

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

**ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİNDE  
29396 ADA 11 PARSELDE YER ALAN  
BAŞKENT EMLAK KONUTLARI PROJESİ**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**



### RAPOR BİLGİLERİ

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	27.01.2021
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	27.01.2021
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	28.01.2021
<b>RAPOR TARİHİ</b>	28.01.2021
<b>RAPOR NO</b>	EML-2101140
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ'NDE 29396 ADA 11 PARSELDE YER ALAN PROJE (BAŞKENT EMLAK KONUTLARI PROJESİ)
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	MÜHYE MAHALLESİ DOĞUKENT CADDESİ 29396 ADA 11 PARSEL ÇANKAYA/ANKARA
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Gizem GEREGÜL EVLEK-Değerleme Uzmanı (Lisans No:409558) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
<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 Analizi
  - 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 - (Takbis belgesi-kopya) Mülkiyet Listesi
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4** - INA Tablosu
- Ek 5** - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri (kopya)
- Ek 6** - Yapı Ruhsatları (kopya)
- Ek 7** - Tapu (kopya)  
34 Adet Bağımsız Bölümün Tamamlanması Durumundaki
- Ek 8** - Anahtar Teslimi Değer Listesi
- Ek 9** - Mahal Listesi(kopya)
- Ek 10** - Çarşaf Listeler
- Ek 11** - Sözleşme ve Protokoller
- Ek 12** - Yönetim Planı

## **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 değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- \* Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- \* Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- \* Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim 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 29396 ada 11 parselde yer alan projenin değerlendirme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumundaki toplam değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır. Ayrıca bu rapor kapsamında ilgili projede yer alan, bağımsız birimlerin anahtar teslim değerlerinin belirlenmesi için 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 Gazetesi'nde 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 29396 ada 11 parselde yer alan projenin değerlendirme tarihindeki mevcut durumunun pazar değerinin, tamamlanması durumundaki toplam değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır. Ayrıca bu rapor kapsamında ilgili projede yer alan, 34 adet bağımsız bölümün anahtar teslim değerlerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

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

Söz konusu taşınmazlar için iş bu rapor EML-2101140 numara ile şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

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

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce rapor hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

### 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)
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	28.01.2021

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	ANKARA İLİ, ÇANKAYA İLÇESİ, MÜHYE MAHALLESİ, ADA: 29396 PARSEL:11, ALANI:89.502,19 M <sup>2</sup> MALİK: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MEVCUT KULLANIM	PARSEL ÜZERİNDE İNŞAATI DEVAM EDEN BAŞKENT EMLAK KONUTLARI PROJESİ BULUNMAKTADIR
İMAR DURUMU	29396 ADA 11 PARSEL E:2,00 YENÇOK=70m (KONUT+TİCARET ALANI) ALANI YAPILAŞMA KOŞULUNA SAHİPTİR.

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARIÇ)	
PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	1.134.900.000,00 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ	1.149.501.050,42 TL



## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları (29396 ADA 11 PARSEL)

#### 29396 ADA 11 PARSEL

İli : ANKARA  
İlçesi : ÇANKAYA  
Bucağı :  
Mahallesi : MÜHYE  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii :  
Pafta No :  
Ada No : 29396  
Parsel No : 11  
Alanı (m<sup>2</sup>) : 89.502,19 m<sup>2</sup>  
Vasfı : ARSA  
Sınırı :  
Tapu Cinsi : KAT İRTİFAKI  
Sahibi : **EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 1/1**  
Yevmiye No : 12537  
Cilt No : EKTEDİR  
Sayfa No : EKTEDİR  
Tapu Tarihi : 07.02.2020  
B.B.No : EKTEDİR  
Katı : EKTEDİR  
Blok : EKTEDİR  
Niteliği : EKTEDİR  
Arsa Payı : EKTEDİR

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 10.12.2020-26.01.2021 tarihli TAKBİS Belgesi Emlak Konut GYO A.Ş. Yetkililerinden tarafımıza iletilmiş olup ilgili belgeler ekte sunulmaktadır.

### **Beyan:**

- 775 Sayılı Kanuna Göre Gecekondu Önleme Bölgelerinin Belirlenmesi Başbakanlık Toplu Konut İdares Bşk 20.8.2010 tarih59258 sayılı yazısı ile..23/08/2010 tarih ve 24341 yevmiye no
- Yönetim Planı: 20/11/2019 07/02/2020 tarih ve 12537 yevmiye no

**Şerh:** 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.Genel Müdürlüğüne 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)

*Değerlemesi yapılan gayrimenkuller üzerinde yer alan takyidatların; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde irdelendiğinde; rapora konu taşınmazların sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde proje olarak bulunmasında herhangi bir sakınca oluşturmadığı kanaatine varılmıştır.*

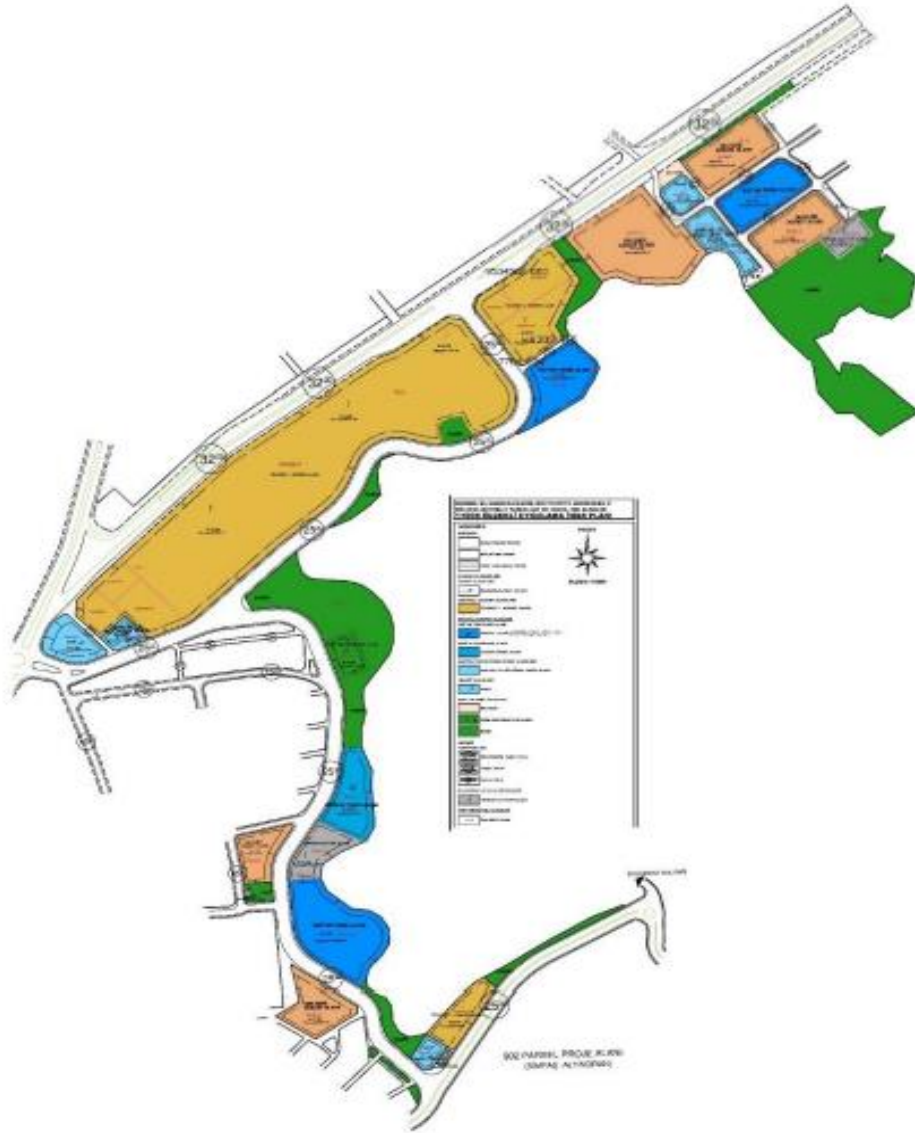
### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

## 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.



#### PLAN NOTLARI

1. Planlama alanı, Ankara İli, Çankaya İlçesi Mühye Gecekondur Önleme Bölgesi içerisinde; eski 664, 831, 919, 920, 921, 3189, 3198, 3320, 3321, 28060 ada 2 nolu parselleri ve tescil dışı alanları kapsamaktadır.
2. Her türlü yapılaşmada Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine, deprem yönetmeliğine ve 11.12.2012 tarihinde onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır. Planlama alanının tamamı 11.12.2012 tarihinde Onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna göre ÖA-2.1 (Önlemlenmiş Alan 2.1) olarak tanımlıdır ve yapılaşmada bu tanım altında belirlenen kriterlere uyulacaktır.
3. Arazi kazı ve dolgu yaparak düzenlenebilir. Düzenlenmiş zemin tabii zemin olarak kabul edilecektir. Topografya özelliklerinden dolayı yol ve parsel zemini arasında uyumlu bir ilişki kurmak amacıyla yapılacak yapılarda +/- 0,00 kotu, Doğukent Bulvarından cephe alan parsellerde Doğukent Bulvarının en yüksek yol kotundan, Doğukent Bulvarına cephesi olmayan parsellerde geniş olan imar yolunun en yüksek kotundan alınacaktır. Su basman kotları +/-2,00 metrede tesis edilebilir.

4. Açığa çıkan bodrum katlar iskan edilebilir ve emsal hesabına dahildir. Bodrum katlarda yer alacak ortak alanlar spor salonu, sosyal tesis, sığınak, kömürlük, su deposu, tesisat, otopark vb. olarak kullanılabilir ve kullanılan bu kısımlar emsal hesabına dahil edilmez. Eğimden dolayı açığa çıkan ancak ışık almayan kısımlar, iskan edilmiş herhangi bir bölüm ile bağlantılı olacak şekilde depo olarak kullanılabilir ve emsale dahil değildir.

5. Topoğrafik yapı nedeniyle yol ile parsel arasında ilişki sağlamak amacıyla, bodrum katlar parsel sınırına kadar yapılaşabilir. Bodrum katlarda parsel sınırı ile çekme mesafesi arasında kalan bu kısımlar ortak alan ya da yaya ve araç giriş-çıkışını temin amaçlı rampa, otopark, merdiven, platform vb. olarak düzenlenebilir. Bununla birlikte, parsel sınırı ile yapı yaklaşma sınırı arasında kalan kısımda siteye hizmet edecek rampa, açık otopark, rekreasyon alan düzenlemeleri yapılabilir.

6. Tüm alanlarda TAKS:0,50 olup, sıfır kotunun altında kalan kısımlar TAKS hesabına dahil edilmez.

7. Planlama alanının bütününde sert iklim koşulları ve aşırı rüzgar yükleri sebebiyle, detay ve izolasyon problemlerinin önüne geçmek adına balkonların açık cephelerinde kısmı sağır yüzeyler yapılabilir. Bu sağır alanların genişlikleri cephe tasarıma uygun olarak mimari proje ile belirlenecektir.

#### ÖZEL HÜKÜMLER

##### KONUT ve TİCARET –KONUT ALANLARINDA;

8. Ticaret-Konut alanlarında konut kullanımı ile birlikte yerel ve bölgesel ticari faaliyetler, alışveriş ve iş merkezleri, çok katlı mağaza, çarşı, showrooamlar, sosyal ve kültürel tesisler, idari tesisler, turistik tesisler, bürolar ile bunları destekleyici ticari nitelikli yapılar yer alabilir. Bu alanlarda E:2.00 ve Yençok:70,00 m. dir.

9. Ticaret-Konut alanında toplam emsale esas inşaat alanının max. %40'ına kadar alan ticaret, geriye kalan alanlar ise konut kullanımına ayrılabilir.

10. Yüksek yoğunluklu gelişme konut alanlarında yapılaşma koşulu E=2.00 (Yençok: 40.50 m. ve Yençok: 70m.), Orta yoğunluklu gelişme konut alanlarında E=1.50 ve Yençok: 27,00 m. dir.

11. Ticaret-Konut Alanlarında ve Gelişme Konut Alanlarında; konut max. kat yüksekliği 3.50 m. diğer birimlerde max. 6.50 m. dir.

12. Yapı adaları blok nizam ve bitişik nizam şeklinde düzenlenebilir. Aynı ada içerisinde yapı nizamları ayrı ayrı veya birlikte kullanılabilir ve farklı kat uygulamasına gidilebilir. Blok nizamı, blok ebatları, kat yükseklikleri, her türlü çekme mesafeleri, çıkmalar, saçak genişlikleri vaziyet planı ve mimari proje ile belirlenecektir.

**KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARINDA;**

13. Sağlık Tesis Alanlarında; hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi vb. fonksiyonlar yer alabilir. Sağlık Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınması kaydıyla Özel Sağlık Tesisleri yapılabilir. Bu alanlarda E:0.80 ve Yençok:12,00 m. dir.

14. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanlarında, yurtlar, yatakhaneler, çocuk yuvaları, yetiştirme yurtları, yaşlılar ve engelli bakımevleri, rehabilitasyon merkezleri, kadın ve çocuk sığınma evleri, şefkat evleri, halk eğitim merkezleri, çok amaçlı salonlar (kütüphane, sinema, tiyatro, sergi salonu, düğün salonu, vb.), kreş, anaokulu, kurs, sosyal tesisler, kültürel tesisler vb., kullanımlar yer alabilir. Bu kullanımlara ayrılan kamuya veya özel şahıslara ait tesisler tek başına veya birkaçı bir arada kullanılabilir. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanlarında E:1.00, Yençok: Serbesttir.

15. Eğitim Tesis Alanlarında ilgili kurum görüşü doğrultusunda yükseköğretim hariç her türlü eğitim tesisi (temel eğitim öncesi eğitim, kreş, ilkököl, ortaokul, lise, vb.) ve buna bağlı tesisler yapılabilir.

16. Cami Alanlarında; dini hizmet yerleri ve müştemilatlarına ayrılan alanlardır. Bu alanda cami, ibadethane, lojman ve dini kurs alanları yer alabilir. Cami alanlarında E:1.50, Yençok: Serbesttir.

17. Kentsel Sosyal Altyapı Alanlarında avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

**AÇIK VE YEŞİL ALANLARDA;**

18. Park Alanları; bölgede yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarına cevap veren alanlardır. Bu alanlarda; piknik alanları, çocuk oyun alanları, spor tesisleri, pergoleler ve genel wc yapılabilir.

19. Bahçe düzenlemelerinde yola göre tesviye şartı aranmayacaktır.

20. Özel Rekreasyon Alanında; gününbirlik kullanıma yönelik, eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile tenis, yüzme gibi her tür sportif faaliyetlerin yer alabileceği alanlar yer alabilir. Özel Rekreasyon Alanında E:0,30 Yençok:12.00m. (2 Kat) tır. Bu alanlarda eğitimden dolayı açığa çıkan 2 bodrum kat iskan edilebilir ve emsal hesabına dahil değildir.

**YOLLAR VE OTOPARKLAR;**

21. Yaya yolları gerektiğinde yangın, çöp vb. kullanımlar ve binalara otopark giriş çıkışı amacıyla kullanılabilir.

22. Özel otopark gereksinimi yürürlükteki otopark yönetmeliği doğrultusunda ada / parsel içerisinde karşılanabilecektir. Otopark yüksekliği max. 3,50 m. olarak düzenlenebilir.

23. Bina kitleleri dışında yapılabilecek kapalı otoparklar tabii veya tavsiye edilmiş zemin altında veya üstünde olabilir. Bu şekilde yapılacak kapalı otoparklar parsel sınırına kadar yapılabilir.

24. Binalar plandaki otoparklardan, yollardan veya ada içerisindeki yollardan servis alabilir.

25. Planlama alanı içerisinde ihtiyaç duyulması halinde, imar ada/parsellerinin ve park alanlarının yola cepheli bölümünde ilgili kurum görüşü alınarak Teknik Altyapı Alanları ve Özel Teknik Altyapı Alanları yapılabilir.

26. Teknik Altyapı ve Özel Teknik Altyapı Alanlarında; trafo, telekom yapıları, santral binaları, arıtma tesisi, su deposu vb. kullanımlar yer alabilir. Teknik Altyapı ve Özel Teknik Altyapı Alanlarında E:0.60, Yençok:6.50m.dir. Bu alanlar vaziyet planına göre ifraz edilebilir.

27. Yürürlükteki Sığınak Yönetmeliğine uygun olmak kaydıyla, Konut ve Ticaret-Konut adalarında istendiğinde ada / parseldeki tüm konutların / yapıların sığınak ihtiyaçları, kitlelerin bir veya bir kaçının altında çözülebilir. Kitlelerin bir kısmından sığınaklara direkt ulaşım sağlanmadığı durumlarda sığınaklar bahçe kotları altında toplulaştırmak sureti ile tertiplenebilir. Bu durumda sığınaklara ulaşımın parsel içi yaya araç yolları ile sağlanması yeterlidir.

28. Belirtilmeyen hususlarda yürürlükteki imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

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

Yapılan incelemelerde son üç yıl içinde imar durumunda değişiklik bulunmamaktadır.

### 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.

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	A1	6.12.2016	528/16-A	YENİ YAPI	MESKEN+OFİS İŞYERİ	54	7	10	17	VA	16.257,18	
29396/11	A2	6.12.2016	528/16-B	YENİ YAPI	MESKEN+OFİS İŞYERİ	69	7	18	19	VA	21.082,83	
29396/11	B1	6.12.2016	528/16-C	YENİ YAPI	MESKEN+OFİS İŞYERİ	50	7	6	13	IVC	11.472,92	
29396/11	B2	6.12.2016	528/16-D	YENİ YAPI	MESKEN+OFİS İŞYERİ	60	7	8	15	IVC	14.389,49	
29396/11	C1	6.12.2016	528/16-E	YENİ YAPI	MESKEN+OFİS İŞYERİ	173			31	VA	40.975,26	
29396/11	C2	6.12.2016	528/16-F	YENİ YAPI	MESKEN+OFİS İŞYERİ	148	9	20	29	VA	36.591,94	
29396/11	D1	6.12.2016	528/16-G	YENİ YAPI	MESKEN	66	11	9	20	VA	19.423,46	
29396/11	D2	6.12.2016	528/16-H	YENİ YAPI	MESKEN	68	11	11	22	VA	20.386,88	
29396/11	D3	6.12.2016	528/16-I	YENİ YAPI	MESKEN	74	9	13	22	VA	22.430,72	
29396/11	D4	6.12.2016	528/16-J	YENİ YAPI	MESKEN	73	13	7	20	VA	20.469,77	
29396/11	D5	6.12.2016	528/16-K	YENİ YAPI	MESKEN	88	13	9	22	VA	24.869,65	
29396/11	E	6.12.2016	528/16-L	YENİ YAPI	MESKEN	72	9	8	17	VA	18.355,83	
29396/11	F1	6.12.2016	528/16-M	YENİ YAPI	MESKEN	36	9	3	12	IVC	10.161,52	
29396/11	F2	6.12.2016	528/16-N	YENİ YAPI	MESKEN	44	9	5	14	IVC	12.217,73	
29396/11	G	6.12.2016	528/16-O	YENİ YAPI	MESKEN	10	5		5	IIIB	2.535,25	
29396/11	H	6.12.2016	528/16-P	YENİ YAPI	MESKEN	8	2		2	IIIB	1.602,80	
29396/11	I	6.12.2016	528/16-R	YENİ YAPI	MESKEN	61	9	5	14	IVC	15.368,98	
29396/11	J1	6.12.2016	528/16-S	YENİ YAPI	MESKEN	83	13	11	24	VA	21.585,11	
29396/11	J2	6.12.2016	528/16-T	YENİ YAPI	MESKEN	92	11	14	25	VA	23.695,76	
29396/12		6.12.2016	141/16	İksa						IIA	12.800,00	
<b>TOPLAM</b>						<b>1329</b>					<b>366.673,08</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	A1	22.11.2018	119/18-A1	TADİLAT	MESKEN+OFİS İŞYERİ	53	7	10	17	VA	16.361,35
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	C2	22.11.2018	119/18-C2	TADİLAT	MESKEN+OFİS İŞYERİ	150	9	20	29	VA	36.115,40
29396/11	D1	22.11.2018	119/18-D1	TADİLAT	MESKEN	66	11	9	20	VA	19.341,55
29396/11	D2	22.11.2018	119/18-D2	TADİLAT	MESKEN	68	11	11	22	VA	20.349,04
29396/11	D3	22.11.2018	119/18-D3	TADİLAT	MESKEN	74	9	13	22	VA	22.338,82
29396/11	D4	22.11.2018	119/18-D4	TADİLAT	MESKEN	73	13	7	20	VA	20.291,56
29396/11	D5	22.11.2018	119/18-D5	TADİLAT	MESKEN	88	13	9	22	VA	24.683,16
29396/11	E	22.11.2018	119/18-E	TADİLAT	MESKEN	72	9	8	17	VA	18.197,88
29396/11	F1	22.11.2018	119/18-F1	TADİLAT	MESKEN	36	9	3	12	IVC	10.059,19
29396/11	F2	22.11.2018	119/18-F2	TADİLAT	MESKEN	44	9	5	14	IVC	12.094,80
29396/11	G	22.11.2018	119/18-G	TADİLAT	MESKEN	10	13		13	III B	2.576,21
29396/11	H	22.11.2018	119/18-H	TADİLAT	MESKEN	6	6		6	III B	1.436,62
29396/11	I	22.11.2018	119/18-I	TADİLAT	MESKEN	61	9	5	14	IVC	15.227,49
29396/11	J1	22.11.2018	119/18-J1	TADİLAT	MESKEN	83	13	11	24	VA	21.381,61
29396/11	J2	22.11.2018	119/18-J2	TADİLAT	MESKEN	92	11	14	25	VA	23.219,82
<b>TOPLAM</b>						<b>1345</b>					<b>351.516,21</b>

### 2.3.5 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Emlak Konut Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den bilgiye göre bütün bloklar için ortalama fiziki ilerleme yüzdesi yaklaşık % 95,45 olarak belirlenmiştir.

### 2.3.6 - 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

### Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen

### 2.3.7 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Proje için takdir edilen değer tamamen mevcut projeye ilişkin olup, projede değişiklik yapılması, farklı bir projenin uygulanması durumunda değer değişebilecektir.

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

Değerleme konusu taşınmazların enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan proje; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 29396 ada 11 parselde yer alan 89.502,19 m<sup>2</sup> alanlı arsa üzerinde tanımlanmış olan Başkent Emlak Konutları 1. Etap Projesidir.

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu proje bölgenin ana arterlerinden Doğukent Caddesi üzerinde konumlandırılmıştır. 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.

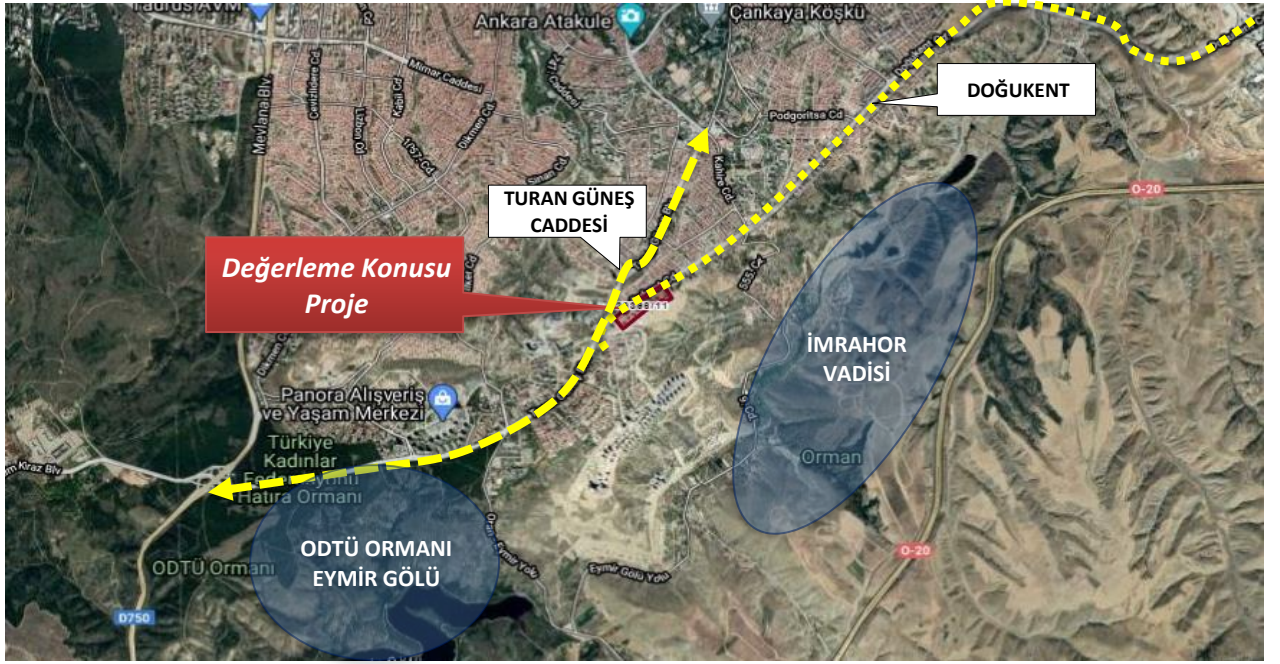
Konut Projeleri olarak yakınında Sinpaş Altın Oran Projesi, Sinpaş GYO Vadi, Marina Ankara, Eymir Panorama, Park Oran Konutları, Kuzu Effect Projesi bulunmaktadır.

#### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar, Ankara İli, Çankaya İlçesi İlkbahar 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

Değerleme konusu 29396 ada 11 parsel amorf biçiminde olup, Doğukent Caddesi'ne cephelidir. Parsel üzerinde 19 adet bloktan oluşan proje geliştirilmektedir. Toplam parsel alanı 89.502,19 m<sup>2</sup>'dir.

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

**29396 ada 11 adet parsel;** 89.502,19 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, amorf biçimindedir. 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.

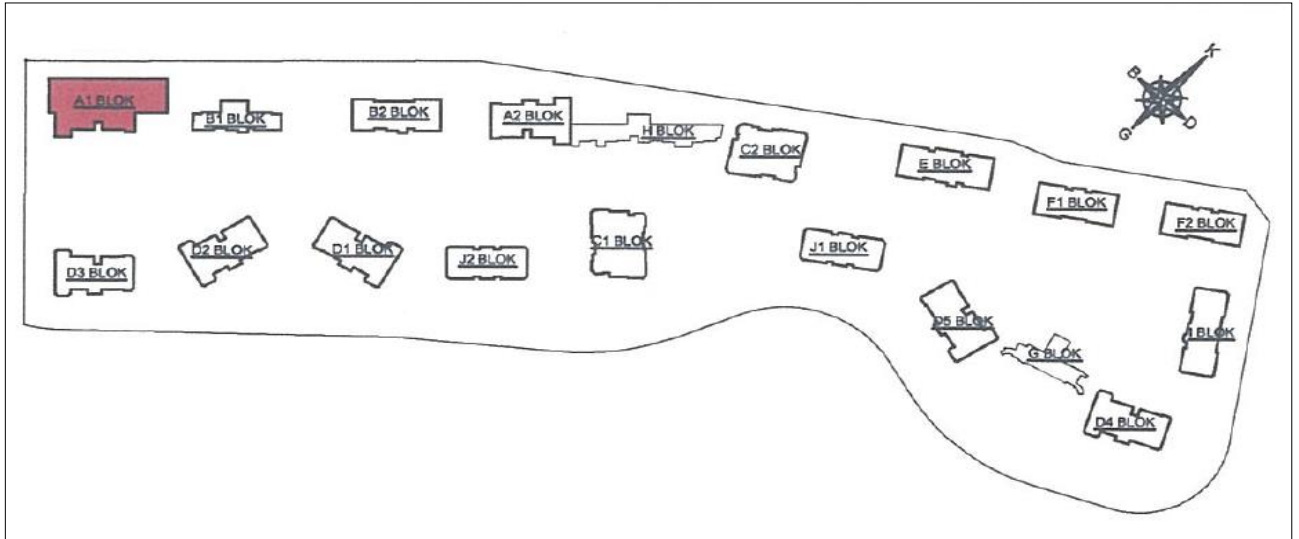
**J2 Blok;** proje üzerinde ve yapı ruhsatında 11 bodrum+zemin+13 normal kat olmak üzere toplamda 25 kat ve 23.219,82 m<sup>2</sup> alana sahiptir. 92 adet mesken nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır.

29396 ada 11 parsel 1345 bağımsız birimden oluşmaktadır. Toplam inşaat alanı 351.516,21 m<sup>2</sup> dir.

**Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından ibraz edilen çarşaf listelere göre, satılabilir konut alanı 209.401,71 m<sup>2</sup>, satılabilir dükkan alanı 4.816,73 m<sup>2</sup> dir. Toplam satılabilir alanı 214.218,44 m<sup>2</sup> dir. Projede inşa faaliyetler devam etmektedir. Emlak Konut Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den bilgiye göre bütün bloklar için ortalama fiziki ilerleme yüzdesi yaklaşık % 95,45 olarak belirlenmiştir.**

Taşınmazların alanları belirtilirken, Yapı Ruhsatları, Mimari projeler ve Emlak Konut GYO tarafından gönderilen Çarşaf Listeler esas alınmıştır. Bağımsız Bölümlere ait olan alanlar, taşınmaz tipleri yönleri vb. bilgiler ise onaylı çarşaf listeler üzerinden alınmıştır.

Taşınmazların değer takdirinde icmal listelerde belirtilen tahsisli alanlar dikkate alınmıştır.





**Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 3.4.2 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi**

Taşınmazlar için 06.12.2016 ve 22.11.2018 tarihli ruhsat belgeleri alınmış olup, fiziki ilerleme yüzdesi yaklaşık % 95,45 tir. 194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektiren bir duruma rastlanmamıştır.

## 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 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Ankara'nın Toplam Nüfusu 5.639.076 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, Kuğulu Park, Milli Egemenlik Parkı, Ahmet Arif Parkı, Hitit Anıtı, Atakule ve TBMM bulunmaktadır. 2019 Yılı Adrese Dayalı Nüfus kayıt verilerine göre; toplam nüfusu 944.609 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 aldirmiştir. 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
<b>GSYİH (Cari ABD Doları)</b>	\$863 milyar	\$853 milyar	\$789 milyar	\$754 milyar	\$735* milyar	
<b>Kişi Başına Düşen GSYİH (Cari ABD Doları)</b>	\$10,862	\$10,546	\$9,621	\$9,127	\$8,790*	-
<b>Büyüme</b>	3.2%	7.5%	2.8%	0.9%	-5.0%*	5.0%*
<b>Enflasyon</b>	8.5%	11.9%	20.3%	11.8%	12%*	12%*
<b>Cari Açık (Milyar ABD Doları)</b>	-\$26.8	-\$40.6	-\$20.7	\$8.0	\$2.9*	-
<b>Cari Açık / GSYİH</b>	-3.1%	-4.8%	-2.6%	1.1%	0.4%*	-0.2%*
<b>ABD Doları / TL (Yıl Sonu)</b>	3.52	3.78	5.30	5.96	7.02*	7.26*
<b>İşsizlik Oranı</b>	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 anlaştılar.

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.

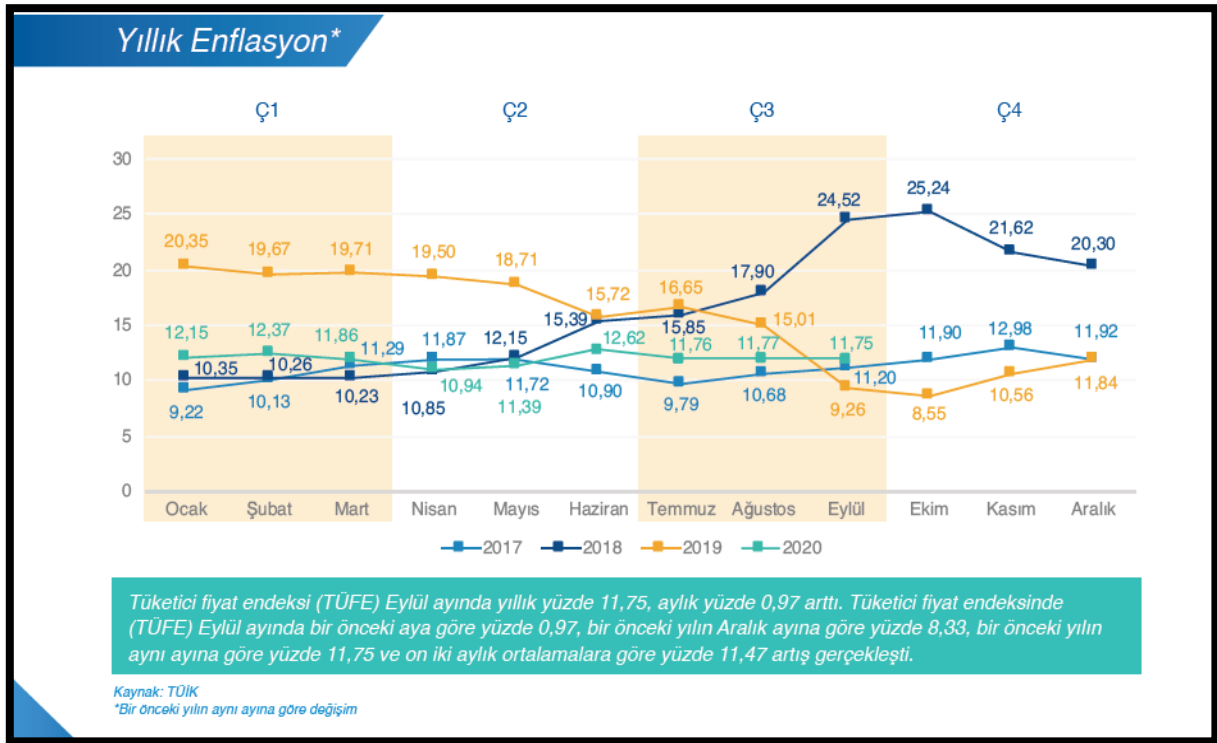
Türkiye ekonomisi 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık olarak %0,9 oranında büyüdü. 2020 yılının ilk çeyreğinde ise zincirlenmiş hacim endeksine göre bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,5 büyüdü. Mart ayının son iki haftası itibarıyla COVID-19 salgınının ekonomik aktivite üzerindeki 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 arttırmıştır.

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, inşaa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur.

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

Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgının edeniyile ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağılı 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 bağılı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğere 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 bağılı 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. Diğere 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 sağılık 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)

### ***Konut Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler***

İnşaat ve özünde konut imalatı ile buna bağlı alt sektörler ekonominin en önemli unsurlarındandır. Türk Konut sektörü son on beş yıllık süreçte çok hızlı bir gelişim kaydetmiştir. İnşaat sektörünün makroekonomi açısından önemi çarpan etkisinden kaynaklanmakta olup, 250 alt sektörü harekete geçirerek gerek büyüme gerekse istihdam üzerine etki yaratmaktadır (Emlak Konut GYO, 2018).

Yatırım piyasası, 2018'in ilk yarısında başkanlık ve milletvekiliği genel seçimlerinin yanı sıra TL'nin zayıf görünümünden kaynaklanan siyasi ve ekonomik belirsizlik nedeniyle ortalamanın altında bir performans sergilemiştir. Birçok yatırımcı Haziran ayının sonuna kadar seçimlerin sonucunu eklemiştir ve yatırım kararlarını ertelemiştir. Alışveriş merkezleri, ofisler, endüstriyel ve lojistik tesisler, oteller ve araziler gibi çeşitli mülk tiplerindeki fiyat seviyeleri 1Y 2018'de 2017 yılının ilk yarısına kıyasla hafif bir düşüş göstermiştir. Bununla birlikte söz konusu mülklerdeki getiri oranında %7-8 bandından %7,75-8,5 seviyesine doğru bir artış gözlenmiştir. Konut piyasasında yabancı yatırımcıların tercihlerini belirleyen önemli konular vardır. Avrupa'daki piyasalar açısından ilk etapta güvenlik ve eğitim ön plana çıkmaktadır. Bununla birlikte, başta Almanya olmak üzere Euro Bölgesi'ndeki Euro bazlı daha yüksek gelir ve getiri oranlarının yanı sıra - özellikle Portekiz'deki esnek ön şartlar sayesinde - serbest dolaşım hakkı kazanma durumu yabancı yatırımcıların ilgisini çekmektedir (JLL, 2018).

2018 yılında konut satışları, bir önceki yıla göre %2,41 oranında azalma göstererek 1.375.398 adet seviyesinde kapanmıştır. Yılın neredeyse tamamında konuşulan inşaat maliyetlerindeki artış, konut satışlarındaki ve konut fiyat endeksi artış oranındaki yavaşlama trendi, konut kredisi faiz oranlarındaki artış, konut ve iş yerlerindeki KDV indirimi gibi konu başlıkları gündemin ana unsurları olmuştur. Bununla birlikte, yabancıların ülkemizde gayrimenkul edinimlerine yönelik getirilen teşvik ve yasal mevzuat değişiklikleri ile nihai tüketiciye sağlanan bazı teşvik ve kampanyaların süresinin uzatılması da yılın ikinci yarısında konuşulan konuların başında gelmiştir.

2018 yılında ipotekli satışlarda, geçen yıla göre adet bazında %41,49'luk bir daralma yaşanmıştır. Toplam konut satışlarında ipotekli satışların payı ise geçtiğimiz yıl %33,57 iken bu yıl %20,13 oranında gerçekleşmiştir. Yıl içindeki konut kredisi faiz oranlarındaki yukarı yöndeki hareketliliğin doğrudan ipotekli satış miktarını etkilediğini söyleyebiliriz. 2018 yılında geçen yıla göre ilk el satılan konutlarda %1,23 oranında, ikinci el satılan konutlarda ise %3,44 oranında azalma görülmüştür. Taleplerde yaşanan daralmaların konut fiyatlarındaki etkisi de çok geçmeden görülmeye başlanmış, konut fiyat artışında 2017 yılında görülen ivme kaybı 2018 yılında da devam etmiştir. TCMB verilerine göre, 2017 yılı sonunda %11,13 olan konut fiyat endeksi yıllık artışı Kasım ayında %10,48'e kadar gerilemiştir. (GYODER, 2018, 4.Çeyrek Raporu).

Merkez Bankası'nın yayınladığı Konut Fiyat Endeksi (KFE 2017=100) verilerine göre, konut fiyatları 2019 ilk yarısı itibariyle yıllık olarak Türkiye'de %2,7 artarken, İstanbul'da %2,0 oranında azalmıştır. Aynı dönemde enflasyon %19,5, Türk Lirasının ABD Doları karşısındaki değer kaybı %41,5 olarak gerçekleşmiş; bir yıla kadar olan yıllık mevduat faizlerinin getirisi de %23,0 olmuştur. İnşaat maliyeti endeksi 2018 yılında bir önceki yıla göre %18,4 oranında artış gösterirken; 2019 yılı Nisan ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %26,4 oranında artmıştır. Bu durumun en büyük nedeni Türk Lirası'nın ABD Doları karşısında değer kaybetmesiyle oluşan ham madde fiyatlarındaki artıştır. Türkiye genelindeki konut satışları, 2019 yılının ilk yarısında, 2018 yılının aynı dönemine göre %21,7 oranında gerilemiştir. Aynı dönemde, ipotekli konut satışlarındaki düşüş %58,9 olmuştur. Yine bu dönemde, İstanbul'da toplam satışlarda %16,2; ipotekli satışlarda ise %61,2 oranında düşüş kaydedilmiştir.2019 yılı Mayıs ayı itibariyle, Türkiye'deki toplam kredi hacmi 2018 yılına göre %6,5'lik bir düşüş yaşamıştır. Bu düşüş eğilimi konut kredilerinde de benzer şekilde gözlenmektedir. Mayıs ayı itibariyle toplam kredilerin yaklaşık %7'sini oluşturan konut kredisi hacmi, 2019 yılının en düşük seviyesini görmüştür. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu)

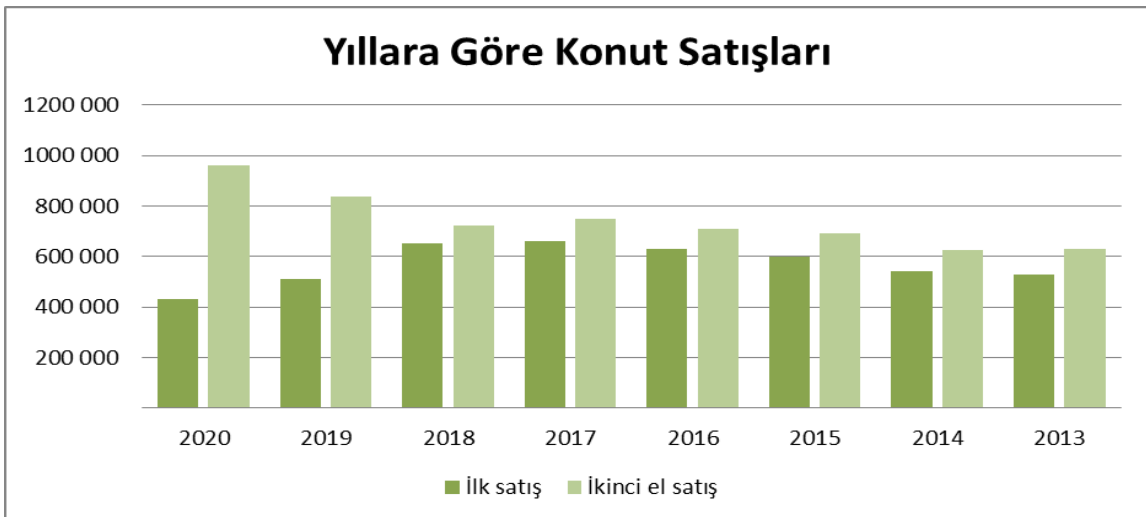
2019 yılı performansı özellikle Ağustos ayı ve devamında gelen konut kredisi faiz indirimlerinden oldukça olumlu etkilenmiş ve yılı bir önceki yıla göre yaklaşık %2 lik bir daralma ile kapatmıştır. Yılın ilk 7 ayı için bu kıyaslamayı yaptığımızda ise daralma yaklaşık %21 seviyelerinde idi. 2019 yılını diğer yıllardan farklılaştıran en önemli konulardan biri ikinci el satışların toplam satışlar içindeki payı olmuştur. Bu yıldan önceki son üç yılda %53 gibi hep aynı oran ile biten yıl geneli, bu yıl %63 seviyesine kadar çıkmıştır. İpotekli konut satışlarında ise 4. çeyrek diğer çeyreklerden önemli ölçüde farklılaşmış olup, son çeyrekte yapılan satışların %30'u ipotekli satış olmuştur. Konut kredisi faiz oranlarındaki indirim ile birlikte bekleyen talebin önemli ölçüde harekete geçtiği bu rakamlardan rahatlıkla görülebilmektedir. (GYODER, 2019, 4.Çeyrek Raporu)

2020 yılı ilk üç ayında kamu bankaları önderliğinde yapılan konut kredisi faiz oranı düşürme kampanyaları konut satışlarını da hareketlendirmişti. Ancak, mart ayında ülkemize ulaşan COVID-19 salgını hem konut sektörünü hem de ekonomiyi olumsuz etkiledi. Yılın başındaki satışların nisan ve mayıs aylarında durma noktasına geldi haziran ayında ise tekrar başlatılan düşük kredi faizi kampanyalarıyla konut satışları rekor seviyede arttı. Türkiye genelindeki konut satışları, 2020 haziran ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,5, İstanbul'da ise %16 oranında arttı. Haziran ayında yapılan ciddi oranda indirimlerle TCMB'nin yayınlanan ağırlıklı ortalama faiz oranlarının %0,74'e kadar gerilemesi, 2020 yılı ilk yarısında ipotekli satışların toplam satışlar içindeki payını Türkiye'de %43'e; İstanbul'da ise %41'e çıkardı. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu).

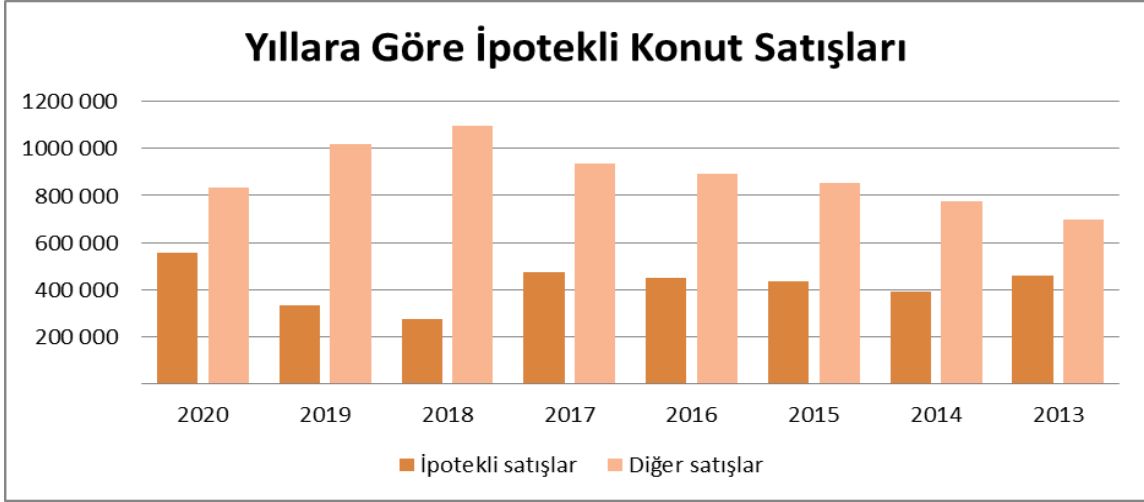
2020 yılı üçüncü çeyrek konut satışları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %49'luk bir artış göstermiş ve verilerin açıklanmasından bu yana çeyreklik bazda en yüksek seviyesine ulaşarak 536.509 adet olarak gerçekleşmiştir. Konut fiyatlarında da Ağustos ayı itibarıyla %26,22 ile bugüne kadarki en yüksek artış oranı gözlemlenmiştir. Haziran ayı itibarıyla kamu bankaları tarafından başlatılan konut kredisi kampanyasının etkisiyle düşük seyreden faiz oranları Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını ve konut fiyat artışlarını olumlu yönde etkilerken, Eylül ayı itibarıyla faiz oranlarında kayda değer bir artış görülmüş geçen yılın aynı ayına göre satışlarda %6,92 oranında gerileme kaydedilmiştir.

2020 yılı üçüncü çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre, ilk el satışlarda %23,3 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %64,0 oranında artış yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyreğe göre azalarak çeyreklik bazda, veri setindeki en düşük seviyesi olan %30,1'e gerilemiştir. İpotekli satışlar konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %130,7 oranında bir artışla 242.316 adet olmuş ve toplam konut satışlarına benzer şekilde çeyreklik bazda en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Diğer satışlar ise geçen yılın aynı dönemine göre %15,5 oranında artış göstererek 294.193 adet olmuştur. Konut kredisi kampanyası ile düşük faiz oranlarıyla finansman ihtiyacının karşılanması üçüncü çeyrek itibarıyla konut fiyatlarındaki artış trendini devam ettirmiş ve Ağustos ayı itibarıyla reel bazda yıllık %12,9 artış görülmüştür.

Yabancılara yapılan satışlarda ise bir önceki döneme göre %259,2 oranında artış görülmüş ve üçüncü çeyrekte yabancılara 11.903 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Yabancılara yapılan satışların toplam satışlar içerisindeki oranında da artış görülmüş ve %2,2 olarak gerçekleşmiştir. (GYODER, 2020, 3.Çeyrek Raporu)







Yıl	Toplam	İpotekli satışlar	Diğer satışlar	Toplam	İlk satış	İkinci el satış
2020	1.393.335	558.706	834.629	1.393.335	432.842	960.493
2019	1.348.729	332.508	1.016.221	1.348.729	511.682	837.047
2018	1.375.398	276.820	1.098.578	1.375.398	651.572	723.826
2017	1.409.314	473.099	936.215	1.409.314	659.698	749.616
2016	1.341.453	449.508	891.945	1.341.453	631.686	709.767
2015	1.289.320	434.388	854.932	1.289.320	598.667	690.653
2014	1.165.381	389.689	775.692	1.165.381	541.554	623.827
2013	1.157.190	460.112	697.078	1.157.190	529.129	628.061

İpotekli ve Diğer Konut Satışları ile İlk Satış ve İkinci El Satış Konut Sayıları (TÜİK)

Haziran ayında ipotekli konut satışlarında 2013 yılından beri görülmemiş oranda bir artış gözlemlendi. Satışların bu 1,5 ay gibi kısa sürede bu kadar artması İstanbul'da ve ülke genelinde konut satın almak isteyen ve düşük kredi faizini bekleyen önemli bir kesim olduğunu gösteriyor. Düşük faiz oranlarının devam etmesi durumunda konut satışlardaki yüksek seyrin yılın geri kalanında da sürmesi bekleniyor. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu)

#### **Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler**

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)

#### 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	6.768	6.951	6.559
İzmir	5.443	5.719	5.283
Bursa	4.106	4.307	4.082
Antalya	4.069	4.352	3.499
Ankara	4.345	4.359	4.328
Kocaeli	3.759	3.921	3.542
Adana	3.482	4.251	2.880

Kaynak: Endeksa

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

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### **4.3 - Bilgilerin Kaynağı**

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Çankaya Belediyesi, Çankaya Tapu Müdürlüğü, Emlak Konut GYO A.Ş. 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 almaktadır.
- \* Altyapısı tamamlanmış bir bölgede konumludur.
- \* Ruhsat ve projeleri onaylanmıştır.
- \* Ulaşılabilirliği iyi durumdadır.

##### **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 değerlendirilmesi 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, değerlendirilmesi 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 Ankara Çankaya 29396 ada 11 parsel (Başkent Emlak Konutları 1.Etap Projesi) ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;

-Projenin mevcut durum değerinin tespitinde Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı yöntemi,

-Projenin tamamlanması durumundaki değerinin tespitinde Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır. Projenin tamamlanması durumundaki nihai değer takdirinde ise gelir yönteminde bulunan değer kullanılmıştır. Bu tip projelerin birçok tipte bağımsız bölümlerden oluşması ve bu bağımsız bölümlerin kat irtifakı/mülkiyeti kurulması aşamasında arsa paylarına sahip olacak olması, arsa payı belirlenirken birçok şerefiye kriterinin dikkate alınması nedeniyle maliyet yönteminin bu değer öngörüsünde daha az tercih edilir bir yöntem olduğu kanaatine varılmıştır.

- Pazar Yaklaşımı , arsa değerinin tespitinde ve Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı yönteminde kullanılan ortalama birim m<sup>2</sup> satış değerlerinin(dükkan, konut) takdir edilmesinde kullanılmıştır.

Ayrıca Emlak Konut GYO A.Ş.'nin isteği doğrultusunda proje bünyesinde yer alan ve yine aynı kurum tarafından tarafımıza ibraz edilen projenin çarşaf listesi dikkate alınarak 34 adet bağımsız bölümün anahtar teslimi haliyle satış değerleri belirlenmiştir. Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından hesaplanmıştır.

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

#### Arsa Emsalleri

##### 1 Keya

Tel 0 505 799 20 04

Taşınmazların yakınında İlbahar Mahallesi 28.070 Ada 3 parselde yer alan 500 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip konut imarlı arsa için 1.700.000.-TL istenilmektedir. Emsal:0.30, h:6.50m yapılaşma şartlarına sahiptir.

<b>SATILIK</b>	500 .-M <sup>2</sup>	1.700.000 .-TL	3.400	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	-------	---------------------

##### 2 Bey&Bey Gayrimenkul

Tel 0 532 263 06 06

Taşınmazların yakınında İlbahar Mahallesi 16.873 Ada 10 parselde yer alan 399 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip konut imarlı arsa için 2.000.000.-TL istenilmektedir. Emsal:0.70, h:6.50m yapılaşma şartlarına sahiptir.

<b>SATILIK</b>	399 .-M <sup>2</sup>	2.000.000 .-TL	5.013	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	-------	---------------------

### 3 Sahibinden

Tel 0 554 308 04 51

Taşınmazların yakınında Hilal Mahallesi 27.658 Ada 7 parselde yer alan 1.266 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip konut imarlı arsa için 6.400.000.-TL istenilmektedir. Emsal:1.20 yapılaşma şartlarına sahiptir.

<b>SATILIK</b>	1266 .-M <sup>2</sup>	6.400.000 .-TL	5.055 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	----------------	---------------------------

### 4 Momentum Yatırım&Gayrimenkul

Tel 0 535 453 00 39

Taşınmazların yakınında Hilal Mahallesi 27.709 Ada 1 parselde yer alan 833 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip konut imarlı arsa için 4.500.000.-TL istenilmektedir. Emsal:1.20 yapılaşma şartlarına sahiptir.

<b>SATILIK</b>	833 .-M <sup>2</sup>	4.500.000 .-TL	5.402 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

### 5 GNG İnşaat

Tel 0 533 591 56 54

Taşınmazların yakınında Büyükesat Mahallesi 26.322 Ada 21 parselde yer alan 4.556 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip konut imarlı arsa için 25.000.000.-TL istenilmektedir. Emsal:2.00, h:serbest yapılaşma şartlarına sahiptir.

<b>SATILIK</b>	4556 .-M <sup>2</sup>	25.000.000 .-TL	5.487 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----------------------	-----------------	---------------------------



## Konut Emsalleri

### 1- Park Oran Konutları



2010 inşaatı tamamlanan Park Oran Konutları projesi 7 ila 31 katlı toplam 17 bloktan oluşmaktadır. Arsa alanı 146 bin metrekare, inşaat alanı ise 16 bin metrekaredir. Sosyal alanlar bakımından zengin olan Park Oran projesinde 3+1, 4+1, 5+1 ve 6+1 konut tipleri bulunmaktadır.

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Borseml Kuleli Gayrimenkul 0 533 359 04 44	1+1 6. kat	85m <sup>2</sup>	950.000 TL	11.176 TL/m <sup>2</sup>
Yaşarkent Gayrimenkul 0 532 154 85 73	2+1 7. kat	110m <sup>2</sup>	1.555.000 TL	14.136 TL/m <sup>2</sup>
Cansa Grup Gayrimenkul 0 532 485 55 36	3+1 28. kat	199m <sup>2</sup>	2.400.000 TL	12.060 TL/m <sup>2</sup>
Yaşarkent Gayrimenkul 0 532 154 85 73	4+1 9. kat	170m <sup>2</sup>	2.370.000 TL	13.941 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				12.899 TL/m <sup>2</sup>

### 2- 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> )
MülkKaynak Project 0 533 508 58 97	1+1 8. kat	73m <sup>2</sup>	480.000 TL	6.575 TL/m <sup>2</sup>
Toprak Yatırım 0 552 208 46 06	2+1 5. kat	105m <sup>2</sup>	695.000 TL	6.619 TL/m <sup>2</sup>
Cansa Grup Gayrimenkul 0 532 485 55 36	3+1 5. kat	135m <sup>2</sup>	1.050.000 TL	7.778 TL/m <sup>2</sup>
Toprak Yatırım 0 552 208 46 06	5+1 6. kat	239m <sup>2</sup>	1.750.000 TL	7.322 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				7.201 TL/m <sup>2</sup>



### 3- 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 konutun bulunduğu Marina Ankara'da 1+1'ler 69 ila 83 m<sup>2</sup>, 1,5+1'ler 95 m<sup>2</sup>, 2+1'ler 125 m<sup>2</sup>, 2,5+1'ler 159 m<sup>2</sup>, 3+1'ler 170 m<sup>2</sup>, 3,5+1'ler 181 m<sup>2</sup>, 4,5+1'ler 273 m<sup>2</sup>, 5,5+1'ler 370 m<sup>2</sup>, 7,5+1'ler ise 436 ila 444 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.

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>	515.000 TL	7.464 TL/m <sup>2</sup>
Vesta Kule Gayrimenkul 0 505 523 19 16	2+1 6. kat	100m <sup>2</sup>	735.000 TL	7.350 TL/m <sup>2</sup>
Remax VIP 0 542 561 73 15	3+1 18. kat	169m <sup>2</sup>	1.350.000 TL	7.988 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				7.692 TL/m <sup>2</sup>

### 4- ONE TOWER



Ankara Oran'da inşa edilen One Tower'da 12 ayrı tip ve büyüklükteki 306 rezidans bulunmaktadır. Panorama AVM'nin yanında inşa edilen One Tower, Özçelik-İmaj-Tan ortaklığıyla kurulan İTO Yatırım imzası taşımaktadır. One Tower projesi 185 metre yüksekliğindeki 48 katlı karma projedir. Projenin 5 katı kapalı otopark, 5 katı ise AVM olarak hizmet vermektedir.

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Remax Tower 0 530 660 10 07	2+1 1. kat	142m <sup>2</sup>	1.510.000 TL	10.634 TL/m <sup>2</sup>
Remax Tower 0 530 660 10 07	3+1 26. kat	175m <sup>2</sup>	2.210.000 TL	12.629 TL/m <sup>2</sup>
Remax Tower 0 530 660 10 07	4+1 25. kat	212m <sup>2</sup>	2.450.000 TL	11.557 TL/m <sup>2</sup>
<b>Ortalama</b>				11.664 TL/m <sup>2</sup>

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

\* **Borsem Oran Temsilciliği**

Tel 0 532 445 84 56

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede bahçe katında konumlu 1+1, 74 m<sup>2</sup> daire 665.000 TL olarak pazarlanmaktadır.

<b>SATILIK</b>	74 .-M <sup>2</sup>	665.000 .-TL	8.986 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	---------------------	--------------	---------------------------

\* **Remax Borsa**

Tel 0 533 635 36 76

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede D3 blokta 12. katta konumlu 2+1, 128 m<sup>2</sup> daire 915.000 TL olarak pazarlanmaktadır.

<b>SATILIK</b>	128 .-M <sup>2</sup>	915.000 .-TL	7.148 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

\* **EF Group Gayrimenkul**

Tel 0 533 616 38 98

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede C2 blokta 18. katta konumlu 3+1, 155 m<sup>2</sup> daire 1.245.000 TL olarak pazarlanmaktadır.

<b>SATILIK</b>	155 .-M <sup>2</sup>	1.245.000 .-TL	8.032 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

\* **REMAX Premium**

Tel 0 552 382 06 91

Değerleme konusu taşınmazlarla aynı sitede D5 blokta 6. katta konumlu 4+1, 205 m<sup>2</sup> daire 1.490.000 TL olarak pazarlanmaktadır.

<b>SATILIK</b>	205 .-M <sup>2</sup>	1.490.000 .-TL	7.268 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

## Ticaret Emsalleri

### **1 Coldwell Banker Mesken Gayrimenkul**

Tel 0 532 636 70 44

Sinpaş Altınoran Sitesi'nde giriş katta konumlu 143 m<sup>2</sup> alana sahip depolu dükkan için 1.006.250 TL istenilmektedir. Site içi cephelidir.

<b>SATILIK</b>	143 .-M <sup>2</sup>	1.006.250 .-TL	7.037 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

### **2 Coldwell Banker Mesken Gayrimenkul**

Tel 0 532 636 70 44

Sinpaş Altınoran Sitesi'nde giriş katta konumlu 172 m<sup>2</sup> alana sahip depolu dükkan için 1.326.250 TL istenilmektedir. Site içi cephelidir.

<b>SATILIK</b>	172 .-M <sup>2</sup>	1.326.250 .-TL	7.711 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

### **3 Phoenix Gayrimenkul**

Tel 0 533 693 16 96

Turan Güneş Bulvarı üzerinde inşaatı yeni tamamlanmış site içerisinde zemin katta konumlu 450 m<sup>2</sup> depolu dükkan için 6.250.000.-TL istenilmektedir. İşlek bir caddede konumlu olup 25.000 TL kira getirisi olduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	450 .-M <sup>2</sup>	6.250.000 .-TL	13.889 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	----------------------------

### **4 Mina House Gayrimenkul**

Tel 0 532 392 11 82

Turan Güneş Bulvarına yakın konumda 15 yıllık binanın zemin katta konumlu sokak cepheli 180 m<sup>2</sup> depolu dükkan için 1.150.000.-TL istenilmektedir. 4.500 TL kira getirisi olduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	180 .-M <sup>2</sup>	1.150.000 .-TL	6.389 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------

### **5 Mülkkaynak Project**

Tel 0 533 508 58 97

Turan Güneş Bulvarı üzerinde 15 yıllık binanın zemin katında konumlu 150 m<sup>2</sup> depolu dükkan için 12.250.000.-TL istenilmektedir. İşlek bir caddede konumlu olup 6.000 TL kira getirisi olduğu bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	150 .-M <sup>2</sup>	1.250.000 .-TL	8.333 .-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----------------------	----------------	---------------------------



### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Değerleme konusu taşınmaza yakın nitelikte olan arsa, konut, dükkan emsalleri araştırılmış ve rapor içerisinde bu emsallere yer verilmiştir. Emsal karşılaştırma tablolarında taşınmaza en yakın olduğu düşünülen 3 adet emsalden yararlanılmış, diğer emsallerde dikkate alınmıştır. Arsa emsalleri değerlendirildiğinde bölgedeki arsa nitelikli taşınmazlar için istenen birim m<sup>2</sup> satış değerlerinin 3.400-5.487.-TL/m<sup>2</sup> bedeller arasında değişiklik gösterdiği görülmektedir. Yapılaşma koşulları, konum, hisse durumu ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişiklik göstermektedir.

Yapılaşma koşulları, konum, hisse durumu ve yüzölçümü gibi kriterlere göre arsa bedelleri değişiklik göstermektedir.

Konut emsalleri benzer ve aynı projede nitelikli yakın konumlu projelerden seçilmiştir.

Bölgede benzer nitelikli projeler geliştiriliyor olması nedeni ile konut emsalleri konum ve nitelik olarak taşınmazlara yakındır.

Ticari emsaller benzer bölgeden seçilmiştir. Bu emsallere göre değer takdirinde bulunulmuştur.

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan, prestijli projelerde konumlu olan konutların birim m<sup>2</sup> değerlerinin ise 7.200.-TL/m<sup>2</sup> ile 12.900.-TL/m<sup>2</sup> aralığında değiştiği görülmüştür.

Ticaret (dükkan) birim m<sup>2</sup> değerlerinin benzer özellikte emsaller baz alınarak birim değer aralığının 6.400.-TL/m<sup>2</sup> ile 25.000.-TL/m<sup>2</sup> aralığında geniş bir skalada değiştiği gözlemlenmiştir.



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(SATILIK)-ARSA				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		6.400.000	4.500.000	25.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	89.502,19 m <sup>2</sup>	1.266	833	4.556
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		5.055	5.402	5.487
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK
		-45%	-45%	-45%
İMAR KOŞULLARI	E:2.00	E:1.20	E:1.20	E:2.00
TAFİLAŞIMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	BENZER
		10%	10%	0%
FONKSİYON	Konut + Ticaret	KONUT	KONUT	KONUT
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
		10%	10%	10%
MANZARA		BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		5%	10%	10%
DİĞER BİLGİLER		BENZER	BENZER	BENZER
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-18%	-20%	-20%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		<b>-39%</b>	<b>-36%</b>	<b>-45%</b>
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>3.180</b>	<b>3.109</b>	<b>3.436</b>	<b>2.991</b>

TAŞINMAZLARIN ARSASININ DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Değeri	Parselin Değeri (-TL)	Parselin Yuvarlatılmış Değeri (-TL)
29396	11	89.502,19	3.180	284.616.964,20	284.620.000,00
<b>TAŞINMAZLARIN YUVARLATILMIŞ ARSA DEĞERİ (-TL)</b>				<b>284.620.000,00</b>	

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU(SATILIK)-KONUT				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	BAŞKENT EMLAK KONUTLARI	PARK ORAN	SİNPAŞ ALTINORAN
SATIŞ FİYATI		915.000	1.555.000	695.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	100 m <sup>2</sup>	128	110	105
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		7.148	14.136	6.619
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
NİTELİĞİ	NİTELİKLİ PROJE			
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
KAT		12.Kat	7.KAT	5.KAT
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
MANZARA		BENZER	ORTA İYİ	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-10%	0%
KONUM		BENZER	ORTA İYİ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	-15%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-12%	-10%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		-10%	-37%	-10%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>7.085</b>	<b>6.434</b>	<b>8.864</b>	<b>5.957</b>

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU(SATILIK)-DÜKKAN				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		6.250.000	1.150.000	1.250.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN	100 m <sup>2</sup>	450	180	150
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		13.889	6.389	8.333
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK	BÜYÜK	BÜYÜK
		20%	20%	15%
NİTELİĞİ NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME	NİTELİKLİ PROJE	BENZER	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
		0%	50%	50%
KAT		DEPOLU	DEPOLU	DEPOLU
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
		30%	30%	30%
CEPHE		BENZER	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	30%	30%
KONUM		BENZER	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	30%	30%
DİĞER BİLGİLER DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÖTÜ	YAPIM YILI ÇOK KÖTÜ	YAPIM YILI ÇOK KÖTÜ
		10%	30%	30%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		<b>55%</b>	<b>185%</b>	<b>180%</b>
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>21.020</b>	<b>21.528</b>	<b>18.208</b>	<b>23.333</b>

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

Arsa değeri için bölgede piyasa yaklaşımı için kullanılacak emsaller araştırılmıştır. Oluşturulan emsal tablosu göz önünde bulundurularak şerefiyesi oranında değer takdir edilmiştir.

Bu takdire bağlı olarak elde edilen arsa değerinin üzerine, mevcut durumda gerçekleşen fiziksel inşaat maliyetleri ve geliştirme maliyeti eklenmesi ile birlikte toplam değere ulaşılmıştır.

2020 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosuna göre yapı sınıfına ait birim maliyet değerleri dikkate alınarak maliyet değerleri belirtilmiştir.

Bu yapı birim maliyetleri ilgili kurumlar tarafından genel olarak hazırlanıp ilan edilen değerlerdir. Yapı birim maliyetleri yapılacak inşaatlar için genel ve yaklaşık olarak belirlenen rakamlar olup, bu birim değerler dikkate alındığında iki farklı bölgede, farklı özelliklerdeki ancak aynı yapı sınıfındaki iki yapının bina maliyetleri aynı çıkabilmektedir. Oysaki inşaatın yapılacağı bölge, kat yüksekliği, kat adedi, dış duvar tipi, bodrum katın olup olmaması gibi daha birçok değişkenler bina maliyetini önemli derecede etkileyebilmektedir. 3B 1450 TL/m<sup>2</sup>, 4C yapı sınıfına ait birim maliyet 2000.-TL/m<sup>2</sup>, 5A yapı sınıfına ait birim maliyet 2400.-TL/m<sup>2</sup>dir.

29396 ada 11 parselde ruhsat ve projeler onaylanmış olup, fiziki ilerleme yüzdesi %95,45 tir.

İNŞAAT MALİYET HESAPLAMALARI									
Projenin Tamamı için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti 29396 Ada 11 Parsel									
A1	2.400	.-TL/M <sup>2</sup>	X	16.361,35	M <sup>2</sup>	=	39.267.240	.-TL	
A2	2.400	.-TL/M <sup>2</sup>	X	20.745,77	M <sup>2</sup>	=	49.789.848	.-TL	
B1	2.000	.-TL/M <sup>2</sup>	X	11.371,03	M <sup>2</sup>	=	22.742.060	.-TL	
B2	2.000	.-TL/M <sup>2</sup>	X	13.969,59	M <sup>2</sup>	=	27.939.180	.-TL	
C1	2.400	.-TL/M <sup>2</sup>	X	41.755,32	M <sup>2</sup>	=	100.212.768	.-TL	
C2	2.400	.-TL/M <sup>2</sup>	X	36.115,40	M <sup>2</sup>	=	86.676.960	.-TL	
D1	2.400	.-TL/M <sup>2</sup>	X	19.341,55	M <sup>2</sup>	=	46.419.720	.-TL	
D2	2.400	.-TL/M <sup>2</sup>	X	20.349,04	M <sup>2</sup>	=	48.837.696	.-TL	
D3	2.400	.-TL/M <sup>2</sup>	X	22.338,82	M <sup>2</sup>	=	53.613.168	.-TL	
D4	2.400	.-TL/M <sup>2</sup>	X	20.291,56	M <sup>2</sup>	=	48.699.744	.-TL	
D5	2.400	.-TL/M <sup>2</sup>	X	24.683,16	M <sup>2</sup>	=	59.239.584	.-TL	
E	2.400	.-TL/M <sup>2</sup>	X	18.197,88	M <sup>2</sup>	=	43.674.912	.-TL	
F1	2.000	.-TL/M <sup>2</sup>	X	10.059,19	M <sup>2</sup>	=	20.118.380	.-TL	
F2	2.000	.-TL/M <sup>2</sup>	X	12.094,80	M <sup>2</sup>	=	24.189.600	.-TL	
G	1.450	.-TL/M <sup>2</sup>	X	2.576,21	M <sup>2</sup>	=	3.735.505	.-TL	
H	1.450	.-TL/M <sup>2</sup>	X	1.436,62	M <sup>2</sup>	=	2.083.099	.-TL	
I	2.000	.-TL/M <sup>2</sup>	X	15.227,49	M <sup>2</sup>	=	30.454.980	.-TL	
J1	2.400	.-TL/M <sup>2</sup>	X	21.381,61	M <sup>2</sup>	=	51.315.864	.-TL	
J2	2.400	.-TL/M <sup>2</sup>	X	23.219,82	M <sup>2</sup>	=	55.727.568	.-TL	
<b>Proje için Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti</b>							<b>=</b>	<b>814.737.876</b>	<b>.-TL</b>

Çevre düzeni, peyzaj maliyetinin yapıların toplam inşaat maliyetinin yaklaşık % 1 olacağı varsayılmıştır.

Proje, Ruhsat, Mimari ve Mühendislik Bedeli Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar' bedelinin toplam inşaat maliyetinin yaklaşık %1 i olacağı varsayılmıştır.

Genel giderlerin Girişimci karı, projenin özellikleri, büyüklüğü, hedeflenen kar marjları, satış hızı, ve piyasa koşulları ile yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası gibi etkenler ile ilişkilidir. Proje özellikleri, yüklenici firmanın marka gücü, fiyat politikası ve kar marjı hedeflerine bağlı olmak üzere, genel piyasa koşullarında orta ve üst düzey gelir grubuna hitap eden konut projelerinde satış & pazarlama Maliyetlerinin toplam maliyet içerisinde %1 - %10 aralığında bir yer tuttuğu bilinmektedir. Raporu konu proje için ise inşaat maliyetinin %1 oranında genel gider olarak satış & pazarlama maliyeti hesaplanmıştır.

Proje Geliştirme Maliyetinin (geliştirici karı), bölgede inşaat yapan firmalarla yapılan görüşmeler, projenin niteliği, il genelindeki diğer değişik özellikteki projeler ve mesleki tecrübeler sonucu elde edilen veriler analiz edilerek toplam bina inşa maliyetinin %7'İ oranında olacağı kabul edilmiştir.

Projenin gerçekleşmiş maliyetinin, öngörülen toplam maliyetin (Blokaların inşaat maliyeti + proje yönetim ve pazarlama bedeli + proje, ruhsat ve mühendislik bedeli) mevcut durumdaki projenin inşaat seviyesi oranında olduğu, bu oranla elde edilen değer, maliyeti gerçekleşmiş olan inşaat ve zemin iyileştirme değeri ile toplamı sonucunda elde edilen değer olduğu öngörülmüştür. Bu verilere istinaden projenin gerçekleşmiş toplam maliyeti hesaplanmıştır.

Emsallerin analizi sonucu elde edilen arsa değeri üzerine projenin gerçekleşmiş toplam maliyeti ilave edilerek, projenin mevcut durumdaki toplam değerine ulaşılmıştır.

29396 Ada 11 Parsel - Projenin Tamamı İçin Öngörülen Maliyet	
	Öngörülen Maliyet (TL)
<b>İnşaat Maliyeti</b> =	814.737.876
Çevre düzeni, peyzaj (%1) =	8.147.379
<b>Projenin Toplam İnşaat Maliyeti (A)</b> =	822.885.254
Proje Ruhsat Danışmanlık ve Yasal İzin Harçlar Bedeli (%1) (B) =	8.228.853
<b>Proje İçin Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti (A+B+C)</b> =	<b>831.114.107</b>
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri ( %1) (D) =	8.228.853
<b>Proje İçin Öngörülen Toplam Maliyet (A+B+C+D)</b> =	<b>839.342.959</b>
İnşaat Tamamlanma Oranı =	<b>95,45%</b>
<b>GERÇEKLEŞMİŞ İNŞAAT MALİYETİ</b> =	<b>793.298.415</b>



29396 Ada 11 Parsel- Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değeri	
29396 Ada 11 Parsel Arsa Değeri =	284.620.000 TL
Projenin Toplam İnşaat Maliyeti =	831.114.107 TL
Genel Giderler Satış- Pazarlama Giderleri ( %1) (C) =	8.228.853
Proje Geliştirme Maliyeti-Girişimci karı ((Arsa+İnşaat Maliyeti)*%5) =	55.786.705 TL
<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değer =</b>	<b>1.179.749.665 TL</b>
<b>Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Yuvarlatılmış Değer =</b>	<b>1.179.750.000 TL</b>

Gerçekleşmiş Maliyet	
Proje İçin Gerçekleşmesi Öngörülen Toplam İnşaat Maliyeti =	831.114.107 TL
Projenin İnşaat Seviyesi =	95,45%
<b>Projenin Gerçekleşmiş Toplam İnşaat Maliyeti =</b>	<b>793.298.415 TL</b>

#### Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Hesabı

X=İnşaat Tamamlanma Oranı ve Y=Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı iken X ve Y değerleri arasındaki ilişki  $x^{(5/2)}=y$  olarak tanımlanmıştır. Buradan hareketle değerlendirme konusu projenin gerçekleşmiş geliştirme maliyeti aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

Projenin Tamamı İçin İnşaat Tamamlanma Oranı (x) = 95,45%

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı (y) = 89,01%

**TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GELİŞTİRME MALİYETİ = 55.786.705 .-TL**

Gerçekleşmiş Geliştirme Maliyeti Oranı = 89,01%

<b>GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ =</b>	<b>49.655.864 .-TL</b>
---	------------------------

**TOPLAM ÖNGÖRÜLEN GENEL GİDER MALİYETİ = 8.228.853 .-TL**

Gerçekleşmiş Genel Gider Maliyeti Oranı = 89,01%

<b>GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDER MALİYETİ =</b>	<b>7.324.519 .-TL</b>
--	-----------------------

PROJENİN TOPLAM ARSA DEĞERİ =	284.620.000	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ MEVCUT İNŞAAT MALİYETİ =	793.298.415	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GENEL GİDERLER =	7.324.519	.-TL
GERÇEKLEŞMİŞ GELİŞTİRME MALİYETİ (GİRİŞİMCİ KARI) =	49.655.864	.-TL
<b>MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN TOPLAM DEĞER (TL)</b>	<b>= 1.134.898.798</b>	<b>.-TL</b>
<b>MEVCUT DURUM İÇİN TAKDİR EDİLEN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)</b>	<b>= 1.134.900.000</b>	<b>.-TL</b>

■ **Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;**

<b>29396 ada 11 Parseldeki Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri (.-TL)</b>	<b>1.179.750.000 TL</b>
<b>29396 ada 11 Projenin Mevcut Durum Toplam Değeri (.-TL)</b>	<b>1.134.900.000 TL</b>

**6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)**

Parsel üzerinde inşa edilecek olan proje ile ilgili elde edilebilen veriler doğrultusunda aşağıda yer alan nakit akışları düzenlenmiştir.

**İskonto Oranının Hesaplanması**

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

### Risksiz Getiri Oranı

Risksiz getiri oranı olarak 10 yıl vadeli TL Devlet tahvillerinin getiri oranlarının son 1 yıldaki ortalaması olan yaklaşık % 13,50 oranı risksiz getiri oranı olarak dikkate alınmıştır.

### Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Söz konusu projenin inşa faaliyetlerinin ileri seviyede olması, tercih edilen bölgede yer alması vb. özellikleri ile ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %5,00 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

$$\begin{aligned} & \% 13,50 \text{ Risksiz Oran} \\ & + \% 2,00 \text{ Risk Primi} \\ & = \% 15,50 \text{ İskonto oranı} \end{aligned}$$

Taşınmaz için 3 farklı senaryo öngörülmüştür. 3 risk primi göz önünde bulundurulmuş olup projenin konumu, ulaşımı, bölgesel verileri, yönetimsel riskler, ekonomik riskler vb. gibi çok sayıda faktör incelendiğinde iskonto oranının %15,50 olarak seçilmesinin daha uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

### 6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu 29396 ada 11 parsel üzerinde Çarşaf Listelere göre, satılabilir konut alanı 209.401,71 m<sup>2</sup>, satılabilir dükkan alanı 4.816,73 m<sup>2</sup> dir. Toplam satılabilir alanı 214.218,44 m<sup>2</sup> dir.

Satılabilir alan bilgileri Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından hazırlanan icmal listelerde yer alan satışa esas alanlardır.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile yapılan protokol doğrultusunda hak sahiplerine satılabilir alanlardan 58.794,79 m<sup>2</sup> alan bedelsiz olarak verilecektir. Satışa konu olacak kalan satılabilir alan ise 150.606,92 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.

<b>Toplam Satılabilir Alan</b>	214.218,44 m <sup>2</sup>
<b>Toplam Konut Satılabilir Alanı</b>	209.401,71 m <sup>2</sup>
<b>Hak Sahiplerine ve Arsa Karşılığı Verilecek 482 Adet Daire Toplam Bürüt Alanı</b>	58.794,79 m <sup>2</sup>
<b>Kalan Satılabilir Konut Alanı</b>	<b>150.606,92 m<sup>2</sup></b>
<b>Toplam Ticaret Satılabilir Alanı</b>	<b>4.816,73 m<sup>2</sup></b>

Taşınmazlar için yatırım süreci 48 ay olarak kabul edilmiştir. Nakit akışı tablosunda, değerlendirme tarihinden sonraki 12 aylık periyotlar 1 dönem olarak kabul edilmiştir.

Konutların satış birim değerlerinin ilk dönemde ortalama 6850.-TL/M<sup>2</sup> olacağı öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %25 oranında artacağı, sonraki dönemler ise %25 artacağı varsayılmıştır.

Nakit akışı tablosunda dükkanların ilk dönem için ortalama 19.470.-TL/m<sup>2</sup> ticari birim m<sup>2</sup> değeri öngörülmüş ve izleyen ilk yıl enflasyon oranları da dikkate alınarak %25 oranında artacağı, sonraki dönemler ise %25 artacağı varsayılmıştır. Ticari birimlerin tahsis ve eklenti alanları birim değer takdirinde dikkate alınmıştır.

Aidat Giderleri ve Fiziksel Yıpranma Giderlerinin , Öngörülemeyen Diğer Giderlerin % 0 olacağı varsayılmıştır.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

### **6.3. 2 - Nakit Akışı Yaklaşımına Göre Projenin Tamamlanması Durumundaki Toplam Değeri**

Yukarıda belirtilen varsayımlar doğrultusunda oluşturulan nakit akış tablolarında görüleceği üzere, elde edilen nakit akımları 3 farklı indirgeme oranı ile indirgenerek, gelecekteki risklerin, taşınmazların değerine olan etkisinin gözlenmesi amaçlanmıştır. Daha sonra edinilen tecrübeler ve verilerin gözönünde bulundurulması sonucunda, 29396 ada 11 parseldeki projenin tamamlanması halindeki toplam değerinin ~1.630.060.116.-TL olarak hesaplanmış olup, net bugünkü değeri için %16,00 indirgeme oranı kabul edilmesi uygun görülmüştür. Projenin tamamlanması durumundaki net bugünkü değer olarak da tüm blokların toplamı sonucunda 1.085.210.826.-TL olarak öngörülmüştür

<b>29396 Ada 11 Parseldeki Projenin Tamamlanması Durumundaki Net Bugünkü Toplam Değeri (TL)</b>	<b>1.149.501.050</b>	<b>.-TL</b>
---	----------------------	-------------

### **6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi**

Değerleme konusu parselleri en etkin ve verimli kullanımının, onaylanmış projesine ve ruhsatına uygun olan projenin yapılmasının olacağı düşünülmektedir.

#### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımına Yöntemine göre;

Toplam Arsa Değeri (.-TL)	284.620.000 TL
---------------------------	----------------

■ Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı Yöntemine göre;

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	1.134.900.000 TL
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	1.179.750.000 TL

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımına Yöntemine göre;

PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ BUGÜNKÜ DEĞERİ (TL)	1.149.501.050 TL
--	------------------

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. Bulunan iki değer birbirinden farklı olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Pazar yaklaşımı yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve pazar yaklaşımı ve maliyet yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olmasında dikkate alınarak, tebliğdeki 10.3 nolu maddeye istinaden kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmek sureti ile sonuç bölümüne projenin tamamlanması durumundaki değeri için gelir indirgeme yaklaşımı, mevcut durum değeri için maliyet yaklaşımı ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.



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

Değerleme konusu projenin bulunduğu bölgede bulunan konut birim m<sup>2</sup> değerlerinin konutların tip, alan, buldukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yine ticari mülklerde birim m<sup>2</sup> değerlerinin taşınmazların buldukları kat, konum, alan gibi unsurlara bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların tamamlanmış durumdaki değerleri için her birinin, buldukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m<sup>2</sup> değerleri takdir edilmiştir.

Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından talep edilen bağımsız bölümlerin (anahtar teslimi şartlarına uygun olarak) tamamlanması durumunda bugünkü değeri için hesap edilen münferit değerleri eklerde belirtilmiştir.

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

24.01.2017 tarihli Ankara Başkent Emlak Konutları 1. Etap Konut ve Ticaret İnşaatları ile Altyapı ve Çevre Düzenleme İşi Sözleşmesi Emlak Konut GYO A.Ş. Ve Kalyon İnşaat San. Ve Tic. A.Ş. Arasında imzalanmıştır. İş bu sözleşme anahtar teslimi götürü bedelli sözleşme olup, Yüklenici sözleşme konusu işin ihalesinde sunmuş olduğu yazılı mali teklifinde de belirtmiş olduğu gibi sözleşme konusu tüm iş ve işlemleri 559.500.000.--TL+KDV götürü bedel ile yapmayı ve yerine götürmeyi kabul etmiştir.

Ayrıca T.C.Toplu Konut İdari Başkanlığı ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında yapılan sözleşme ve protokllere göre mahal listelerde yer alan 450 adet taşınmazın TOKİ'ye anahtar teslim olarak devredileceği belirtilmiştir.

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

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

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

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

Değerlemesi konusu proje kapsamında blokların tamamı için yapı ruhsatı alınmış ve projeleri onaylanmıştır. Taşınmazların inşaatının tamamlanmasının ardından iskan belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak cins tahsislerinin yapılması ile yasal sürecinin tamamlanacağı öngörülmektedir.

#### **6.5.5 - Kira Değeri Analizi**

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**  
**Bulunulmadığına Dair Bilgi**

Değerleme konusu taşınmaz proje niteliklidir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar 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, Fıli Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

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

**İmar bilgilerinde yapılan incelemede;**

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-a maddesinde arsalar alınabileceği, 22-1-ç maddesinde ise kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde gayrimenkul projesi geliştirilebileceği ifade edilmektedir. Ayrıca 22-1-d maddesi uyarınca gerçekleştirilecek veya yatırım yapılacak projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olması gerekmektedir. Değerleme konusu parsel üzerindeki yapıların ruhsat ve projelerinin bulunması, yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olması, inşaat işlemlerinin devam ediyor olması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

**Mülkiyet ve takyidat bilgilerinde yapılan incelemede;**

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.

Tebliğin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinde "c) 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." denilmektedir. Taşınmaz üzerinde yer alan Söz konusu takyidat gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte değildir.

Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında 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; rapor konusu projenin

28.01.2021 tarihli toplam değeri için aşağıdaki tablolarda yer alan değerler takdir edilmiştir.

PROJENİN MEVCUT DURUM DEĞERİ	
TL	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL )
1.134.900.000	1.225.692.000
PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDA NET BUGÜNKÜ DEĞERİ	
TL	TL
( KDV HARIÇ )	( KDV DAHİL )
1.149.501.050	1.241.461.134

Değerleme Uzmanı



**Gizem GEREGÜL EVLEK**

Lisans No: 409558

\* 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 Değer 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.

Değerleme Uzmanı



**Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ**

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



**Eren KURT**

Lisans No: 402003