

# **EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİNDE  
29396 ADA 11 PARSELDE YER ALAN  
BAŞKENT EMLAK KONUTLARI PROJESİ  
BÜNYESİNDEKİ  
13 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**



## RAPOR BİLGİLERİ

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	22.10.2021
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	22.10.2021
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	25.10.2021
<b>RAPOR TARİHİ</b>	25.10.2021
<b>RAPOR NO</b>	EML-2110179
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>GİZLİLİK DERECE</b>	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	13 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	İLKBAHAR MAHALLESİ DOĞUKENT CADDESİ BAŞKENT EMLAK KONUTLARI PROJESİ ÇANKAYA/ANKARA
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	<b>Gizem GEREĞÜL EVLEK-Değerleme Uzmanı (Lisans No:409558)</b> <b>Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453)</b> <b>Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)</b>
<b>RAPORUN KAPSAMI</b>	Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
  - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
  - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
  - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
  - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
  - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
  - 1.6 - Değerleme Rapor Özeti
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
  - 2.1 - Tapu Kayıtları
  - 2.2 - Takyidat Bilgileri
  - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
  - 3.1 - Tanımı
  - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
  - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
  - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
  - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
  - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
  - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
  - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
  - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
  - 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
  - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
  - 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 6.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
  - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
  - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
  - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
  - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

## EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (kopya)
- Ek 3** - İmar Durumu (kopya)
- Ek 4** - Tapu Sureti- Yapılaşma Belgeleri
- Ek 5** - Yönetim Planı (kopya)
- Ek 6** - Taşınmazların Değer Tablosu
- Ek 7** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

## **UYGUNLUK BEYANI**

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- \* Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- \* Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- \* Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.  
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- \* Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- \* Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- \* Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- \* Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- \* Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 13 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

##### **Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Barbaros Mah. Mor Sümbül Sk. No:7/2 B Ataşehir/İSTANBUL

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

##### **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 13 adet taşınmazın değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

#### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor EML-2110179 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Gizem GEREGÜL EVLEK raporu hazırlayan değerleme uzmanı, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerleme uzmanı ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
<b>Rapor Numarası</b>	EML-2101140		
<b>Rapor Tarihi</b>	28.01.2021		
<b>Rapor Konusu</b>	ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE 29396 ADA 11 PARSELDE YER ALAN PROJE (BAŞKENT EMLAK KONUTLARI PROJESİ)		
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Gizem GEREGÜL EVLEK, Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ, Eren KURT		
<b>Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)</b>	1.134.900.000		

## 1.6 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	ANKARA BAŞKENT EMLAK KONUTLARI 1. ETAP KONUT VE TİCARET İNŞAATLARI İLE ALTYAPI VE ÇEVRE DÜZENLEME İŞİ (BAŞKENT EMLAK KONUTLARI) 13 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	25.10.2021

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	İLİ: ANKARA İLÇESİ: ÇANKAYA MAHALLESİ: MÜHYE ADA/PARSEL: 29396/11 BLOK NO/B.B. NO: G/3, A2/73, B1/31-32, B2/41-42, D1/66, D4/1-14, C1/173-174-175-177 BAĞ.BÖL. NİTELİĞİ: DAİRE-DÜKKAN-2 KATLI DÜKKAN
MEVCUT KULLANIM	RAPOR KONUSU 13 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM HALİHAZIRDA BOŞ DURUMDADIR.
İMAR DURUMU	E:2,00 YENÇOK=70m KONUT+TİCARET ALANI ALANI YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİPTİR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
13 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	18.475.000,00 TL

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları 29396 Ada 11 Parsel

İli	:	ANKARA
İlçesi	:	ÇANKAYA
Bucağı	:	
Mahallesi	:	MÜHYE
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	
Ada No	:	29396
Parsel No	:	11
Alanı	:	89.502,19 m <sup>2</sup>
Vasfı	:	17 Katlı A1 Blok, 19 Katlı A2 Blok, 13 Katlı B1 Blok, 15 Katlı B2 Blok, 32 Katlı C1 Blok, 29 Katlı C2 BetonarmeBloklar Mesken ve Ofis ve İşyeri, 20 Katlı D1 Blok, 22 Katlı D2 Blok, 22 Katlı D3 Blok, 20 Katlı D4 Blok, 22 KatlıD5 Blok, 17 Katlı E Blok, 12 Katlı F1 Blok, 14 Katlı F2 Blok, 13 Katlı G Blok, 6 Katlı H Blok, 14 Katlı I Blok, 24Katlı J1 Blok, 25 Katlı J2 Betonarme Bloklar Mesken ve Arsası
Tapu Cinsi	:	Kat Mülkiyeti
Sahibi	:	<b>EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1/1</b>
Blok No	:	Mülkiyet Listesi
Bağ. Böl. No	:	Mülkiyet Listesi
Niteliği	:	Mülkiyet Listesi
Kat No	:	Mülkiyet Listesi
Arsa Payı	:	Mülkiyet Listesi
Yevmiye No	:	12537
Cilt No	:	Mülkiyet Listesi
Sayfa No	:	Mülkiyet Listesi
Tapu Tarihi	:	07.02.2020



EK-1 MÜLKİYET LİSTESİ										
BLOK NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI			TAPU TARİHİ	YEVMIYE	CİLT NO	SAYFA NO
A2	73	3. BODRUM + 4. BODRUM	2 KATLI DÜKKAN	4574	/	840246	07.02.2020	12537	88	8722
B1	31	2.KAT	DAİRE	528	/	840246	07.02.2020	12537	89	8753
B1	32	2.KAT	DAİRE	528	/	840246	07.02.2020	12537	89	8754
B2	41	4.KAT	DAİRE	522	/	840246	07.02.2020	12537	89	8817
B2	42	4.KAT	DAİRE	524	/	840246	07.02.2020	12537	89	8818
C1	173	12.BODRUM KAT	DÜKKAN	712	/	840246	07.02.2020	12537	91	9014
C1	174	12.BODRUM KAT	DÜKKAN	474	/	840246	07.02.2020	12537	91	9015
C1	175	12. BODRUM	DÜKKAN	562	/	840246	07.02.2020	12537	91	9016
C1	177	8. BODRUM	DÜKKAN	3764	/	840246	07.02.2020	12537	91	9018
D1	66	8.KAT	DAİRE	744	/	840246	07.02.2020	12537	93	9234
D4	1	13. BODRUM	DAİRE	510	/	840246	07.02.2020	12537	95	9377
D4	14	10. BODRUM	DAİRE	636	/	840246	07.02.2020	12537	95	9390
G	3	12. BODRUM	DAİRE	648	/	840246	07.02.2020	12537	98	9692

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 21-25.09.2021 tarihinde, Tapu Kadastro Sistemi'nden Emlak KONUT GYO A.Ş. tarafından alınmış olup ilgili takbis belgeleri ekte sunulmaktadır.

### Bağımsız Bölümler Üzerinde;

#### Beyanlar Hanesinde;

Yönetim Planı : (20/11/2019) 07/02/2020 tarih ve 12537 yevmiye no ile

Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir. 15/09/2021 tarih ve 83016 yevmiye no ile

**Şerh:** 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.Genel Müdürlüğü lehine 1krş Bedelle 20/12/2017 Tarihinde Başlayarak 99 Yıl Müddetle).(İlgili kurumun rutin kira şerhi uygulaması niteliğinde olup taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

**(İlgili kira şerhler kurumların rutin uygulaması olup taşınmaz üzerindeki şerh ve beyanların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili takyidatın taşınmazın portföye alınmasına olumsuz etkisi bulunmamaktadır. )**

### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

29396 ada 11 parselin son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemi bulunmamaktadır. 07.02.2020 tarih 12537 yevmiye ile kat mülkiyetine geçilmiştir.

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

### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Rapora konu projenin üzerinde konumlandığı parsel, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nca 01.06.2017 tarihinde onaylanan Ankara İli, Çankaya İlçesi Mühye Köyü Gecekondu Önleme Bölgesi Muhtelif Parseller ve Tescil Dışı Alanlara İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları sınırları içerisinde yer almaktadır. Söz konusu 29396/11 nolu parsel, KAKS: 2.00, TAKS:0.50, Yençok:70m, Konut+Ticaret alanında kalmaktadır.



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

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

### 2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Çankaya Belediyesi ve ilgili kurumdan alınan bilgilere incelenen yapı ruhsat bilgileri aşağıda tablo halinde verilmiştir. Yapı Ruhsatı'na göre onaylı olan onaylı mimari projeleri incelenmiştir.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ BİLGİLERİ											
ADA/PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
29396/11	A2	29.01.2021	10	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN+OFİS İŞYERİ	73	7	12	19	VA	20.745,77
29396/11	B1	29.01.2021	11	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN+OFİS İŞYERİ	54	7	6	13	IVC	11.371,03
29396/11	B2	29.01.2021	12	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN+OFİS İŞYERİ	65	7	8	15	IVC	13.969,59
29396/11	C1	29.01.2021	13	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN+OFİS İŞYERİ	177	12	20	32	VA	41.755,32
29396/11	D1	29.01.2021	15	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	66	11	9	20	VA	19.341,55
29396/11	D4	29.01.2021	18	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	73	13	7	20	VA	20.291,56
29396/11	G	29.01.2021	23	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	MESKEN	10	13		13	IIIB	2.576,21

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ											
ADA/PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
29396/11	A2	22.11.2018	119/18-A2	TADİLAT	MESKEN+OFİS İŞYERİ	73	7	18	19	VA	20.745,77
29396/11	B1	22.11.2018	119/18-B1	TADİLAT	MESKEN+OFİS İŞYERİ	54	7	6	13	IVC	11.371,03
29396/11	B2	22.11.2018	119/18-B2	TADİLAT	MESKEN+OFİS İŞYERİ	65	7	8	15	IVC	13.969,59
29396/11	C1	22.11.2018	119/18-C1	TADİLAT	MESKEN+OFİS İŞYERİ	177	12	20	32	VA	41.755,32
29396/11	D1	22.11.2018	119/18-D1	TADİLAT	MESKEN	66	11	9	20	VA	19.341,55
29396/11	D4	22.11.2018	119/18-D4	TADİLAT	MESKEN	73	13	7	20	VA	20.291,56
29396/11	G	22.11.2018	119/18-G	TADİLAT	MESKEN	10	13		13	IIIB	2.576,21
<b>TOPLAM</b>						<b>1345</b>					<b>351.516,21</b>

RUHSAT BELGESİ BİLGİLERİ											
ADA/PARSEL NO	BLOK ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YOL KOTU ALTI	YOL KOTU ÜSTÜ	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	TOPLAM ALANI (M2)
29396/11	A2	06.12.2016	528/16-B	YENİ YAPI	MESKEN+OFİS İŞYERİ	69	7	18	19	VA	21.082,83
29396/11	B1	06.12.2016	528/16-C	YENİ YAPI	MESKEN+OFİS İŞYERİ	50	7	6	13	IVC	11.472,92
29396/11	B2	06.12.2016	528/16-D	YENİ YAPI	MESKEN+OFİS İŞYERİ	60	7	8	15	IVC	14.389,49
29396/11	C1	06.12.2016	528/16-E	YENİ YAPI	MESKEN+OFİS İŞYERİ	173			31	VA	40.975,26
29396/11	D1	06.12.2016	528/16-G	YENİ YAPI	MESKEN	66	11	9	20	VA	19.423,46
29396/11	D4	06.12.2016	528/16-J	YENİ YAPI	MESKEN	73	13	7	20	VA	20.469,77
29396/11	G	06.12.2016	528/16-O	YENİ YAPI	MESKEN	10	5		5	IIIB	2.535,25
<b>TOPLAM</b>						<b>1329</b>					<b>366.673,08</b>

#### **2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş**

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

#### **2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler**

Elit Bir Yapı Denetim Ltd. Şti - Cevizlidere Mah. 1219 Sok. Latif Apt. Blok No:2 İç Kapı No:6  
Çankaya/ANKARA

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

#### **2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Taşınmazlara ait Enerji Kimlik Belgelerine rastlanmamıştır.

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Çayyolu Mahallesi, Başkent Emlak Konutları 1.Etap Projesi, A2 Blokta bulunan 73 bağımsız bölüm numaralı iki katlı dükkan, B1 blokta bulunan 31 ve 32 bağımsız bölüm numaralı daireler, B2 blokta bulunan 41 ve 42 bağımsız bölüm numaralı daireler, C1 blokta bulunan 173, 174, 175 ve 177 bağımsız bölüm numaralı dükkanlar, D1 blokta bulunan 66 bağımsız bölüm numaralı daire, D4 blokta bulunan 1 ve 14 bağımsız bölüm numaralı daireler, G3 blokta bulunan 3 bağımsız bölüm numaralı daire olmak üzere toplam 13 adet bağımsız bölümdür.

Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu proje, 29396 ada 11 parselde yer alan 89.502,19 m<sup>2</sup> alanlı arsa üzerinde tanımlanmış olan Başkent Emlak Konutları 1. Etap Projesidir. Parsel üzerinde 19 adet blok bulunmakta olup toplam 1345 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Söz konusu parselde iskan belgeleri alınmış ve kat mülkiyetine geçilmiş olduğundan değerlendirme raporunda bina kapsamında değerlendirme yapılmış olup değerlendirme tarihi itibarıyla mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş."ye ait 13 adet bağımsız bölüm için değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

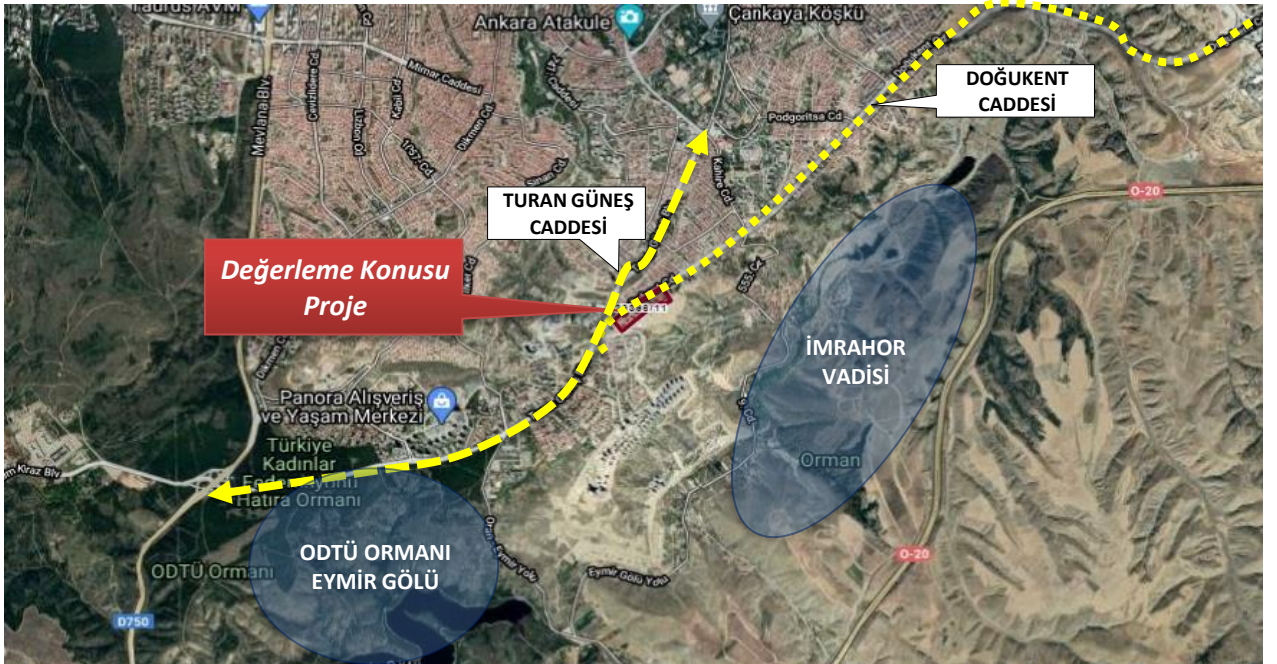
#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu proje bölgenin ana arterlerinden Doğukent Caddesi üzerinde konumlanmıştır. Bölgenin Doğukent Caddesinin güneydoğusu eğimli olup İmrahor Vadisi'ne bakmaktadır. Yakın çevresinde Dikmen Vadisi, TRT Genel Müdürlüğü, Panora Alışveriş Merkezi, Emniyet Genel Müdürlüğü İstihbarat Başkanlığı, Acıbadem Ankara Hastanesi, Çankaya Köşkü, Ata Kule, ODTÜ Ormanı bulunmaktadır.

Konut Projeleri olarak yakınında Sinpaş Altın Oran Projesi, Sinpaş GYO Vadi, Marina Ankara, Eymir Panorama, Park Oran Konutları, Kuzu Effect Projesi bulunmaktadır.

#### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, Ankara İli, Çankaya İlçesi İlbahar Mahallesi'nde yer almaktadır. Ulaşım özel araç ve toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır. Ankara Çevre Yolu'na 10 km, Ankara Tren Garı'na 11 km, AŞTİ Otobüs Terminali'ne 13 km uzaklıktadır.





### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

Parsel üzerinde 19 adet blok bulunmakta olup toplam 1345 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Mimari proje ve yapı ruhsatları incelendiğinde;

**A1 Blok;** proje üzerinde ve yapı ruhsatında 7 bodrum+zemin+9 normal kat olmak üzere toplamda 17 kat ve 16.361,65 m<sup>2</sup> alana sahiptir. 50 adet mesken nitelikli, 3 adet işyeri nitelikli bağımsız bölüm olmak üzere toplam 53 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

**A2 Blok;** proje üzerinde ve yapı ruhsatında 7 bodrum+zemin+11 normal kat olmak üzere toplamda 19 kat ve 20.745,77 m<sup>2</sup> alana sahiptir. 64 adet mesken nitelikli, 9 adet işyeri nitelikli bağımsız bölüm olmak üzere toplam 73 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

**B1 Blok;** proje üzerinde ve yapı ruhsatında 7 bodrum+zemin+5 normal kat olmak üzere toplamda 13 kat ve 11.371,03 m<sup>2</sup> alana sahiptir. 46 adet mesken nitelikli, 8 adet işyeri nitelikli bağımsız bölüm olmak üzere toplam 54 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

**B2 Blok;** proje üzerinde ve yapı ruhsatında 7 bodrum+zemin+7 normal kat olmak üzere toplamda 15 kat ve 13.969,59 m<sup>2</sup> alana sahiptir. 56 adet mesken nitelikli, 9 adet işyeri nitelikli bağımsız bölüm olmak üzere toplam 65 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

C1 Blok; proje üzerinde ve yapı ruhsatında 12 bodrum+zemin+19 normal kat olmak üzere toplamda 32 kat ve 41.755,32 m<sup>2</sup> alana sahiptir. 171 adet mesken nitelikli, 6 adet işyeri nitelikli bağımsız bölüm olmak üzere toplam 177 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

C2 Blok; proje üzerinde ve yapı ruhsatında 9 bodrum+zemin+19 normal kat olmak üzere toplamda 29 kat ve 36.115,40 m<sup>2</sup> alana sahiptir. 144 adet mesken nitelikli, 6 adet işyeri nitelikli bağımsız bölüm olmak üzere toplam 150 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

D1 Blok; proje üzerinde ve yapı ruhsatında 11 bodrum+zemin+8 normal kat olmak üzere toplamda 20 kat ve 19.341,55 m<sup>2</sup> alana sahiptir. 66 adet mesken nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır.

D2 Blok; proje üzerinde ve yapı ruhsatında 11 bodrum+zemin+10 normal kat olmak üzere toplamda 22 kat ve 20.349,04 m<sup>2</sup> alana sahiptir. 68 adet mesken nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır.

D3 Blok; proje üzerinde ve yapı ruhsatında 9 bodrum+zemin+12 normal kat olmak üzere toplamda 22 kat ve 22.338,82 m<sup>2</sup> alana sahiptir. 74 adet mesken nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır.

D4 Blok; proje üzerinde ve yapı ruhsatında 13 bodrum+zemin+6 normal kat olmak üzere toplamda 20 kat ve 20.291,56 m<sup>2</sup> alana sahiptir. 73 adet mesken nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır.

D5 Blok; proje üzerinde ve yapı ruhsatında 13 bodrum+zemin+8 normal kat olmak üzere toplamda 22 kat ve 24.683,16 m<sup>2</sup> alana sahiptir. 88 adet mesken nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır.

E Blok; proje üzerinde ve yapı ruhsatında 9 bodrum+zemin+7 normal kat olmak üzere toplamda 17 kat ve 18.197,88 m<sup>2</sup> alana sahiptir. 72 adet mesken nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır.

F1 Blok; proje üzerinde ve yapı ruhsatında 9 bodrum+zemin+2 normal kat olmak üzere toplamda 12 kat ve 10.059,19 m<sup>2</sup> alana sahiptir. 36 adet mesken nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır.

F2 Blok; proje üzerinde ve yapı ruhsatında 9 bodrum+zemin+4 normal kat olmak üzere toplamda 14 kat ve 12.094,80 m<sup>2</sup> alana sahiptir. 44 adet mesken nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır.

H Blok; proje üzerinde ve yapı ruhsatında 6 bodrum kat olmak üzere toplamda 6 kat ve 1.436,62 m<sup>2</sup> alana sahiptir. 6 adet mesken nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır.

G Blok; proje üzerinde ve yapı ruhsatında 13 bodrum kat olmak üzere toplamda 13 kat ve 2.576,21 m<sup>2</sup> alana sahiptir. 10 adet mesken nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır.

I Blok; proje üzerinde ve yapı ruhsatında 9 bodrum+zemin+4 normal kat olmak üzere toplamda 14 kat ve 15.227,49 m<sup>2</sup> alana sahiptir. 61 adet mesken nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır.

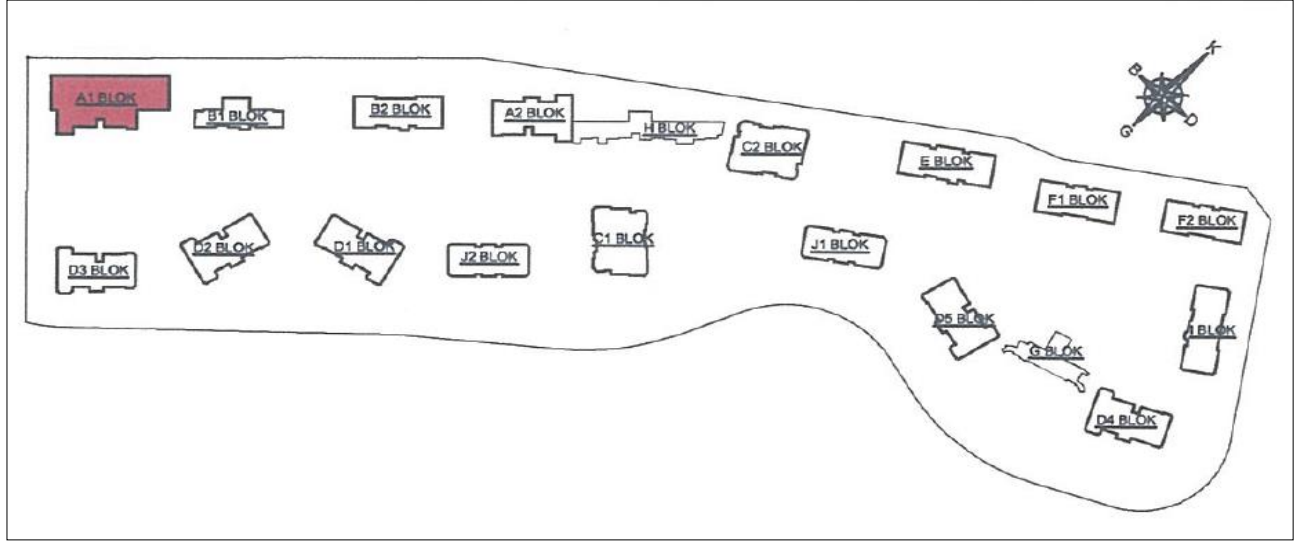
J1 Blok; proje üzerinde ve yapı ruhsatında 13 bodrum+zemin+10 normal kat olmak üzere toplamda 24 kat ve 21.381,61 m<sup>2</sup> alana sahiptir. 83 adet mesken nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır.

J2 Blok; proje üzerinde ve yapı ruhsatında 11 bodrum+zemin+13 normal kat olmak üzere toplamda 25 kat ve 23.219,82 m<sup>2</sup> alana sahiptir. 92 adet mesken nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu proje, 29396 ada 11 parselde yer alan 89.502,19 m<sup>2</sup> alanlı arsa üzerinde tanımlanmış olan Başkent Emlak Konutları 1. Etap Projesidir. Parsel üzerinde 19 adet blok bulunmakta olup toplam 1345 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Söz konusu parselde iskan belgeleri alınmış ve kat mülkiyetine geçilmiş olduğundan değerlendirme raporunda bina kapsamında değerlendirme yapılmış olup değerlendirme tarihi itibarıyla mülkiyeti Emlak Konut GYO A.Ş."ye ait 13 adet bağımsız bölüm için değerlendirme raporu hazırlanmıştır.





#### Site ve Binaların Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	: B.A.K
Yapı Nizamı	: BLOK
Yapı Sınıfı	: 5A
Kullanım Amacı	: DÜKKAN-MESKEN
Elektrik	: MEVCUT
Su	: MEVCUT
Isıtma Sistemi	: MEVCUT
Kanalizasyon	: MEVCUT
Su Deposu	: MEVCUT
Hidrofor	: MEVCUT
Asansör	: MEVCUT
Jeneratör	: MEVCUT
Intercom Tesis	: MEVCUT
Yangın Tesisatı	: MEVCUT
Dış Cephe	: DIŞ CEPHE BOYASI
Park Yeri	: MEVCUT
Güvenlik	: MEVCUT
Manzarası	: G-D-B-K

Cephesi : YOL-SİTE İÇİ-VADI

Deprem Bölgesi	1.Derece	<input type="checkbox"/>	2.Derece	<input checked="" type="checkbox"/>	3.Derece	<input type="checkbox"/>	4.Derece	<input type="checkbox"/>	5.Derece	<input type="checkbox"/>
----------------	----------	--------------------------	----------	-------------------------------------	----------	--------------------------	----------	--------------------------	----------	--------------------------

### 3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Rapora konu 19 adet mesken niteliğindeki bağımsız bölümün konumlu olduğu blok, cephe, daire tipi, kat ve kullanım alanı bilgileri aşağıda tablo halinde sunulmuştur. Taşınmazların alan bilgileri Emlak Konut GYO A.Ş. Tarafından iletilen icmal listelerinden alınmıştır.

Konut nitelikli taşınmazlar genel olarak; oda ve salon hacimlerinde, zeminler laminant parke, duvarları alçı sıva üzeri boyalıdır. Antre, hol, mutfak hacimlerinde zeminler seramik kaplama duvarlar alçı sıva üzeri boyalıdır. Banyo ve ebeveyn banyoda zemin ve duvarlar seramik kaplamadır. Islak hacimlerde; dolaplı lavabo, klozet kabinli duş teknesi ile armatürler mevcuttur. Mutfak hacminde MDF dolap ve tezgâh bulunmaktadır. Taşınmazın girişinde çelik kapı, iç kapıları panel kapıdır. Pencere doğramaları alüminyumdan mamul, çift camlıdır.

Dükkanlar natamam olarak pazarlanmakta olup, kat mülkiyetine geçmiş olması nedeni ile inşaat seviyesi %100 olarak kabul edilmiştir.

Blok No	Kapı No	Oda Sayısı	Bulunduğu Kat	Yönü	Net m2 Alanı (Açık Balkon, Teras, Açık Çıkma, Açık Kat Bahçesi Hariç)	Satışa Esas Brüt m2 Alanı
G	3	3+1	12.BODRUM KAT	G-B	105,27	175,59
A2	73	2 KATLI DÜKKAN	3.BODRUM KAT	KB-KD-GD	502,02	543,98
B1	31	2+1	2.KAT	GD-GB	84,27	141,86
B1	32	2+1	2.KAT	KB-GB	83,43	143,57
B2	41	2+1	4.KAT	GD-GB	84,24	138,47
B2	42	2+1	4.KAT	KB-GB	83,38	140,15
D1	66	4+1	8.KAT	G-D	127,65	197,73
D4	1	2+1	13.BODRUM KAT	GB	83,05	136,07
D4	14	3+1	10.BODRUM KAT	GD	109,39	176,4
C1	174	DÜKKAN	12.BODRUM KAT	KB	33,86	50,16
C1	173	DÜKKAN	12.BODRUM KAT	KB-GB	46,16	75,37
C1	175	DÜKKAN	12.BODRUM KAT	KB	40,75	59,87
C1	177	DÜKKAN	8.BODRUM KAT	KB	332,77	350,33

### 3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - Ankara İli

Ankara, Türkiye'nin başkenti olan ildir. 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. Yüzölçümü 30.715 km<sup>2</sup> olan Ankara'nın ortalama olarak deniz seviyesinden yüksekliği 890 m.'dir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya, Eskişehir illeri ile çevrilidir.

Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından şehir hızla gelişmiş ve buna paralel olarak il de günümüzde Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ancak ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır, tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım-haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitilmiş nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. İlin ulaşım altyapısı başkent eksenlidir; buradan otoyollar, demiryolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

Ankara'nın Altındağ, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Güdül, Haymana, Kalecik, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Şereflikoçhisar, Yenimahalle, Gölbaşı, Keçiören, Mamak, Sincan, Kazan, Akyurt, Etimesgut, Evren ve Pursaklar olmak üzere 25 ilçesi bulunmaktadır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Ankara'nın Toplam Nüfusu 5.663.322 kişidir.



Harita 1 - Ankara'nın Konumu

#### **4.1.2 - Çankaya İlçesi**

İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara İline bağlı bir ilçe olan Çankaya, doğusunda Mamak, kuzeyinde Altındağ, batısında Yenimahalle, güneyinde Gölbaşı ile çevrilidir. İl merkezine 9 km. uzaklıktaki Çankaya'nın yüzölçümü 307 km<sup>2</sup>, dir. Cumhuriyet öncesinde küçük bir köy niteliğinde olan Çankaya, Ankara'nın başkent olmasından, Atatürk'ün konutunun burada yer almasından sonra önem kazanmıştır. Bundan sonra da Çankaya, bir yandan kentle bütünleşmiş, diğer yandan da Ankara'nın lüks bir semt durumuna gelmiştir.Devlet ve hükümet yönetimini sağlayan tüm kuruluşlar Çankaya'da toplanmıştır.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 alanıdır.

Bu yerleşimin içerisinde Müze Köşk, Çankaya Köşkü (Pembe Köşk), Camlı Köşk, Yeni Hizmet Binası, Yeni Genel Sekreterlik ve Devlet Denetleme Kurulu Binası, Başyaverlik Binası, İdari ve Mali İşler ve Koruma Müdürlüğü binaları, Basın Toplantı Salonu, Resepsiyon Salonları, İtfaiye Binası, Sosyal Tesisler, Garaj, Sera, Halı Saha ve Tenis Kortu ile lojmanlar bulunmaktadır.

Ankara'nın önemli ilçelerinden olan Çankaya'da Atatürk Orman Çiftliği, Anıtkabir Atatürk Müzesi, Atatürk Anıtı (Zafer Anıtı-Sıhhiye), MTA Genel Müdürlüğü Tabiat Tarihi Müzesi, Güvenlik Anıtı , Etnografya Atatürk Anıtı ODTÜ Arkeoloji Müzesi, Devlet Resim ve Heykel Sergi Salonu, Anıt Park, Botanik Bahçesi, Abdi İpekçi Parkı, Güven Park, Kurtuluş Parkı, Kuşulu Park, Milli Egemenlik Parkı, Ahmet Arif Parkı, Hitit Anıtı, Atakule ve TBMM bulunmaktadır. 2020 Yılı Adrese Dayalı Nüfus kayıt verilerine göre; toplam nüfusu 925.828 kişidir.

#### **4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi**

##### **Türkiye Ekonomik Görünüm**

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

"2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu."  
(Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

"COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert oldu. Salgının etkileri daha da belirginleşince pek çok kurum ekonomik tahminlerini aşağı yönlü revize etti. Salgının seyri ve iktisadi faaliyetler üzerindeki etkisi ile ilgili belirsizlik devam etmekle beraber, toparlanmanın önceki tahminden daha kademeli olacağı bekleniyor. Türkiye haziran ayının başlamasıyla birlikte salgının tedbirlerini büyük ölçüde kaldırarak normalleşme sürecine girdi. COVID-19 etkisiyle nisan ayında %31,4 ile rekor düzeyde gerileyen sanayi üretimi, mayıs ayındaki toparlanmanın ardından imalat PMI verisinin haziranda 50 eşik düzeyinin üzerine çıkmasıyla tekrar büyümeye başladı.

Temel Ekonomik Göstergeler						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GSYİH (Cari ABD Doları)	\$863 milyar	\$853 milyar	\$789 milyar	\$754 milyar	\$735* milyar	
Kişi Başına Düşen GSYİH (Cari ABD Doları)	\$10,862	\$10,546	\$9,621	\$9,127	\$8,790*	-
Büyüme	3.2%	7.5%	2.8%	0.9%	-5.0%*	5.0%*
Enflasyon	8.5%	11.9%	20.3%	11.8%	12%*	12%*
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-\$26.8	-\$40.6	-\$20.7	\$8.0	\$2.9*	-
Cari Açık / GSYİH	-3.1%	-4.8%	-2.6%	1.1%	0.4%*	-0.2%*
ABD Doları / TL (Yıl Sonu)	3.52	3.78	5.30	5.96	7.02*	7.26*
İşsizlik Oranı	12.0%	9.9%	13.5%	13.7%	17.2%*	15.6%*

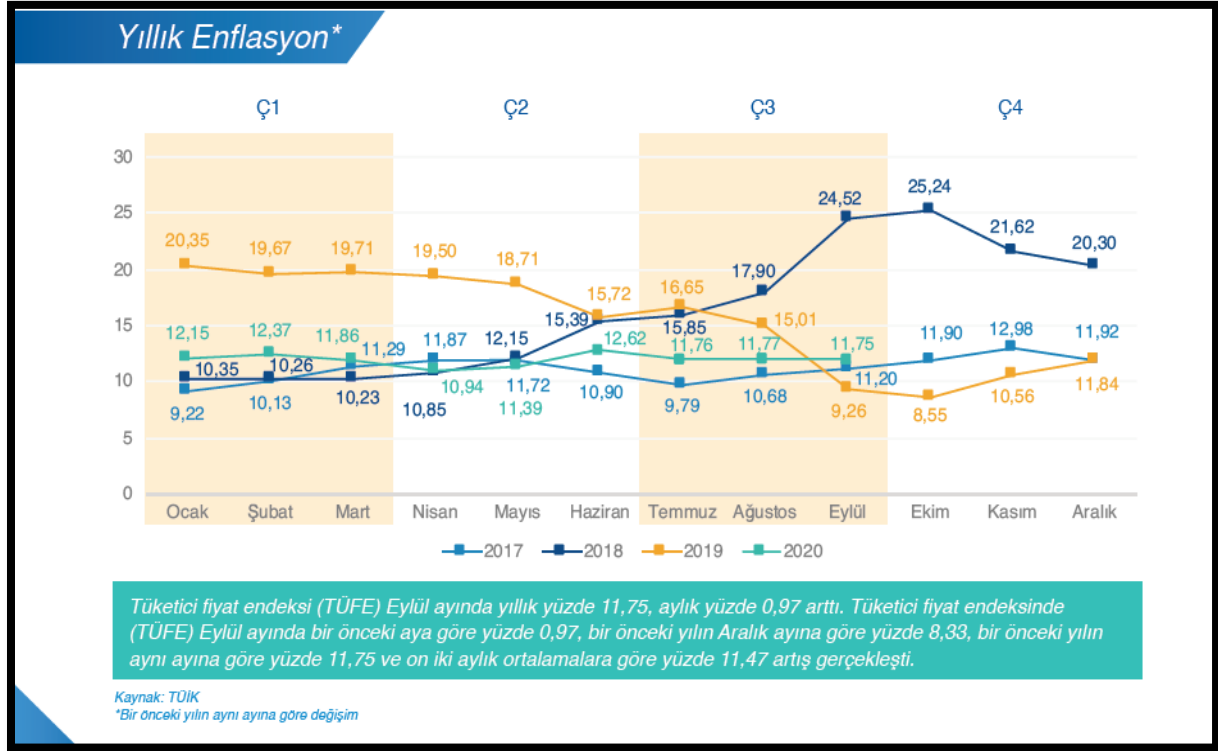
\*Henüz resmi veri açıklanmadı, 20 Temmuz 2020 itibarıyla tahmini veriler  
Kaynak: TUIK, TCMB, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu

FED 2020 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceğini ve ECB de (Avrupa Merkez Bankası) varlık alım programını sürdüreceğini açıkladı. AB liderleri ayrıca temmuz ayı sonunda 540 milyar Euro tutarında bir teşvik paketi üzerinde anlaşılabilir. 2018 yılının eylül ayında %24 seviyelerine kadar çıkarılan TCMB politika faiz oranı, 2019 temmuz ayından başlayarak kademeli olarak indirilerek 2020 yılı haziran ayı itibarıyla %8,25 seviyesine getirildi. Haziran ayı toplantısında politika faiz oranını değiştirmeyen TCMB'nin, çekirdek enflasyon göstergelerindeki yükseliş eğilimini göz önüne alarak enflasyonda düşüş trendi yeniden başlayana kadar temkinli duruşunu sürdürmesi bekleniyor.

Türkiye ekonomisi 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık olarak %0,9 oranında büyüdü. 2020 yılının ilk çeyreğinde ise zincirlenmiş hacim endeksine göre bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,5 büyüdü. Mart ayının son iki haftası itibarıyla COVID-19 salgınının ekonomik aktivite üzerindeki ilk etkilerinin görülmeye başlaması, çeyrek bazda büyüme oranının beklentilerinin altında kalmasına sebep oldu. IMF tarafından nisan ayında yayınlanan ve haziran ayında güncellenen Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, COVID-19'un ekonomik faaliyetlerde yarattığı tahribatın etkisiyle Türkiye'nin ekonomisinin 2020 yılında yaklaşık %5 oranında daralması ve takip eden 2021 yılında ise %5 oranında büyümesi bekleniyor. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, Türkiye genelinde işsizliğin 2020 yılsonunda %17,2 seviyesine yükselmesi ve 2021 yılsonunda ise %15,6 seviyesine gerilemesi bekleniyor. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu.)

"COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir. Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir.

Öncü veriler Mayıs sonrasındaki normalleşme süreciyle birlikte toparlanmanın Ekim ve Kasım aylarında sürdüğüne işaret etmektedir. Eylül'de 52,8 değerini alan imalat sanayi PMI, Ekim'de 53,9, Kasım'da 51,4 değerini almıştı. Benzer şekilde kapasite kullanım oranı Eylül'deki %74,3'ten kademeli olarak yükselmiş ve Ekim'de %74,9 ve Kasım'da %75,3'e çıkmıştır. Ancak, devam eden salgının etkisiyle beklentilerde iyileşme hız kesmiş ve sektörel güven endeksleri Kasım'da gerileyerek ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmiştir. Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül'de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ve Kasım aylarında sırasıyla %11,9 ve %14,0 seviyelerine yükselmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten Ekim'de %18,2'ye, Kasım'da %23,1'e ulaşmıştır." (Gyoder, 2020, 3.Çeyrek Raporu)



### Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde artırmıştır.

Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınırın % 75'ten % 80'e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra Emlak Konut GYO ve GYODER'in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar ve 150 metrekareden büyük konutlarda KDV'nin yüzde 8'e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının artırılması hedeflenmiştir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım/satımların yavaşlamasına neden olmuştur.

2019da 2.yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan bu hareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir.

Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgının edeniyle ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağlı olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağlı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğer kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağlı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceği öngörülmektedir.

"2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir.

Kuzey yarım küredeki yaz ve dünya çapında alınan önlemler ile salgın ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde baskılanmış görünmektedir. Buna karşın sonbaharın başlamasıyla tekrar tırmanışa geçmiş olması küresel ekonomi ve sağlık sistemini olumsuz etkilemektedir. Yaygın aşı süreci tamamlanıncaya kadar bu tip dalgalanmaların yaşanması kaçınılmaz olarak görünmektedir.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Ekim 2020 de yayınlan IMF Küresel Görünüm Raporuna göre1 küresel ekonominin yüzde 4,4 küçüleceği beklentisi açıklanmıştır. Aynı raporda gelişmiş ekonomiler için yüzde 5,8 gelişmekte olan ekonomiler için ise yüzde 3,3 oranında küçülme beklenmektedir.

Ülkemizde ise pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir.

İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir. Üçüncü çeyrek büyüme rakamları hem Türkiye hem de sektör için oldukça güçlü görünmektedir. Öncü göstergeler büyüme sürecini destekler niteliktedir. Üçüncü çeyrekte krediye ulaşım şartlarındaki olumlu değişim ve buna bağlı politikaların etkisiyle hem satışlar hem de inşaat sektörünün ihtiyacı olan kaynak önemli ölçüde sağlanmıştır.



Söz konusu önlemlerin olumlu yansıması ise konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışları 865 bin adet olurken 2020 yılının aynı döneminde 1 milyon 161 bin rakamına ulaşarak yüzde 34,2'lik bir artış sağlamıştır. Söz konusu dönemde birinci el ipotekli konut satış sayısı 162 bin rakamına ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 141,2'lik artış kaydetmiştir. İkinci el ipotekli satışlar ise daha da canlı bir eğilim sergileyerek 346 bin adet olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılının ilk dokuz aylık dönemine göre artış yüzde 187,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir." (Gyoder,2020, 3.Çeyrek Raporu)

### **OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI**

COVID-19 salgınının mart ayının başlarında Türkiye'ye de sıçraması ile beraber İstanbul Ofis Piyasası'ndaki sürmekte olan "Kiracı Piyasası" devam ediyor. 2020 ilk yarı itibarıyla, kira fiyatları ve boşluk oranlarını değerlendirdiğimizde ofis piyasasında COVID-19 etkilerinin henüz piyasa verilerine yansımadığını söyleyebiliriz. Geçici olarak kapanan ofisler ile birlikte benimsenen uzaktan çalışma modeli, ilk tepki olarak firmaların kiralama alanı ihtiyaçlarını düşürmelerine sebep oldu. Bu dönemde kiralama işlemlerinde önceki dönemlere kıyasla düşüş gözlemlenmemizin yanı sıra, pek çok firmanın esnek çalışmayı kalıcı hale getirdiği haberlerini alıyoruz. Bunun yanı sıra sosyal mesafe kuralının ofislerde de uygulanmaya başlamasıyla kişi başı kullanılan ofis alanı arttı. (Colliers International, 2020 İlk Yarı Raporu)

2020 yılı üçüncü çeyreğin sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m<sup>2</sup> olarak aynı seviyede kalmıştır. Öte yandan sağlıklı çalışma alanlarına yönelik nitelikli ve modern altyapılı bina çözümlerinin gerekliliği doğrultusunda arz, yeniden sınıflandırılma konusu olacaktır. Üçüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 90.869 m<sup>2</sup> olarak gerçekleşirken, Eylül sonunda kiralama işlemleri toplamda 223.000 m<sup>2</sup> olmuştur. Üçüncü çeyrekte kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğe kıyasla, başlıca devam eden anlaşmaların finalize olması beraberinde iki katından fazla bir oranda, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %15 artış kaydedilmiştir. Bununla birlikte, üçüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerini sayıca %75 gibi büyük bir çoğunluğunu ve metrekare bazında yarısından fazlasını yeni kiralama anlaşmaları oluştururken, geriye kalan kiralama faaliyetleri yenileme anlaşmaları olarak gerçekleşmiştir.

Ofis çalışma alanlarında sosyal mesafe uygulamaları için yapılan kısa vadeli çözümler çoğunlukla birçok kuruluşta sürdürülmüştür. Bundan sonraki süreçte, kuruluşlar için uzun vadeli çözümler; temel prensibin esneklik üzerine olduğu sağlık, verimlilik ve maliyet optimizasyonu odakları etrafında yeniden şekillenen çalışma alanları ile ortaya çıkacak olup, dördüncü çeyrek ve önümüzdeki yılın başından itibaren ofis pazarının itici gücü olması beklenmektedir. Bu nedenle, kuruluşlar verimliliğin en üst seviyede elde edilebilmesi için yeni normal doğrultusunda üretkenlik ve uzaktan çalışma yönetimi arasında önemli bir denge sağlamalıdır. Bunun gerçekleşebilmesi adına, fiziksel ofis alanları kesin olarak gerekli olmaya devam edecek olup, genel olarak daha iş birlikçi ve sosyal alanlar sunan alanların işlevselliğine yönelik değişimler olması öngörülmektedir. Toplam bir çalışma alanı ekosistemi altında; şirketlerin, çalışanlarına herhangi üçüncül bir yerden en azından belirli bir seviyede çalışabilme olanağı sağlaması beklenecek olup, tek bir genel merkez yerine, çalışanların ikamet yoğunluğuna bağlı olarak uygun uydu ofisler, özellikle büyük işgücü olan kuruluşlar için orta vadede ön plana çıkması beklenmektedir.

Bununla birlikte, ofis bina arzı; sağlıklı çalışma alanlarının gerekliliği doğrultusunda modern ve nitelikli altyapısı olan yüksek kalitedeki binaların belirlenmesi ile yeniden sınıflandırılacaktır. Kiralama talebi beklendiği üzere üçüncü çeyrekte artış gösterirken, temel olarak devam eden anlaşmaların bitmesi sonucu yükselmiştir. Öte yandan, döviz kurunda özellikle bu çeyrekte itibaren kaydedilen belirgin artış mal sahibi üzerinde ve kiralama faaliyetlerinde etkili olmayı sürdürecektir. Bunun yanı sıra kiracı lehine ortam orta vadede devam edecektir. (GYODER,2020 3. Çeyrek Raporu)

Pandemi ile geçen bir buçuk yıllık süre içerisinde birçok sektörde olduğu gibi ofis pazarında da belirgin değişimler yaşanmaktadır. Uzaktan çalışma alışkanlıklarının arttığı bu dönemde Şirketler Covid-19 sonrasındaki çalışma şekilleri üzerine çalışmalar yapmaktadır. Bu kapsamda ofis alanlarının niteliği, teknolojik altyapısı ve erişim hiç olmadığı kadar önemli hale gelmiştir. 2021 yılının ikinci çeyreğinde ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m<sup>2</sup> olarak aynı seviyede kalmıştır. İkinci çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama işlemi 54.336 m<sup>2</sup> olurken, geçen yılın aynı dönemine oranla önemli bir fark göstermemektedir. İşlemlerin %76 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin %15'ini yenilemeler oluştururken, %8'i ise mal sahibi kullanıcıları tarafından gerçekleştirilmiştir. (Gyoder,2021, 3.Çeyrek Raporu)

#### Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )
İstanbul	8.248	8.420	8.498
İzmir	6.814	6.878	7.074
Bursa	5.100	5.467	5.027
Antalya	4.733	5.123	4.098
Ankara	5.692	5.549	5.218
Kocaeli	4.366	4.188	4.328
Adana	3.800	4.687	3.378

Kaynak: Endeksa

#### Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

Avrupa Yakası	Ç4'20			Ç1'21			Ç2'21		
	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)
Levent - Etiler	881	18,9	25	881	18,0	25	881	18,0	25
Maslak	891	19,3	15	891	19,5	15	891	19,5	15
Z.Kuyu - Şişli Hattı	539	11,3	15	539	16,9	14	539	16,9	14
Taksim ve Çevresi	187	22,0	9	187	21,1	9	187	21,1	9
Kağıthane	302	39,0	11	302	38,8	9	302	38,8	9
Beşiktaş*	103	14,1	9	103	13,8	9	103	13,8	9
Batı İstanbul**	829	4,9	6	829	4,5	6	829	4,5	6
Cendere-Seyrantepe	422	70,0	11	422	66,7	9	422	66,7	9
Anadolu Yakası	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)	Stok (bin m <sup>2</sup> )	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (\$/m <sup>2</sup> /ay)
Kavacık	105	20,4	10	105	19,8	9	105	19,8	9
Ümraniye	753	13,5	12	753	14,7	12	753	14,7	12
Altunizade	84	30,5	12	84	30,7	12	84	30,7	12
Kozyatağı	789	29,0	17	789	28,4	17	789	28,4	17
Doğu İstanbul***	583	32,2	7	583	38,1	7	583	38,1	7

2021 Yılı 2. çeyreğinde genel arz 6,46 milyon m<sup>2</sup> olup bir önceki çeyrekle aynı seyretti. Gerçekleşen toplam kiralama işlemleri 54 bin m<sup>2</sup>'dir. Bu çeyrekte gerçekleşen kiralama işlemlerinde, bir önceki çeyreğe göre %3,7 düşüş, bir önceki yılın aynı dönemine göre ise %9,25 azalış gösterdi.

Kaynak: Ofis verileri Cushman&Wakefield tarafından GYODER için özel olarak hazırlanmıştır.

\*Nisantepi-Akaretler-Barbaros-Ataçka-Teşvikiye bölgelerini kapsamaktadır.

\*\*Göztepe-Yenibosna-Bakırköy-İkitelli bölgelerini kapsamaktadır.

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

#### **4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler**

Herhangi bir kısıtlayıcı faktörle karşılaşmamıştır.

#### **4.3 - Bilgilerin Kaynağı**

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Çankaya Tapu Müdürlüğü, Emlak Konut GYO A.Ş.'den alınan belgeler ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

#### **4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler**

##### **4.4.1 - Olumlu Faktörler**

- \* Gelişmekte olan bir bölgede yer almaktadırlar.
- \* Nitelikli ve sosyal donatılı bir projede yer almaktadırlar.
- \* Kat mülkiyetlidir.
- \* Tek mülkiyettir.
- \* Bölgenin alt yapısı tamamlanmıştır.

##### **4.4.2 - Olumsuz Faktörler**

- \* Çevresinde benzer nitelikli projelerin bulunması nedeni ile benzer nitelikli arz çoğalmıştır.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında; Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

#### Konut Emsalleri

##### 1- Sinpaş Altınoran Projesi



Sinpaş Altınoran Çankaya projesi 5 etapta meydana gelmektedir. Rezidans ve konut seçeneğinin bulunduğu Altın Oran projesinde 1+1'den 6,5+1'e kadar farklı konut tipleri bulunmaktadır. 2016 yılında oturma başlamıştır.

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Coldwell Banker Kenzi 0 312 929 99 99	1+1 12. kat	72m <sup>2</sup>	665.000 TL	9.236 TL/m <sup>2</sup>
Mülk kaynak Başkent 0 312 514 06 36	1+1 26. kat	82m <sup>2</sup>	930.000 TL	11.341 TL/m <sup>2</sup>
Keya Gayrimenkul 0 312 439 45 45	2+1 6. kat	125m <sup>2</sup>	1.425.000 TL	11.400 TL/m <sup>2</sup>
Aras Kule Gayrimenkul 0 535 237 71 36	3+1 7. kat	152m <sup>2</sup>	1.700.000 TL	11.184 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama				10.951 TL/m <sup>2</sup>

##### 2- SİNPAŞ MARİNA ANKARA PROJESİ



Sinpaş Yapı tarafından inşa edilen Marina Ankara projesinin ilk etabı 3 blokta 912 konuttan oluşmaktadır. Blokların ikisi 39, biri ise 44 katlıdır. 2 bin 518 konut bulunmaktadır. 2018 yılında oturma başlamıştır.

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Altınoran Expert Gayrimenkul 0 549 800 92 43	1+1 6. kat	69m <sup>2</sup>	745.000 TL	10.797 TL/m <sup>2</sup>
Doruk Kule Gayrimenkul 0 312 490 12 84	3+1 23. kat	148m <sup>2</sup>	1.650.000 TL	11.149 TL/m <sup>2</sup>
Remax Arı 0 312 232 06 06	3+1 35. kat	152m <sup>2</sup>	1.850.000 TL	12.171 TL/m <sup>2</sup>
Ortalama				11.504 TL/m <sup>2</sup>

**Değerleme Konusu Başkent Emlak Konutları Projesinden İkinci El Satılık Konut Emsalleri**

\* **Arze Gayrimenkul**

Tel 0 312 544 16 18

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede A blokta 14. katında konumlu 2+1, 120 m<sup>2</sup> daire 1.250.000 TL olarak pazarlanmaktadır.

<b>SATILIK</b>	120 .-M <sup>2</sup>	1.250.000 .-TL	10.417 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

\* **REMAX Premium**

Tel 0 312 242 02 22

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede D5 blokta 12. katta konumlu 3+1, 170 m<sup>2</sup> daire 1.550.000 TL olarak pazarlanmaktadır.

<b>SATILIK</b>	170 .-M <sup>2</sup>	1.550.000 .-TL	9.118 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

\* **Başkent Troy Gayrimenkul**

Tel 0 532 499 63 10

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede 3. katta (bahçeli teras katı) konumlu 3+1, 130 m<sup>2</sup> daire 1.750.000 TL olarak pazarlanmaktadır. Bahçeli ve vadi manzarası olması nedeniyle şerefiye değeri yüksektir.

<b>SATILIK</b>	130 .-M <sup>2</sup>	1.750.000 .-TL	13.462 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

\* **Başkent Troy Gayrimenkul**

Tel 0 532 499 63 10

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede 22. katta konumlu 3.5+1, 185 m<sup>2</sup> daire 2.200.000 TL olarak pazarlanmaktadır.

<b>SATILIK</b>	185 .-M <sup>2</sup>	2.200.000 .-TL	11.892 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

## Ticaret Emsalleri

### **1 Mülkkaynak Project**

Tel 0 533 508 58 97

Sinpaş Altınoran Sitesi'nde giriş katta konumlu 225 m<sup>2</sup> alana sahip depolu dükkan için 2.800.000 TL istenilmektedir. Cadde cephelidir. Kiracılı olduğu, 19.000 TL kira getirisi olduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	225 .-M <sup>2</sup>	2.800.000 .-TL	12.444 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

### **2 Extra Enerji**

Tel 0 554 713 95 34

Taşınmazlara yakın 25 yıllık binanın zemin katında konumlu 209 m<sup>2</sup> depolu dükkan için 1.750.000.-TL istenilmektedir. Cadde cepheli ve kurumsal market kiracılı olduğu bilgisini edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	209 .-M <sup>2</sup>	1.750.000 .-TL	8.373 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

### **3 Mülkkaynak Project**

Tel 0 533 508 58 97

Taşınmazlara yakın 20 yıllık binanın zemin katında konumlu 320 m<sup>2</sup> depolu dükkan için 5.000.000.-TL istenilmektedir. Cadde cephelidir. Kiracılı olduğu, 22.000 TL kira getirisi olduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	320 .-M <sup>2</sup>	5.000.000 .-TL	15.625 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

### **4 My Turkish ID Investment**

Tel 0 532 289 37 84

Turan Güneş Bulvarı üzerinde 20 yıllık binanın zemin katında konumlu 110 m<sup>2</sup> dükkan için 2.950.000.-TL istenilmektedir.

<b>SATILIK</b>	110 .-M <sup>2</sup>	2.950.000 .-TL	26.818 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerlemesi yapılan bağımsız bölüm için niteliklerine en yakın nitelikteki üç adet emsal seçilerek karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın satışa esas alanı kullanılmış olup, net, brüt ve satışa esas kullanım alanları Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından gönderilen icmal listesi esas alınmıştır.

Bölgede yapılan incelemelerde istenilen rakamlar üzerinden pazarlık marjlarının yüksek olduğu bilgisi edinilmiştir. Benzer nitelikli projelerin çoğalmasi ile bölgede arz artmış durumdadır. Bu nedenle emsal taşınmazlar için istenilen rakamların yüksek olduğu düşünülmektedir.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KONUT (B2 BLOK 41 NO'LU BB)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	BAŞKENT EMLAK KONUTLARI	SİNPAŞ MARİNA	SİNPAŞ ALTINORAN
SATIŞ FİYATI		1.250.000	745.000	665.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ	138,47	120 10.417	69 10.797	72 9.236
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -8%	ORTA KÜÇÜK -8%
KAT FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME	4.KAT	14.KAT İYİ -18%	6.KAT ORTA İYİ -3%	12.KAT ORTA İYİ -10%
MANZARA MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -15%	ORTA İYİ -3%	ORTA İYİ -10%
KONUM KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ -10%	BENZER 0%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	NİTELİKLİ PROJE	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-53%	-44%	-48%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	5.250	4.896	6.046	4.803

8 ADET DAİRE NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	6.342.000 TL
---	--------------

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-DÜKKAN (C1 BLOK 173 NO'LU BB)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E-1	E-3	E-2
SATIŞ FİYATI		2.800.000	5.000.000	1.750.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	75,37	225	320	209
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		12.444	15.625	8.373
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK 20%	BÜYÜK 20%	BÜYÜK 20%
KAT	12.BODRUM	ZEMİN KAT	ZEMİN KAT	ZEMİN KAT
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ -15%	İYİ -15%	İYİ -15%
FONKSİYON		DEPOLU DÜKKAN	DEPOLU DÜKKAN	DEPOLU DÜKKAN
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 15%	ORTA KÖTÜ 15%
CEPHE		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-15%	-15%
KONUM		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-15%	-15%
DİĞER BİLGİLER	NİTELİKLİ PROJE			
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-20%	-20%	-20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	9.698	9.895	12.500	6.699

<b>5 ADET DÜKKAN NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>12.133.000 TL</b>
<b>13 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>18.475.000 TL</b>

## 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

### 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

Gelir yönteminde bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari projesi ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut niteliği olan daire kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

#### ■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

**13 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-TL)**

**18.475.000,00 TL**

#### 6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken kat mülkiyetli olması nedeni ile Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir yönteminde ise bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır.

Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenilir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

#### **6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerlemeye konu taşınmazlar için Pazar yaklaşımına göre değer takdiri yapılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

#### **6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

#### **Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması**

#### **6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

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

#### **6.5.6 - Kira Değeri Analizi**

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin kira değeri analizi yapılmamıştır.

#### **Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine**

#### **6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi**

Taşınmazlar bu kapsamda değildir.

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

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

**6.5.9 - Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

**İmar ve mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;**

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-b maddesinde "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur." denilmektedir. Taşınmazın inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Tebliğin 22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır. Taşınmazlara dair takyidat kayıtları incelendiğinde değerlemeye konusu taşınmaz üzerinde portföye alınmasını etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür. Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, bu söz konusu taşınmazlarda "Binalar" olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

## 7 - SONUÇ

### 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

### 7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu 13 Adet bağımsız bölümün;

25.10.2021 tarihli toplam değeri için ;

**18.475.000,00 .-TL**

(On Sekiz Milyon Dört Yüz Yetmiş Beş Bin Türk Lirası )

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**20.722.360 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

#### Değerleme Uzmanı



**Gizem GEREGÜL EVLEK**

Lisans No: 409558

#### Değerleme Uzmanı



**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**

Lisans No: 405453

#### Sorumlu Değerleme Uzmanı



**Eren KURT**

Lisans No: 402003

- \* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- \* Yazı ile belirtilen değere KDV ( Katma Değer Vergisi ) dahil değildir.
- \* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- \* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- \* Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

- \* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.