ay önce 6.500.000 TL bedel ile satıldığı beyan edilmiştir.

Emsal 2: Konu taşınmaz ile aynı AVM içerisinde konumlu, 115 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 6.katta katta ve çarşı dışına cepheli olduğu beyan edilen ofis için 20.000.000.-TL talep edilmektedir. Taşınmazı portföyünde bulunduran emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmede en son 17.500.000 TL teklif geldiği beyan edilmiştir.

Emsal 3: Konu taşınmaz ile aynı AVM içerisinde konumlu, 368 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, taşınmaz ile aynı katta ve çarşı dışına cepheli olduğu beyan edilen iki adet birleştirilmiş ofis için toplamda 50.000.000.-TL talep edilmektedir.

Emsal 4: Konu taşınmazla yakın konumda, Arjantin Caddesi üzerinde konumlu, 30 yıllık ve üzeri yaşlı binanın 2. ara katında, 160 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen 150 m² olabileceği düşünülen ofis kullanımlı mesken için 13.300.000.-TL talep edilmektedir.

Emsal 5: Konu taşınmaz ile aynı AVM içerisinde konumlu, 110 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 4.katta katta ve çarşı dışına cepheli olduğu beyan edilen ofis için aylık 90.000.-TL kira talep edilmektedir. Taşınmazı portföyünde bulunduran emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmede en son 75.000 TL/Ay bedel ile kiralanabilir olduğu beyan edilmiştir.

Emsal 6: Konu taşınmaz ile aynı AVM içerisinde konumlu, 80 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 4.katta katta ve çarşı içine cepheli olduğu beyan edilen ofis için aylık 50.000.-TL kira talep edilmektedir. İstenilen bedelin yüksek olduğu düşünülmektedir.

Emsal 7: Konu taşınmaz ile aynı AVM içerisinde konumlu, 60 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 3.katta katta ve çarşı dışına cepheli, park manzaralı olduğu beyan edilen ofis için aylık 65.000.-TL kira talep edilmektedir. İstenilen bedelin yüksek olduğu düşünülmektedir.

Beyan: Bölgeye hakim emlak yetkilileri ile yapılan görüşmelerde taşınmazların bulduğu sitede yer alan ana taşınmazlara benzer özelliklere sahip olan ortalam 70 m² lik dükkanların 7.500.000 – 8.500.000.-TL aralığında, satış görebileceği bilgisi alınmıştır.

Emsallerin Değerlendirilmesi:

Piyasa Değeri Analizinde, mevcut piyasa bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış / kiralanmış benzer taşınmazlar dikkate alınarak Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış, emsallerde beyan edilen kullanım alanlarındaki hata/yanılma ve pazarlık payları da göz önüne alınarak konu gayrimenkuller için satış ve kira birim fiyatları belirlenmiştir. Bulunan emsaller, konum, büyüklük, kullanım fonksiyonu, imar şartları gibi kıstaslar dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır.

Emsaller taşınmaz ile aynı bölgede yer almaktadır. Emsallerin konumu, kullanım alanları, pazarlık payları, değerleme konu taşınmazın tüm olumlu ve olumsuz özellikleri değerlemede dikkate alınmıştır.

OFİSLER İÇİN PİYASA DEĞERİ ANALİZİ					
	Emsal-1	**Emsal-2**	**Emsal-3**	**Emsal-4**	**Konu Taşınmaz (439 No.lu Bağımsız Bölüm)**
Alan (m²)	75	115	368	160	112
Alan Düzeltmesi (m²)	75	115	368	150	112
Satış Fiyatı-SF (TL)	6.500.000	20.000.000	50.000.000	13.300.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	6.500.000	17.500.000	45.000.000	12.000.000	
Proje/Plaza/Site/Apartman	AVM	AVM	AVM	Apartman	AVM
Kullanımı	Ofis/Büro	Ofis/Büro	Ofis/Büro	Ofis/Büro	Ofis/Büro
Kalite	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi
Birim Değer (TL/m²)	86.666,67	152.173,91	122.282,61	80.000,00	
Konum Şerefiyesi Farkı	0%	0%	0%	0%	
Reklam/Manzara Şerefiyesi Farkı	0%	50%	50%	15%	
Alan Şerefiyesi Farkı	10%	0%	-10%	-10%	
Toplam Düzeltme (%)	10%	50%	40%	5%	
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	78.000,00	76.086,96	73.369,57	76.000,00	
Ortalama Birim Değer (TL/m²)					**75.864,13**
Konu Taşınmaz Değeri (TL)					**8.496.782,61**
Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL)					**8.500.000**

OFİSLER İÇİN PİYASA KİRA DEĞERİ ANALİZİ				
	Emsal-5	**Emsal-6**	**Emsal-7**	**Konu Taşınmaz (439 No.lu Bağımsız Bölüm)**
Alan (m²)	110	80	60	112
Alan Düzeltmesi (m²)	110	80	60	112
Satış Fiyatı-SF (TL)	90.000	50.000	65.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	75.000	42.500	60.000	
Proje/Plaza/Site/Apartman	AVM	AVM	AVM	AVM
Kullanımı	Ofis/Büro	Ofis/Büro	Ofis/Büro	Ofis/Büro
Kalite	İyi	İyi	İyi	İyi
Birim Değer (TL/m²)	681,82	531,25	1.000,00	
Konum Şerefiyesi Farkı	0%	0%	0%	
Reklam/Manzara Şerefiyesi Farkı	50%	0%	50%	
Alan Şerefiyesi Farkı	0%	15%	15%	
İç Özellikleri Şerefiyesi Farkı	0%	0%	0%	
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²)	340,91	451,56	350,00	
Ortalama Birim Değer (TL/m²)				**380,82**
Konu Taşınmaz Değeri (TL)				**42.652,27**
Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL)				**42.500**

Piyasa Değeri

Bağımsız Bölüm	Brüt Alan (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Piyasa Değeri (TL)
439 No.lu Büro	112	75.892,36	~8.500.000.-
		Piyasa Değeri (TL)	**8.500.000.-**

Piyasa Kira Değeri

Bağımsız Bölüm	Brüt Alan (m²)	Birim Değer (TL/m²)	Kira Değeri (TL)
439 No.lu Büro	112	379,46	~42.500.-
		Kira Değeri (TL)	**42.500.-**

Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Taşınmazların değerleme işlemi yapılırken kira emsal araştırması sonucunda elde edilen kira bedelleri üzerinden Gelir İndirgeme Yaklaşımı yöntemlerinden biri olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi; taşınmazın tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirinin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek taşınmazın değerinin hesaplanması yöntemidir. "Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Değeri" formülü ile hesaplanır.

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

Kapitalizasyon Oranı belirlenirken piyasada satılan/satılık taşınmazlar ile bu taşınmazların kira bedelleri araştırılmış olup aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

- Karum AVM içerisinde konumlu, 90.000.-TL aylık kira talep edilen 75.000.-TL ay kira bedeli ile kiralanabileceği beyan edilen ofisin 15.000.000 TL bedel ile satılabileceği beyan edilmiştir.

  Kapitalizasyon Oranı (K.O) = (75.000 TLx12 Ay) / 15.000.000 TL = 0,06 (%6)

- Karum AVM içerisinde konumlu, 120.000.-TL aylık kira talep edilen 110.000.-TL ay kira bedeli ile kiralanabileceği beyan edilen ofisin 22.500.000 TL bedel ile satılabileceği beyan edilmiştir.

  Kapitalizasyon Oranı (K.O) = (110.000 TLx12 Ay) / 22.500.000 TL = 0,06 (%6)

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre dükkanların kira değerlerinin; 350 - 400.-TL/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %6 olarak kabul edilmiştir.

B. Bölüm	Brüt Alanı (m²)	Kira Değeri (TL/Ay)	Kira Değeri (TL/Yıl)	Kapitazyon Oranı	Pazar Değeri (TL)
439 No.lu Büro	112,00	42.500	510.000	6%	8.500.000
				PİYASA DEĞERİ	**8.500.000**

Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Bu değerleme raporunda arsa ve/veya proje değerleme çalışması yapılmamıştır.

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

Bu değerleme raporunda hasılat paylaşımı ve/veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerlemeye konu taşınmaz, tapu kayıtlarına göre Ankara İli, Çankaya İlçesi, Gaziosmanpaşa Mahallesi'nde, 17.990,00 m² yüz ölçümlü, 2944 ada 21 parsel üzerinde yer alan "KARGİR İŞHANI" nitelikli taşınmaz içerisinde yer alan 439 bağımsız bölüm numaralı "BÜRO" nitelikli taşınmaz Nurol GYO A.Ş.'ye aittir.

7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş:

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında devredilmesine ilişkin bir kısıtlama bulunmamaktadır. Konu taşınmazın mevcut durumunun yasal belgeleriyle uyumlu olduğu görülmüştür. Taşınmazın onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup taşınmaz yasal sürecini tamamlamış durumdadır.

"Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1), 7. Bölüm, 22. Madde, 1. Fıkrası (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaz üzerinde yer alan yönetim planı irtifak hakkının kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Taşınmaz "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1), 7. Bölüm, 22. Madde, 1. Fıkrası (a) ve (b) bendi" hükmü kapsamında, taşınmazın tapudaki nitelikleriyle ve yasal zorunlulukların yerine getirilmiş olması sebebiyle GYO portföyünde bulunmasında herhangi bir engeli bulunmamaktadır.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Büro" başlığı altında yer almasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının çalışma sistematiği, analizleri ve ürettiği sonuçlar kontrol edilmiş ve uygun bulunmuştur.

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen husus bulunmamaktadır.

Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

İşbu değerleme raporunda taşınmazların piyasa değeri tespiti için "Piyasa Değeri Analizi" ve "Gelir İndirgeme Analizi" yöntemi kullanılmış olup iki farklı yöntem soncunda ortaya çıkan değerlin birbirlerini desteklemesi nedeni ile piyasa değeri "Piyasa Değeri Analizi" yönteminden elde edilen sonuçlar üzerinden belirlenmiştir..

.

8. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, yasal durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre mevcut ekonomik koşullar itibarıyla takdir edilen Pazar Değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

PAZAR DEĞERİ (TL)		
Taşınmaz	**Pazar Değeri (TL)**	**Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL)**
Taşınmaz Değeri (TL)	8.500.000.-	10.200.000.-
	Sekizmilyonbeşyüzbin Türk Lirası	**Onmilyonikiyüzbin Türk Lirası**

PAZAR DEĞERİ (USD)		
Taşınmaz	**Pazar Değeri (USD)**	**Pazar Değeri (KDV Dahil*) (USD)**
Taşınmaz Değeri (USD)	198.000.-	237.500.-
	Yüzdoksansekizbin Dolar	**İkiyüzotuzyedibinbeşyüz Dolar**

**Rapor tarihi itibariyle TCMB Döviz Satış Kuru 1 USD: 42,9395 alınmıştır.*

(*) 07.07.2023 tarihli ve 32241 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Cumhurbaşkanı Kararnamesine göre taşınmaz için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

Değerleme Uzman Yardımcısı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Nurullah KİBAR	Merve GÜNEŞ	Mehmet ÖZTÜRK
Lisans No: 924076	Lisans No: 409249	Lisans No: 401187

- İşbu rapor, **NUROL GYO A.Ş.'nin** yazılı talebi üzerine üç nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.
- Firmamız, T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 14.07.2015 tarih ve 18/916 karar no ile Lisans Belgesini almıştır. İş bu Değerleme Raporu SPK mevzuatı çerçevesinde değerleme standartlarına uygun şekilde düzenlenmiştir.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.